

FALLIMENTO N.28/2021

“--- OMISSIS ---”

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice Delegato: Dott. Gibelli Andrea

Curatore Fallimentare: --- Omissis ---

Perito Estimatore --- Omissis ---

Società : “--- OMISSIS ---” con sede in San Giorgio/Bigarello - -----, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova e Codice Fiscale --- Omissis ---, R.E.A. --- OMISSIS ---; Legale rappresentante Sig. --- Omissis ---, nato a san Giorgio di Mantova (MN) il --- Omissis ---, C.F.:--- OMISSIS ---, residente in Via --- ----- – San Giorgio/Bigarello.

Sommario

1. PREMESSE
2. OPERAZIONI PERITALI
3. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI
4. STIMA DEI BENI MOBILI
 - BENI MOBILI REGISTRATI
 - BENI MOBILI NON REGISTRATI
 - RIEPILOGO VALORI BENI MOBILI NON REGISTRATI
 - RIEPILOGO VALORI BENI MOBILI ED IMMATERIALI
5. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
6. STIMA DEI BENI IMMOBILI
 - BENE IMMOBILE N.1
 - DESCRIZIONE
 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - CONFINI
 - BENI COMUNI
 - INTESTAZIONE CATASTALE
 - CONFORMITA' CATASTALE
 - TITOLARITA'
 - PROVENIENZA VENTENNALE
 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
 - VINCOLI E SERVITU'
 - POSSESSO
 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
 - PRECISAZIONI
 - INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - TITOLI EDLIZI
 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICO
 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
 - DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO
 - BENE IMMOBILE N.2
 - DESCRIZIONE
 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - CONFINI
 - BENI COMUNI
 - INTESTAZIONE CATASTALE
 - CONFORMITA' CATASTALE
 - TITOLARITA'
 - PROVENIENZA VENTENNALE

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
VINCOLI E SERVITU'
POSSESSO
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
PRECISAZIONI
INQUADRAMENTO URBANISTICO
TITOLI EDLIZI
CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO
BENE IMMOBILE N.3
DESCRIZIONE
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CONFINI
BENI COMUNI
INTESTAZIONE CATASTALE
CONFORMITA' CATASTALE
TITOLARITA'
PROVENIENZA VENTENNALE
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
VINCOLI E SERVITU'
POSSESSO
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
PRECISAZIONI
INQUADRAMENTO URBANISTICO
TITOLI EDLIZI
CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO
7. RIEPILOGO VALORI STIMATI BENI MOBILI, IMMOBILI ED IMMATERIALI
 8. CONCLUSIONI
- ALLEGATI

1. PREMESSE

In data 03/08/2021 il sottoscritto Geom. --- Omissis ---, nato a Mantova il --- Omissis ---, C.F.:--- OMISSIS ---, libero professionista con -----, --- Omissis ---, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. --- Omissis ---, ed a quello degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, veniva nominato perito estimatore dal Curatore Fallimentare, --- Omissis ---, con l'incarico di valutare i beni mobili, immobili ed immateriali, residui, di proprietà della Società " --- OMISSIS ---", al fine di presentare una relazione peritale di stima relativa allo stesso giuramento presentato.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. --- Omissis ---, nella sua qualità di perito estimatore del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto del Fallimento n. 28/2021, nell'assolvimento dell'incarico assegnato, premette:

- di aver provveduto ai necessari accertamenti catastali ed alle opportune ispezioni ipotecarie (Vedi All. n.1) (Vedi All. n.2) (Vedi All. n.3);
- di aver provveduto ai necessari accertamenti presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Mantova, relativi alle visure ordinarie relative alla Società oggetto di relazione peritale (Vedi All. n.4);
- di aver accompagnato, in data 03/08/2021, il --- Omissis ---, in San Giorgio/Bigarello (MN), Via Fossamana n. 29, per effettuare l'operazione di apposizione disigilli (Vedi All. n.5);
- di aver accompagnato, nuovamente, in data 14/09/2021, il --- Omissis ---, in San Giorgio/Bigarello (MN), Via Fossamana n.29, per effettuare l'operazione di apposizione di alcuni sigilli strappati dal vento (Vedi All. n.6);
- di aver provveduto ai necessari accertamenti relativi agli automezzi aziendali presso il portale dell'ACI (Automobile Club Italia) (Vedi All. n.7);
- di aver effettuato in data 00/09/2021 i sopralluoghi presso i beni immobili siti in San Giorgio/Bigarello, Via Fossamana n. 39, per effettuare le dovute rilevazioni;
- di aver effettuato, in presenza del --- Omissis ---, Curatore del sopra menzionato fallimento, e con la --- Omissis ---, Funzionario Giudiziario del Tribunale di Mantova, l'inventario dei beni mobili e immobili iscritti allo stesso fallimento, assumendodallo stesso Signor --- Omissis --- sommarie informazioni (Vedi All. n.8);

-

3. CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI

Poiché il compendio mobiliare oggetto di stima è composto da arredi, macchine ufficio, impianti ed attrezzature di varie tipologie, funzionali all'attività di produzione, ed attività affini, suscettibili

quindi di richieste differenti sul mercato dell'usato, si è proceduto a suddividere i beni stessi in categorie diverse in analogia alla loro ubicazione, destinazione d'uso e funzionalità.

