



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 91/2023

IMPRESA DEBITRICE:

GIUDICE DELEGATO: Dott. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: Dott. ENRICO BAREZZANI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E RELAZIONE DELL'ESPERTO
DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA
UBICATI IN SUZZARA (MN)

Premesse generali

Il sottoscritto arch. Giuseppe Milanese, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia col n. 1555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 357 cat. II, con studio a Castel Mella (Bs) in Via Roncadelle n. 58 (mail giuseppemilanesi@acrostudio.it, pec giuseppe.milanesi@archiworldpec.it, tel 0302780783 e fax 0302580581) è stato nominato Esperto, perito estimatore, dei beni caduti nella procedura in epigrafe a seguito di istanza datata 30.06.2023, vista e approvata dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il 04.07.2023, nella quale il Curatore, lo stim.mo sig. dott. Enrico Barezzani, indicava il mandato e il contenuto dell'incarico, riassumibile nei passaggi testuali di seguito riportati:

“... che la società è proprietaria di beni immobili;

che è necessario procedere alla redazione di una perizia di stima dei suddetti beni immobili;

che, inoltre, è necessario trascrivere la sentenza di fallimento sugli stessi; ...”

Precisazione preliminare:

il presente elaborato peritale ha per oggetto la risposta alla parte relativa ai beni immobili siti nel comune di Suzzara (Mn), lasciando ad altri elaborati autonomi la descrizione e la valutazione degli altri beni immobili, diversamente ubicati, oggetto di incarico.

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice generale

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	2
§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI.....	3
§ 3 – AREE EDIFICABILI NON URBANIZZATE IN SUZZARA (MN).....	3
§ 3.1 – Individuazione catastale e confini.....	3
§ 3.2 – Descrizione.....	4
§ 3.3 – Stato di possesso.....	7
§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale.....	7
§ 3.5 – Scopo della stima, definizioni, criteri e metodo estimativo adottato.....	10
§ 3.6 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta.....	12
§ 3.7 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione.....	19
§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli pubblicate.....	21

* * * * *

§ 1 – RIEPILOGO DEI PREZZI DI BASE D'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva dei valori di mercato e dei prezzi di base d'asta degli immobili caduti nella Procedura in epigrafe situati in Suzzara (Mn).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA							
LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE FONDIARIA (MQ)	VOLUME REALIZZ. (MC)	VALORI UNITARI (€/MQ)	VALORI UNITARI (€/MC)	TOTALI
1	LOTTE EDIFICABILI (N. 14) E AREE PER STRADE E VERDE IN COMPARTO NON URBANIZZATO A SUZZARA (MN)	N. 14 Lotti edificabili non urbanizzati e aree per strade e verde	26.416	13.378,50			
		PROBABILE VALORE DI MERCATO			€ 4,69	€ 9,27	€ 124.000,00
		DECURTAZIONI					
		Mancanza di garanzie postume a altro (vd. Paragrafo 3.6.c)			10%		€ 12.400,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA			€ 4,22	€ 8,34	€ 111.600,00

PRECISAZIONI SUI CRITERI DI MISURAZIONE ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Le superfici utilizzate per la valutazione sono state desunte dalla documentazione urbanistico-edilizia reperita, non essendo stato incaricato lo scrivente di procedere con rilievi topografici o di tipo similare.

In particolare (essendo lotti edificabili oggetto di un piano attuativo approvato, seppure scaduto) sono state utilizzate quelle risultanti dagli elaborati che costituiscono parte integrante del Programma Integrato di Intervento; esse coincidono con quelle catastali dei singoli lotti, poiché queste sono state utilizzate nell'iter di pianificazione attuativa.

Si intende che l'esatta determinazione della superficie reale, che dovesse rendersi necessaria per la verifica o la rideterminazione dei dati da utilizzare al fine di future richieste di sviluppo del comparto, dovrà essere fatta dal futuro assegnatario mediante rilievo strumentale specifico, prima della richiesta delle necessarie autorizzazioni.

§ 2 – CRITERI PER LA VENDITA ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI

Valutate con attenzione le principali caratteristiche oggettive dei beni (ubicazione, destinazione, reciprocità, stato di conservazione e di manutenzione, ecc.), il sottoscritto ritiene che potrebbe essere consigliabile, dal punto di vista economico, la vendita degli immobili oggetto di stima in un **LOTTO UNICO** come risulta dalla tabella riepilogativa inserita nel precedente paragrafo (§ 1), dove i beni sono già sinteticamente descritti ed individuati.

