

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRIBUNALE DI MANTOVA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 32/2024
“...OMISSIS...” (c.f. ...OMISSIS...)

Giudice Delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi
Curatore: Dott.ssa Stefania Bellesia

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
DEL Sig.

...Omissis... nato a GOITO il 11/07/1946 cod. fisc. ...OMISSIS...

Il sottoscritto Geom Roberto Cirelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n° 2330 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova, con studio in Curtatone, Via Caduti del Lavoro n. 11, è stato nominato in data 30/12/2024 quale perito estimatore dei beni inerenti la procedura di liquidazione giudiziale del sig. ...Omissis... nato a GOITO il 11/07/1946 cod. fisc. ...OMISSIS....

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell'incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva i sopralluoghi presso l'abitazione del sig. ...Omissis....

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Indice

Lotto A1) Fabbricato civile in Goito, Strada Calliera Sacca, 33	3
Conformità catastale:	3
Ricognizione ipotecaria:	3
Descrizione della zona	4
Regolarità edilizia:	5
Conformità urbanistica	5
Stato di possesso	6
Vendita degli Immobili	6
Descrizione generale del cespite immobiliare	6
Normativa urbanistica	8
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	10
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	11
CRITERI DI STIMA	12
RISERVE	12
VALORE DI MERCATO:	13
2) Terreno edificabile in Goito, Strada Calliera Sacca, 33	14
Intestazione catastale	14
Conformità catastale:	14
Ricognizione ipotecaria:	15
Descrizione della zona	15
Normativa urbanistica	16
Descrizione generale del cespite immobiliare	20
Stato di possesso	20
Vendita degli Immobili	21
CRITERI DI STIMA	21
RISERVE	21
VALORE DI MERCATO:	22
RIEPILOGO GENERALE	23
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	23

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A) BENI IMMOBILI

Lotto A1) Fabbricato civile in Goito, Strada Calliera Sacca, 33

Intestazione catastale:

1 ...Omissis...

nato a GOITO il 11/07/1946

Cod. fisc. ...OMISSIS...

Proprietà 1/2

2 ...Omissis...

nata a GOITO il 25/07/1949

Cod. fisc. ...OMISSIS...

Proprietà 1/2

Catasto dei fabbricati Comune di: Goito							
Indirizzo: Strada Calliera Sacca, 33							
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
GOITO	41	71	1	A/3	3	10,5	€ 368,78
GOITO	41	71	2	C/6	1	37	€ 70,70
GOITO	41	146		C/2	2	250	€ 271,14
		171					

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità catastali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali.

Nella scheda dell'abitazione si può evidenziare la rappresentazione di una divisoria nel rustico a ovest ad oggi non più esistente, la differente destinazione di un piccolo ambiente destinato a ripostiglio ad oggi mutato in bagno, la mancata indicazione dei piè d'oca della scala, la mancata rappresentazione della finestra sul vano scala, la mancata rappresentazione di una apertura su muro portante, realizzata nella camera da letto al piano primo, la mancata rappresentazione di un serramento nella camera ricavata dalla soffitta e la mancata rappresentazione della muratura di contenimento della medesima stanza.

Nella scheda del portico e del ricovero attrezzi esterno si può evidenziare la mancata rappresentazione del tamponamento esistente per chiudere la zona portico, realizzata con pannello sandwich.

Nell'area esterna si sono rinvenuti diversi piccoli fabbricati in legno fatiscanti che non risultano inseriti in mappa né tanto meno rappresentati in planimetria catastale, così come alcune piccole tettoia chiuse, poste a lato del ricovero più grande.

Ricognizione ipotecaria:

TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 242 Registro Generale 347
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 32/2024 del 07/11/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

An aerial satellite map of a rural area. A red circle with a red pin marks a specific location on a road. The road is labeled 'Str. Calliera Sacca' in several places. Other labels include 'Vallicella Imerio', 'Via G. Scirea', 'Ortofrutta Pasquali', 'Vallicella Serafino', and 'a Lucia'. The map shows a mix of green fields, some buildings, and a small pond on the right side.

Tribunale di Mn: n° 32/2024 Liqui. Giud.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Regolarità edilizia:

L'immobile originario risulta edificato in epoca ante 1967. Per la sua modifica, la definizione di un ampliamento e successive varianti sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Licenza di costruzione n. 82/67 del 29/07/1967 per la sistemazione e ampliamento casa;
- Concessione edilizia n. 86 del 08/07/1985 per il cambio d'uso di tettoia in ferro da agricola in uso artigianale per ricovero attrezzi agricoli;
- Permesso di abitabilità n. 26 del 11.07.1985 per la costruzione di una tettoia in ferro ad uso agricolo;
- Autorizzazione edilizia n. 196 del 06.12.1988 – prot. 4970 per lieve copertura attuale e sua sostituzione con nuova copertura;
- Concessione edilizia n. 98/129 – Prot. 98/6697 del 22.09.1998 per la ristrutturazione di casa di civile abitazione;

Conformità urbanistica

Durante il sopralluogo si sono potute rilevare diverse difformità urbanistiche.