Per quei beni (attrezzature, macchine ed arredi ufficio, ecc.) che hanno un mercato dell'usato il sottoscritto ha valutato il compendio mobiliare adottando il metodo comparativo al fine di determinarne il valore di realizzo, I.V.A. esclusa, assumendo direttamente informazioni su diversi siti internet specializzati e presso operatori del settore. Si precisa che, tra i beni rinvenuti durante i sopralluoghi, figuravano anche attrezzature dismesse, in quanto fuori uso, nonché materiali vari da avviare alla discarica privi di qualsiasi commerciabilità e pertanto esclusi dalla presente stima.

4. STIMA DEI BENI MOBILI

I beni mobili di proprietà della società “--- OMISSIS ---”, aventead oggetto la stessa visura ordinaria “Vinificazione uve, lavorazione vini, mosti, elaborazione vinida tavola, igt, doc, spumanti, frizzanti, compreso l'imbottigliamento”, sono costituiti dalle attrezzature tecniche, dagli arredi, di seguito descritti.

BENI MOBILI NON REGISTRATI

Lo scrivente ha provveduto a stimare gli altri beni mobili non registrati di proprietà della società concordataria, quali arredi, macchine ufficio, attrezzature ed impianti vari, indicati nella tabella (Allegato n. 2), ove per ciascuno di essi è riportato il relativo valore di stima, nonché la riproduzione fotografica. Si precisa che si è proceduto alla formazione degli elenchi accorpendo beni omogenei per genere, tipologia, utilizzo e/o ubicazione.

I valori di stima complessivi, per ogni gruppo di beni mobili formato, vengono riepilogati nel capitolo che segue. (Vedi All. n.9)

RIEPILOGO VALORI BENI MOBILI NON REGISTRATI

Per poter comprendere con maggiore chiarezza la formazione dei due gruppi di beni si allega di seguito l'elenco delle foto che costituiscono i due gruppi e più precisamente:

- Gruppo arredi e macchine da ufficio composto da: Foto n. 11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-40-44;
- Gruppo attrezzature tecniche composto da: Foto n.1-2-3-4-5-6-7-9-10-33-34-35-36-37-38-39-41-42-43-45-46-47-48;

Nell'immobile in Fossamana n.39 – San Giorgio/Bigarello (MN)

- Arredi e Macchine Ufficio Euro 1.130,00

- Arredi e Strumentazione tecnica Euro 2.215,00

Totale Valore Stimato Beni Mobili Non Registrati Euro 3.345,00

(Euro tremilatrecentoquarantacinque/00)

BENI MOBILI REGISTRATI

In questa categoria possiamo inserire automezzi in carico alla stessa Società. In questo caso da ricerca documentale effettuata presso ACI (Automobile Club Italia) non sono emersi alcun automezzo intestato alla Società --- OMISSIS ---.(Vedi All. n.7)

5. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito descritti è stata effettuata secondo il principio di prudenza volto ad adottare valori unitari di mercato che portino ad una valutazione complessiva il più possibile aderente all'attuale mercato immobiliare, tutt'ora stagnante, stante il perdurare della crisi del settore. Nel determinare i valori unitari di mercato sono stati considerati, tra l'altro, i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - fonte Agenzia delle Entrate), (Vedi All. n.10) il valore delle aree ai fini delle imposte comunali ed i valori agricoli medi della Commissione Espropri. Sono state altresì assunte informazioni da operatori economici del settore e da stampa specializzata ed è stato adottato il metodo di stima sintetico – comparativo. La valutazione non ha trascurato l'aspetto legato alla regolarità urbanistica ed ai regimi autorizzativi che incidono direttamente sulla commercialità dei beni immobili.

6. STIMA BENI IMMOBILI

Per l'ubicazione dei beni immobili in esame, per la loro destinazione e conformazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti, nonché, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno distinguere i beni immobili come di seguito descritto.

BENE IMMOBILE N. 1

Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), Via Fossamana n. 39, Fg. 8, p.la 5, sub. 12, e relativa pertinenza (rustico) Fg. 8, p.la 13, sub. 11. (Vedi All. n.11)

DESCRIZIONE

Piena proprietà 1/1 di:

Bene immobile sito in Comune di San Giorgio/Bigarello(MN), Via Fossamana n. 39, costituito da immobile ad uso residenziale con annessa pertinenza, catastalmente composto da due unità immobiliari, oltre a parti comuni, e precisamente:

- unità immobiliare adibita ad uso abitativo (p.la 5 sub. 12), sviluppantesi al piano secondo, costituita da tinello, cucina, corridoio, bagno, letto1, letto 2, letto 3;
- unità immobiliare adibita a rustico (Fg. 8p.la 13, sub. 11);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di san Giorgio/Bigarello (MN), al Fg. 8

- p.lla 5 sub. 12, Via Fossamana, piano: PT-2, Cat. A/3, R.C. Euro 187,99;
- p.lla 13 sub. 11, Via Fossamana, piano: PT,;

DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06711/2014 repertorio n.:55814 Rogante: LUBRANO DI RICCO LUCA – sede: MANTOVA Registrazione: Sede: Compravendita (n.733.1/2014)

Si precisa che la toponomastica catastale riporta il numero civico.

Come risulta dalle visure catastali storiche (Vedi All. n.1):

- l'identificazione attuale dell'immobile ad uso residenziale al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di san Giorgio/Bigarello (MN), al Fg. 8

- p.lla 5 sub. 12, Via Fossamana, piano: PT-2, Cat. A/3, R.C. Euro 187,99;
- p.lla 13 sub. 11, Via Fossamana, piano: PT,;

DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06711/2014 repertorio n.:55814 Rogante: LUBRANO DI RICCO LUCA – sede: MANTOVA Registrazione: Sede: Compravendita (n.733.1/2014)

CONFINI

(in senso N.E.S.O.):

- Area cortiliva comune, p.lla 5, sub. 13, area cortiliva comune, e per finire area cortiliva comune, salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Vedi All. n.2).

