

TRIBUNALE DI MANTOVA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 41/2019 REG. FALL.

“ - OMISSIS - ”

Nonché dei soci illimitatamente responsabili

- OMISSIS -

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice Delegato: Dott. Andrea Gibelli

Curatore: Avv. Alberto Gandolfi

Perito Estimatore: Geom. Luca Borghi
Via T. Folengo n. 20/B
46030 San Giorgio di Mantova (MN)
Email: geometraborghi@gmail.com
Pec: luca.borghi1@geopec.it
Tel.: 349/3229557

Fallimento: n. 41/2019 Reg. Fall. Tribunale di Mantova

Società: - OMISSIS

Soci: - OMISSIS

Sommario

1. PREMESSE	4
2. OPERAZIONI PERITALI	4
3. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI	4
4. STIMA DEI BENI MOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI.....	5
Beni Mobili Registrati.....	5
Beni Mobili Non Registrati.....	5
Marchio.....	6
5. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI	6
6. STIMA DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI	7
LOTTO 1	7
DESCRIZIONE	7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	7
CONFINI.....	9
BENI COMUNI	9
INTESTAZIONE CATASTALE.....	9
CONFORMITA' CATASTALE	9
TITOLARITA'	10
PROVENIENZA VENTENNALE	10
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	10
PATTI	11
VINCOLI E SERVITU'	11
POSSESSO.....	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	11
PRECISAZIONI	12
INQUADRAMENTO URBANISTICO	12
TITOLI EDILIZI	12
CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA.....	13
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	14
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO	14
LOTTO 2	15
DESCRIZIONE	15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	15
CONFINI.....	16
INTESTAZIONE CATASTALE.....	16
CONFORMITA' CATASTALE	16
TITOLARITA'	17
PROVENIENZA VENTENNALE	17
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	18
SERVITU'	18
CONVENZIONI.....	18
POSSESSO.....	18
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	18
PRECISAZIONI	19
INQUADRAMENTO URBANISTICO	20
TITOLI EDILIZI	20
CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA.....	20
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	21
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO	21
LOTTO 3	22
DESCRIZIONE	22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	23
CONFINI.....	23
BENI COMUNI	23
INTESTAZIONE CATASTALE.....	23
CONFORMITA' CATASTALE	24
TITOLARITA'	24
PROVENIENZA VENTENNALE	25
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	25
VINCOLI E SERVITU'	25
POSSESSO.....	26
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	26

PRECISAZIONI	26
INQUADRAMENTO URBANISTICO	27
TITOLI EDILIZI	27
CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA	27
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	28
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO	28
7. RIEPILOGO DIRITTI IMMOBILIARI STIMATI	29
8. CONCLUSIONI	29
Allegati	29

1. PREMESSE

In data 16/09/2019 il sottoscritto Geom. Luca Borghi, nato a Mantova il 9 maggio 1976, C.F.: BRG LCU 76E09 E897O, libero professionista con studio in San Giorgio Bigarello (MN), Via T. Folengo n. 20/B, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. 2582, ed a quello degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, veniva nominato perito estimatore dal Curatore della società fallita, Avv. Alberto Gandolfi, con l'incarico di stimare i beni mobili ed immobili, indicati nel verbale di inventario, di proprietà della società stessa, nonché dei soci illimitatamente responsabili.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Luca Borghi, nella sua qualità di perito estimatore del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto del fallimento, nell'assolvimento dell'incarico assegnato, premette:

- di aver provveduto ai necessari accertamenti catastali ed alle opportune ispezioni ipotecarie (Allegati n. 5 e 6);
- di aver effettuato, in data 16/09/2019 ed in data 09/10/2019, alla presenza dei soci della società fallita Sigg. - OMISSIS -, il sopralluogo per i rilievi peritali del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto del fallimento, assumendo dagli stessi le informazioni necessarie;
- di aver proceduto, in data 09/10/2019, all'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) per le necessarie verifiche di regolarità edilizia estraendo copia della documentazione necessaria (Allegato n. 7).

3. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI

Poiché il compendio mobiliare inventariato (vedasi verbale di inventario - Allegato n. 1) oggetto di stima è composto in parte da arredi ed elettrodomestici ed in parte da beni di varie tipologie, funzionali all'attività di produzione e commercio di abbigliamento professionale, suscettibili quindi di richieste differenti sul mercato dell'usato, si è proceduto a suddividere i beni stessi in categorie diverse in analogia alla loro destinazione d'uso e funzionalità.

Per quei beni (mobilio, elettrodomestici, attrezzature, macchine ed arredi ufficio, ecc.) che hanno un mercato dell'usato il sottoscritto ha valutato il compendio mobiliare adottando il metodo comparativo al fine di determinarne il valore di realizzo, I.V.A. esclusa, assumendo direttamente informazioni su diversi siti internet specializzati e presso operatori del settore.

Per quanto riguarda i campionari, i capi di abbigliamento, i tessuti, ecc. lo scrivente, tenuto conto delle modalità di vendita in stock, ha proceduto ad una svalutazione a partire dai prezzi commerciali di articoli analoghi.

Si precisa che, tra i beni rinvenuti durante i sopralluoghi, figuravano anche attrezzature dismesse, in quanto fuori uso, nonché materiali vari da avviare alla discarica privi di qualsiasi commerciabilità e pertanto esclusi dall'inventario.

Per la determinazione del valore dei veicoli lo scrivente ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- impossibilità di verificare la regolarità dei pagamenti dei bolli;
- impossibilità di verificare se i veicoli siano stati oggetto di eventuali interventi manutentivi per l'assenza della relativa documentazione;
- dei costi elevati per l'acquisto di veicoli nuovi della stessa tipologia;
- della crisi del mercato in generale e della scarsa richiesta di veicoli analoghi da parte del mercato dell'usato.

Sentiti gli operatori del settore ed alcuni commercianti di veicoli commerciali, consultate le indicazioni riportate su diversi siti internet e sulla stampa specializzata, si è formulato il valore unitario di realizzo (prudenziale), IVA esclusa, come di seguito riportato al capitolo "4. STIMA DEI BENI MOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI".

Stante l'impossibilità di verificare il funzionamento dei veicoli il sottoscritto ha assunto le relative informazioni direttamente dal Signor - OMISSIS -.

Per una migliore individuazione e descrizione del compendio mobiliare oggetto del fallimento si allegano alla presente l'elenco dei beni mobili registrati (veicoli) con i valori di stima, le fotocopie delle relative carte circolazione e dei certificati di proprietà reperiti, le fotografie dei veicoli stessi (Allegato n. 2), nonché l'elenco dei beni mobili non registrati con i valori di stima e le relative riproduzioni fotografiche (Allegato n. 3).

4. STIMA DEI BENI MOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni mobili facenti parte del compendio fallimentare sono costituiti dalle attrezzature, dagli arredi, dalle macchine, dalle materie prime, dai prodotti finiti e dai veicoli di seguito descritti.

Beni Mobili Registrati

1) Autovettura per trasporto di persone, **Opel Corsa**, anno di immatricolazione 1996, targa AL 451 GR, alimentazione: benzina, cilindrata: 1195 cc, km 136.570 circa, ultima revisione 25/07/2018 (esito regolare);

Valore stimato: Euro **200,00**

2) Autocarro per trasporto di cose – uso proprio, **Ford Transit**, anno di immatricolazione 2000, targa BG 475 PE, cilindrata 2496 cc, alimentazione: gasolio, km 395.849 circa, ultima revisione 06/03/2018 (esito regolare); si precisa che il sottoscritto ha potuto verificare, nel corso del sopralluogo, che il veicolo, benché il motore si metta in moto, non è in grado di marciare per problemi al cambio e/o alla frizione.

Valore stimato: Euro **0,00**

Totale Valore Stimato Beni Mobili Registrati **Euro 200,00**

Tra i beni mobili registrati inventariati figurano anche i veicoli concessi in leasing alla società fallita, di seguito descritti, i cui valori di stima non concorrono alla formazione del valore complessivo dei beni mobili.

3) Autovettura per trasporto di persone, **BMW 320D XDRIVE GT**, anno di immatricolazione 2017, targa FK 526 NJ, cilindrata 1995 cc, alimentazione: gasolio, km 56.250 circa, veicolo in leasing;

Valore stimato: Euro 20.500,00;

4) Autovettura per trasporto di persone, **BMW 218D ACTIVE TOURER**, anno di immatricolazione 2018, targa FP 864 BT, cilindrata 1995 cc, alimentazione: gasolio, km 57.280 circa, veicolo in leasing;

Valore stimato: Euro 14.300,00.