- Demolizione di una divisoria rappresentata nel rustico a ovest,
- Un piccolo ambiente destinato a ripostiglio risulta trasformato in bagno;
- Nelle tavole progettuali non vengono indicati i pié d'oca esistenti nella scala di collegamento interna;
- Nelle tavole progettuali non viene rappresentata la finestra esistente sul vano scala;
- Il portico e il ricovero attrezzi esterno risultano tamponati con pannello tipo sandwich;
- Nell'area esterna si sono rinvenuti diversi piccoli fabbricati in legno fatiscenti non autorizzati;
- Si riscontrano anche alcune piccole tettoie chiuse, poste a lato del ricovero più grande.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere parte della situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato parti strutturali e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti realizzati senza autorizzazione. Alcune difformità come la creazione dei fabbricati in legno nel cortile, il tamponamento di portico e ricovero attrezzi e la costruzione delle piccole tettoie attigue al ricovero più grande, a parere dello scrivente, non possono essere sanati in quanto non possiedono le caratteristiche strutturali minime previste.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 4.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione della relazione di sicurezza statica e la redazione delle dichiarazioni di rispondenza e € 2.500,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Goito per tutte le opere sanabili. Inoltre si stimano € 2.000,00 per la demolizione e allontanamento dei materiali dei fabbricati in legno e dei tamponamenti in pannello tipo sandwich presso discarica autorizzata per il ripristino integrale delle unità attigue.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 11.500,00 € (undicimilacinquecento/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Goito.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Stato di possesso

I beni immobili risultano attualmente occupati dagli stessi intestatari. Le unità oggetto di relazione risultano ad oggi oggetto di contratto di locazione di fondo rustico con fabbricati a favore della sig.ra ...Omissis..., nata a Mantova il 21.06.1972, c.f. ...OMISSIS..., residente nei medesimi immobili, in qualità di titolare della Ditta individuale ...Omissis.... La durata del contratto è stata concordata con inizio dal 01.01.2024 e scadenza al 31.12.2032. Il canone di affitto è stato fissato in € 4.500,00 per l'intera durata del contratto di locazione pari a € 500,00 annui.

Vendita degli Immobili

La planimetria catastale non risulta congrua con la situazione esistente. Per poter dichiarare la piena congruità catastale si rende necessaria la rappresentazione delle planimetrie catastali attestanti l'attuale situazione degli immobili. L'unità residenziale non risulta ad oggi dotata di Attestazione di prestazione energetica.

Descrizione generale del cespite immobiliare



L'immobile si sviluppa su 2 piani fuori terra. L'oggetto di stima è composto un'unità residenziale, due ricoveri attrezzi e una autorimessa con una area cortiva comune che si estende su 3 lati. Al piano terra l'unità di cui al sub 1 è composta da: ingresso, soggiorno, pranzo, tinello, cucina, locale caldaia, due ripostigli e il vano scala interno. Al piano primo è composta da: disimpegno, n° 2 camere singole, due camere matrimoniali, bagno e due soffitte.

L'unità di cui al sub 2 è composta da un unico ambiente destinato ad autorimessa. L'unità di cui al mapp. 146, risulta composta da un portico, un ricovero attrezzi attiguo e un secondo ricovero attrezzi più ampio posto in mezzo all'area cortiva.

Pertinenziale all'unità si trova un area cortiva comune che si estende su 3 lati dell'immobile. Il fabbricato residenziale possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e copertura in latero cemento con sovrastante finitura in tegole di cotto. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche parte in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice e parte in fuori traccia convogliato in apposite canaline in pvc. Prese da 10A in ogni locale e telefono. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è gestito da una caldaia a basamento a pellet installata nel ripostiglio a ovest e radiatori in ghisa diffusi nelle stanze riscaldate. Alcuni locali dell'unità residenziale risultano dotate di impianto di climatizzazione estiva con moto condensati esterne e split interni. Pavimentazioni e rivestimenti di diverso tipo, formato e colore per diversi ambienti. Risultano infatti pavimentazioni in ceramica bicottura, in gres porcellanato e parte in graniglia. Serramenti esterni parte in legno con vetrocamera e parte in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso in legno non blindata, porta di ingresso al locale caldaia in ferro e porte interne in legno tamburato. Sanitari, piatto doccia e vasca da bagno in porcellana bianca vetusti e in mediocre stato manutentivo. Il vano scala di collegamento fra piano terra e primo della prima unità, risulta tinteggiato con colori tenui con rivestimento del corpo scala in marmo levigato chiaro e ringhiera in ferro lavorato. Si evidenzia come, al piano terra, un locale destinato a rustico sia attualmente riscaldato e utilizzato come cucina mentre un altro rustico più piccolo sia stato trasformato in bagno lavanderia. Si evidenziano diversi segni di umidità capillare di risalita e diversi punti segnati da muffe.

L'unità destinata ad autorimessa denota murature intonacate internamente e parzialmente intonacata esternamente, pavimentazione in battuto di cemento, serramenti esterni in ferro e vetro, impianto elettrico fuori traccia convogliato in apposite canaline in pvc con un punto luce a soffitto a neon e portone carraio in ferro con apertura a tipo basculante. Si evidenzia come al momento del sopralluogo, risultava attiva una importante infiltrazione di acqua piovana dalla copertura che interessa quasi la totalità della copertura dell'unità stessa.

Il portico limitrofo all'abitazione, denota una struttura in blocchi di cemento parzialmente intonacati ambo i lati e solaio di copertura in latero cemento tradizionale, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia convogliato in apposite canaline in pvc con un punto luce a parete a neon e una porta di accesso pedonale in alluminio con inserti in vetro. L'unità è stata compartimentata mediante la posa di pannelli tipo sandwich e lastre di polycarbonato. Si evidenzia come i tratti di copertura realizzati in lastre di polycarbonato siano stati pesantemente danneggiati durante le ultime grandinate che hanno battuto in maniera importante le zone limitrofe.