BENI COMUNI

Come risulta dall'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico (Vedi All. n.2), non sono stati rilevati BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

INTESTAZIONE CATASTALE

- “--- OMISSIS ---”, con sede in SAN Giorgio/Bigarello, C.F.: --- Omissis ---, proprietàper 1/1.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale delle p.lle 5, e 13 subb. 12, 11 risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

TITOLARITA'

- “--- OMISSIS ---”, con sede in SAN Giorgio/Bigarello, C.F.: --- Omissis ---, proprietàper 1/1.

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

PROVENIENZA VENTENNALE

Al ventennio gli immobili erano in proprietà dei signori --- OMISSIS --- nata a Isola dellaScala il --- Omissis --- proprietà ½.

--- OMISSIS --- nato a Castelbelforte il --- Omissis ---proprietà ½.

In forza dell'atto Not. Gianfranco Bisacchi del 13 gennaio 1978 n. 11110 rep., trascritto a Mantova il 27 gennaio 1976 ai nn. 795/686, nota di trascrizione rettificata in data 9 marzo 1991 ai nn. 2468/1702 per errata descrizione catastale dei beni in oggetto.

Con successione testamentaria in morte di --- Omissis ---, deceduto il --- Omissis ---, denunciaregistrata a Mantova il 6 febbraio 2004 n. 12 vol. 1442, ivi trascritta il 6 marzo 2004 ai nn.

3383/2173, testamento pubblicato con atto Not. Lubrano di Ricco de3l 3 febbraio 2004 n. 44042 rep., la quota di 1/2 del de cuius passa in proprietà del figlio

--- OMISSIS --- nato a San Giorgio di Mantova il --- Omissis ---.

Trascritta in data 5 febbraio 2004 ai nn. 1642/999 accettazione di eredità e in pari data ai nn. 1643/1000 rinuncia ad azione di riduzione.

Con successione legittima in morte di --- Omissis ---, deceduta il --- Omissis ---, registrata a Mantovail primo agosto 2007 n. 38 vol. 1557, ivi trascritta il 28 agosto 2008 ai nn. 15145/8313, la quota di 1/2 della de cuius passa in proprietà del figlio

--- OMISSIS --- (sopra generalizzato) che ne diviene così pieno proprietario.

Trascritta in data 14 novembre 2012 ai nn. 11665/8042 accettazione di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Not. Lubrano di Ricco del 4 novembre 2014 n. 55814 rep., trascritto a Mantova il 6 novembre 2014 ai nn. 10258/7333, --- Omissis --- vende i beni in oggetto alla società

--- OMISSIS --- con sede in San Giorgio di Mantova c.f. --- Omissis ---

Alla data di aggiornamento si attesta l'inesistenza di ipoteche e/o formalità pregiudizievoli sui beni oggetto della presente. (Vedi All. n.3)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Vedi All. n.1) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, ed aggiornate al 03/09/2020, a carico degli immobili in oggetto, non sono risultate formalità pregiudizievoli.

VINCOLI E SERVITU'

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 1) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, ed aggiornate al 03/09/2020, nonché dall'esame dei titoli di provenienza, a carico degli immobili in oggetto, non sono risultate servitù:

POSSESSO

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo dal Sig. --- Omissis ---, l'immobile risulta intestato alla società "--- OMISSIS ---", e non locato, quindi liberoda qualsiasi forma di contratto di locazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La palazzina in cui risulta collocata l'unità a carattere residenziale, per quanto possibile ricostruire, risulta composto da:

- strutture portanti orizzontali, in solaio di latero cemento;
- strutture portanti verticali in muratura portante;
- Serramenti in legno nazionale, spess. 55mm.;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti interne intonacate a civile;
- Pavimenti in ceramica;
- Rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle in monocottura;
- Impianto elettrico sottotraccia non a Norma;
- Impianto idro-termico sottotraccia collegato a termosifoni in ghisa a parete, e a loro collegato alla caldaia a gas;
- Non esiste impianto di condizionamento;

Il rustico, a cui non è stato possibile accedere, in quanto chiuso tramite lucchetti, di cui il Signor --- Omissis --- non è in possesso di chiavi, risulta essere edificio mono-piano, a falda unica con acqua unica verso l'edificio principale, composta da struttura in muratura in mattoni pieni, copertura in travetti in cemento tipo "Varese" con tavelloni e sovrastante manto di copertura in coppi in laterizio su duecorsi;

L'area esterna risulta:

- pavimentata con ghiaiotto di media piccola pezzatura non completamente stipato in maniera uniforme sia sul fronte principale, che sul fronte retrostante verso la terza unità immobiliare (Fig. 8, P.lla 5, Sub. 15);

Lo stato di manutenzione e conservazione sia dell'unità residenziale, che dello stesso rustico risulta complessivamente fatiscente con necessità di diversi lavori manutentivi..

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Vedi All. n.13).

