

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2024 R.G. FALL.

“ [REDACTED] ”

nonché dei Soci [REDACTED] E [REDACTED]

CON [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

CURATORE AVV. ALBERTO GANDOLFI

## PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

### SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	03
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	04
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	04
- riserve sulla conformità urbanistica.....	pag.	04
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	04
• 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	06
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 1 – Curtatone (MN) – fraz. di Buscoldo, via G. Marconi c.m.		
- identificazione catastale.....	pag.	07
- intestatari.....	pag.	08
- confini.....	pag.	08
- inquadramento urbanistico.....	pag.	08
- descrizione.....	pag.	09
- certificazione energetica.....	pag.	11
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	11
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	12
- provenienze.....	pag.	12
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	13

- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	13
- valore di mercato stimato.....	pag.	13
LOTTO 2 – Curtatone (MN) – fraz. di Buscoido, via G. Marconi c.m.		
- identificazione catastale.....	pag.	14
- intestatari.....	pag.	15
- confini.....	pag.	15
- inquadramento urbanistico.....	pag.	15
- descrizione.....	pag.	16
- certificazione energetica.....	pag.	17
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	17
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	18
- provenienze.....	pag.	19
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	19
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	20
- valore di mercato stimato.....	pag.	20
LOTTO 3 – Curtatone (MN) – fraz. di Buscoido, via del Lavoro n. 2		
- identificazione catastale.....	pag.	21
- intestatari.....	pag.	21
- confini.....	pag.	22
- inquadramento urbanistico.....	pag.	22
- descrizione.....	pag.	23
- certificazione energetica.....	pag.	24
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	25
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	25
- provenienze.....	pag.	26
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	26
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	27
- valore di mercato stimato.....	pag.	27
LOTTO 4 – Curtatone (MN) – fraz. di Buscoido, via G. Marconi n. 113		
- identificazione catastale.....	pag.	28
- intestatari.....	pag.	28
- confini.....	pag.	28
- inquadramento urbanistico.....	pag.	29
- descrizione.....	pag.	29
- certificazione energetica.....	pag.	31
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	31
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	32
- provenienze.....	pag.	32
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	32
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	33
- valore di mercato stimato.....	pag.	33
LOTTO 5 – Curtatone (MN) – fraz. di Buscoido, via G. Marconi angolo via Salvo d'Acquisto n. 2		
- identificazione catastale.....	pag.	34
- intestatari.....	pag.	34
- confini.....	pag.	34
- inquadramento urbanistico.....	pag.	35
- descrizione.....	pag.	35
- certificazione energetica.....	pag.	37
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	38
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	38
- provenienze.....	pag.	39
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	39
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	39
- valore di mercato stimato.....	pag.	39

#### ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.

## 01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato quale Esperto Stimatore che assiste il Curatore Avv. Alberto Gandolfi, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 26/2024 " [REDACTED] " **nonché dei Soci** [REDACTED] **e** [REDACTED], con [REDACTED], al fine della determinazione del valore dei beni immobili di proprietà della Società fallita e dei Soci e dei due rami d'azienda aventi per oggetto l'attività di panificazione.

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

## 02. LIMITI E RISERVE

### Premesse estimative:

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

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

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

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

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

### Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine

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

**Riserve sulla descrizione degli immobili:**

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte sia dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Curtatone (MN) che dalle informazioni fornite dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

**Riserve sulla conformità urbanistica:**

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

**Riserve sul valore dei beni immobili:**

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

**03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI**

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

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla costatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- vii. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al primo semestre 2024, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

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

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

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

#### **04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI**

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

##### **LOTTO 1 – unità immobiliare a destinazione negozio con autorimessa sita a Curtatone (MN)**

###### **fraz. di Buscoldo – via G. Marconi c.m.:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione negozio con laboratorio per la produzione di prodotti panificati, sita nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via G. Marconi c.m., composto da negozio, laboratorio, locali accessori e autorimessa per la produzione e vendita di prodotto panificati, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone come segue:

- fg. 53 mapp.le 505 sub. 2 – cat. C/1 – cl. 3 – 274 mq. – sup. cat. 273 mq. – rend. 2.306,60 - via Guglielmo Marconi – piano S1-T;
- fg. 53 mapp.le 505 sub. 3 – cat. C/6 – cl. 1 – 113 mq. – sup. cat. 113 mq. – rend. 99,21 - via XXV Aprile – piano S1.

##### **LOTTO 2 – unità immobiliare a destinazione abitazione sita a Curtatone (MN) fraz. di**

###### **Buscoldo – via G. Marconi c.m.:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione abitazione, sita nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via G. Marconi c.m., composto da appartamento, attualmente censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone come segue:

- fg. 53 mapp.le 505 sub. 1 – cat. A/2 – cl. 3 – 7,5 vani – sup. cat. 244 mq. – rend. 522,91 - via Guglielmo Marconi – piano S1-T-1.

##### **LOTTO 3 – unità immobiliare a destinazione capannone sita a Curtatone (MN) fraz. di**

###### **Buscoldo – via del Lavoro n. 2:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione capannone, sita nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via del Lavoro n. 2, composto da capannone con locali accessori, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone come segue:

- fg. 42 mapp.le 259 – cat. D/8 – rend. 3.772,00 - via del Lavoro n. 2 – piano T.

##### **LOTTO 4 – unità immobiliare a destinazione abitazione sita a Curtatone (MN) fraz. di**

###### **Buscoldo – via G. Marconi n. 113:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione abitazione, sita nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via G. Marconi n. 113, composto da appartamento, attualmente censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone come segue:

- fg. 53 mapp.le 221 sub. 301 – cat. A/3 – cl. 3 – 6,5 vani – sup. cat. 152 mq. – rend. 255,13 – via Guglielmo Marconi – piano T.

**LOTTO 5 – unità immobiliare a destinazione abitazione sita a Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via G. Marconi angolo via Salvo d'Acquisto n. 2:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione abitazione, sita nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via Guglielmo Marconi angolo via Salvo d'Acquisto n. 2, composto da appartamento con autorimessa, attualmente censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone come segue:

- fg. 53 mapp.le 221 sub. 303 – cat. A/3 – cl. 3 – 5 vani – sup. cat. 116 mq. – rend. 196,25 – via Guglielmo Marconi – piano 1.
- fg. 53 mapp.le 221 sub. 302 – cat. C/6 – cl. 1 – 36 mq. – sup. cat. 40 mq. – rend. 31,61 – via Guglielmo Marconi – piano T.

**05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA NEGOZIO CON LABORATORIO E AUTORIMESSA, sita a Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via G. Marconi c.m.:**



**Identificazione Catastale:**

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

- fg. 53 mapp.le 505 sub. 2 – cat. C/1 – cl. 3 – 274 mq. – sup. cat. 273 mq. – rend. 2.306,60 – via Guglielmo Marconi – piano S1-T;
- fg. 53 mapp.le 505 sub. 3 – cat. C/6 – cl. 1 – 113 mq. – sup. cat. 113 mq. – rend. 99,21 – via XXV Aprile – piano S1.

### Intestatari:

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

- "[REDACTED]" – c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

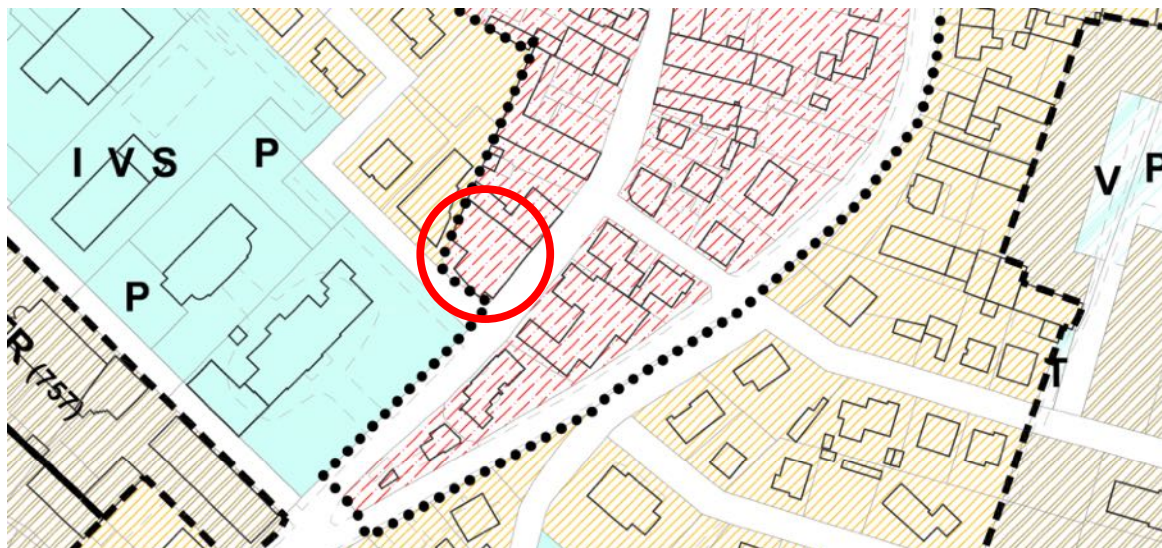
### Confini in senso N.E.S.O.:

in merito al negozio con laboratorio e area in corpo unico di cui al mapp.le 505 sub. 2 con rag. mapp.le 371, rag. mapp.le 150, portico comune con oltre via G. Marconi, ancora portico comune con oltre via XXV Aprile e vano scala comune.