Il ricovero attrezzi limitrofo, denota una struttura in blocchi di cemento parzialmente intonacati ambo i lati e solaio di copertura in latero cemento tradizionale, pavimentazione in battuto di cemento, impianto elettrico fuori traccia convogliato in apposite canaline in pvc con un punto luce a parete a neon, una finestra con pannello di polycarbonato e un portone carraio di accesso in ferro con inserti in vetro con apertura scorrevole.

Il ricovero attrezzi esistente in mezzo all'area cortiva, denota invece una struttura portante costituita in parte da una muratura laterale in blocchi di cemento stilati a vista e parte con struttura tubolare in ferro con pannellatura tipo sandwich a finitura, pavimentazione in battuto di cemento, copertura con lastre grecate, impianto elettrico fuori traccia convogliato in apposite canaline in pvc con punti luce in copertura a neon, n. 2 finestre con pannelli in polycarbonato e due portoni carrai, antistanti, realizzati con la medesima struttura in pannello tipo sandwich, con apertura a battente. Adiacenti a questa struttura si possono vedere due piccoli artefatti aventi le medesime finiture anche se totalmente irregolari.

Esternamente il lotto risulta definito in parte a prato verde, parte in ghiaia e in battuto di cemento per i marciapiedi ed altre zone minori. Il lotto risulta delimitato verso strada da muretta in c.a. con cancello pedonale e un carraio realizzato in ferro lavorato al civico 33, mentre per il lato a ovest si trovano murette in c.a. con sovrastante recinzione leggera in rete metallica. I lati rimanenti non risultano delimitati fisicamente da alcun termine fisso. Si evidenzia come il cancello carraio, visibile dalla Strada Calliera Sacca, accanto a quello più piccolo, al civico 33, permette l'accesso attualmente ad entrambi i lotti analizzati in relazione anche se risulta insistente solo sull'area cortiva del lotto 1.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, i fabbricati denotano una tipologia e delle finiture di scarsa qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "scarso".

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica

Il Comune di Goito ha destinato la zona del complesso come:

Art. 59. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTR5)

Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità individua le aree interessate da piani esecutivi approvati prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti delle presenti Norme, che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati all'espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali.

Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità è caratterizzato da una espansione di tipo estensivo con, in genere, un $Ut \leq 0,50$ mq/mq. Per i Piani Attuativi di nuova formazione e per i Piani di Recupero è previsto un valore massimo $Ut \leq 1,20$ mq/mq.

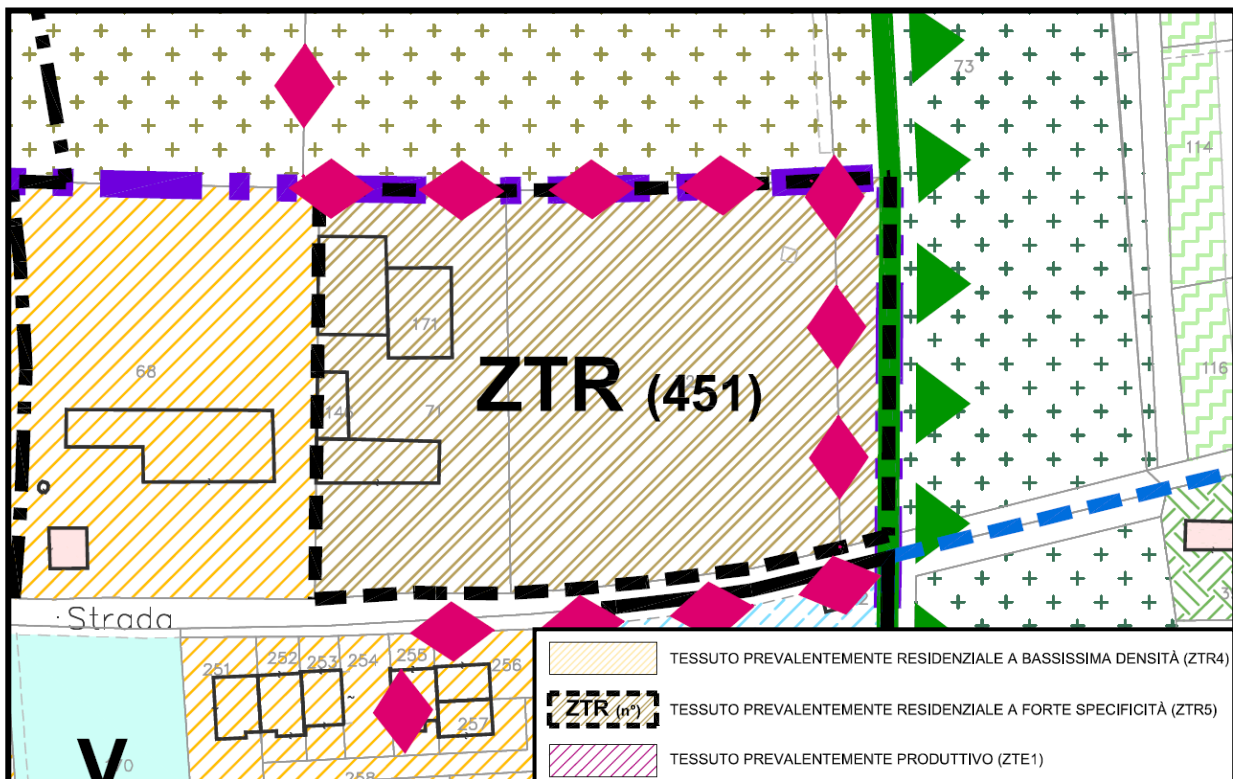
Nelle zone di cui al presente articolo sono previsti interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Convenzione vigente del Piano Attuativo in essere.