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in zona denominata AREC2 “**Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da media densità**” secondo il P.G.T. vigente.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che l'immobile in esame risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ Licenza di costruzione in data 22/06/1967 relativa alla Pratica Edilizia n. 63, rilasciata dal Comune di San Giorgio di Mantova (Vedi All. n.14);
- ✓ Certificato potabilità acqua in data 29/12/1966;
- ✓ Certificato di inizio lavori in data 21/04/1967;
- ✓ Certificato di fine lavori in data 29/12/1967;
- ✓ Richiesta di certificato di abitabilità in data 20/10/1967;
- ✓ Certificato di abitabilità in data 30/10/1967;
- ✓ Elaborati grafici

Sempre dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che il rustico graffato allo stesso bene immobile n.1, lo stesso risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ Denuncia di opere edili in data 18/06/1957 relativa alla pratica di costruzione edile n.44 in data 31/10/1957 (Vedi All. n.15);
- ✓ Licenza di costruzione in data 31/10/1957;
- ✓ Relazione sanitaria in data 31/03/1958
- ✓ Inizio lavori in data 05/04/1958;
- ✓ Elaborati grafici;

E di seguito, ma in questo caso, dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che il rustico graffato allo stesso bene immobile n.1, risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ Domanda di concessione edilizia in data 02/10/1973 relativa alla pratica edilizia n. 106 (Vedi All. n.16);
- ✓ Richiesta parere Commissione edilizia in data 12/12/1973;
- ✓ Parere favorevole in data 13/12/1973;
- ✓ Elaborati grafici;

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

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

- a) diverso posizionamento del vano finestra nella camera da letto centrale;
- b) finestra del locale bagno in posizione centrale al posto di essere decentrata;

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

Vista la sanabilità delle difformità rilevate, il sottoscritto, quantifica il costo presunto per la presentazione di idonea pratica edilizia di sanatoria in circa 5.500,00 Euro, comprensivi della sanzione, delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge. Detta somma verrà portata in detrazione dal valore stimato del bene immobile in oggetto.

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

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

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24/09/2021, per l'immobile in oggetto risulta depositato presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

* quanto all'abitazione:

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

* quanto al vano definito rustico:

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

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), aggiornati al secondo semestre 2020, ultimo aggiornamento disponibile (Vedi All. n.10), del Comune di San Giorgio/Bigarello, e comuni limitrofi lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto. A precisazione l'immobile risulta graffato con porzione di Ente urbano

costituente l'area esterna dello stesso, quindi il valore di seguito espresso terrà conto della quota attribuita allo stesso e sarà comprensivo della seppur modesta valutazione.

Unita' immobiliare P.IIa 5 Sub. 12					
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.	Prezzo/mq.	Valore
Abitazione	96,55	1	96,55		
Balcone	3,78	0,3+0,1	0,11		
Sottotetto comune	90,56	0,25	22,64		

			119,3	300,00 €	35 790,00 €
Unita' immobiliare P.IIa 5 Sub. 11					
Rustico	6,018	0,25	1,5	300,00 €	450,00 €
Valore di mercato					36 240,00 €
Costi stimati per sanatoria urbanistica/riduzioni in pristino					5 500,00 €
					30 740,00 €
				Arrotondati a	31 000,00 €

BENE IMMOBILE N. 2

Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), Via Fossamana n.39, Fg. 8, p.IIa 5, sub. 13, e relativa pertinenza (rustico) Fg. 8, p.IIa 13, sub. 12.(vedi All. n. 21)

DESCRIZIONE

Piena proprietà 1/1 di:

Bene immobile sito in Comune di San Giorgio/Bigarello(MN), Via Fossamana n. 39, costituito da immobile ad uso residenziale con annessa pertinenza, catastalmente composto da due unità immobiliari, oltre a parti comuni, e precisamente:

- unità immobiliare adibita ad uso abitativo (p.IIa 5 sub. 13), sviluppantesi al piano secondo, costituita da tinello, cucina, corridoio, bagno, letto1, letto 2, letto 3;
- unità immobiliare adibita a rustico (Fg. 8p.IIa 13, sub. 12);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di san Giorgio/Bigarello (MN), al Fg. 8

- p.IIa 5 sub. 13, Via Fossamana, piano: PT-2, Cat. A/3, R.C. Euro 187,99;

In forza dell'atto Not. Gianfranco Bisacchi del 13 gennaio 1978 n. 11110 rep., trascritto a Mantova il 27 gennaio 1976 ai nn. 795/686, nota di trascrizione rettificata in data 9 marzo 1991 ai nn. 2468/1702 per errata descrizione catastale dei beni in oggetto.

Con successione testamentaria in morte di --- Omissis ---, deceduto il --- Omissis ---, denunciaregistrata a Mantova il 6 febbraio 2004 n. 12 vol. 1442, ivi trascritta il 6 marzo 2004 ai nn.

3383/2173, testamento pubblicato con atto Not. Lubrano di Ricco de31 3 febbraio 2004 n. 44042 rep., la quota di 1/2 del de cuius passa in proprietà del figlio

--- OMISSIS --- nato a San Giorgio di Mantova il --- Omissis ---

Trascritta in data 5 febbraio 2004 ai nn. 1642/999 accettazione di eredità e in pari data ai nn. 1643/1000 rinuncia ad azione di riduzione.

Con successione legittima in morte di --- Omissis ---, deceduta il --- Omissis ---, registrata a Mantovail primo agosto 2007 n. 38 vol. 1557, ivi trascritta il 28 agosto 2008 ai nn. 15145/8313, la quota di 1/2 della de cuius passa in proprietà del figlio

--- OMISSIS --- (sopra generalizzato) che ne diviene così pieno proprietario.

Trascritta in data 14 novembre 2012 ai nn. 11665/8042 accettazione di eredità.

Con atto di compravendita a rogito not. Lubrano di Ricco del 4 novembre 2014 n. 55814 rep., trascritto a Mantova il 6 novembre 2014 ai nn. 10258/7333, --- Omissis --- vende i beni in oggetto alla società

--- OMISSIS --- con sede in San Giorgio di Mantova c.f. --- Omissis ---

Alla data di aggiornamento si attesta l'inesistenza di ipoteche e/0 formalità pregiudizievoli sui beni oggetto della presente (Vedi All. n.3).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Vedi All. n.12) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, ed aggiornate al 03/09/2020, a carico degli immobili in oggetto, non sono risultate formalità pregiudizievoli.