In merito all'autorimessa di cui al mapp.le 505 sub. 3 con terrapieno su tre lati, scivolo carraio e centrale termica comune.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T39842/2024 e planimetrie catastali del 08/08/1990) e di fatto (si veda allegato n. 1).

### Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtatone (MN) in data 05.11.2024 prot. n. 32280 gli immobili sopra descritti sorgono in ambito denominato "Zona TSL – tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 1,20 mq./mq. salvo diverso precedente utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

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

**Descrizione:**

trattasi di unità immobiliare catastalmente a destinazione magazzino e locali di deposito, ma di fatto costituita da un ampio negozio con retrostante laboratorio che veniva utilizzato per la produzione e vendita di prodotti panificati, il tutto posto al piano terra del maggior fabbricato a due piani fuori terra posto sull'angolo tra via G. Marconi e via XXV Aprile, nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo; l'unità immobiliare è inoltre dotata di un'ampia autorimessa posta al piano interrato.

L'intero immobile, così come oggi composto, è il frutto della Concessione Edilizia n. 183/88, prot. n. 3275/88 del 14/04/1988 e successive varianti.

Il negozio, a cui si accede da ingresso prospiciente il portico comune<sup>1</sup>, dal punto di vista distributivo è costituito da un ampio locale di vendita (con una superficie lorda commerciale pari 190,00 mq.); sulla parte retrostante del negozio è situato il laboratorio (una volta utilizzato per la produzione di prodotti panificati) composta da una sala di lavorazione, un ripostiglio, servizi igienici adibiti al laboratorio e servizi igienici adibiti al negozio (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 170,00 mq.). Sia dal negozio che dal laboratorio è possibile accedere ad un piccolo portico che si affaccia sul cortile pavimentato con ingresso carraio posto su via XXV Aprile.

Al piano interrato si trova l'ampia autorimessa con due piccoli locali tecnici (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 153,00 mq.); in uno dei locali tecnici è posto un generatore di corrente a servizio del negozio (non funzionante, così come indicato dai sigg. [REDACTED]).

Il negozio, oltre ad avere un doppio accesso diretto dal portico comune, ha un ulteriore ingresso dal vano scala che porta all'abitazione al piano primo (LOTTO 2).

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che le strutture verticali dell'intero immobile siano composte da muratura portante in laterizio e pilastri in calcestruzzo armato; le strutture orizzontali è ipotizzabile siano costituite da solai in latero-cemento e travi in

<sup>1</sup> Nella relazione allegata alla Concessione Edilizia n. 183/88, prot. n. 3275/88 del 14/04/1988 tale portico risulta di uso pubblico; inoltre risulta stipulata servitù perpetua di passaggio sul portico a favore del Comune di Curtatone (MN).

calcestruzzo armato, mentre la copertura del fabbricato risulta avere struttura a falde con sovrastante manto di copertura. Il solaio di copertura della zona laboratorio è costituito da lastre in calcestruzzo armato tipo "buasta" con sovrastante manto di copertura formato da lastre in fibrocemento che, tenuto conto del periodo di realizzazione del fabbricato, potrebbero contenere fibre di amianto.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di rame o materiale simile.

L'altezza interna del negozio risulta essere pari a 3,20 ml., ad eccezione di una parte centrale che risulta controsoffittata, mentre il laboratorio risulta avere un'altezza interna pari a 3,00 ml.; l'autorimessa interrata ha un'altezza interna pari a 2,35 ml..

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

il negozio è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia posta nella centrale termica situata al piano interrato (marca Unical), alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da ventilconvettori a soffitto; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio. Si precisa che la summenzionata centrale termica risulta comune sia al negozio con laboratorio di cui al presente LOTTO 1 che all'appartamento di cui al LOTTO 2.

E' inoltre presente un impianto di climatizzazione con motocondensanti esterne e due split interni posti nel negozio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni in parte incassate sotto traccia (per il negozio) e in parte (per il laboratorio) con canaline fuori traccia, ripartizione in quadri di connessione e illuminazione con lampade di tipo fluorescente; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Giova precisare che le utenze acqua e gas sono uniche per entrambe le unità del maggior fabbricato costituente il LOTTO 1 e il LOTTO 2; ne consegue che per rendere le due unità indipendenti dovranno essere sdoppiati.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile, in quanto il negozio ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile, mentre il laboratorio ha pavimentazione di tipo klinker o materiale simile. I serramenti sono formati da ante in alluminio dotate di vetrocamera e porte interne in legno tamburato; l'accesso al negozio è composto sia da porta in alluminio e vetro con apertura manuale, che da porta a doppia anta automatizzata sempre nel medesimo materiale.

L'accesso all'autorimessa interrata è garantito da rampa con accesso carraio posto sulla via pubblica.

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

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato.

Le condizioni di manutenzione dell'intero LOTTO 1, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

**Certificazione energetica:**

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 2 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Posizione edilizia e urbanistica:**

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 0029129/2024 del 02/10/2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 183/88, prot. n. 3275/88 del 14/04/1988, intestata a "██████████" per *"costruzione di un immobile ad uso: forneria con negozio di vendita al dettaglio e residenza; farmacia con residenza"*;
- Concessione Edilizia n. 309/90, prot. n. 9065/90 del 16/10/1990, intestata a "██████████" per *"costruzione di un immobile ad uso forneria e negozio di vendita con annessa residenza - farmacia con relativa residenza – variante P.E. 183/88"*;
- Concessione Edilizia n. 33/94, prot. n. 12258/94 del 04/12/1993, intestata a "██████████" per *"costruzione di un immobile a destinazione mista già C.E. 183/88 P.G. 3275/88 e C.E. 309/90 P.G. 9065/90 – richiesta rinnovo per la sola parte di proprietà ██████████"*, in cui si sono rinvenuti i seguenti documenti:
  - Permesso di Agibilità parziale del 22/09/1994, rif. C.E. n. 33/94, *"per la porzione riguardante: locali ad uso forneria con negozio"*;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma della Ditta "Elettrotecnica Savazzi Enzo" del 20/09/1994;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, idrico-sanitario e di distribuzione di gas metano a firma della Ditta "Termoidraulica Orlandi S.n.c." n. 183 del 1988;
  - Permesso di Abitabilità rif. C.E. n. 33/94 con richiesta in data 31/10/1996;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma della Ditta "Elettrotecnica Savazzi Enzo" del 24/10/1996;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, idrico-sanitario e di distribuzione di gas metano a firma della Ditta "Termoidraulica Orlandi S.n.c." del 30/09/1996.

- Concessione Edilizia n. 192/94, prot. n. 11824/94, intestata a "[REDACTED]" per *"sanatoria per modifiche aperture di fabbricato a destinazione mista"*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 18016 del 09/10/1996, intestata a "[REDACTED]" per *"spostamento di tramezza interna, apertura di porta interna per accedere al sottotetto"*.