Sono previsti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione su residue aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili previa approvazione del Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali piani potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale, purché non sia aumentato l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.



Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al piano di lottizzazione

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

esecutivo vigente e dovranno rispettare gli indici U_t - U_f - H_{max} - R_c in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato negli elaborati della strumentazione urbanistica del Documento di Piano, del Piano delle Regole e della pianificazione esecutiva e agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- U_t = U_t vigente
- U_f = U_f vigente
- H_{max} = 3 piani
- R_c = R_c vigente o 50%
- Sp = Sp vigente o $\geq 60\%$

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso prevalente; U1a, anche se le destinazioni d'uso sono specificamente indicate all'interno del quaderno per ogni singola zona.

Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2b, U2h, U3b, U3c, U3d , U3e, U3f, U4, U5d, U5f.

Le destinazioni d'uso U3a, potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se dichiarate ambientalmente compatibili con la residenza (artigianato di servizio, botteghe per arti e mestieri tradizionali, laboratori informatici e multimediali, attività assimilabili).

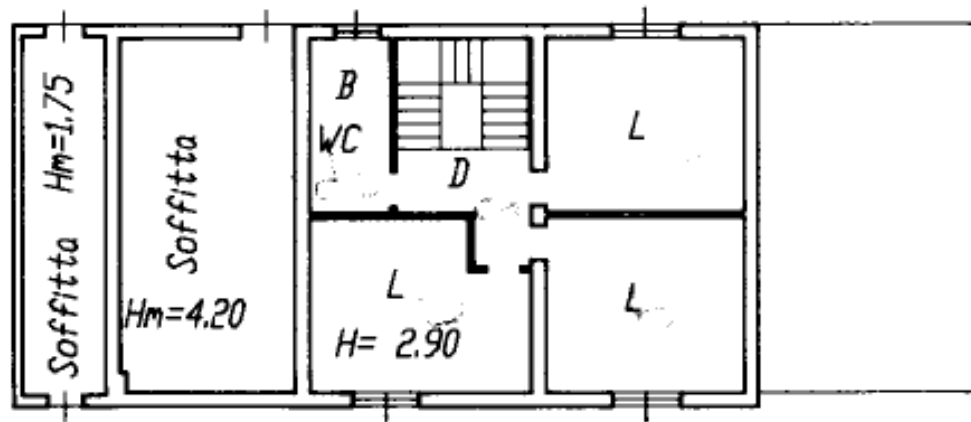
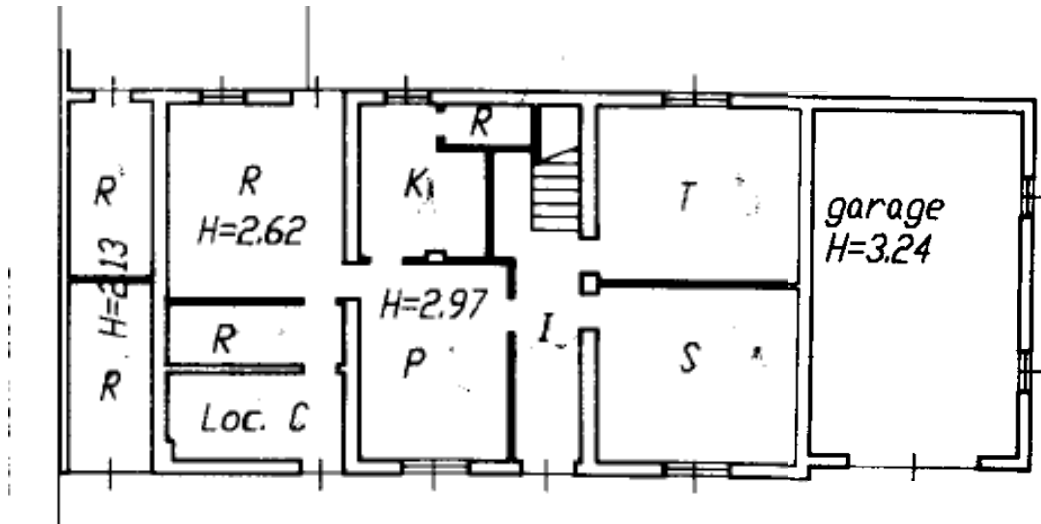
Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CALCOLO DELLE SUPERFICI:



piano primo

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Note
Abitazione	242,27	1	242,27	PT-P1
Cantina/Soffitta	58,83	0,5	29,42	PT-P1
Autorimessa	44,39	0,5	22,20	PT