Si precisa che il sottoscritto:

- ha ritenuto di non attribuire alcun valore all'autocarro Ford Transit, immatricolato oltre 18 anni fa, poiché presenta problemi meccanici tali da rendere anti economico qualsiasi intervento manutentivo;

- non è in grado di garantire che i contachilometri siano originali e regolarmente funzionanti e quindi che i chilometraggi indicati siano quelli effettivi, in particolar modo per quanto riguarda l'autocarro Ford Transit.

Si allegano alla presente i libretti di circolazione, i certificati di proprietà nonché la relazione fotografica (Allegato n. 2).

Beni Mobili Non Registrati

Lo scrivente riporta di seguito il valore complessivo dei beni mobili non registrati (attrezzature, macchine, arredi, capi di abbigliamento, materie prime - tessuti, passamanerie ed accessori, ecc.) facenti parte del compendio fallimentare, di cui alla tabella allegata (Allegato n. 3), ove per

ciascuno dei beni è indicato il relativo valore di stima, precisando che si è proceduto alla formazione dei lotti accorpando beni omogenei per genere e/o tipologia e/o utilizzo.

- Lotto 1: Arredi e Macchine Ufficio	Euro	2.705,00
- Lotto 2: Attrezzature e Macchine Produzione Abbigliamento	Euro	8.287,00
- Lotto 3: Abbigliamento	Euro	11.409,88
- Lotto 4: Tessuti, Passamanerie ed Accessori	Euro	13.989,00
- Lotto 5: Arredi	Euro	1.160,00
- Lotto 6: Arredi	Euro	800,00
Totale Valore Stimato Beni Mobili Non Registrati (Euro trentottomilatrecentocinquanta/88)	Euro	<u>38.350,88</u>

RIEPILOGO VALORI STIMATI BENI MOBILI

Beni mobili registrati:	Euro	200,00
Beni mobili non registrati:	Euro	<u>38.350,88</u>
<u>Valore Stimato Totale Beni Mobili</u> (Euro trentottomilacinquecentocinquanta/88)	Euro	<u>38.550,88</u>

Marchio

Relativamente al marchio " - OMISSIS - ", indicato nel verbale di inventario del 16/09/2019, avente la seguente veste grafica:



Io scrivente:

- precisa di verificato che lo stesso risulta **non** essere stato rinnovato, poiché sulla visura effettuata in data 20/09/2019 sul sito dell'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi, non compaiono le indicazioni di eventuali rinnovi;
- non procederà quindi alla stima dello stesso poiché, non essendo stato rinnovato, è privo di qualsiasi valore commerciale.

Si allegano alla presente la visura marchio nonché le mail intercorse con l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi per avere chiarimenti in ordine alla visura stessa (Allegato n. 11).

5. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito descritti è stata effettuata secondo il principio di prudenzialità volto ad adottare valori unitari di mercato che portino ad una valutazione complessiva il più possibile aderente all'attuale mercato immobiliare, tutt'ora stagnante, stante il perdurare della crisi del settore. Nel determinare i valori unitari di mercato sono stati considerati, tra l'altro, i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - fonte Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2018 - ultima quotazione disponibile - Allegato n. 9). Sono state altresì assunte informazioni da operatori economici del settore e da stampa specializzata ed è stato adottato il metodo di stima sintetico - comparativo. La valutazione non ha trascurato l'aspetto legato alla regolarità urbanistica che incide direttamente sulla commercialità dei beni immobili.

6. STIMA DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la conformazione dei beni immobili in esame, per la loro ubicazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti nonché per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di tre lotti di seguiti descritti.

LOTTO 1

Comune di Viadana (MN), Via Dei Pioppi n. 15 - 17, Fg. 91, p.lla 586 subb. 1, 2 e 3 (oltre a parti comuni subb. 4 e 5).

DESCRIZIONE

Piena proprietà 1/1 di:

Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Via Dei Pioppi n. 15 - 17, costituito da capannone con annessa area cortiva, catastalmente composto da tre unità immobiliari, oltre a parti comuni, e precisamente:

- unità immobiliare adibita ad abitazione (p.lla 586/1), sviluppantesi ai piani terra e primo, collegati da scala interna esclusiva, costituita da cucina – soggiorno, disimpegno, antibagno, doccia e w.c., al piano terra, disimpegno, due camere e ripostiglio, al piano primo;
- unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale (p.lla 586/2), sviluppantesi ai piani terra e primo, con annessi magazzino, spogliatoio, antibagno, doccia e w.c., al piano terra, magazzino al piano primo;
- unità immobiliare adibita a magazzino (p.lla 586/3), posta al piano terra, con annessi servizi igienici e tettoia di carico e scarico, oltre ad area scoperta esclusiva;
- bene comune non censibile costituito da centrale termica (p.lla 586/4), posta al piano terra;
- bene comune non censibile costituito da area scoperta comune (p.lla 586/5).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Viadana (MN), al Fg. 91

- p.lla 586 sub. 1, Via Dei Pioppi n. 6, piano: T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, Sup. Cat. Tot. mq 166, R.C. Euro 204,52;
- p.lla 586 sub. 2, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T-1, Cat. C/3, Cl. 4, mq 451, Sup. Cat. Tot. mq 475, R.C. Euro 465,84;
- p.lla 586 sub. 3, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T, Cat. C/2, Cl. 3, mq 408, Sup. Cat. Tot. mq 445, R.C. Euro 758,57;
- p.lla 586 sub. 4, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T, Cat. B.C.N.C.;
- p.lla 586 sub. 5, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T, Cat. B.C.N.C.

Si precisa che la toponomastica catastale riporta erroneamente i civici nn. 4 e 6, di Via dei Pioppi, anziché i civici nn. 15 e 17, rispettivamente per l'accesso carraio e l'accesso pedonale.

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 5):

- l'identificazione attuale dell'abitazione al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:
 - p.lla 586 sub. 1, Via Dei Pioppi n. 6, piano: T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, Sup. Cat. Tot. mq 166, R.C. Euro 204,52, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronistoria catastale:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN):

- p.lla 586 sub. 1, Via Dei Pioppi n. 6, piano: T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, R.C. Euro 204,52, giusta variazione nel classamento del 21/08/2013, protocollo n. MN0073630, in atti dal 21/08/2013, variazione di classamento (n. 21154.1/2013);
 - p.lla 586 sub. 1, Via Dei Pioppi n. 6, piano: T-1, Cat. A/3, Cl. 2, vani 6, R.C. Euro 204,52, giusta variazione per divisione del 31/08/2012, protocollo n. MN0103579, in atti dal 31/08/2012, divisione (n. 9915.1/2012);
 - p.lla 586, Via Dei Pioppi n. M, piano: T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 5.877,28, giusta variazione del 14/12/1995, in atti dal 08/05/1998, per classamento (n. 1366/1995);
 - p.lla 586, via dei pioppi n. m, piano: t-1, giusta costituzione del 14/12/1995 in atti dal 13/01/1996 (n. 1366/1995).
- l'identificazione attuale dell'laboratorio artigianale al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:
 - p.lla 586 sub. 2, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T-1, Cat. C/3, Cl. 4, mq 451, Sup. Cat. Tot. mq 475, R.C. Euro 465,84, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronistoria catastale:

- * al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN):
 - p.lla 586 sub. 2, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T-1, Cat. C/3, Cl. 4, mq 451, R.C. Euro 465,84, giusta variazione del 31/08/2012 protocollo n. MN0068156 in atti dal 19/08/2014, a seguito di istanza in autotutela N. 3444/2014 (n. 103579.1/2012);
 - p.lla 586 sub. 2, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 1.640,50, giusta variazione nel classamento del 21/08/2013 protocollo n. MN0073631 in atti dal 21/08/2013 (n. 21155.1/2013);
 - p.lla 586 sub. 2, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T-1, Cat. C/3, Cl. 4, mq 451, R.C. Euro 465,84, giusta variazione per divisione del 31/08/2012, protocollo n. MN0103579, in atti dal 31/08/2012, divisione (n. 9915.1/2012);
 - p.lla 586, Via Dei Pioppi n. M, piano: T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 5.877,28, giusta variazione del 14/12/1995 in atti dal 08/05/1998 per classamento (n. 1366/1995);
 - p.lla 586, via dei pioppi n. m, piano: t-1, giusta costituzione del 14/12/1995 in atti dal 13/01/1996 (n. 1366/1995).
- l'identificazione attuale del magazzino al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:
 - p.lla 586 sub. 3, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T, Cat. C/2, Cl. 3, mq 408, Sup. Cat. Tot. mq 445, R.C. Euro 758,57, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronistoria catastale:

- * al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN):
 - p.lla 586 sub. 3, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T, Cat. C/2, Cl. 3, mq 408, R.C. Euro 758,57, giusta variazione del 31/08/2012 protocollo n. MN0068156 in atti dal 19/08/2014, a seguito di istanza in autotutela N. 3444/2014 (n. 103579.1/2012);
 - p.lla 586 sub. 3, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T, Cat. D/7, R.C. Euro 1.162,00, giusta variazione nel classamento del 21/08/2013 protocollo n. MN0073631 in atti dal 21/08/2013 (n. 21155.1/2013);
 - p.lla 586 sub. 3, Via Dei Pioppi n. 4, piano: T, Cat. C/2, Cl. 3, mq 408, R.C. Euro 758,57, variazione per divisione del 31/08/2012, protocollo n. MN0103579, in atti dal 31/08/2012, divisione (n. 9915.1/2012);
 - p.lla 586, Via Dei Pioppi n. M, piano: T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 5.877,28, giusta variazione del 14/12/1995 in atti dal 08/05/1998 per classamento (n. 1366/1995);
 - p.lla 586, via dei pioppi n. m, piano: t-1, giusta costituzione del 14/12/1995 in atti dal 13/01/1996 (n. 1366/1995).
- al Catasto Terreni del Comune di Viadana (MN):
 - l'attuale p.lla 586, Ente Urbano, di Ha 0.15.23, deriva dalla p.lla 533, Vigneto, di Ha 0.30.20, con frazionamento del 30/11/1995 in atti dal 07/12/1995 (n. 19035.1/1995).

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.):

- p.lle 587, 529 ed oltre Via dei Pioppi, 519 e 790;

salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 5).

BENI COMUNI

Come risulta dall'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico del 31/08/2012 Prot. n. MN0103579 sono BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

- la p.lla 586 sub. 4 che identifica la centrale termica comune alle p.lle 586 sub. 1 e 586 sub. 2;
- la p.lla 586 sub. 5 che identifica l'area scoperta comune ai subalterni 1, 2 e 3 della p.lla 586;

Si precisa che nello stato dei luoghi:

- le p.lle 586 sub. 1 (abitazione), 586 sub. 2 (laboratorio artigianale) e 586 sub. 3 (magazzino) hanno accesso e recesso alla via pubblica attraverso la p.lla 586 sub. 5 (area scoperta comune);
- la p.lla 586 sub. 4 (centrale termica) ha accesso e recesso alla via pubblica ed alle p.lle 586 sub. 1 e 586 sub. 2 (di cui è comune), attraverso la p.lla 586 sub. 5 (area scoperta comune).

INTESTAZIONE CATASTALE

- OMISSIS -

, proprietà per 1/1.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale delle p.lle 586 subb. 1, 2 e 3 risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

* quanto alla p.lla 586 sub. 1:

- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **non risulta conforme** ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché sulla stessa:
 - a) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione l'abitazione, al piano terra, con l'adiacente magazzino (p.lla 586 sub. 2);
 - b) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione il disimpegno con l'adiacente magazzino al piano primo (p.lla 586 sub. 2);
 - c) non risulta correttamente raffigurato il disimpegno che nello stato dei luoghi misura 1,97x1,40 ml anziché 1,40x1,45 ml, misurati in planimetria.

* quanto alla p.lla 586 sub. 2:

- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **non risulta conforme** ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché sulla stessa:
 - a) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione il magazzino, al piano terra, con l'adiacente abitazione (p.lla 586 sub. 1);
 - b) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione il laboratorio artigianale, con l'adiacente magazzino (p.lla 586 sub. 3)
 - c) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione il magazzino, al piano primo, con l'adiacente abitazione (p.lla 586 sub. 1);
 - d) non risulta correttamente raffigurato il locale magazzino al piano terra; in particolare le dimensioni interne risultano difformi rispetto a quanto rappresentato in planimetria;
 - e) risultano raffigurate nel magazzino al piano primo delle tramezze inesistenti nello stato dei luoghi;

f) risultano diverse imprecisioni di raffigurazione grafica di lieve entità (pilastrini, tramezze/spalle interne, ecc.).

* quanto alla p.lla 586 sub. 3:

- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché sulla stessa:
 - a) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione il magazzino, con l'adiacente laboratorio artigianale (p.lla 586 sub. 2).

Sarà quindi necessario presentare idonei aggiornamenti catastali, mediante procedura DOCFA, per raffigurare correttamente le unità immobiliari succitate conformemente allo stato dei luoghi ed aggiornare contemporaneamente la toponomastica. I costi complessivi, comprensivi di oneri catastali, spese, compensi ed accessori di legge, salvo ulteriori oneri oggi non preventivabili, viene stimato in Euro 2.800,00 circa.

TITOLARITA'

- OMISSIS -

, proprietà per 1/1;

in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 13/09/2019, risulta che:

- 1) Da oltre il ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà di Raiba Oscar, nato a Montichiari (BS) il 13/11/1959, C.F.: RBA SCR 59S13 F471J, in forza di atto di compravendita in data 28/12/1995 nn. 97363/13688 di rep. e racc. Notaio Dante Chizzini di Viadana, trascritto a Mantova in data 04/01/1996 ai nn. 143/108;
- 2) in virtù di atto di compravendita in data 16/04/2009 nn. 176959/27594 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, trascritto a Mantova in data 17/04/2009 ai nn. 4734/2691, annotato di quietanza in data 25/05/2009 ai nn. 6321/1463, gli immobili in oggetto passarono alla società - OMISSIS -.
- 3) in virtù di atto di mutamento di denominazione in data 09/03/2018 nn. 220274/35985 di rep. Notaio Francesco Besana di Viadana, trascritto a Mantova in data 30/03/2018 ai nn. 4097/2637, la società - OMISSIS - mutava la propria denominazione in - OMISSIS -.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 13/09/2019, a carico degli immobili di cui al presente Lotto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 17/04/2009 ai nn. 4735/994, per Euro 580.000,00

a favore di Banca Popolare di Mantova Società per Azioni, con sede legale in Mantova, codice fiscale: 00103200762,
contro - OMISSIS -

a garanzia della somma di Euro 290.000,00,

concessa a mutuo con atto in data 16/04/2009 nn. 176960/27595 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana (MN).

2) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Mantova il 22/08/2019 ai nn. 10679/7172

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento - OMISSIS -

PATTI

Si richiamano i patti indicati nell'atto di vendita nn. 176959/27594 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana, sopra meglio descritto al precedente capitolo "Provenienza Ventennale", di seguito letteralmente riportati: *"La parte acquirente è edotta che il confinante map. 587 ha diritto di appoggio sulle strutture a cavaliere del confine, per gli ultimi venti metri di ovest, previo pagamento del giusto valore delle strutture (fondazioni, pilastri, pannelli e cornici di gronda all'atto della richiesta, il tutto come meglio specificato nel citato atto dr. D. Chizzini n. 97363 Rep.."*.

VINCOLI E SERVITU'

Si rimanda alla dichiarazione di vincolo non aedificandi autenticata nella sottoscrizione dal Comune di Viadana in data 22/07/1995, registrata a Viadana (MN) il 24/07/1995 al n. 538, che si allega alla presente (Allegato n. 7).

POSSESSO

Come risulta dalla verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 6), nonché dal contratto di locazione esibitomi dai soci della società fallita, al momento del sopralluogo effettuato in data 9 ottobre 2019, l'immobile risulta locato alla società - OMISSIS -, in forza di contratto di locazione per uso diverso dall'abitativo sottoscritto in data 01/06/2019 (Allegato n. 9), della durata di anni 6 (sei), avente decorrenza dal 01/06/2019, rinnovabile per uguale periodo salvo disdetta, al canone annuo di Euro 20.400,00, oltre IVA, soggetto ad adeguamento ISTAT, da corrispondersi per i primi sei mesi mediante pagamento anticipato di Euro 10.200,00, dal settimo mese in poi il canone, dovrà essere corrisposto mensilmente in rate dell'importo di Euro 1.700,00.

Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione il canone risultava in linea con i valori di mercato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il capannone risulta composto da:

- strutture portanti orizzontali e verticali prefabbricate in cemento armato;
- pannelli di tamponamento prefabbricati in cemento armato liscio;
- copertura con tegoli prefabbricati in cemento armato.