**Conformità edilizia e catastale:**

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

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001. Si sono anche riscontrate alcune incongruenze riguardanti la piccola rampa di accesso dei servizi igienici del negozio e del laboratorio e la parete divisoria che divide i locali tecnici con l'autorimessa; tali incongruenze, a parere dello scrivente, devono considerarsi tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Curtatone del 08/08/1990, le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:

- a. è stata erroneamente rappresentata un'apertura che collega l'autorimessa con l'adiacente centrale termica comune.

Inoltre si sono rilevate, durante il sopralluogo effettuato, alcune lievi incongruenze che, come indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010, non rappresentano difformità.

A seguito della difformità catastale riscontrata in fase di sopralluogo e sopra descritta sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla redazione di nuove planimetria catastali, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale; si precisa inoltre che dovrà essere redatto elaborato planimetrico, oggi non presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, per meglio identificare i beni comuni non censibili.

**Provenienze:**

- i. da oltre il ventennio, in virtù di atto di compravendita in data 05/04/1988 n. 57.954 di rep. Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, ivi trascritto in data 03/08/1988 ai nn. 4125/2798, l'immobile è di proprietà della ditta "[REDACTED]" - c.f. [REDACTED].

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- i. ipoteca legale del 23.12.2015 rep. 909 iscritta a Mantova il 24.12.2015 ai nn.12795/2013 a favore di "Equitalia Nord S.p.a." contro "[REDACTED]"; iscrizione € 367.632,92 - capitale € 183.816,46 (si veda allegato n. 3);
- ii. ipoteca legale del 15.11.2016 rep. 1102 iscritta a Mantova il 16.11.2016 ai nn.12336/1992 a favore di "Equitalia Nord S.p.a." contro "[REDACTED]"; iscrizione € 533.680,64 - capitale € 266.840,32 (si veda allegato n. 3);
- iii. ipoteca legale del 10.10.2018 rep. 1556 iscritta a Mantova il 10.10.2018 ai nn. 13086/1867 a favore di "Agenzia delle Entrate – Riscossioni" contro "[REDACTED]"; iscrizione € 193.885,72 - capitale € 96.942,86 (si veda allegato n. 3);
- iv. sentenza di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Mantova trascritta a Mantova in data 14.08.2024 ai nn. 11480/8455 (si veda allegato n. 3).

**Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 risulta in possesso della Società "[REDACTED]" – c.f. [REDACTED].

**Valore di mercato stimato:**

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

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

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 1 Negozio e laboratorio, Curtatone (MN) fraz. di Buscoido, via G. Marconi c.m.		Superficie lorda	Coefficiente di adeauamento	Superficie ragguagliata
negozio p.t.	mq.	190,00	1,00	mq. 190,00
zona forno p.t.	mq.	170,00	0,75	mq. 127,50
portico	mq.	23,00	0,25	mq. 5,75
locali tecnici p. int.	mq.	18,00	0,50	mq. 9,00
autorimessa	mq.	135,00	0,50	mq. 67,50
c.t. comune	mq.	11,00	0,25	mq. 2,75
cortile	mq.	55,00	0,10	mq. 5,50
sup. totale ragguagliata		mq.		408,00
Valore stimato (arrotondato)		mq. 408,00 x € 750,00 = € 305.000,00		
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 30.000,00		
Valore totale stimato		€ 275.000,00		
(euro duecentosettantacinquemila/00)				

**LOTTO 2****UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA ABITAZIONE (APPARTAMENTO), sita a Curtatone (MN)****fraz. di Buscoido – via G. Marconi c.m.:****Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 2 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 53 mapp.le 505 sub. 1 – cat. A/2 – cl. 3 – 7,5 vani – sup. cat. 244 mq. – rend. 522,91 – via Guglielmo Marconi – piano S1-T-1.

**Intestatari:**

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

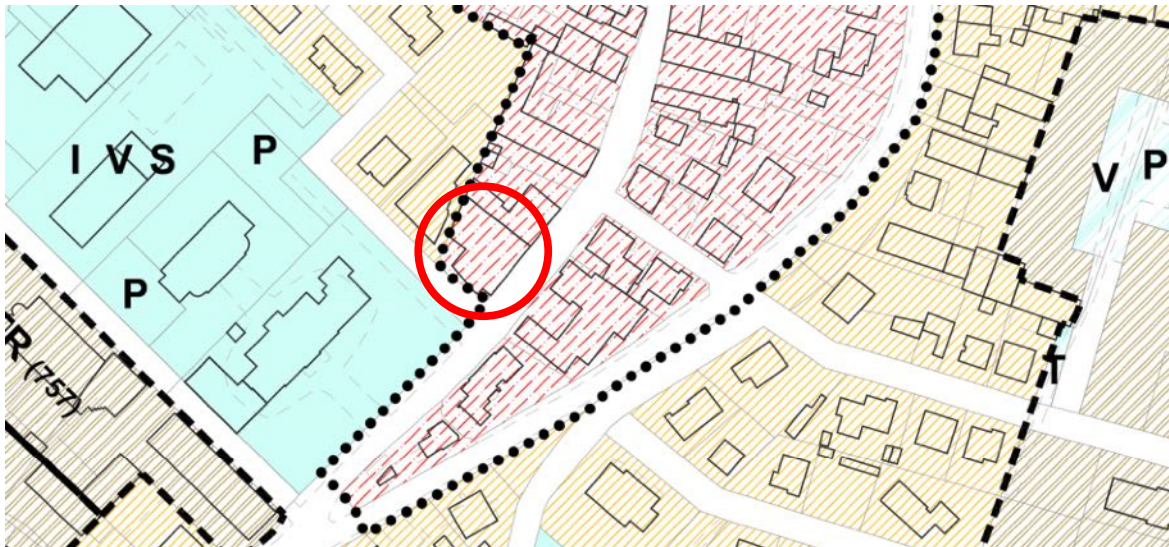
- "[REDACTED]" – c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

in merito all'abitazione posta al primo piano di cui al mapp.le 505 sub. 1 con vuoto su rag. mapp.le 505 sub. 2, rag. mapp.le 150, vuoto su portico, vuoto su via G. Marconi, vuoto su via XXV Aprile e vano scala comune.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T39842/2024 e planimetrie catastali del 08/08/1990) e di fatto (si veda allegato n. 1).

**Inquadramento Urbanistico:**



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtatone (MN) in data 05.11.2024 prot. n. 32280 gli immobili sopra descritti sorgono in ambito denominato "Zona TSL – tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 1,20 mq./mq. salvo diverso precedente utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

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

### Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da appartamento posto al primo piano del maggior fabbricato a due piani fuori terra posto sull'angolo tra via G. Marconi e via XXV Aprile, nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo.

L'intero immobile, così come oggi composto, è il frutto della Concessione Edilizia n. 183/88, prot. n. 3275/88 del 14/04/1988 e successive varianti.

L'unità residenziale, a cui si accede da ampio vano scala con ingresso dal portico comune<sup>2</sup>, dal punto di vista distributivo è costituita dall'abitazione formata da ingresso, ampio soggiorno con angolo cucina (in cui è presente un camino), lavanderia, bagno, corridoio zona notte, tre camere da letto di cui una con guardaroba, bagno e sottotetto (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 222,00 mq.); inoltre l'abitazione è dotata di due terrazze (con una superficie commerciale pari a 28,00 mq.)

Si precisa che il vano scala d'accesso all'abitazione al piano terra garantisce anche l'accesso all'adiacente negozio di cui al LOTTO 1.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che le strutture verticali dell'intero immobile siano composte da muratura portante in laterizio e pilastri in calcestruzzo armato; le strutture orizzontali è ipotizzabile siano costituite da solai in latero-cemento e travi in calcestruzzo armato, mentre la copertura del fabbricato risulta avere struttura a falde con sovrastante manto di copertura.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di rame o materiale similare.

L'altezza interna dell'appartamento risulta essere pari a 2,70 ml. ad eccezione di una parte di soggiorno che risulta controsoffittata ed avere un'altezza inferiore a 2,50 ml.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia posta nella

---

<sup>2</sup> Nella relazione allegata alla Concessione Edilizia n. 183/88, prot. n. 3275/88 del 14/04/1988 tale portico risulta di uso pubblico; inoltre risulta stipulata servitù perpetua di passaggio sul portico a favore del Comune di Curtatone (MN).

centrale termica situata al piano interrato (marca Unical) posizionata nel disbrigo, alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da radiatori; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio. Si precisa che la summenzionata centrale termica risulta comune sia all'abitazione di cui al presente LOTTO 2 sia al negozio di cui al LOTTO 1.