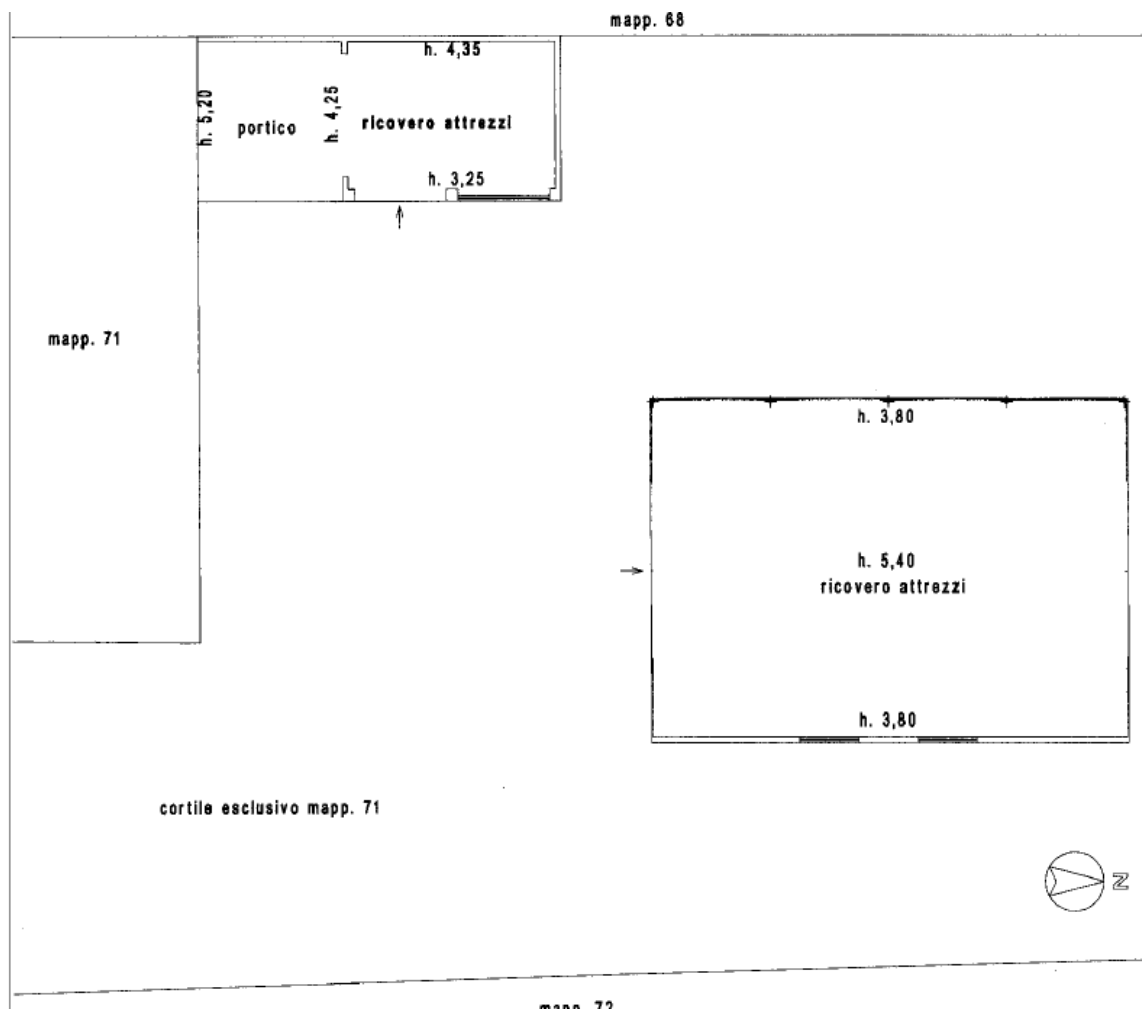
Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CALCOLO DELLE SUPERFICI:



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Note
Deposito	231,70	1	231,70	PT
Portico	28,12	0,25	7,03	PT
Area cortiva	2.373,00	0,05	118,65	PT

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale considerando la loro posizione e la tipologia che si può prestare ad un suo frazionamento differente.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

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

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Goito (MN).

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.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Sub.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	STIMA	SVAL	STIMA DEF
GOITO	41	71	Abitazione	242,27	1	242,27	€ 500,00	€ 121.135,00	0,55	66.624,25
			Cantina/Soffitta	58,83	0,5	29,42	€ 500,00	€ 14.707,50	0,55	8.089,13
			Area cortiva	2.373,00	0,05	118,65	€ 500,00	€ 59.325,00	0,55	32.628,75
GOITO	41	71	Autorimessa	44,39	0,5	22,20	€ 500,00	€ 11.097,50	0,55	6.103,63
GOITO	41	146	Deposito	231,70	1	231,70	€ 300,00	€ 69.510,00	0,55	38.230,50
		171	Portico	28,12	0,25	7,03	€ 300,00	€ 2.109,00	0,55	1.159,95
										€ 152.836,20

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: - 10,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 20,00 %
- Stato di possesso: -5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: - 0,00 %

Lotto 1 = € 152.836,20

Che si conviene arrotondare in € 153.000,00 Diconsi Euro centocinquantatremila/00

Quota oggetto di procedura di liquidazione giudiziale: 50 %

Valore Lotto 1 in vendita = 153.000,00 € x 50% = 76.500,00 €

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

2) Terreno edificabile in Goito, Strada Calliera Sacca, 33
Intestazione catastale

1 ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...

nato a GOITO il 11/07/1946
Proprietà 1/2

2 ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...

nata a GOITO il 25/07/1949
Proprietà 1/2

Catasto dei fabbricati Comune di: Goito							
Indirizzo: Strada Calliera Sacca, 33							
Comune	Foglio	Mapp	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.
GOITO	41	72		PIOPPETO	1		€ 31,72
GOITO	41	73		SEMINATIVO	2		€ 69,77



Conformità catastale:

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità catastali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali. Nell'area esterna si sono rinvenuti diversi piccoli fabbricati in legno fatiscanti che non risultano inseriti in mappa né tanto meno rappresentati in planimetria catastale, così come alcune piccole tettoia chiuse, poste a lato del ricovero più grande.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Ricognizione ipotecaria:

TRASCRIZIONE del 28/01/2025 - Registro Particolare 242 Registro Generale 347
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 32/2024 del 07/11/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Descrizione della zona



Comune	Goito
Provincia	Mantova
Indirizzo	Strada Calliera Sacca, 33
Posizione	Periferia
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla Strada Provinciale 23 verso strada Calliera Sacca.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 3,0 km dal centro di Goito e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica

Il Comune di Goito ha destinato la zona del complesso come:

Art. 59. Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità (ZTR5)

Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità individua le aree interessate da piani esecutivi approvati prima dell'entrata in vigore a tutti gli effetti delle presenti Norme, che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati all'espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali.