Laboratorio Artigianale e Magazzino:

- serramenti: U-Glass;
- portoni: a libro cieco con telaio in metallo;
- pavimenti: calcestruzzo liscio;
- impianto di illuminazione: neon a soffitto;
- impianto elettrico: industriale, fuori traccia, con prese, interruttori e quadri elettrici;
- impianto di riscaldamento: risultano presenti n. 1 caldaia a pellet (fuori uso) e n. 3 aerotermini attualmente smontati (Allegato n. 4 – Relazione Fotografica – Foto n. 048).
- servizio igienico nel magazzino principale: pareti in cartongesso allo stato grezzo, sprovvisto di sanitari; si precisa che risulta attualmente utilizzato come ripostiglio.

Abitazione / spogliatoi e servizi igienici:

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate;
- pavimenti: ceramica;
- rivestimenti: ceramica;
- serramenti esterni: telaio in metallo in parte dotati di vetro camera ed in parte U-Glass; le finestre del piano terra risultano protette da inferriate in ferro zincato;
- serramenti interni: porte in legno tamburato o policarbonato, oltre a porte tagliafuoco;
- impianto elettrico: sottotraccia dotato di interruttori, prese per forza motrice, quadro elettrico e neon;
- impianto di idrotermosanitario: sottotraccia collegato alla caldaia a gas metano e di termosifoni in ghisa; si precisa che in alcuni locali non risultano installati i radiatori;

- servizio igienico dell'abitazione: dotato di vaso w.c., bidet, lavandino e doccia con rubinetterie di livello economico;
- servizio igienico annesso allo spogliatoio: dotato di doccia e vaso alla turca ma privo del lavandino (è presente solo la predisposizione).

L'area esterna risulta:

- pavimentata con autobloccanti, fatta eccezione per una piccola porzione tenuta a verde e piantumata;
- recintata con muretta e sovrastante rete metallica plastificata su tre lati mentre sul fronte strada risulta recintata con muretta in blocchi splittati lisci e dotati di n. 1 accesso pedonale e n. 1 accesso carraio entrambi protetti da cancello in ferro zincato.

Lo stato di manutenzione e conservazione del capannone, di cui al presente Lotto, risulta complessivamente buono, fatta eccezione per sopra precisato in ordine all'impianto di riscaldamento del capannone ed alla mancata installazione di alcuni radiatori.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 4).

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in zona denominata "**Zone Prevalentemente Produttive**", di cui all'art. 4.1.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. , all'interno del tessuto urbano consolidato, in ambito fluviale PAI "C", interessato dalla Rete dei Canali, in parte in Zona per Servizi di Piano delle Regole, compreso in parte nella Viabilità Esistente, in parte in zona denominata "Attrezzature di interesse locale - Piattaforma Ecologica" del Piano dei Servizi, così come risulta dall'informativa urbanistica estratta dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Viadana che si allega alla presente (Allegato n. 7), cui si fa ogni più ampio riferimento.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) in data 09/10/2019 è emerso che il capannone in esame risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- Concessione Edilizia n. 95/185, rilasciata dal Comune di Viadana in data 02/10/1995, avente ad oggetto "*Capannone artigianale*", inizio lavori in data 16/10/1995, fine lavori 27/05/1996, cui fece seguito la Licenza di Agibilità n. 95/1858 dell'11/06/1996.

Altresì risulta protocollata dal Comune di Viadana (MN) in data 06/07/2012 al n. 19290 di prot., n. 12/142 di P.E., S.C.I.A. per intervento di manutenzione straordinaria avente ad oggetto: "*modifiche interne ed esterne necessarie alla creazione di n. 3 unità immobiliari in luogo di quella unica esistente*", inizio lavori in data 18/07/2012, cui fece seguito la dichiarazione di fine lavori, presentazione documentazione e richiesta del certificato di agibilità protocollata dal Comune di Viadana (MN) in data 26/09/2013 al n. 25444 di prot., completa delle dichiarazioni di conformità degli impianti e degli attestati di certificazione energetica.

Il capannone risulta sprovvisto del certificato di prevenzione incendi, così come risulta dalla risposta alla richiesta di accesso atti inoltrata dal sottoscritto all'Ufficio Prevenzione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Mantova (Allegato n. 7).

Si precisa che nell'atto di compravendita in data 16/04/2009 nn. 176959/27594 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana (MN), meglio descritto al precedente capitolo "Provenienza Ventennale", risultano menzionate le seguenti concessioni ed agibilità:

- Concessione Edilizia in variante n. 95/185V1 del 05/01/1996;
 - Licenza di Agibilità Parziale in data 22/04/1996 come da certificato n. 95/185A;
 - Licenza di Agibilità Parziale in data 11/06/1996 come da certificato n. 95/185B;
- non esibite allo scrivente poiché relative al capannone (p.lla 587) adiacente a quello in esame.

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana con le relative richieste, nonché, la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Prevenzione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Mantova e la relativa risposta (Allegato n. 7).

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

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

- a) il disimpegno posto tra zona giorno ed il magazzino al piano terra misura 1,97 ml x 1,45 ml in luogo di 1,41 ml x 1,51 ml previsti in progetto;
- b) risulta realizzata una porta tagliafuoco (0,80 m x 2,15 m) che mette in comunicazione il disimpegno, adiacente la zona giorno, con il magazzino al piano terra, non prevista in progetto;
- c) risulta realizzata una porta (0,90 m x 2,10 m) che mette in comunicazione il disimpegno al piano primo con l'adiacente magazzino non prevista in progetto;
- d) a differenza di quanto previsto in progetto non risulta alcuna tramezza nel magazzino al piano primo;
- e) risulta realizzata una porta tagliafuoco (2,00 m x 2,55 m) per mettere in comunicazione il laboratorio artigianale (p.lla 586/2) con il magazzino adiacente (p.lla 586/3);
- f) la porta del laboratorio verso l'esterno misura 1,20 ml x 2,40 ml in luogo di 1,30 ml x 2,50 ml previsti in progetto.

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

Vista la sanabilità delle difformità rilevate, il sottoscritto, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico competente, quantifica il costo presunto per la presentazione di idonea pratica edilizia di sanatoria in circa 5.000,00 Euro, comprensivi della sanzione pari ad Euro 516,00 (fatta salva una diversa determinazione dell'Ufficio competente al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria), delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge. Detta somma verrà portata in detrazione dal valore stimato del Lotto.

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

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 09/10/2019, per l'immobile in oggetto risultano depositati presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) i seguenti Attestati di Certificazione / Prestazione Energetica (Fac simili - Allegato n. 10):

- per la p.lla 586 sub. 1: n. 2006600046512, Classe "G", Eph: 192,49 kWh/mqa;
- per la p.lla 586 sub. 2: n. 2006600046612, Classe "G", Eph: 102,84 kWh/mca;
- per la p.lla 586 sub. 2a: n. 2006600046712, Classe "G", Eph: 67,95 kWh/mca;
- per la p.lla 586 sub. 3: n. 2006600034117, Classe "G", Eph: 222,55 kWh/mqa.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

* quanto al capannone:

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

* quanto all'area di pertinenza del capannone:

- misure grafiche delle planimetrie catastali.

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2018, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 8), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto.

Capannone - Via dei Pioppi n. 15-17 - Viadana					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
<u>fg. 91 - p.lla 586 sub. 1</u>					
<u>Piano Terra</u>					
Locali Principali	70,46	1,00	70,46	€ 500,00	€ 35.230,00
<u>Piano Primo</u>					
Locali Principali	96,49	1,00	96,49	€ 400,00	€ 38.596,00
					€ 73.826,00
<u>fg. 91 - p.lla 586 sub. 2</u>					
<u>Piano Terra</u>					
Laboratorio	283,61	1,00	283,61	€ 290,00	€ 82.246,90
Magazzino	84,97	1,00	84,97	€ 290,00	€ 24.641,30
Servizi/Spogliatoio	17,71	1,00	17,71	€ 450,00	€ 7.969,50
<u>Piano Primo</u>					
Magazzino	89,17	1,00	89,17	€ 290,00	€ 25.859,30
					€ 140.717,00

fg. 91 - p.lla 586 sub. 3					
Piano Terra					
Locali Principali	276,69	1,00	276,69	€ 290,00	€ 80.240,10
Servizi	7,00	1,00	7,00	€ 400,00	€ 2.800,00
Tettoia	137,20	0,40	54,88	€ 290,00	€ 15.915,20
Area Esclusiva Pertinenziale	267,36	0,05	13,37	€ 290,00	€ 3.876,72
					€ 102.832,02
fg. 91 - p.lla 586 sub. 4 e 5					
Area Cortiva (BCNC sub. 5)	349,43	0,05	17,47	€ 290,00	€ 5.066,74
Locale caldaia (BCNC sub. 4)	18,82	0,50	9,41	€ 290,00	€ 2.728,90
					€ 7.795,64
				Sommano	€ 325.170,66
Valore di mercato					€ 325.000,00
Svalutazione per esclusione dalla garanzia per vizi				5%	-€ 16.250,00
Costi stimati per sanatoria urbanistica					-€ 5.000,00
					€ 303.750,00
Arrotondati prudenzialmente ad					€ 303.000,00

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

LOTTO 2

Comune di Viadana (MN), Via Giuseppe Mazzini n. 19, Fg. 108, p.lle 53, 54 e 55 (graffate tra loro).