E' inoltre presente un impianto di climatizzazione con motocondensanti esterne e due split interni posti nelle camere da letto.

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

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Giova precisare che le utenze acqua e gas sono uniche per entrambe le unità del maggior fabbricato costituente il LOTTO 1 e il LOTTO 2; ne consegue che per rendere le due unità indipendenti dovranno essere sdoppiati.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile. I serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro camera, zanzariere e sistema oscurante con oscuri in legno, porte interne in legno tamburato e l'accesso all'abitazione è dotato di portoncino di tipo blindato.

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

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato.

Le condizioni di manutenzione dell'intero LOTTO 2, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete; all'interno dell'abitazione si sono riscontrate alcune formazioni di muffe, inoltre nel bagno della zona notte sono state eseguite alcune demolizioni del pavimento con tutta probabilità per eseguire la riparazione di uno scarico.

#### **Certificazione energetica:**

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 2 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### **Posizione edilizia e urbanistica:**

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 0029129/2024 del 02/10/2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 183/88, prot. n. 3275/88 del 14/04/1988, intestata a "██████████" per *"costruzione di un immobile ad uso: forneria con negozio di vendita al dettaglio e residenza; farmacia con residenza"*;
- Concessione Edilizia n. 309/90, prot. n. 9065/90 del 16/10/1990, intestata a "██████████" per *"costruzione di un immobile ad uso forneria e negozio di vendita con annessa residenza - farmacia con relativa residenza – variante P.E. 183/88"*;
- Concessione Edilizia n. 33/94, prot. n. 12258/94 del 04/12/1993, intestata a "██████████" per *"costruzione di un immobile a destinazione mista già C.E. 183/88 P.G. 3275/88 e C.E. 309/90 P.G. 9065/90 – richiesta rinnovo per la sola parte di proprietà ██████████"*, in cui si sono rinvenuti i seguenti documenti
  - Permesso di Agibilità parziale del 22/09/1994, rif. C.E. n. 33/94, *"per la porzione riguardante: locali ad uso forneria con negozio"*;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma della Ditta "Elettrotecnica Savazzi Enzo" del 20/09/1994;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, idrico-sanitario e di distribuzione di gas metano a firma della Ditta "Termoidraulica Orlandi S.n.c." n. 183 del 1988;
  - Permesso di Abitabilità rif. C.E. n. 33/94 con richiesta in data 31/10/1996;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma della Ditta "Elettrotecnica Savazzi Enzo" del 24/10/1996;
  - Dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, idrico-sanitario e di distribuzione di gas metano a firma della Ditta "Termoidraulica Orlandi S.n.c." del 30/09/1996.
- Concessione Edilizia n. 192/94, prot. n. 11824/94, intestata a "██████████" per *"sanatoria per modifiche aperture di fabbricato a destinazione mista"*;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 18016 del 09/10/1996, intestata a "██████████" per *"spostamento di tramezza interna, apertura di porta interna per accedere al sottotetto"*.

**Conformità edilizia e catastale:**

- i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
  - a. si sono riscontrate alcune lievi differenze nella disposizione di alcune divisorie interne della zona notte;
  - b. si è riscontrata una tettoia di copertura della terrazza posta a confine con il mapp.le 150.

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono

difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

Lo scrivente ritiene che la difformità di cui al punto a. sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Curtatone (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore; mentre per la difformità di cui al punto b. lo scrivente ritiene che la tettoia debba essere rimossa per ripristinare lo stato autorizzato.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 3.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Curtatone del 08.08.1990, le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:

- a. alcune partizioni interne della zona soggiorno e della zona notte non sono rappresentate in maniere corretta;
- b. la centrale termica comune posta al piano interrato è rappresentata con una apertura che la collega alla confinante autorimessa (mapp.le 505 sub. 3), mentre di fatto tale apertura non esiste e l'unico accesso al vano è dalla porta che si affaccia sullo scivolo carraio.

Inoltre si sono rilevate, durante il sopralluogo effettuato, alcune lievi incongruenze che, come indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010, non rappresentano difformità.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere all'aggiornamento della mappa catastale e la predisposizione di nuove planimetrie, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

**Provenienze:**

- i. da oltre il ventennio, in virtù di atto di compravendita in data 05/04/1988 n. 57.954 di rep. Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, ivi trascritto in data 03/08/1988 ai nn. 4125/2798, l'immobile è di proprietà della ditta "[REDACTED]" - c.f. [REDACTED].

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- i. ipoteca legale del 23.12.2015 rep. 909 iscritta a Mantova il 24.12.2015 ai nn.12795/2013 a favore di "Equitalia Nord S.p.a." contro "[REDACTED]"; iscrizione € 367.632,92 - capitale € 183.816,46;

- ii. ipoteca legale del 15.11.2016 rep. 1102 iscritta a Mantova il 16.11.2016 ai nn.12336/1992 a favore di "Equitalia Nord S.p.a." contro "[REDACTED]"; iscrizione € 533.680,64 - capitale € 266.840,32;
- iii. ipoteca legale del 10.10.2018 rep. 1556 iscritta a Mantova il 10.10.2018 ai nn. 13086/1867 a favore di "Agenzia delle Entrate – Riscossioni" contro "[REDACTED]"; iscrizione € 193.885,72 - capitale € 96.942,86;
- iv. sentenza di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Mantova trascritta a Mantova in data 14.08.2024 ai nn. 11480/8455 (si veda allegato n. 3).

**Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 2 risulta in possesso della Società "[REDACTED]" – c.f. 01513210201.

**Valore di mercato stimato:**

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

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

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 2 Appartamento, Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo, via G. Marconi c.m.		Superficie lorda		Coefficiente di adeauamento		Superficie ragguagliata
appartamento p.p.	mq.	221,00	1,00	mq.		221,00
terrazze	mq.	28,00	0,25	mq.		7,00
c.t. comune	mq.	11,00	0,25	mq.		2,75
ingresso comune	mq.	19,00	0,25	mq.		4,75
		sup. totale ragguagliata		mq.		235,50
Valore stimato (arrotondato)		mq. 235,50 x € 1.150,00 = € 270.000,00				
Svalutazione per difformità urbanistiche		-€ 3.000,00				
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 27.000,00				
Valore totale stimato		€ 240.000,00				
(euro duecentoquarantamila/00)						

**LOTTO 3****UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA CAPANNONE, sita a Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo****- via del Lavoro n. 2:****Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 3 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 42 mapp.le 259 – cat. D/8 – rend. 3.772,00 - via del Lavoro n. 2 – piano T.

**Intestatari:**

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

- [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà;
- [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà.

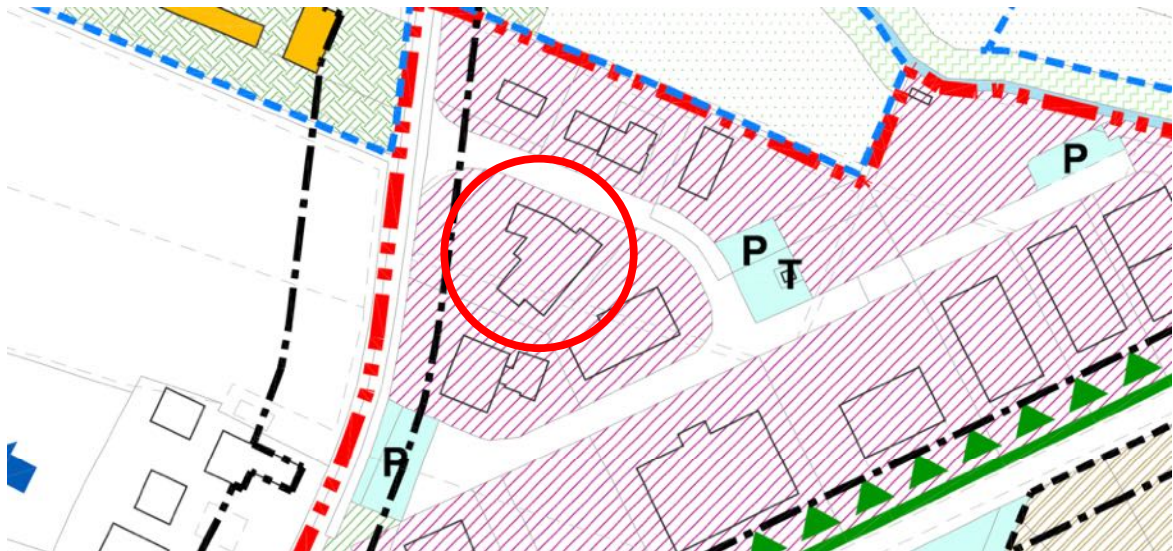
Si precisa che la succitata intestataria [REDACTED] risulta deceduta in epoca anteriore all'apertura della Liquidazione Giudiziale.