Il tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a forte specificità è caratterizzato da una espansione di tipo estensivo con, in genere, un $Ut \leq 0,50$ mq/mq. Per i Piani Attuativi di nuova formazione e per i Piani di Recupero è previsto un valore massimo $Ut \leq 1,20$ mq/mq.

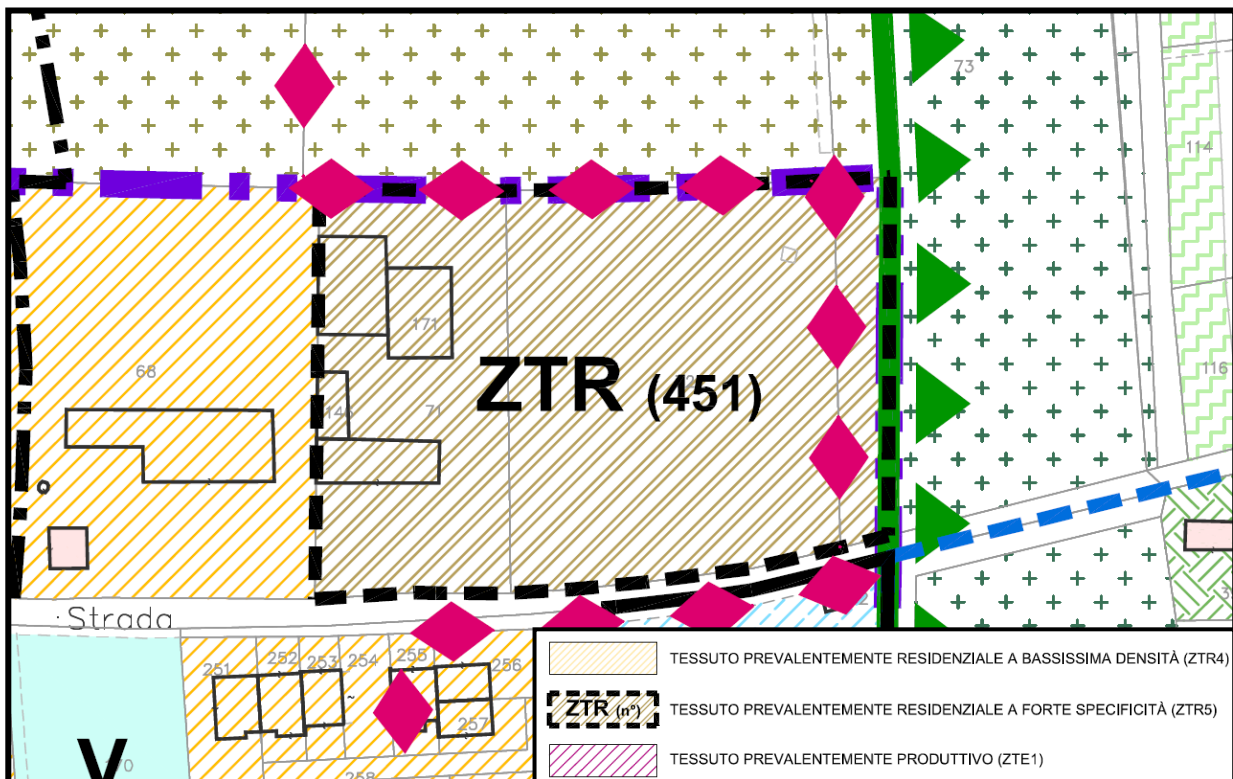
Nelle zone di cui al presente articolo sono previsti interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Convenzione vigente del Piano Attuativo in essere.

Sono previsti interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione su residue aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili previa approvazione del Piano Attuativo e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali piani potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale, purché non sia aumentato l'indice di utilizzazione territoriale (Ut).

I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.



Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al piano di lottizzazione

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

esecutivo vigente e dovranno rispettare gli indici Ut - Uf - Hmax - Rc in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato negli elaborati della strumentazione urbanistica del Documento di Piano, del Piano delle Regole e della pianificazione esecutiva e agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