DESCRIZIONE

Piena proprietà della quota indivisa di 2/6 di:

Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Via Giuseppe Mazzini n. 19, e precisamente: porzione di fabbricato a destinazione residenziale ed artigianale, con annessa area cortiva esclusiva, costituita, nello stato dei luoghi, da: corridoio, due uffici, laboratorio, ripostiglio, spogliatoio, antibagno con annessi due servizi igienici e centrale termica, al piano terra, atrio, sala da pranzo, cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno, al piano primo, due soffitte, al piano secondo, oltre a corpo staccato, sviluppatosi su due piani fuori terra, composto da officina, al piano terra, con sovrastante ripostiglio al piano primo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Viadana (MN), al Fg. 108

- p.lle 53, 54 e 55 (graffate), Via Giuseppe Mazzini n. 15, piano: PT-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 11, Sup. Cat. Tot. mq 300, R.C. Euro 318,14.

Si precisa che la toponomastica catastale riporta erroneamente il civico n. 15, di Via Giuseppe Mazzini, anziché il civico n. 19.

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 5):

- l'identificazione attuale al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:
 - p.lle 53, 54 e 55 (graffate), Via Giuseppe Mazzini n. 15, piano: T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 11, Sup. Cat. Tot. mq 300, R.C. Euro 318,14, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronistoria catastale:

- * al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN):
 - p.lle 53, 54 e 55 (graffate), Via Giuseppe Mazzini n. 15, piano: T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 11, R.C. Euro 318,14, giusta variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
 - p.lle 53, 54 e 55 (graffate), Via Giuseppe Mazzini n. 15, piano: T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 11, R.C. Lire 1.298, sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
 - p.lle 53, 54 e 55 (graffate), Via Giuseppe Mazzini n. 15, piano: T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 11, R.C. Lire 1.298, giusta variazione per collegamento con la nuova mappa terreni revisionata del 07/02/1966;
 - p.lle 564, 992 e 993 (graffate), Via Giuseppe Mazzini n. 15, piano: T-1-2, Cat. A/3, Cl. 1, vani 11, R.C. Lire 1.298, sin dall'impianto dello schedario del 01/01/1962.

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.):

- limite di foglio ed oltre Via Giuseppe Mazzini, p.lle 56, 58, 52 e 51;
salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 5).

INTESTAZIONE CATASTALE

- OMISSIS -, Proprietà per 1/6;
- OMISSIS -, Proprietà per 1/6;
- OMISSIS -, Proprietà per 4/6.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;
- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché sulla stessa:
al piano terra:
 - a) non risulta correttamente raffigurata la posizione della parete che separa l'ufficio dal laboratorio;
 - b) risultano raffigurate due finestre nel laboratorio in luogo della porta finestra esistente nello stato di fatto;
 - c) risulta raffigurata una tettoia con latrina al posto dell'esistente spogliatoio, con adiacenti antibagno e due servizi igienici;
 - d) risulta raffigurata una parete che separava gli originari legnaia e ripostiglio, oggi divenuti un unico vano;
 - e) risulta raffigurato un pollaio inesistente nello stato dei luoghi;
 - f) non risulta raffigurata la tettoia esistente nello stato dei luoghi;

g) risultano raffigurate delle partizioni interne nel corpo staccato, originariamente composto da due locali di deposito con ripostiglio, ora divenuto un unico locale destinato ad officina, dotato di portone di accesso in luogo delle due porte raffigurate;

al piano primo:

h) non risulta raffigurata una finestra nel soggiorno che prospetta su Via Mazzini;

i) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione l'unità immobiliare in esame con quella adiacente (p.la 51), di proprietà della madre dei soci della società fallita, estranea alla procedura fallimentare;

l) non risultano raffigurate alcune partizioni interne e tempomature realizzate, sia per ricavare un bagno nell'originario corridoio, che per separare quest'ultimo dal vano scale;

m) nel corpo staccato non risulta raffigurata la botola di accesso al ripostiglio;

al piano secondo:

n) non risultano raffigurate le pareti realizzate per separare il vano scale dalle soffitte;

o) non risulta raffigurata a porta che mette in comunicazione l'unità immobiliare in esame con quella adiacente (p.la 51), di proprietà della madre dei soci della società fallita, estranea alla procedura fallimentare.

Altre risultano alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Si precisa che:

- l'attuale planimetria catastale raffigura un'unità immobiliare adibita ad abitazione incongruente con la destinazione urbanistica dell'immobile (residenziale ed artigianale):

- al momento del sopralluogo, alcuni locali risultavano adibiti ad altri usi rispetto a quanto descritto in planimetria catastale.

Sarà quindi necessario presentare idonei aggiornamenti catastali, mediante procedura DOCFA, per raffigurare correttamente l'unità immobiliare succitata conformemente allo stato dei luoghi ed aggiornare contemporaneamente la toponomastica. I costi complessivi, comprensivi di oneri catastali, spese, compensi ed accessori di legge, salvo ulteriori oneri oggi non preventivabili, viene stimato in Euro 2.500,00 circa.

TITOLARITA'

- OMISSIS -, Proprietà per 1/6;
- OMISSIS -, Proprietà per 1/6;
- OMISSIS -, Proprietà per 4/6.

in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 13/09/2019, risulta che:

1) Da oltre il ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà di - OMISSIS -, e - OMISSIS -, quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita in data 28/05/1964 nn. 1556/788 di rep. Notaio Stefano Fanti di Viadana (MN), trascritto a Mantova in data 06/06/1964 ai nn. 3830/2728;

2) in virtù di successione ex lege in morte di - OMISSIS -, apertasi il 26/12/2010 (dichiarazione di successione registrata a Mantova in data 01/08/2011 al n. 1449 vol. 9990, trascritta a Mantova in data 23/08/2011 ai nn. 10898/6638, il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/2 dell'immobile in oggetto passò al coniuge - OMISSIS -, ed ai figli - OMISSIS -, e - OMISSIS -, in ragione di 1/3 ciascuno;

Si precisa che non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 13/09/2019, a carico degli immobili di cui al presente Lotto, risulta la seguente formalità pregiudizievole:

1) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Mantova il 22/08/2019 ai nn. 10679/7172

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento - OMISSIS - e - OMISSIS -.

SERVITU'

Si riporta letteralmente di seguito quanto indicato nell'atto di provenienza in data 28/05/1964 nn. 1556/788 di rep. Notaio Stefano Fanti di Viadana (MN): *"Detto immobile usufruisce della servitù attiva di passaggio e transito attraverso la finitima proprietà Botteri per accedere al Vicolo Pasubio"*.

CONVENZIONI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 13/09/2019, gli immobili di cui al presente Lotto risultano essere stati oggetto di:

- Convenzione Urbanistica per Piano di Recupero di Immobile Privato con atto ad autentica in data 22/05/1992 nn. 70.115/8.003 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, ivi registrato in data 03/06/1992 al n. 108, trascritto a Mantova in data 04/06/1992 ai nn. 5420/3663 (Allegato n. 6).

POSSESSO

Dalla visura camerale, nonché, dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo dai soci della società fallita, l'immobile risulta in parte adibito a sede della società stessa ed in parte occupato dal socio Sig. - OMISSIS - e dalla madre Sig.ra - OMISSIS -.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato in oggetto, complessivamente in condizioni manutentive insufficienti, risulta costituito da:

- strutture portanti verticali in laterizi intonacati e tinteggiati;
- strutture portanti orizzontali in legno;
- struttura di copertura in legno, con sovrastante manto di copertura in coppi.