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

con rag. mapp.le 254 (via del Lavoro), rag. mapp.le 260, rag. mapp.le 568, rag. mapp.le 261 e fosso con oltre via Colombina.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T39663/2024) e di fatto (si veda allegato n. 1).

**Inquadramento Urbanistico:**



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtatone (MN) in data 05.11.2024 prot. n. 32280 gli immobili sopra descritti sorgono in ambito denominato "Zona ZTE1 – tessuto prevalentemente produttivo" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,90 mq./mq. salvo diverso precedente utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

Si precisa che parte del mapp.le 259 ricade nella "delimitazione della fascia di rispetto del sistema infrastrutturale" (strada Colombina).

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

### Descrizione:



trattasi di immobile costituito da capannone ad uso magazzino con annessi uffici e area cortiva di pertinenza, il tutto ubicato nel Comune di Curtatone (Mn), fraz. di Buscoldo, via del Lavoro n. 2.

La costruzione dell'immobile risale all'anno 1990, edificato in forza di regolare Concessione Edilizia n. 267/90 del 11/08/1990 e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

L'immobile sorge su un'area di complessivi 2.619,00 mq. di cui risultano coperti circa 640,00 mq..

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato, ad un piano fuori terra, risulta costituito da due porzioni distinte, una ad uso magazzino con locali accessori ed una ad uso uffici.

La struttura principale ha forma rettangolare con dimensioni massime pari a 33,25 ml. x 17,15 ml. ed è costituita da due campate leggermente sfalsate tra di loro; annessi a questa struttura si trovano, sul fronte est del fabbricato, due porzioni di edificio di modeste dimensioni, destinati ad ufficio e centrale termica, collegati tra loro da un portico chiuso con serramento.

La struttura portante del capannone è formata da tegoli<sup>3</sup>, travi e pilastri in cemento armato; la copertura è formata da tegoli a "TT" binervati rovesci con sovrastante manto di copertura composta da lastre in fibrocemento che, tenuto conto del periodo di realizzazione del fabbricato, potrebbero contenere fibre di amianto.

I tamponamenti esterni sono formati da lastre di tipo prefabbricato con interposto materiale isolante e finitura esterna in ghiaietto lavato, mentre la superficie interna è liscia. Il copro di fabbrica degli uffici è formato da strutture verticali in muratura in laterizio e pilastri in calcestruzzo armato e struttura verticale formata da solaio in laterocemento e travi sempre in calcestruzzo armato, con sovrastante manto di copertura in tegole.

Dal punto di vista distributivo l'edificio, a cui si accede tramite ampio accesso carraio prospiciente la via pubblica, è composto da una zona magazzino con una zona

---

<sup>3</sup> Dati desunti dalla Relazione Tecnica e dal Collaudo Statico allegato alle pratiche edilizie rinvenute durante l'accesso atti al Comune di Curtatone (MN).

spogliatoio, servizi igienici e centrale termica posta a lato del magazzino (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a 535,00 mq.); nella zona laterale si trovano due uffici con un servizio igienico (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a 75,00 mq.).

L'area cortiva circostante a verde ha una superficie di 1.980,00 mq.

Le altezze interne dei locali risultano essere pari a 4,00 ml. per la zona magazzino e 2,80 ml. per la zona uffici.

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

la zona magazzino risulta riscaldata da impianto ad aria composto da caldaia a basamento marca Biklim posta nella centrale termica alimentata a gas metano e corpi scaldanti composti da ventilconvettori a parete; la zona ufficio è riscaldata da impianto sempre ad aria composto da caldaia a parete marca Immergas posta nella centrale termica alimentata a gas metano e corpi scaldanti composti da ventilconvettori a parete. L'edificio è dotato di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia (sotto traccia per la zona uffici), ripartizione in quadri di connessione e illuminazione con lampade di tipo fluorescente.

Gli impianti sopra descritti prendono origine dai contatori delle aziende erogatrici dei servizi acqua, gas ed energia elettrica.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello in quanto la zona magazzino ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo con finitura al quarzo, mentre gli uffici hanno pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo o materiale simile; i serramenti sono formati da ante in alluminio dotati di vetrocamera.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e pavimentazione in ceramica monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti risultano rivestite tinteggiate per la zona magazzino mentre per la zona uffici tutte le pareti risultano intonacate con finitura a civile e tinteggiate; l'area esterna del capannone risulta in parte finita con ghiaia e in parte lasciata a verde.

L'accesso al capannone è garantito mediante passo carraio e pedonale prospicienti via del Lavoro.

Le condizioni di manutenzione del capannone, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete, tenuto conto della vetustà e della destinazione d'uso dell'immobile.

#### **Certificazione energetica:**

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 3, risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) codice identificativo: 20021-000253/14 valido fino al 18.09.2024.

### **Posizione edilizia e urbanistica:**

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 0029129/2024 del 02/10/2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 267/90, prot. n. 7190/90 del 11/08/1990, intestata a Lusuardi Vener e Spina Ivana per *"costruzione capannone artigianale con annessa casa di civile abitazione"*;
- Concessione Edilizia n. 31/93, prot. n. 333/93 del 15/01/1993, in variante alla C.E. n. 267/90 intestata a Lusuardi Vener e Spina Ivana per *"costruzione di capannone artigianale 1° lotto"*;
- Permesso di agibilità parziale, rif. C.E. n. 31/93, *"per la porzione riguardante: capannone artigianale e servizi igienici"* in cui si sono rinvenuti i seguenti documenti:
  - parere favorevole U.S.S.L. prot. n. 2598/90 del 07/12/1993 per il rilascio dell'agibilità parziale;
  - autorizzazione esecuzione impianto fognario del 24/02/1994
  - dichiarazione di conformità impianto idro-termico a firma di ditta "F.lli Pasini & C. S.d.f.";
  - dichiarazione di conformità impianto elettrico a firma di "Elettrotecnica di Savazzi Enzo";
  - Collaudo Statico n. 039309 del 27/05/1993 a firma dell'Ing. Antonio Mori.
- Permesso di Costruire n. 47/07, P.E. n. 106/07, prot. n. 11629 del 07/05/2007 intestato a ██████████ in qualità di Legale Rappresentante di "██████████" per *"ristrutturazione di fabbricato artigianale"* in cui si sono rinvenuti i seguenti documenti:
  - parere favorevole condizionato A.S.L. prot. n. 54236 del 14/06/2007;
  - autorizzazione allaccio alla fognatura comunale prot. n. 29836 del 26/11/2007.

### **Conformità edilizia e catastale:**

- i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
  - a. la zona portico, posta dietro gli uffici, risulta essere stata chiusa con un serramento, mentre nel progetto originario (Concessione Edilizia n. 267/90 e Concessione Edilizia n. 31/93) il portico risultava aperto;
  - b. nella zona magazzino, sulla parete finestrata est, la posizione delle porta finestra risulta differente rispetto a quanto indicato negli elaborati di progetto.

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

Lo scrivente ritiene che le difformità di cui al punto a. e b. siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Curtatone (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 10.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Curtatone al prot. n. MN0092772 del 07.11.2014, la stessa risulta conforme.

Inoltre si sono rilevate, durante il sopralluogo effettuato, alcune lievi incongruenze che, come indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010, non rappresentano difformità.