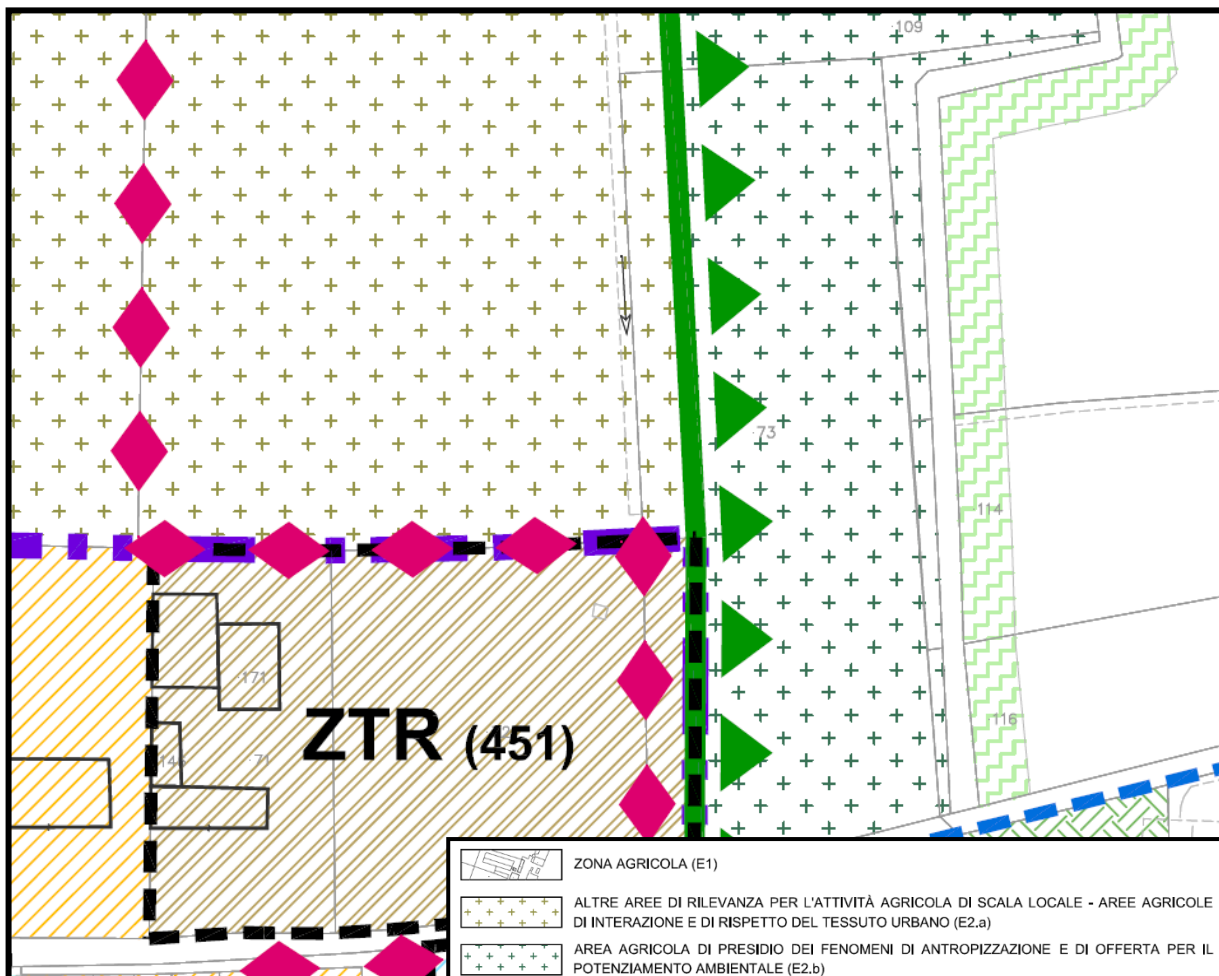
- Ut = Ut vigente
- Uf = Uf vigente
- Hmax = 3 piani
- Rc = Rc vigente o 50%
- Sp = Sp vigente o $\geq 60\%$

DESTINAZIONE D'USO

Destinazione d'uso prevalente; U1a, anche se le destinazioni d'uso sono specificamente indicate all'interno del quaderno per ogni singola zona.

Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2b, U2h, U3b, U3c, U3d, U3e, U3f, U4, U5d, U5f.

Le destinazioni d'uso U3a, potranno essere ammesse, a giudizio della Amministrazione Comunale, se dichiarate ambientalmente compatibili con la residenza (artigianato di servizio, botteghe per arti e mestieri tradizionali, laboratori informatici e multimediali, attività assimilabili).



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Art. 79. Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e rispetto del tessuto urbano (E2a)

Appartengono alle "E2a - Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale – aree agricole di interazione e di rispetto del tessuto urbano":

▮ le aree agricole periferiche di margine e di ingresso ai centri abitati che per la loro particolare vicinanza al tessuto consolidato residenziale e produttivo, costituiscono fascia di interazione e rispetto reciproco tra il sistema urbano ed il sistema agricolo.

Costituisce margine di ricomposizione del centro abitato e ha la finalità, nel tempo, di ridurre l'indice di frammentazione dei perimetri dei centri abitati con la ricerca di una definizione del bordo perimetrale morfologicamente compatibile con la tessitura territoriale esistente. Le planimetrie del Piano di Governo del Territorio individuano le fasce e la loro ampiezza determinata in modo da valorizzare i segni e la morfologia del territorio. Esse sono individuate con specifico graficismo. Sono aree che hanno perso da tempo la loro valenza agricola strategica ed hanno una rilevanza di interesse locale.

▮ le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22/1/2004 e s.m.i. In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo".

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, fatto salvo quelle a destinazione residenziale e florovivaistica, ma la stessa potrà essere conteggiata ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nelle Zone "E1". Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

Per creare una zona di interazione tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola zootecnica, le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti. Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla coltivazione.

La superficie delle aree incluse in queste zone può essere computata ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà, previo accordo tra le parti) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.

In particolar modo, nelle aree E2b e non in queste aree E2a, possono essere concentrate le misure di mitigazione e compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate. L'ambito è destinato esclusivamente alla coltivazione dei fondi.