I locali principali presentano:

- porta di ingresso in legno;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- pareti della cucina e dei bagni parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica;
- pavimenti in parte in piastrelle di ceramica, in parte in marmette di graniglia, ed in parte in cotto;
- battiscopa in legno;
- serramenti esterni in parte in legno, muniti di vetro camera, protetti da scuretti in legno o tapparelle, ed in parte in metallo dotati di vetro singolo;
- serramenti interni in parte in legno massello ed in parte in legno tamburato con inserti in vetro;
- impianto elettrico in parte fuori traccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- impianto idro-termo-sanitario sotto traccia dotato di caldaia murale a gas sia per riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, collegata a convettori o termosifoni; è presente uno scaldabagno a gas a camera aperta (Allegato n. 4 – Relazione Fotografica – Foto n. 015);

- servizio igienico al piano primo dotato di vasca, bidet, w.c., lavandino con rubinetteria di livello normale;

- servizi igienici al piano terra dotati di n. 2 vasi alla turca e lavandino con rubinetteria di livello economico.

Si notano:

- infiltrazioni di umidità ascendente con disgregazione dell'intonaco su alcune pareti interne;

- scrostamenti dell'intonaco sulle facciate esterne.

Il ripostiglio, lo spogliatoio, l'antibagno con annessi due servizi igienici e la centrale termica, presentano:

- struttura di copertura in latero cemento con sovrastanti lastre ondulate di fibro cemento verosimilmente "Eternit" (Allegato n. 4 – Relazione Fotografica – Foto n. 011);

- porte in legno;

- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;

- pareti dei servizi igienici parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica;

- pavimenti in piastrelle di ceramica;

- serramenti esterni in parte in legno, in parte muniti di vetro camera;

- impianti tecnologici fuori traccia;

- antibagno dotato di lavabo con rubinetteria di livello economico;

- servizi igienici dotati di w.c. alla turca;

- impianto di climatizzazione dotato di unità esterna e split interno nel locale spogliatoio.

Si notano:

- infiltrazioni di umidità ascendente con disgregazione dell'intonaco su alcune pareti interne;

- scrostamenti dell'intonaco sulle facciate esterne.

La soffitta presenta:

- pareti intonacate al grezzo;

- pavimento in laterizi;

- tetto in legno con sovrastante manto di copertura in coppi.

L'officina, in corpo staccato, con sovrastante ripostiglio presenta:

- portone di ingresso in metallo con inserti in vetro singolo;

- finestre, al piano primo, protette da scuretti in legno ma prive di serramenti;

- pareti in parte intonacate e tinteggiate, al piano terra, allo stato grezzo al piano primo;

- copertura in legno con sovrastante manto in coppi;

- pavimento dell'officina in battuto di cemento;

- impianto elettrico fuori traccia dotato di quadri, interruttori, luci e prese per forza motrice.

Si notano:

- infiltrazioni di umidità ascendente con disgregazione dell'intonaco su alcune pareti interne;

- scrostamenti dell'intonaco sulle facciate esterne.

L'area cortiva esclusiva: risulta pavimentata in lastre irregolari di porfido. Si precisa che il confine verso l'area cortiva di cui alla p.lla 51 non risulta materializzato.

Per una migliore descrizione delle relative caratteristiche e delle finiture si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 4).

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- che, in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;

- che non è stata effettuata alcuna verifica dei confini;

- attualmente l'immobile in esame risulta comunicante con quello di cui alla p.lla 51 mediante vani porta interni, regolarmente autorizzati, i quali dovranno essere chiusi per renderlo indipendente. I relativi costi, poiché dette aperture risultano regolari, non verranno portati in detrazione dal valore di stima.

- non è possibile garantire che gli impianti tecnologici presenti siano esclusivamente a servizio dell'immobile in esame.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere nel "Centro Storico del Capoluogo", di cui all'art. 4.1.A delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., in "Zona di Valore Architettonico Ambientale", all'interno del tessuto urbano consolidato, in ambito fluviale PAI "C", così come risulta dall'informativa urbanistica estratta dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Viadana che si allega alla presente (Allegato n. 7), cui si fa ogni più ampio riferimento.

TITOLI EDILIZI

Il bene immobile in oggetto risulta edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, così come si evince dall'impianto dello schedario catastale risalente al primo gennaio 1962, di cui all'allegato modello 55, partita 962 (Allegato n. 5).

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) in data 09/10/2019, l'immobile in esame risulta essere stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 92/077, rilasciata dal Comune di Viadana in data 10/06/1992, avente ad oggetto: "lavori di ristrutturazione fabbricato";
- Concessione Edilizia n. 92/077V1, in variante alla Concessione Edilizia n. 92/077, rilasciata dal Comune di Viadana in data 28/06/1993, avente ad oggetto: "ristrutturazione fabbricato".

Si precisa che:

- relativamente alle succitate concessioni edilizie non risulta agli atti alcuna comunicazione di inizio e fine lavori;
- l'immobile in esame risulta sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità;
- lo scrivente non è in grado di riferire se gli impianti tecnologici siano a norma poichè presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana non risulta depositata alcuna dichiarazione di conformità degli stessi;
- è stata esibita allo scrivente anche la pratica di cui alla Concessione Edilizia n. 321/90 del 20/03/1991, i cui lavori non risultano essere stati eseguiti. La pratica risulta archiviata a seguito di richiesta di annullamento di parte e rimborso dei relativi oneri.

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana con le relative richieste (Allegato n. 7).

CONFORMITA' EDILIZIO - URBANISTICA

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

- a) diversa distribuzione degli spazi interni del laboratorio, posto a piano terra posto a destra del corridoio con accesso al civico n. 19, mediante realizzazione di parete, apertura e tamponamento di vani porta;
 - b) lievi modifiche dimensionali della pianta dei servizi igienici, a piano terra, con accesso dal cortile esclusivo;
 - c) realizzazione di alcune partizioni interne per separare il corridoio del piano primo dal vano scale;
 - d) non risulta raffigurata la botola di accesso al ripostiglio sovrastante l'officina esistente nello stato dei luoghi; nel merito si precisa che trattasi verosimilmente di errore grafico essendo la botola l'unico accesso al ripostiglio;
 - e) realizzazione di tettoia in struttura metallica con sovrastanti lastre ondulate in vetro resina.
- Altresì risultano alcune lievi imprecisioni di raffigurazione grafica.

Si precisa che le destinazioni dei locali sopra indicate sono riferite a quelle specificate negli elaborati progettuali di cui alla C.E. n. 92/077 e successiva variante.

Il sottoscritto quantifica:

* per quanto riguarda le difformità di cui ai precedenti punti a), b), c) e d), giudicate sanabili, il costo presunto per la presentazione di idonea richiesta di idonea pratica edilizia di sanatoria in circa 5.500,00 Euro, comprensivi della sanzione pari ad Euro 1.000,00 (fatta salva una diversa determinazione dell'Ufficio competente al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria), delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge;

* per quanto riguarda la difformità di cui al precedente punto e), giudicata non sanabile, il costo presunto ipotizzabile per la riduzione in pristino in circa 4.600,00 Euro.

Dette somme verranno portate in detrazione dal valore stimato del Lotto.

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

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 09/10/2019, per l'immobile in oggetto non risulta depositato presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale - Regione Lombardia) alcun Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

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

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2018, ultimo aggiornamento disponibile, (Allegato n. 8), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto.

Abitazione con annessi accessori ed area cortiva - Via Mazzini n. 19					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
<u>fg. 108 - p.lla 53, 54 e 55</u>					
<u>Piano Terra</u>					
Locali Principali (p.lla 54)	142,36	1,00	142,36		
Accessori (p.lla 55)	36,24	0,50	18,12		

Officina (p.Ila 53)	54,30	0,25	13,58		
Area Cortiva Esclusiva (p.Ila 54)	138,00	0,05	6,90		
<u>Piano Primo</u>					
Locali Principali (p.Ila 54)	133,29	1,00	133,29		
Rispostiglio (p.Ila 53)	53,46	0,25	13,37		
<u>Piano Secondo (sottotetto)</u>					
Soffitta (p.Ila 54)	133,29	0,25	33,32		
		Sommano	360,93	€ 350,00	€ 126.326,56
Valore di mercato					€ 126.326,56
Svalutazione per esclusione dalla garanzia per vizi			5%	-€ 6.316,33	
Costi stimati per sanatoria urbanistica				-€ 5.500,00	
Costi stimati per riduzione in pristino				-€ 4.600,00	
					€ 109.910,23
Diritto di <u>piena proprietà della quota indivisa di 2/6</u>			33%	€ 36.636,74	
Svalutazione per quota indivisa			25%	€ 27.477,56	
		Arrotondati prudenzialmente ad			€ 27.400,00

Si precisa che:

- la presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo;
- non esistono valori OMI per immobili a destinazione produttiva siti nel centro storico di Viadana, pertanto, stante il modesto valore delle finiture e la modesta superficie a destinazione artigianale, tenuto conto che i valori OMI medi, per fabbricati a destinazione artigianale, siti in zona periferica del Comune di Viadana, sono pari ad Euro 375,00, il sottoscritto ha stimato prudenzialmente in 350,00 Euro/mq, il valore commerciale medio del fabbricato in esame.