**Provenienze:**

- i. l'immobile costituente il LOTTO 3 pervenne ai sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 08/08/2006 nn. 6622/1060 di rep./racc. Notaio Barbara Franceschi di Marcaria (MN), trascritto in data 06/09/2006 ai nn. 15224/8520, dai sigg. Lusuardi Venerio nato a Campagnola Emilia (RE) il 02/04/1952 e Spina Ivana nata a Mantova il 26/07/1950.
- ii. Il bene immobile pervenne a sigg. Lusuardi Venerio e Spina Ivana come segue:
  - per acquisto della quota di 133,08/1000 dell'area già distinta con i mapp.li 25 e 231 del fg. 42, fattane dai sigg. Pasini Sandra nata a Marcaria (MN) l'11/07/1946, Marocchi Stefano nato a Mantova il 17/06/1969 e Marocchi Mattia nato a Bozzolo (MN) il 25/06/1981, con atto del Notaio Sergio Lodigiani di Mantova del 07/10/1988 nn. 58490/22517 di rep./racc., trascritto a Mantova il 04/11/1988 ai nn. 9887/6461;
  - per assegnazione avutane in dipendenza di successivo atto di cessione di quote millesimali e divisione autentica con atto del Notaio Sergio Lodigiani di Mantova del 22/06/1990 nn. 63141/23983 di rep./racc., trascritto a Mantova il 21/07/1990 ai nn. 6951/4670 di r.g./r.p. e nn. 6952/4671 di r.g./r.p..

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- i. ipoteca volontaria del 08.08.2006 rep. 6623 Notaio Franceschini Barbara iscritta a Mantova il 06.09.2006 ai nn.15225/4101 a favore di "Banca Agricola Mantovana S.p.a." contro [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]; iscrizione € 594.000,00 - capitale € 330.000,00 - scadenza anni 20 (si veda allegato n. 3).
- ii. ipoteca legale del 17.01.2017 rep. 1183 iscritta a Mantova il 23.01.2017 ai nn. 683/119 a favore di "Agenzia delle Entrate - Riscossioni" contro [REDACTED]; Iscrizione € 59.209,24 - capitale € 29.604,62 (si veda allegato n. 3).

iii. sentenza di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Mantova trascritta a Mantova in data 14.08.2024 ai nn. 11480/8455 (si veda allegato n. 3).

**Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 3 risultano locati alla Società "██████████" con sede a ██████████, in forza di contratto di locazione con scadenza il ██████████.

**Valore di mercato stimato:**

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

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

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 3 Capannone, Curtatone (MN) fraz. di Buscoido, via del Lavoro n. 2		Superficie lorda		Valore unitario di stima		Valore di stima (arrotondato)
	capannone	mq.	535,00	€/mq.	400,00	€ 215.000,00
	uffici e servizi	mq.	75,00	€/mq.	600,00	€ 45.000,00
	portico	mq.	30,00	€/mq.	150,00	€ 5.000,00
	area esterna	mq.	1.980,00	€/mq.	45,00	€ 90.000,00
Valore totale						€ 355.000,00

Svalutazione per difformità urbanistiche	€	10.000,00
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)	€	35.000,00
<b>Valore totale stimato</b>	<b>€</b>	<b>310.000,00</b>
<b>(euro trecentodiecimila,00)</b>		

**LOTTO 4****UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA ABITAZIONE (APPARTAMENTO), sita a Curtatone (MN)****fraz. di Buscoido – via G. Marconi n. 113:****Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 4 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 53 mapp.le 221 sub. 301 – cat. A/3 – cl. 3 – 6,5 vani – sup. cat. 152 mq. – rend. 255,13 – via Guglielmo Marconi – piano T.

**Intestatari:**

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

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

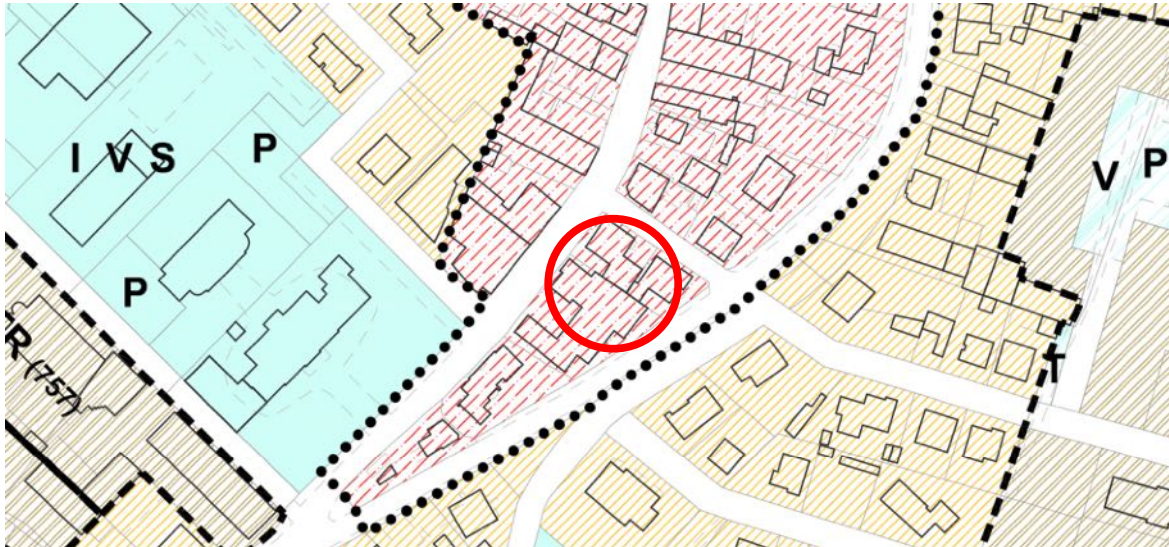
Si precisa che il succitato intestatario risulta deceduto in epoca anteriore all'apertura della liquidazione giudiziale.

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

con area cortiva con oltre via G. Marconi, area cortiva con oltre via Salvo d'Acquisto, area cortiva con oltre mapp.le 336, rag. mapp.le 221 sub. 304, ancora area cortiva con oltre mapp.le 336, rag. mapp.le 221 sub. 302 e rag. mapp.le 223.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T39842/2024 ed elaborato planimetrico prot. MN0057940 del 22/06/2006) e di fatto (si veda allegato n. 1).

### Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtatone (MN) in data 05.11.2024 prot. n. 32280 gli immobili sopra descritti sorgono in ambito denominato "Zona TSL – tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 1,20 mq./mq. salvo diverso precedente utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

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

### Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da appartamento posto al piano terra del piccolo fabbricato a due piani fuori terra posto sull'angolo tra via G. Marconi e via Salvo d'Acquisto, nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo.

L'intero immobile, così come oggi composto, è il frutto della ristrutturazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 79/01, prot. n. 15807/01 del 17/07/2001 e successiva variante.

L'unità residenziale dal punto di vista distributivo è costituita dall'abitazione formata da ingresso, cucina, soggiorno, studio, camera da letto matrimoniale, ripostiglio, antibagno con bagno e disbrigo (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 122,00 mq.); collegati direttamente con l'abitazione, nella zona sud-est, sono presenti due rustici (con una superficie lorda commerciale pari a circa 51,00 mq.). Inoltre l'abitazione è dotata di un piccolo portico prospiciente via G. Marconi (con una superficie commerciale pari a circa 10,00 mq.) e un'area cortiva di pertinenza (con una superficie commerciale pari a circa 60,00 mq.) sempre prospiciente a via G. Marconi a cui si accede da una porzione di rustico precedentemente descritto.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che le strutture verticali siano composte da muratura portante in laterizio e pilastri in calcestruzzo armato; le strutture orizzontali è ipotizzabile siano costituite da solai in latero-cemento e travi in calcestruzzo armato, mentre la copertura del fabbricato risulta avere struttura a falde con sovrastante manto di copertura.

Il rustico con accesso dall'area cortiva risulta costituito da struttura metallica con sovrastante copertura con pannelli di tipo "sandwich".

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di acciaio o materiale simile.

L'altezza interna dei locali residenziali del piano terra risulta essere pari a 3,50 ml; il rustico con accesso da via G. Marconi ha altezza massima pari a 3,10 ml. e altezza minima pari a 2,55 ml.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia murale a condensazione (marca Immergas) posizionata nel disbrigo, alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante impianto radiante a pavimento; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

E' inoltre presente un impianto di climatizzazione con motocondensante esterna e uno split interno posto nel corridoio.