§ 3 – AREE EDIFICABILI NON URBANIZZATE IN SUZZARA (MN)

§ 3.1 – Individuazione catastale e confini

Quota di 1000/1000 della piena proprietà degli immobili individuati al Catasto Terreni del comune censuario ed amministrativo di Suzzara (Mn) con i seguenti dati:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
4	261		SEM IRR ARB	01	504	R.D. Euro: 7,12 (*) R.A. Euro: 5,21
4	262		SEM IRR ARB	01	154	R.D. Euro: 2,18 (*) R.A. Euro: 1,59
4	263		SEM IRR ARB	01	2550	R.D. Euro: 36,03 (*) R.A. Euro: 26,34
4	266		SEM IRR ARB	01	177	R.D. Euro: 2,50 (*) R.A. Euro: 1,83
4	267		SEM IRR ARB	01	1230	R.D. Euro: 17,38 (*) R.A. Euro: 12,70
4	268		SEM IRR ARB	01	695	R.D. Euro: 9,82 (*) R.A. Euro: 7,18
4	269		SEM IRR ARB	01	682	R.D. Euro: 9,64 (*) R.A. Euro: 7,04
4	270		SEM IRR ARB	01	209	R.D. Euro: 2,95 (*) R.A. Euro: 2,16
4	271		SEM IRR ARB	01	730	R.D. Euro: 10,31 (*) R.A. Euro: 7,54
4	272		SEM IRR ARB	01	684	R.D. Euro: 9,66 (*) R.A. Euro: 7,07
4	273		SEM IRR ARB	01	730	R.D. Euro: 10,31 (*) R.A. Euro: 7,54
4	274		SEM IRR ARB	01	600	R.D. Euro: 8,48 (*) R.A. Euro: 6,20
4	275		SEM IRR ARB	01	245	R.D. Euro: 3,46 (*) R.A. Euro: 2,53
4	276		SEM IRR ARB	01	840	R.D. Euro: 11,87 (*) R.A. Euro: 8,68
4	277		SEM IRR ARB	01	689	R.D. Euro: 9,73 (*) R.A. Euro: 7,12
4	280		SEM IRR ARB	01	296	R.D. Euro: 4,18 (*) R.A. Euro: 3,06

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
4	281		SEM IRR ARB	01	646	R.D. Euro: 9,13 (*) R.A. Euro: 6,67
4	282		SEM IRR ARB	01	674	R.D. Euro: 9,52 (*) R.A. Euro: 6,96
4	283		SEM IRR ARB	01	790	R.D. Euro: 11,16 (*) R.A. Euro: 8,16
4	284		SEM IRR ARB	01	3904	R.D. Euro: 55,16 (*) R.A. Euro: 40,32
4	285		SEM IRR ARB	01	418	R.D. Euro: 5,91 (*) R.A. Euro: 4,32
4	286		SEM IRR ARB	01	2789	R.D. Euro: 39,41 (*) R.A. Euro: 28,81
4	287		SEM IRR ARB	01	3120	R.D. Euro: 44,08 (*) R.A. Euro: 32,23
4	310		SEM IRR ARB	01	3060	R.D. Euro: 43,23 (*) R.A. Euro: 31,61

Complessivamente le aree dei 24 mappali della Debitrice hanno una consistenza di mq 26.416.

Per una migliore identificazione e visualizzazione dei beni in esame si allega un estratto della mappa NCT (allegato n. 1) e lo stesso con evidenziate le aree oggetto di stima con perimetro di colore arancione (allegato n. 2).

Confini

Gli immobili in esame, che formano in alcuni casi un solo corpo, sono così coerenzati da nord in senso orario.

Mappali 261, 262, 263, 266: mapp. 265 del Fg. 4, mapp. 264, mapp. 67; mapp. 110, mapp. 112, fosso con al di là il mapp. 112; mapp. 311; mapp. 255.

Mappali da 267 a 277 compresi: mapp. 311; fosso con al di là mapp. 112 e 116; mapp. 279 e 278; mapp. 311.

Mappali da 280 a 287 compresi: mapp. 278 e 279; fosso con al di là mapp. 116, mapp. 131, mapp. 480; mapp. 258 e fosso; mapp. 311.