Per le costruzioni esistenti, con permesso di costruire, sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione:

▮ dalla manutenzione alla ristrutturazione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

▮ dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;

▮ non possono essere insediati nuovi allevamenti zootecnici;

▮ è ammesso in ampliamento dell'edificato esistente un possibile incremento una tantum di $S_{lp} \leq$ del 20% della S_{lp} esistente con esclusione dell'attività zootecnica e subordinatamente alla predisposizione obbligatoria di un progetto complessivo di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà.

Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre tre anni, possono essere recuperate alla sola destinazione residenziale e/o ricettiva.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatto salvo quelli a destinazione residenziale e florovivaistica,.

Tutti gli interventi ricadenti in tali zone sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

Art. 80. Area agricola di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale (E2b)

Appartengono alle "E2b - Aree agricole di presidio dei fenomeni di antropizzazione e di offerta per il potenziamento ambientale":

▮ le aree agricole confinanti con le zone E2a, poste sulla fascia esterna del margine dei centri abitati finalizzate a definire stabilmente il bordo di separazione tra l'area urbana e l'area agricola e pertanto a realizzare un presidio dei fenomeni di antropizzazione mediante l'incentivazione della fascia naturalizzata a protezione definitiva del tessuto

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

agricolo

▮ le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n.42 del 22/1/2004.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni rurali per la zootecnia; sono invece ammesse tutte le nuove costruzioni rurali per tutte le attività agricole non zootecniche. Tali aree, eventualmente, possono essere conteggiate ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura per l'edificazione nelle Zone "E1".

Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono limitate ai soli interventi sugli edifici esistenti per creare una zona filtro definitiva e naturale tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola e per l'allevamento del bestiame.

La superficie delle aree incluse in queste zone può essere computata ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.

Sono consentiti ed incentivati interventi di forestazione periurbana oltrechè di mitigazione e compensazione ecologica. Si auspica che l'Amministrazione Regionale e Provinciale valorizzino tali aree con l'assegnazione di un punteggio premiale per l'assegnazione dei contributi.

In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e di compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate mediante semplice rinaturalizzazione.

Sono consentiti ed incentivati:

- ▮ l'impianto di boschi;
- ▮ l'impianto di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
- ▮ gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- ▮ interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico;
- ▮ la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilari (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- ▮ la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



L'oggetto di stima è composto da due porzioni di terreno, aventi distinti identificativi catastali, aventi destinazione urbanistica edificabile per il primo, identificato al mapp. 72 e agricola per il secondo, identificato al mapp. 73. Il primo appezzamento, mapp. 72 risulta definito in parte a prato verde, parte in ghiaia e parte in battuto di cemento. Il secondo appezzamento, mapp. 73, risulta ad oggi coltivato da terzi. Gli appezzamenti risultano in parte delimitati verso strada da muretta in c.a. I lati rimanenti, compreso quello fra le due stesse porzioni, non risultano delimitati fisicamente da alcun termine fisso. Si evidenzia come il cancello carraio, visibile dalla Strada Calliera Sacca, accanto a quello più piccolo, al civico 33, permette l'accesso attualmente ad entrambi i lotti analizzati in relazione anche se risulta insistente solo sull'area cortiva del lotto 1.

Stato di possesso

I beni immobili risultano attualmente occupati dagli stessi intestatari. Le unità oggetto di relazione risultano ad oggi oggetto di contratto di locazione di fondo rustico con fabbricati a favore della sig.ra ...Omissis..., nata a Mantova il 21.06.1972, c.f. ...OMISSIS..., residente nei medesimi immobili, in qualità di titolare della Ditta individuale ...Omissis.... La durata del contratto è stata concordata con inizio dal 01.01.2024 e scadenza al 31.12.2032. Il canone di affitto è stato fissato in € 4.500,00 per l'intera durata del contratto di locazione pari a € 500,00 annui.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Vendita degli Immobili

Si rende necessario reperire certificato di destinazione urbanistica dei lotti da allegare all'atto di compravendita. Si renderà altresì necessario indicare in atto che le piccole costruzioni insistenti sui terreni risultano essere abusive e non sanabili e quindi andranno rimosse a spesa dell'acquirente. Allo stesso modo si dovrà indicare che l'accesso carraio esistente sulla Strada Calliera Sacca, dovrà concedere accesso pedonale e carraio all'acquirente dei fondi di cui al lotto 2.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale considerando la loro posizione e la tipologia che si può prestare ad un suo frazionamento differente.

Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofe.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

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

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Goito (MN).

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.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Foglio	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	STIMA	SVAL	STIMA DEF
GOITO	41	72	Terreno edificabile	4.325,00	1	4.325,00	€ 30,00	€ 129.750,00	0,75	97.312,50
GOITO	41	73	Terreno agricolo	8.090,00	1	8.090,00	€ 4,00	€ 32.360,00	0,75	24.270,00
										€ 121.582,50

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 10,00 %
- Stato di possesso: - 5,00 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: - 0,00 %

Lotto 2 = € 121.582,50

Che si conviene arrotondare in € 122.000,00 Diconsi Euro centoventiduemila/00

Quota oggetto di procedura di liquidazione giudiziale: 50 %

Valore Lotto 1 in vendita = 122.000,00 € x 50% = 61.000,00 €

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RIEPILOGO GENERALE

Lotto A1) Quota del 50% di Fabbricato civile in Goito;	€	76.500,00
Lotto A2) Quota del 50% Terreno edificabile in Goito	€	61.000,00
Sommano	€	137.500,00

Diconsi Euro centotrentasettemilacinquecento/00

Curtatone li 03/03/2025



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Documentazione urbanistica;
- 6) Elenco sintetico delle formalità;
- 7) Contratto di locazione.