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

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Giova precisare che le utenze acqua, gas ed energia elettrica sono uniche per entrambe le unità del maggior fabbricato costituente il LOTTO 4 e il LOTTO 5; i contatori di tali utenze sono poste nell'area cortiva prospiciente via G. Marconi e, al fine di rendere le due abitazioni indipendenti, dovranno essere sdoppiati.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile. I serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro camera, zanzariere e sistema oscurante con persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato e l'accesso all'abitazione è dotato di portoncino di tipo blindato.

Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato.

L'accesso all'appartamento, protetto da portico, avviene dalla strada pubblica via G. Marconi, mentre l'accesso al rustico prospiciente a via G. Marconi avviene direttamente dalla strada pubblica senza l'ausilio di cancello carraio; l'abitazione non risulta delimitata, verso la strada pubblica, da nessuna recinzione.

Le condizioni di manutenzione dell'intero LOTTO 4, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete; all'interno dell'abitazione si sono riscontrate alcune formazioni di muffe e le facciate esterne risultano in alcuni punti ammalorate.

Inoltre si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del Notaio Massimo Aporti del 14/04/1983 nn. 31.841/13.166 in cui si indica che "[...] l'unità di cui alla scheda 922/83 (oggi mapp.le 221 sub. 303) gode di diritto di passaggio attraverso il cortile, su di una striscia della larghezza di ml. 1 in fregio al fabbricato per vuotare sulla pubblica via S.D'Acquisto[...]". Nello stesso atto, in merito alle parti comuni, viene specificato che "[...] nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni all'intero edificio a sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. fra i quali non deve ricomprendersi l'area circostante il fabbricato che è di proprietà esclusiva delle ragioni qui compravendute [...]" (per ragioni compravendute si intende l'immobile identificato come mapp.le 221 sub. 301).

#### **Certificazione energetica:**

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 4 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

#### **Posizione edilizia e urbanistica:**

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 0029129/2024 del 02/10/2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 79/01, prot. n. 15807/01 del 17/07/2001, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per "ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione" in cui si sono inoltre rinvenuti:

- Parere favorevole condizionato A.S.L. prot. n. 1529/2001/IE del 25/08/2001;
- Autorizzazione esecuzione impianto fognario prot. n. 21668 del 11/09/2001
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 20267 del 26/07/2004, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per *"variante al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 79/01 dal Comune di Curtatone in data 11/09/01"*;
- Richiesta di Certificato Agibilità prot. n. 0019125 del 23/07/2007 (con richiesta di integrazioni prot. n. 0021159 del 14/08/2007).

**Conformità edilizia e catastale:**

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

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Curtatone al prot. n. MN0057940 del 22.06.2006, le stesse risultano conformi.

Inoltre si sono rilevate, durante il sopralluogo effettuato, alcune lievi incongruenze che, come indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010, non rappresentano difformità.

Giova precisare che, stante la conformità delle planimetrie catastali come sopra indicato, prima del trasferimento dell'immobile sarà necessario presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, a cura e spese della procedura, un nuovo elaborato planimetrico che identifichi in maniera corretta le aree scoperte di pertinenza esclusiva del sub. 301 (LOTTO 4) e del sub. 303 (LOTTO5) e del piccolo vano scala (Bene Comune non Censibile) identificato al sub. 304, che attualmente risulta comune al sub. 301 e al sub. 303 ma che di fatto è una pertinenza esclusiva del sub. 303.

**Provenienze:**

i. da oltre il ventennio, in virtù di atto di compravendita in data 14/04/1983 n. 31841/13166 di rep. e racc. Notaio Massimo Aporti di Mantova, ivi trascritto in data 28/04/1983 ai nn. 3259/2328, l'immobile è di proprietà di [REDACTED]. Si precisa che nella relativa nota di trascrizione è indicato che l'acquirente agiva in regime di separazione dei beni. Si rimanda alla servitù descritta nella nota di trascrizione.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna.

**Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 4 risulta in possesso del sig. ██████████.

**Valore di mercato stimato:**

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

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

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 4 Appartamento, Curtatone (MN) fraz. di Buscolo, via G. Marconi n. 113		Superficie lorda	Coefficiente di adeauamento	Superficie ragguagliata
appartamento p.t.	mq.	122,00	1,00	mq. 122,00
rustici	mq.	51,00	0,50	mq. 25,50
portico	mq.	10,00	0,25	mq. 2,50
cortile	mq.	60,00	0,10	mq. 6,00
sup. totale ragguagliata		mq.		156,00
Valore stimato (arrotondato)		mq. 156,00 x €/mq. 900,00 = € 140.000,00		
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 15.000,00		
Valore totale stimato		€ 125.000,00		
(euro centoventicinquemila/00)				

## **LOTTO 5**

**UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA ABITAZIONE (APPARTAMENTO) CON AUTORIMESSA, sita a Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo – via G. Marconi angolo via Salvo d'Acquisto n. 2:**



### **Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 5 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Curtatone e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 53 mapp.le 221 sub. 303 – cat. A/3 – cl. 3 – 5 vani – sup. cat. 116 mq. – rend. 196,25 – via Guglielmo Marconi – piano 1.
- fg. 53 mapp.le 221 sub. 302 – cat. C/6 – cl. 1 – 36 mq. – sup. cat. 40 mq. – rend. 31,61 – via Guglielmo Marconi – piano T.

### **Intestatari:**

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

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di cui al sub. 303;
- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile di cui al sub. 302.

Si precisa che i succitati intestatari risultano deceduti in epoca anteriore all'apertura della liquidazione giudiziale.

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

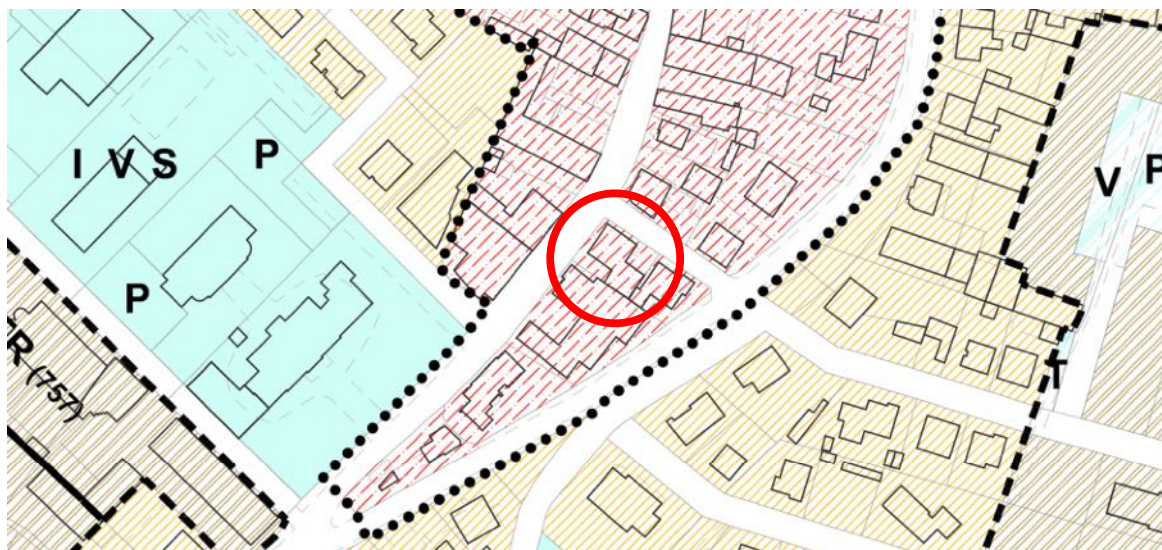
in merito al mapp.le 221 sub. 304 con area cortiva antistante in corpo unico con via Salvo d'Acquisto, rag. mapp.le 336, rag. 221 sub. 302, rag. mapp.le 221 sub. 301.

In merito al mapp.le 221 sub. 303 con vuoto su area cortiva con oltre via Salvo d'Acquisto, vuoto su area cortiva con oltre mapp.le 336, vuoto su mapp.le 221 sub. 301 con oltre mapp.le 221 sub. 302 e vuoto su mapp.le 221 sub. 301 con oltre mapp.le 223.

In merito al mapp.le 221 sub. 302 con area cortiva con oltre via Salvo d'Acquisto, rag. mapp.le 336, rag. mapp.le 223 e rag. mapp.le 221 sub. 301.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T39842/2024 ed elaborato planimetrico prot. MN0057940 del 22/06/2006) e di fatto (si veda allegato n. 1).