VINCOLI E SERVITU'

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 12) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, ed aggiornate al 03/09/2020, nonché dall'esame dei titoli di provenienza, a carico degli immobili in oggetto, non sono risultate servitù:

POSSESSO

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo dal Sig. --- Omissis ---, l'immobile risulta intestato alla società “--- OMISSIS ---”, e non locato, quindi liberoda qualsiasi forma di contratto di locazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La palazzina in cui risulta collocata l'unità a carattere residenziale, per quanto possibile ricostruire, risulta composto da:

- strutture portanti orizzontali, in solaio di latero cemento;
- strutture portanti verticali in muratura portante;
- Serramenti in legno nazionale, spess. 55mm.;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti interne intonacate a civile;
- Pavimenti in ceramica;
- Rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle in monocottura;
- Impianto elettrico sottotraccia non a Norma;
- Impianto idro-termico sottotraccia collegato a termosifoni in ghisa a parete, e a loro collegato alla caldaia a gas;
- Non esiste impianto di condizionamento;

Il rustico, a cui non è stato possibile accedere, in quanto chiuso tramite lucchetti, di cui il Signor --- Omissis --- non è in possesso di chiavi, risulta essere edificio mono-piano, a falda unica con acqua unica verso l'edificio principale, composta da struttura in muratura in mattoni pieni, copertura in travetti in cemento tipo "Varese" con tavelloni e sovrastante manto di copertura in coppi in laterizio su duecorsi;

L'area esterna risulta:

- pavimentata con ghiaiotto di media piccola pezzatura non completamente stipato in maniera uniforme sia sul fronte principale, che sul fronte retrostante verso la terza unità immobiliare (Fig. 8, P.la 5, Sub. 15);

Lo stato di manutenzione e conservazione sia dell'unità residenziale, che dello stesso rustico risulta complessivamente fatiscente con necessità di diversi lavori manutentivi..

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

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in zona denominata AREC2 "**Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da media densità**" secondo il P.G.T. vigente.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che l'immobile in esame risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ Licenza di costruzione in data 22/06/1967 relativa alla Pratica Edilizia n. 63, rilasciata dal Comune di San Giorgio di Mantova (Vedi All. n.14);
- ✓ Certificato potabilità acqua in data 29/12/1966;
- ✓ Certificato di inizio lavori in data 21/04/1967;
- ✓ Certificato di fine lavori in data 29/12/1967;
- ✓ Richiesta di certificato di abitabilità in data 20/10/1967;
- ✓ Certificato di abitabilità in data 30/10/1967;
- ✓ Elaborati grafici

Sempre dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che il rustico graffato allo stesso bene immobile n.1, lo stesso risulta edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ Denuncia di opere edili in data 18/06/1957 relativa alla pratica di costruzione edile n.44 in data 31/10/1957 (Vedi All. n.15);
- ✓ Licenza di costruzione in data 31/10/1957;
- ✓ Relazione sanitaria in data 31/03/1958
- ✓ Inizio lavori in data 05/04/1958;
- ✓ Elaborati grafici;

E di seguito, ma in questo caso, dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che il rustico graffato allo stesso bene immobile n.1, risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ Domanda di concessione edilizia in data 02/10/1973 relativa alla pratica edilizia n. 106 (Vedi All. n.16);
- ✓ Richiesta parere Commissione edilizia in data 12/12/1973;
- ✓ Parere favorevole in data 13/12/1973;
- ✓ Elaborati grafici;

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Per quanto riguarda il bene immobile n.2, purtroppo non è stato possibile effettuare il sopralluogo come il gemello bene immobile n.1, in quanto lo stesso immobile risulta attualmente occupato ma con l'impossibilità da parte del Signor --- Omissis --- di poter accedere allo stesso compendio immobiliare. La situazione sopra menzionata risulta ormai incancrenita, a fronte di varie comunicazioni di sfratto, puntualmente sempre disattese. Viene allegato, per completezza documentale, il contratto di locazione ultimo, stipulato dallo stesso Signor --- Omissis --- con l'ultimo affittuario. Dalle indagini catastali, il bene immobile risulta molto simile al bene immobile n.1, ma purtroppo, non potendo accedere ai locali risulta impossibile riscontrare alcuna difformità

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24/09/2021, per l'immobile in oggetto risulta depositato presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

* quanto all'abitazione:

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

* quanto al vano definito rustico:

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

Si precisa inoltre che non è stato possibile effettuare fisicamente le operazioni sopra descritte, ma sono state solo eseguite su carta, in quanto la stessa unità abitativa risulta chiusa e lo stesso Signor --- Omissis ---, non è attualmente in possesso di chiavi per poter aprire lo stesso

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), aggiornati al secondo semestre 2020, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 10), del Comune di San Giorgio/Bigarello, e comuni limitrofi lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto. A precisazione l'immobile risulta graffato con porzione di Ente urbano costituente l'area esterna dello stesso, quindi il valore di seguito espresso terrà conto della quota attribuita allo stesso e sarà comprensivo della seppur modesta valutazione.