Mapp. 310: mapp. 308 e 309; mapp. 311; Strada Pasine; Strada Statale n. 62.

§ 3.2 – Descrizione

Le aree in esame si trovano a sud del centro abitato della frazione Salletto del comune di Suzzara, comune di primaria importanza della provincia di Mantova (circa 21.000 abitanti), dal cui capoluogo dista circa km 20.

La località è ubicata a circa 6 km dal centro del paese e conta circa 500 abitanti.

Il comparto, già oggetto di un piano attuativo (Piano Integrato di Intervento – P.I.I. n. 3

denominato anche P.P. 36) ora scaduto, si sviluppa in fregio alla Strada Statale n. 62 della Cisa, il cui piano risulta sopraelevato di circa m 1,5 rispetto alla quota dei terreni da stimare.

Le opere di urbanizzazione non sono state realizzate, nemmeno in minima parte.

Il fondo delle aree è in terreno vegetale e si presenta tenuto a prato, che viene periodicamente sfalcato da soggetti incaricati di eseguire detta operazione, privi di qualsiasi contratto che possa limitare i diritti di piena proprietà della Debitrice e quindi della Procedura.

Durante le operazioni peritali non è stato possibile effettuare indagini specifiche per rilevare l'esistenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo o carotaggi per accertare la natura del terreno. I perimetri dei lotti non sono materializzati in alcun modo (es. con muretti o con recinzioni di qualsiasi tipo), mentre il comparto è, seppure non completamente, definito da strade, alcune recinzioni, fossi e filari di alberi.

Il P.I.I., come già detto, è scaduto, anche tenendo conto delle proroghe legislative intervenute nel tempo per i piani attuativi; in assenza di altre indicazioni in questa sede si tiene conto dei parametri utilizzati nello stesso quando venne approvato e in parte riportati nel Documento di Piano del vigente P.G.T. (pur con le imprecisioni di cui si dirà meglio più avanti nello specifico paragrafo 3.4), in particolare per quanto concerne la volumetria realizzabile che viene indicata complessivamente in mc 20.212,50 (i quali sono solo parzialmente di competenza della Debitrice, come si dirà poco più avanti), anche se non si può escludere del tutto la possibilità che possano subire delle modifiche in fase di "rinegoziazione" dei termini con l'Amministrazione Pubblica ai fini di un nuovo convenzionamento.

La superficie totale delle aree già oggetto di piano attuativo risulterebbe pari a mq 45.250 (si precisa che *ab origine* vennero convenzionati quattro mappali per una consistenza complessiva di mq 44.577, i quali vennero in seguito fusi tra di loro e con alcuni tratti di corsi d'acqua non demaniali, interni al perimetro del comparto, della superficie di mq 673).

Essa è comprensiva anche del mappale 261, di cui si dirà meglio appena più avanti.

Si inserisce (pur allegando alla presente relazione anche l'elaborato in formato più grande) un'immagine puramente indicativa della suddivisione in lotti edificabili del comparto.



La volumetria attribuita ai 14 lotti caduti nella Procedura era pari a mc 13.378,50 (equivalenti a mq 4.459,50 di s.l.p. realizzabile, considerando un'altezza virtuale di m 3), corrispondente alla quota del 66,19% dell'intero comparto, percentuale a cui normalmente ci si riferisce anche per la competenza dei costi di urbanizzazione.

La superficie dei lotti utilizzabile per l'edificazione è di mq 15.683, oltre ad una superficie a verde privato di complessivi mq 6.180 (non è chiaro dagli elaborati disponibili e consultati a cosa sarebbero state "abbinate" o come dovrebbero essere gestite le due ampie aree a ciò destinate).

Alcuni lotti venivano serviti da quattro distinte strade private della superficie complessiva di mq 1.168.

Erano invece destinati alla cessione, per la quasi totalità con destinazione a verde, mq 2.881 di area.

L'area di cui al mappale 261, di mq 504, rientrava nel perimetro del P.I.I., ma non veniva considerata né ai fini edificatori né con previsione a standard o comunque urbanizzativa, destinata con ogni probabilità, dalle informazioni assunte, alla cessione a proprietà confinante (come provato anche dallo svincolo dell'area dall'ipoteca originaria).

Complessivamente quindi le aree della Debitrice hanno una consistenza di complessivi mq 26.416.