#### **Inquadramento Urbanistico:**



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Curtatone (MN) in data 05.11.2024 prot. n. 32280 gli immobili sopra descritti sorgono in ambito denominato "Zona TSL – tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale interno al centro abitato" con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 1,20 mq./mq. salvo diverso precedente utilizzo della capacità edificatoria assegnata.

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

#### **Descrizione:**



46100 mantova - via valsesia, 59  
tel. +39 335 109 8485



p.iva: 02215990207 – c.f. zncglc74h20e897n  
mail: gzunica@studiozunica.com pec: glauco.zunica@geopec.it

trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale costituita da appartamento con autorimessa posto al primo piano del piccolo fabbricato a due piani fuori terra posto sull'angolo tra via G. Marconi e via Salvo d'Acquisto, nel Comune di Curtatone (MN) fraz. di Buscoldo.

L'intero immobile, così come oggi composto, è il frutto della ristrutturazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 79/01, prot. n. 15807/01 del 17/07/2001 e successiva variante. L'unità residenziale dal punto di vista distributivo è costituita dall'abitazione al piano primo a cui si accede tramite piccolo vano scala con ingresso dall'area cortiva; l'ingresso di fatto è costituito da un piccolo corridoio per l'accesso al vano scala ed una lavanderia (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 17,00 mq.).

Al primo piano si trova l'abitazione composta da disimpegno, soggiorno con angolo cucina, corridoio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola e un bagno (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 107,00 mq.); l'abitazione è dotata inoltre di due balconi uno posto sul fronte nord-est e uno posto sul fronte sud-est (con una superficie commerciale pari a circa 31,00 mq.), quest'ultimo chiuso su tutti i lati con serramenti di tipo "leggero" asportabili.

Al piano terra trova collocazione l'autorimessa (con una superficie lorda commerciale pari a circa 40,00 mq.) con area cortiva di pertinenza (con una superficie commerciale pari a circa 65,00 mq.) a cui si accede da via Salvo d'Acquisto.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che le strutture verticali siano composte da muratura portante in laterizio e pilastri in calcestruzzo armato; le strutture orizzontali è ipotizzabile siano costituite da solai in latero-cemento e travi in calcestruzzo armato, mentre la copertura del fabbricato risulta avere struttura a falde con sovrastante manto di copertura.

L'autorimessa risulta costituita da strutture verticali composte da muratura portante e copertura formata in parte da travetti lignei con sovrastanti tavelloni in laterizio e in parte in struttura metallica con sovrastante pannello tipo "sandwich".

L'altezza interna dei locali residenziali del primo piano risulta essere pari a 3,20 ml. ad eccezione della zona soggiorno che ha un'altezza pari a 2,90 ml. in quanto controsoffittata; l'autorimessa ha altezza massima pari a 3,85 ml. e altezza minima pari a 2,10 ml..

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento composto da caldaia murale a condensazione (marca Immergas) posizionata nel balcone posto sul fronte sud-est, alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante impianto radiante a pavimento; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

E' inoltre presente un impianto di climatizzazione con motocondensante esterna e due

split interni posti uno nel soggiorno e uno nel corridoio della zona notte.

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

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Giova precisare che le utenze acqua, gas ed energia elettrica sono uniche per entrambe le unità del maggior fabbricato costituente il LOTTO 4 e il LOTTO 5; i contatori di tali utenze sono posti nell'area cortiva prospiciente via G. Marconi e, al fine di rendere le due abitazioni indipendenti, dovranno essere sdoppiati.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile. I serramenti sono formati da ante in legno dotate di vetro camera, zanzariere e sistema oscurante con persiane avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato e l'accesso all'abitazione è dotato di portoncino di tipo blindato.

Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere tinteggiato.

L'accesso all'appartamento, protetto da piccola tettoia, e l'accesso all'autorimessa avviene dalla strada pubblica via Salvo d'Acquisto.

Le condizioni di manutenzione dell'intero LOTTO 5, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete; le facciate esterne risultano in alcuni punti ammalorate.

Inoltre si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del Notaio Massimo Aporti del 14/04/1983 nn. 31.841/13.166 in cui si indica che *"[...] l'unità di cui alla scheda 922/83 (oggi mapp.le 221 sub. 303) gode di diritto di passaggio attraverso il cortile, su di una striscia della larghezza di ml. 1 in fregio al fabbricato per vuotare sulla pubblica via S.D'Acquisto[...]".* Nello stesso atto, in merito alle parti comuni, viene specificato che *"[...] nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sui beni comuni all'intero edificio a sensi dell'art. 1117 e seguenti C.C. fra i quali non deve ricomprendersi l'area circostante il fabbricato che è di proprietà esclusiva delle ragioni qui compravendute [...]"* (per ragioni compravendute si intende l'immobile identificato come mapp.le 221 sub. 301).

#### **Certificazione energetica:**

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER), si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 5 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**Posizione edilizia e urbanistica:**

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone (MN), con richiesta di accesso agli atti prot. n. 0029129/2024 del 02/10/2024, si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 79/01, prot. n. 15807/01 del 17/07/2001, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per "ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione" in cui si sono inoltre rinvenuti:
  - Parere favorevole condizionato A.S.L. prot. n. 1529/2001/IE del 25/08/2001;
  - Autorizzazione esecuzione impianto fognario prot. n. 21668 del 11/09/2001;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 20267 del 26/07/2004, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per "*variante al progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 79/01 dal Comune di Curtatone in data 11/09/01*";
- Richiesta di Certificato Agibilità prot. n. 0019125 del 23/07/2007 (con richiesta di integrazioni prot. n. 0021159 del 14/08/2007).

**Conformità edilizia e catastale:**

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

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Curtatone al prot. n. MN0057940 del 22.06.2006, le stesse risultano conformi.

Inoltre si sono rilevate, durante il sopralluogo effettuato, alcune lievi incongruenze che, come indicato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010, non rappresentano difformità.

Giova precisare che, stante la conformità delle planimetrie catastali come sopra indicato, prima del trasferimento dell'immobile sarà necessario presentare all'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, a cura e spese della procedura, un nuovo elaborato planimetrico che identifichi in maniera corretta le aree scoperte di pertinenza esclusiva del sub. 301 (LOTTO 4) e del sub. 303 (LOTTO 5) e del piccolo vano scala (Bene Comune non Censibile) identificato al sub. 304, che attualmente risulta comune al sub. 301 e al sub. 303 ma che di fatto è una pertinenza esclusiva del sub. 303.

**Provenienze:**

- i. da oltre il ventennio, in virtù di atto di compravendita in data 14/04/1983 n. 31841/13166 di rep. e racc. Notaio Massimo Aporti di Mantova, ivi trascritto in data 28/04/1983 ai nn. 3259/2328, l'immobile di cui al mapp.le 221 sub. 303 è di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] e l'immobile di cui al mapp.le 221 sub. 302 è di proprietà di [REDACTED]. Si precisa che nella relativa nota di trascrizione è indicato che gli acquirenti agivano in regime di separazione dei beni. Si rimanda alla servitù descritta nella nota di trascrizione.

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna.

**Accertamento dello stato di possesso del bene:**

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 5 risulta in possesso del sig. [REDACTED].

**Valore di mercato stimato:**

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

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

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al primo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 5 Curtatone (MN) fraz. di Buscoido, via Salvo d' Acquisto n. 2		Superficie lorda	Coefficiente di adequamento	Superficie ragguagliata
Ingresso + lavanderia p.t.	mq.	17,00	0,80	mq. 13,60
Appartamento p.p.	mq.	107,00	1,00	mq. 107,00
balconi	mq.	31,00	0,25	mq. 7,75
autorimessa	mq.	40,00	0,50	mq. 20,00
cortile	mq.	65,00	0,10	mq. 6,50
sup. totale ragguagliata		mq.	154,85	
Valore stimato (arrotondato)		mq. 154,85 x €/mq. 900,00 = € 140.000,00		
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 15.000,00		
Valore totale stimato		€ 125.000,00		
(euro centoventicinquemila/00)				

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

Mantova, 12.03.2025

L'Esperto Stimatore  
Geom. Glauco Zunica

#### ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.