LOTTO 3

Comune di Viadana (MN), Via P. Mascagni n. 3 – 3A, Fg. 106, p.Ila 749 subb. 301 e 302.

DESCRIZIONE

Piena proprietà della quota indivisa di 1/2 di:

Bene immobile sito in Comune di Viadana (MN), Via P. Mascagni n. 3 – 3A, e precisamente: porzione di fabbricato bifamiliare adibita ad abitazione, con annessa area cortiva, costituita da:

- unità immobiliare adibita ad abitazione (p.Ila 749/301), sviluppatasi ai piani terra, primo e secondo, collegati da scala interna esclusiva, costituita da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, bagno-lavanderia, cantina e portico, al piano terra, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due terrazze, al piano primo, soffitta e terrazza, al piano secondo;

- unità immobiliare adibita ad autorimessa (p.lla 749/302), al piano terra.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Viadana (MN), al Fg. 106

- p.lla 749 Sub. 301, Via Pietro Mascagni n. CM, piano: T-1-2, Cat. A/2, Cl. 5, vani 7, Sup. Cat. Tot. mq 113, R.C. Euro 686,89;
- p.lla 749 Sub. 302, Via Pietro Mascagni n. CM, piano: T, Cat. C/6, Cl. 5, mq 30, Sup. Cat. Tot. mq 35, R.C. Euro 63,52.

Si precisa che la toponomastica catastale non riporta il numero civico.

Come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 5):

- l'identificazione attuale dell'abitazione al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:
 - p.lla 749 Sub. 301, Via Pietro Mascagni n. CM, piano: T-1-2, Cat. A/2, Cl. 5, vani 7, Sup. Cat. Tot. mq 113, R.C. Euro 686,89, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronistoria catastale:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN):

- p.lla 749 Sub. 301, Via Pietro Mascagni n. CM, piano: T-1-2, Cat. A/2, Cl. 5, vani 7, R.C. Euro 686,89, Lire 1.330.000, giusta costituzione del 15/10/1997 in atti dal 15/10/1997 (n. B03184.1/1997).

- l'identificazione attuale dell'autorimessa al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:

- p.lla 749 Sub. 302, Via Pietro Mascagni n. CM, piano: T, Cat. C/6, Cl. 5, mq 30, Sup. Cat. Tot. mq 35, R.C. Euro 63,52, giusta variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Cronistoria catastale:

* al Catasto Fabbricati del Comune di Viadana (MN):

- p.lla 749 Sub. 302, Via Pietro Mascagni n. CM, piano: T, Cat. C/6, Cl. 5, mq 30, R.C. Euro 63,52, R.C. Lire 123.000, giusta costituzione del 15/10/1997 in atti dal 15/10/1997 (n. B03184.1/1997).

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.):

- p.lle 18, 785, 786, 735 e 737;

salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa, nonché, dal titolo di provenienza che si allegano alla presente (Allegati n. 5 e 6), con le possibili imprecisioni dovute all'assenza di alcuni identificativi dei mappali confinanti sulla cartografia attuale.

BENI COMUNI

Come risulta dalle planimetrie catastali attuali datate 15/10/1997 Prot. n. B03184.1/1997 l'area cortiva è comune ai subb. 301 e 302 della p.lla 749.

INTESTAZIONE CATASTALE

- - OMISSIS -, Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

* quanto alla p.lla 749 sub. 301:

- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché sulla stessa:

al piano terra:

a) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione la cantina con l'adiacente autorimessa;

b) non risulta raffigurato il soppalco nell'autorimessa pur avendo un'altezza in colmo eccedente 1,50 m; si precisa che tale spazio, poiché risulta avere un'altezza inferiore al minimo consentito, dovrà essere chiuso mediante opere murarie come prescritto dal vigente regolamento di igiene;

c) l'area cortiva risulta impropriamente raffigurata come comune ai subb. 301 e 302 mentre la stessa dovrebbe essere accatastata come pertinenziale all'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub. 301);

al piano primo:

d) il bagno risulta raffigurato con una larghezza pari a quella del disimpegno (1,43 ml) mentre nello stato dei luoghi risulta avere una larghezza di 2,02 ml;

al piano secondo:

e) non risulta raffigurata la tramezza realizzata lungo il lato ovest della soffitta per creare un bagno; si precisa che sarà necessaria una riduzione in pristino poiché il locale creato, impropriamente destinato a bagno, risulta avere un'altezza inferiore al minimo consentito dal vigente regolamento di igiene per la destinazione a servizio igienico.

* quanto alla p.lla 749 sub. 302:

- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, non risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 5), poiché sulla stessa:

a) non risulta raffigurata la porta che mette in comunicazione l'autorimessa con l'adiacente cantina;

b) non risulta raffigurato il soppalco sovrastante l'autorimessa pur avendo un'altezza in colmo eccedente 1,50 m; si precisa che tale spazio, poiché risulta avere un'altezza inferiore al minimo consentito, dovrà essere chiuso mediante opere murarie come prescritto dal vigente regolamento di igiene

c) l'area cortiva risulta impropriamente raffigurata come comune ai subb. 301 e 302 mentre la stessa dovrebbe essere accatastata come pertinenziale all'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub. 301).

Altresì risultano alcune imprecisioni grafiche di lieve entità.

Sarà quindi necessario presentare idonei aggiornamenti catastali, mediante procedura DOCFA, per raffigurare correttamente le unità immobiliari succitate conformemente allo stato dei luoghi e contemporaneamente aggiornare la toponomastica. I costi complessivi, comprensivi di oneri catastali, spese, compensi ed accessori di legge, salvo ulteriori oneri oggi non preventivabili, viene stimato in Euro 1.200,00 circa.

TITOLARITA'

- OMISSIS -

, Proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, per l'intera piena proprietà, in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 13/09/2019, risulta che:

1) Da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di - OMISSIS -, e - OMISSIS -, per averli acquistati dalla società - OMISSIS -, in forza di atto di compravendita in data 01/04/1998 nn. 99740/13174 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, trascritto a Mantova in data 15/04/1998 ai nn. 3157/2182, quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

2) in virtù di atto di donazione in data 01/02/2019 nn. 201694/36893 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, trascritto a Mantova in data 22/02/2019 ai nn. 2271/1512, - OMISSIS - donava al coniuge - OMISSIS -, il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/2 degli immobili in oggetto. Si precisa che - OMISSIS - e - OMISSIS - hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni in forza di atto di convenzione di separazione dei beni in data 18/01/2019 nn. 201635/36850 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, trascritto a Mantova in data 23/01/2019 ai nn. 919/644.

Si precisa che:

- si fa riferimento alle servitù, alle precisazioni ed ai patti di cui all'atto di compravendita in data 01/04/1998 nn. 99740/13174 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, sopra meglio descritto;

- si fa riferimento alle precisazioni contenute nell'atto di donazione in data 01/02/2019 nn. 201694/36893 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, sopra meglio descritto, in particolare alla convenzione di confine stipulata con la società "Immobiliare Centro Padana S.R.L.", con atto in data 19/03/2010 nn. 180345/28582 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, trascritto a Mantova in data 08/04/2010 ai nn. 4332/2592, ed alla convenzione di confine stipulata con il sig. Acquaroni Federico, nato a Casalmaggiore (CR) il 19/07/1966, con atto in data 14/09/2016 nn. 197853/34475 di rep. e racc. Notaio Francesco Besana di Viadana, trascritto a Mantova in data 06/10/2016 ai nn. 10596/7084.