Unita' immobiliare P.Ila 5 Sub. 13					
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.	Prezzo/mq.	Valore
Abitazione	115,30	1	115,30		
Balcone	2,97	0,3+0,1	0,08		
Sottotetto comune	90,56	0,25	22,64		

			138,02	300,00 €	41 406,00 €
Unita' immobiliare P.Ila 5 Sub. 12					
Rustico	5,98	0,25	1,49	300,00 €	447,00 €
Valore di mercato					41 853,00 €
Costi stimati per sanatoria urbanistica/riduzioni in pristino					
					41 853,00 €
				Arrotondati a	42 000,00 €

BENE IMMOBILE N. 3

Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), Via Fossamana n.39, Fg. 8, p.Ila 5, sub. 15 (Vedi All. n.22).

DESCRIZIONE**Piena proprietà 1/1 di:**

Bene immobile sito in Comune di San Giorgio/Bigarello(MN), Via Fossamana n.45, costituito da immobile ad uso residenziale con annessa pertinenza, catastalmente composto da due unità immobiliari, oltre a parti comuni, e precisamente:

- unità immobiliare adibita ad uso abitativo (p.Ila 5 sub. 15), sviluppantesi al piano terra e piano primo, costituita da soggiorno, cucina, e vano scale al piano terra, e di seguito, bagno, letto1, letto 2;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di san Giorgio/Bigarello (MN), al Fg. 8

- p.Ila 5 sub. 15, Via Fossamana, piano: T-1, Cat. A/3, R.C. Euro 134,28;

DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06711/2014 repertorio n.:55814 Rogante: LUBRANO DI RICCO LUCA – sede: MANTOVA Registrazione: Sede: Compravendita (n.733.1/2014)

Si precisa che la toponomastica catastale riporta il numero civico.

Come risulta dalle visure catastali storiche (Vedi All. n.1)

• l'identificazione attuale dell'immobile ad uso residenziale al Catasto Fabbricati risulta essere la seguente:

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di san Giorgio/Bigarello (MN), al Fg. 8

- p.lla 5 sub. 12, Via Fossamana, piano: PT-2, Cat. A/3, R.C. Euro 187,99;

- p.lla 13 sub. 11, Via Fossamana, piano: PT,;

DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2014. Nota presentata con Modello Unico in

atti dal 06711/2014 repertorio n.:55814 Rogante: LUBRANO DI RICCO LUCA – sede:

MANTOVA Registrazione: Sede: Compravendita (n.733.1/2014)

CONFINI

(in senso N.E.S.O.):

- Altra unità della Ditta intestata, altra unità della Ditta intestata, Area cortiliva comune, altra unità della Ditta intestata, salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Vedi All. n.2)

BENI COMUNI

Come risulta dall'elenco subalterni allegato all'elaborato planimetrico (Vedi All. n.2) non sono stati rilevati BCNC (Beni Comuni Non Censibili):

INTESTAZIONE CATASTALE

- “--- OMISSIS ---”, con sede in SAN Giorgio/Bigarello, C.F.: --- Omissis ---, proprietaper 1/1.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale della p.lla 5, sub. 15, risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

TITOLARITA'

- “--- OMISSIS ---”, con sede in SAN Giorgio/Bigarello, C.F.: --- Omissis ---, proprietaper 1/1. in forza di quanto riportato nel sottoindicato capitolo relativo alla provenienza ventennale.

PROVENIENZA VENTENNALE

Al ventennio gli immobili erano in proprietà dei signori --- OMISSIS ---nata a Isola dellaScala il --- Omissis --- proprietà ½;

--- OMISSIS --- nato a Castelbelforte il --- Omissis ---proprietà ½;

In forza dell'atto Not. Gianfranco Bisacchi del 13 gennaio 1978 n. 11110 rep., trascritto a Mantova il 27 gennaio 1976 ai nn. 795/686, nota di trascrizione rettificata in data 9 marzo 1991 ai nn. 2468/1702 per errata descrizione catastale dei beni in oggetto.

Con successione testamentaria in morte di --- Omissis ---, deceduto il , denunciaregistrata a Mantova il 6 febbraio 2004 n. 12 vol. 1442, ivi trascritta il 6 marzo 2004 ai nn.

3383/2173, testamento pubblicato con atto Not. Lubrano di Ricco de31 3 febbraio 2004 n. 44042 rep., la quota di 1/2 del de cuius passa in proprietà del figlio
--- OMISSIS --- nato a San Giorgio di Mantova il --- Omissis ---
Trascritta in data 5 febbraio 2004 ai nn. 1642/999 accettazione di eredità e in pari data ai nn. 1643/1000 rinuncia ad azione di riduzione.

Con successione legittima in morte di --- Omissis ---, deceduta il --- Omissis ---, registrata a Mantovail primo agosto 2007 n. 38 vol. 1557, ivi trascritta il 28 agosto 2008 ai nn. 15145/8313, la quota di 1/2 della de cuius passa in proprietà del figlio
--- OMISSIS --- (sopra generalizzato) che ne diviene così pieno proprietario.
Trascritta in data 14 novembre 2012 ai nn. 11665/8042 accettazione di eredità.

Con atto di compravendita a rogito Not. Lubrano di Ricco del 4 novembre 2014 n. 55814 rep., trascritto a Mantova il 6 novembre 2014 ai nn. 10258/7333, --- Omissis --- vende i beni in oggetto alla società
--- OMISSIS --- con sede in San Giorgio di Mantova c.f. --- Omissis ---
Alla data di aggiornamento si attesta l'inesistenza di ipoteche e/0 formalità pregiudizievoli sui beni oggetto della presente (Vedi All. n.3).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Vedi All. n.1) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, ed aggiornate al 03/09/2020, a carico degli immobili in oggetto, non sono risultate formalità pregiudizievoli.

VINCOLI E SERVITU'

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Vedi All. n.3) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, ed aggiornate al 03/09/2020, nonché dall'esame dei titoli di provenienza, a carico degli immobili in oggetto, non sono risultate servitù:

POSSESSO

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo dal Sig. --- Omissis ---, l'immobile risulta intestato alla società “--- OMISSIS ---”, e non locato, quindi liberoda qualsiasi forma di contratto di locazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La palazzina in cui risulta collocata l'unità a carattere residenziale, per quanto possibile ricostruire, risulta composto da:

- strutture portanti orizzontali, in solaio di latero cemento;
- strutture portanti verticali in muratura portante;
- Serramenti in legno nazionale, spess. 55mm.;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti interne intonacate a civile;
- Pavimenti in ceramica;

- Rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle in monocottura;
- Impianto elettrico sottotraccia non a Norma;
- Impianto idro-termico sottotraccia collegato a termosifoni in ghisa a parete, e a loro collegato alla caldaia a gas;
- Non esiste impianto di condizionamento;

Il rustico, a cui non è stato possibile accedere, in quanto chiuso tramite lucchetti, di cui il Signor --- Omissis --- non è in possesso di chiavi, risulta essere edificio mono-piano, a falda unica con acqua unica verso l'edificio principale, composta da struttura in muratura in mattoni pieni, copertura in travetti in cemento tipo "Varese" con tavelloni e sovrastante manto di copertura in coppi in laterizio su due corsi;

L'area esterna risulta:

- pavimentata con ghiaiotto di media piccola pezzatura non completamente stipato in maniera uniforme sia sul fronte principale, che sul fronte retrostante verso la terza unità immobiliare (Fig. 8, P.lla 5, Sub. 15);

Lo stato di manutenzione e conservazione sia dell'unità residenziale, che dello stesso rustico risulta complessivamente fatiscente con necessità di diversi lavori manutentivi..

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Vedi All. n.15)

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in zona denominata AREC2 "**Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da media densità**" secondo il P.G.T. vigente.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che l'immobile in esame risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ Denuncia inizio lavori in merito alla concessione edilizia n. 59 avente Prot. n. 66/85 relativamente a lavori di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario in data 07/11/1985 (Vedi All. n.17);
- ✓ Richiesta di autorizzazione all'abitabilità in data 30/12/1985;
- ✓ Parere igienico sanitario in data 03/01/1986;
- ✓ Documentazione catastale;
- ✓ Elaborati grafici;

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, il sottoscritto non ha riscontrato, nello stato di fatto, nessuna difformità, in quanto lo stato concessionato, per quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello risulta perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi:

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 24/09/2021, per l'immobile in oggetto risulta depositato presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

* quanto all'abitazione:

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

* quanto al vano definito rustico:

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

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), aggiornati al secondo semestre 2020, ultimo aggiornamento disponibile (Vedi All. n.10) del Comune di San Giorgio/Bigarello, e comuni limitrofi lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto. A precisazione l'immobile risulta graffato con porzione di Ente urbano costituente l'area esterna dello stesso, quindi il valore di seguito espresso terrà conto della quota attribuita allo stesso e sarà comprensivo della seppur modesta valutazione.

Unita' immobiliare P.lla 5 Sub. 15					
Descrizione	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.	Prezzo/mq.	Valore
Abitazione	85,18	1	85,18		

			85,18	300,00 €	25 554,00 €
Valore di mercato					22 540,00 €
Costi stimati per sanatoria urbanistica/riduzioni in pristino					22 540,00 €
				Arrotondati a	23 000,00 €

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In questo capitolo verrà trattato la situazione dell'impianto fotovoltaico presente a tutt'oggi all'interno della stessa azienda --- Omissis ---. Lo stesso verrà descritto sia dal punto dell'ubicazione, delle caratteristiche tecniche dello stesso, e verrà descritta una sua breve cronistoria. Si precisa inoltre che, per poter avere un quadro più esaustivo dello stesso impianto, e visto che lo stesso essendo posto sulla copertura e di conseguenza non raggiungibile dallo stesso perito senza incorrere in pericoli di caduta dall'alto, è stato utilizzato un drone per poter avere foto e filmati dello stesso impianto fotovoltaico. (Vedi All. n. 25)

Impianto fotovoltaico posto su edificio sito in Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), Via Fossamana n.29, avente le seguenti caratteristiche catastali Fig. 8, p.lla 6, sub. 303, e graffato p.lla 38, sub. 303 (Vedi All. 2). L'edificio in questione risulta essere intestato a --- Omissis ---, nato a San Giorgio di Mantova, il --- Omissis ---, C.F.: --- OMISSIS ---, proprietà per 1/1, dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa morte) del 26/05/2007 protocollo n. MN154523 in atti dal 02/08/2007. Registrazione: US Sede Mantova. Volume: 1557 n. 38 del 01/08/2007 (n.4462.1/2007). Lo stesso edificio ha le seguenti caratteristiche: Via Fossamana n.29 piano: T-1; Variazione nel classamento del 31/03/2020 protocollo n. MN0012139 in atti dal 31/03/2020 Variazione classamento (n.4808.1/2020), e catastalmente riporta Cat. D/7 – Rendita Euro 7.157,46 Tornando allo stesso impianto fotovoltaico risulta essere intestato a --- Omissis ---, nato a San Giorgio di Mantova, il --- Omissis ---, C.F.: --- OMISSIS ---, proprietà per 1/1, dati derivanti da denuncia (nei passaggi per causa morte) del 26/05/2007 protocollo n. MN154523 in atti dal 02/08/2007. Registrazione: US Sede Mantova. Volume: 1557 n. 38 del 01/08/2007 (n.4462.1/2007). Lo stesso impianto fotovoltaico ha le seguenti caratteristiche: Via Fossamana n.29 piano: 1; Variazione nel classamento del 31/03/2020 protocollo n. MN0012139 in atti dal 31/03/2020 Variazione classamento (n.4808.1/2020), e catastalmente riporta Cat. D/1 – Rendita Euro 255,60.