Per una migliore comprensione delle convenzioni di confine suddette si rimanda alle relative note di trascrizione allegate alla presente (Allegato n. 6).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 6) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al 13/09/2019, a carico degli immobili di cui al presente Lotto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Mantova il 22/08/2019 ai nn. 10679/7172

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento - OMISSIS -

2) Apprensione dei beni al fallimento ex art. 64 comma 2 Legge Fallimentare, trascritta a Mantova in data 22/08/2019 ai nn. 10680/7173

a favore Massa dei Creditori del Fallimento - OMISSIS - e - OMISSIS -

contro - OMISSIS - e - OMISSIS -,

gravante il diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/2 dell'immobile in oggetto.

VINCOLI E SERVITU'

Si rimanda:

- alla scrittura privata autenticata nella sottoscrizioni dal Comune di Viadana in data 26/09/1995, allegata alla pratica edilizia di cui alla C.E. n. 088/95, di seguito meglio descritta al successivo capitolo "Titoli Edilizi", che si allega alla presente (Allegato n. 7);
- dichiarazione di vincolo non aedificandi autenticata nella sottoscrizioni dal Comune di Viadana in data 07/12/1995, ivi registrata in data 07/12/1995 al n. 861, che si allega alla presente (Allegato n. 7).

POSSESSO

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo dal Sig. - OMISSIS - l'immobile risulta attualmente occupato dallo stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato bifamiliare, cui appartengono le unità immobiliari del presente Lotto, complessivamente in buone condizioni manutentive, risulta costituito da:

- struttura portante verticale mista in muratura di laterizi e cemento armato;
- strutture portanti orizzontali e di copertura in laterocemento con sovrastante manto in tegole.

L'abitazione presenta:

- pareti interne e soffitti intonacati al civile e tinteggiate;
- pareti del bagno e dell'angolo cottura parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica;
- serramenti esterni in legno - muniti di vetrocamera - protetti da scuretti in legno;
- serramenti interni in legno tamburato alcuni dotati di vetro smerigliato;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di quadro elettrico, di interruttori, di punti luce e di prese per forza motrice;
- impianto idro-termo-sanitario sottotraccia dotato di caldaia esterna murale a gas metano, sia per riscaldamento che per la produzione di acqua calda sanitaria, e termosifoni in ghisa;
- servizio igienico con doccia, bidet, w.c. e lavandino, rubinetteria di livello normale;
- impianto di climatizzazione dotato di due unità motocondensanti esterne e di altrettanti split interni.

L'autorimessa presenta:

- doppio ingresso ciascuno dotato di portone sezionale automatizzato;
- porta interna tagliafuoco;
- pareti interne e soffitti intonacati al civile e tinteggiate;
- pavimentazioni in piastrelle di ceramica.

L'area cortiva: recintata con muretta, dotata di cancello carraio automatizzato e cancellino pedonale, risulta in parte pavimentata in lastre irregolari di porfido ed in parte tenuta a verde con siepi e piante di alto fusto.

Lo stato di manutenzione e conservazione delle unità immobiliari di cui al presente Lotto risulta complessivamente buono.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche e delle finiture si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 4).

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- che, in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;
- che non è stata effettuata alcuna verifica dei confini.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in fascia denominata "**Zona di Valore Storico e Insediativo Tradizionale**", di cui all'art. 4.1.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., all'interno del tessuto urbano consolidato, in ambito fluviale PAI "C", così come risulta dall'informativa urbanistica estratta dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Viadana che si allega alla presente (Allegato n. 7), cui si fa ogni più ampio riferimento.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana (MN) in data 09/10/2019 è emerso che l'immobile in esame risulta edificato, previa demolizione di fabbricato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, in forza di:

- Concessione Edilizia n. 95/088 rilasciata dal Comune di Viadana in data 27/12/1995, avente ad oggetto: "*Fabbricato Residenziale a n. 2 Alloggi*"; inizio lavori in data 07/03/1996;
- Concessione Edilizia n. 95/088V1, in variante alla Concessione Edilizia n. 95/088, rilasciata dal Comune di Viadana in data 07/08/1996; fine lavori in data 04/08/1997.

La dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità, completa del collaudo statico, delle dichiarazioni di conformità degli impianti e dell'accatastamento, risulta protocollata dal Comune di Viadana (MN) in data 18/08/1997 al n. 20478 di prot.

Per gli immobili in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viadana con le relative richieste (Allegato n. 7).

CONFORMITA' EDILIZIO - URBANISTICA

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

- lievi modifiche dimensionali di alcuni locali;
- lievi modifiche dimensionali di alcune forometrie;
- è presente una porta che mette in comunicazione la cantina con l'autorimessa adiacente, non prevista in progetto;
- arretramento del vano porta della camera da letto doppia verso il disimpegno;
- soppalco all'interno dell'autorimessa e sottotetto accessibile adiacente tuttavia con altezze inferiori al minimo previsto dal vigente regolamento di igiene (Allegato n. 4 - Relazione Fotografica - Foto nn. 024 e 025);
- realizzazione di un bagno mediante partizione con tramezza della soffitta (Allegato n. 4 - Relazione Fotografica - Foto n. 031);
- lievi differenze dimensionali nelle altezze interne.

Il sottoscritto quantifica:

* per quanto riguarda le difformità di cui ai precedenti punti a), b), c) e d), giudicate sanabili, il costo presunto per la presentazione di idonea richiesta di idonea pratica edilizia di sanatoria in circa 5.000,00 Euro, comprensivi della sanzione pari ad Euro 516,00 (fatta salva una diversa determinazione dell'Ufficio competente al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria), delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge;

* per quanto riguarda la difformità di cui al precedente punto e), f) e g), giudicate non sanabili, il costo presunto ipotizzabile per la riduzione in pristino in circa 3.500,00 Euro.

Dette somme verranno portate in detrazione dal valore stimato del Lotto.

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

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 09/10/2019, per l'immobile in oggetto non risulta depositato presso il C.E.E.R. (Catasto Energetico Edifici Regionale - Regione Lombardia) alcun Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

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

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate) aggiornati al secondo semestre 2018, ultimo aggiornamento disponibile, (Allegato n. 8), lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto.

Abitazione ed autorimessa - Via Mascagni n. 3-3A					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
<u>fg. 106 - p.lla 749 sub. 301 - 302</u>					
<u>Piano Terra</u>					
Locali Principali	100,22	1,00	100,22		
Cantina	13,66	0,33	4,51		
Portico	6,68	0,40	2,67		
Autorimessa	33,23	0,50	16,62		
Area cortiva	162,76	0,05	8,14		
<u>Piano Primo</u>					
Locali Principali	71,32	1,00	71,32		
Balcone	6,88	0,40	2,75		
Terrazze	20,09	0,33	6,63		
<u>Piano Secondo (sottotetto)</u>					

Soffitta	65,49	0,50	32,75		
Terrazza	6,80	0,33	2,24		
		Sommano	247,84	€ 1.000,00	€ 247.843,50
Valore di mercato					€ 247.843,50
Svalutazione per esclusione dalla garanzia per vizi				5%	-€ 12.392,18
Costi stimati per sanatoria urbanistica					-€ 5.000,00
Costi stimati per riduzione in pristino					-€ 3.500,00
					€ 226.951,33
Diritto di <u>piena proprietà della quota indivisa di 1/2</u>				50%	€ 113.475,66
Svalutazione per quota indivisa				20%	€ 90.780,53
		Arrotondati prudenzialmente ad			€ 90.500,00

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

7. RIEPILOGO DIRITTI IMMOBILIARI STIMATI

- Lotto 1	Euro	303.000,00
- Lotto 2	Euro	27.400,00
- Lotto 3	Euro	90.500,00
Sommano	Euro	420.900,00
(Euro quattrocentoventimilanovencento/00)		

8. CONCLUSIONI

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

Una copia cartacea della presente perizia di stima verrà depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Mantova unitamente al CD-ROM contenente gli allegati alla stessa.

Allegati

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

- 1) Verbale di Inventario;
- 2) Libretti di Circolazione, Certificati di Proprietà e Relazione Fotografica Veicoli;

- 3) Elenco Beni Mobili non Registrati con Valori e Riproduzioni Fotografiche;
- 4) Relazione Fotografica Beni Immobili;
- 5) Documentazione Catastale;
- 6) Visure Ipotecarie ed Atti di Provenienza – Visura Camerale;
- 7) Documentazione Edilizio - Urbanistica;
- 8) Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Agenzia Entrate);
- 9) Verifiche Ag. Entrate e Contratto di Locazione;
- 10) Attestati di Prestazione Energetica;
- 11) Visura Ufficio Italiano Brevetti e Marchi.

San Giorgio Bigarello (MN), li 12/11/2019.

Il Perito Estimatore
Geom. Luca Borghi