L'impianto di cui sopra, attraverso ricerche sul posto, è stato posato in opera e messo in funzione dalla --- Omissis ---, Via -----, nell'anno 2012.

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso dell'accesso agli atti, effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio/Bigarello (MN), è emerso che l'immobile in esame risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- ✓ CILA in data 14/08/2012 relativamente alla pratica edilizia n. 103, riguardante installazione di impianto fotovoltaico (Vedi All. n.18);
- ✓ Piano di lavoro relativo allo smaltimento di copertura esistente in eternit, in data 09/07/2012;
- ✓ Richiesta di idoneità produzione energie rinnovabili (FER) in data 13/08/2012;
- ✓ Preventivo di connessione ENEL in data 13/08/2012;
- ✓ Comunicazione di ultimazione lavori di installazione in data 05/06/2013;
- ✓ Dichiarazione di conformità impianto in data 05/06/2013;

L'impianto in questione ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- Potenza effettiva 80Kw;
- Tipologia di pannello: pannello di tipo amorfo;
- Marca del pannello: SOLAR FRONTIER (Giappone);
- Dotazione dell'impianto: Impianto dotato di inverter e accumuli di potenza, con relativi quadri elettrici e cablaggi di adeguata sezione posti a corredo dello stesso impianto; (Vedi All. n. 19)

Lo stesso impianto installato nell'anno 2012, come sopra menzionato, ha avuto un costo pari a € 127.050,00, come dimostrano le fatture di pagamento allegate (Vedi All. 20).

In merito a quanto precisato prima, una volta assolto le brevi descrizioni dello stesso impianto, risulta obbligatorio precisare che:

- ✓ L'impianto fotovoltaico, benché acquistato con il denaro della Società --- Omissis ---, è stato installato su un immobile personale dello stesso Sig. --- Omissis ---, e di conseguenza diventa automaticamente parte integrante dello stesso immobile; (Vedi All. n.23);
- ✓ Lo stesso Sig. --- Omissis ---, ha potuto acquistare l'impianto fotovoltaico di cui sopra, per "accessione" ex artt.934 e seguenti del codice civile. Proprio per questo l'impianto è stato oggetto di esecuzione immobiliare, insieme con l'immobile a lui incorporato; (Vedi All.n. 24);
- ✓ A tale propositi vengono allegata a questa relazione peritale, le fatture di acquisto dello stesso impianto, accatastamento e documenti urbanistici scaturiti dall'accesso atti preventivamente eseguito;

In conclusione, dal quadro appena esposto, mi vedo obbligato ad astenermi da qualsiasi valutazione economica, sia come reale valore attuale, che come costi di disinstallazione dello stesso.

7. RIEPILOGO VALORI STIMATI BENI MOBILI, IMMOBILI ED IMMATERIALI BENI MOBILI

BENI MOBILI		
- Attrezzature tecniche	Euro	2.215,00
- Arredi, macchine ufficio, attrezzature, ecc.	Euro	1.130,00
Sommano	Euro	3.345,00

BENI IMMOBILI		
- Bene Immobile n. 1	Euro	31.000,00
- Bene Immobile n. 2	Euro	42.000,00
- Bene Immobile n. 3	Euro	23.000,00
Sommano	Euro	96.000,00

Totale Euro 99.345,00

8. CONCLUSIONI

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

Alla copia cartacea della presente perizia di stima viene allegato un CD-ROM contenente gli allegati.

Borgo Virgilio, 22 Ottobre 2021

Firmato
Geom. --- Omissis ---

ALLEGATI

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

- 1) Visure catastali;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Ispezioni ipotecarie/storico catastale/ventennale ipocatastale;
- 4) Visura Camerale;
- 5) 1° Verbale apposizioni sigilli in data 03/08/2021;
- 6) 2° Verbale apposizioni sigilli in data 14/09/2021;
- 7) Ispezione presso P.R.A.;
- 8) Verbale inventario;
- 9) Elenchi beni mobili con descrizioni/quotazioni/riproduzioni fotografiche;
- 10) Quotazioni valori O.M.I.;
- 11) Planimetria catastale Fg.8-P.IIa 5-Sub.12 e Fg.8-P.IIa 13-Sub.11;
- 12) Formalità pregiudizievoli, vincoli, servitù;
- 13) Relazione fotografica;
- 14) Pratica edilizia n.63 e suoi allegati;
- 15) Pratica costruzione n. 44 e suoi allegati;
- 16) Pratica edilizia n. 106 e suoi allegati;
- 17) Concessione edilizia n. 59 e suoi allegati;
- 18) Pratica edilizia n. 103 e suoi allegati;
- 19) Progetto impianto fotovoltaico;
- 20) Fatture di pagamento impianto fotovoltaico;
- 21) Planimetria catastale Fg.8-P.IIa 5-Sub.13 e Fg.8-P.IIa13-Sub.12;
- 22) Planimetria catastale Fg.8-P.IIa 5-Sub.15;
- 23) Planimetrie catastali e visure impianto fotovoltaico;
- 24) Relazione peritale esecuzione immobiliare 396/2018;
- 25) File di riprese fotografiche e filmate con l'ausilio di drone;