Nella tabella seguente, che si inserisce a puro titolo indicativo, sono indicati per ogni lotto la singola estensione e la potenzialità edificatoria attribuita a ciascuno di essi nel piano attuativo (scaduto) di cui si è già detto (quelli della Debitrice vengono evidenziati con perimetro rosso).

LOTTO N°	SUPERFICIE EDIFICABILE IN MQ	SUPERFICIE VERDE PRIVATO IN MQ	SUPERFICIE TOTALE IN MQ	VOLUME MAX REALIZZABILE IN MC
1	600.00	380.00	980.00	510.00
2	600.00	374.00	974.00	510.00
3	600.00	372.00	972.00	510.00
4	600.00	368.00	968.00	510.00
5	600.00	365.00	965.00	510.00
6	600.00	358.00	958.00	510.00
7	600.00	355.00	955.00	510.00
8	600.00	353.00	953.00	510.00
9	600.00	350.00	950.00	510.00
10	600.00	348.00	948.00	510.00
11	600.00	367.00	967.00	510.00
12	2789.00	/	2789.00	2118.21
13	3904.00	/	3904.00	2967.04
14	646.00	/	646.00	549.10
15	674.00	/	674.00	572.90
16	790.00	/	790.00	671.50
17	840.00	/	840.00	714.00
18	600.00	/	600.00	510.00
19	840.00	/	840.00	714.00
20	689.00	/	689.00	585.65
21	730.00	/	730.00	620.50
22	600.00	/	600.00	510.00
23	730.00	/	730.00	620.50
24	684.00	/	684.00	581.40
25	695.00	/	695.00	764.50
26	682.00	/	682.00	750.20
27	1230.00	/	1230.00	1353.00
TOTALI	23723.00	3990.00	27713.00	20212.50

La Convenzione prevedeva la realizzazione di edifici residenziali con la possibilità di realizzare spazi a destinazione direzionale commerciale fino ad un massimo del 25% della s.l.p. costruibile (indicativamente quindi fino a circa mq 1.684, dei quali circa mq 1.115 proporzionalmente attribuibili alla potenzialità in capo alla Debitrice).

Per una migliore visualizzazione di quanto appena descritto in narrativa si rimanda alla documentazione grafica e fotografica allegata alla presente relazione.

§ 3.3 – Stato di possesso

Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni assunte al momento della presente stima gli immobili risultano liberi da contratti di affittanza o similari che ne consentano il godimento a terzi. Le aree sono libere, inutilizzate e dalle informazioni assunte nella piena disponibilità della Procedura.

§ 3.4 – Situazione urbanistico-amministrativa, conformità catastale

Presupposti e limiti degli accertamenti

Non è compreso nell'incarico dell'Esperto il rilievo completo e di dettaglio degli immobili. L'Esperto non risponde quindi di eventuali difformità planovolumetriche non rilevabili coi criteri suddetti, ma con rilievo specifico (topografico e di dettaglio) di tutto lo sviluppo delle aree.

Pianificazione attuativa regolante l'ambito in cui si trovano i beni da stimare

L'area è stata interessata dalla Convenzione Urbanistica stipulata dai danti causa della Debitrice con atto in data 06.05.2005 n. 67873/15472 di repertorio del Notaio Omero Araldi, registrato a Mantova il 26.05.2005 al n. 3755 serie 1T, trascritto a Mantova il 27.05.2005 ai nn. 7980/4764 (allegato n. 3, con alcuni elaborati esplicativi del contenuto soprattutto relativi alle opere da eseguire, anche extra comparto).

Come già relazionato in precedenza furono oggetto di piano attuativo e di convenzionamento quattro mappali per una consistenza complessiva di mq 44.577 (comprensivi dei mq 504 del mapp. 261), i quali vennero in seguito fusi tra di loro e con alcuni tratti di corsi d'acqua non demaniali, interni al perimetro del comparto, della superficie di mq 673, per un totale di mq 45.250.

Ai sensi dell'art. 18 la validità era prevista nel termine di 10 anni dalla stipula.

Gli effetti della Convenzione devono quindi considerarsi scaduti e terminati, anche tenendo conto dei disposti dell'articolo 30, comma 3-bis, del decreto legge n. 69 del 21 giugno 2013, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013, n. 98, che prorogava di 3 anni la durata delle convenzioni, che nel caso specifico veniva quindi fissato al 05.05.2018.

La Convenzione era infatti già scaduta al momento dell'entrata in vigore dei successivi provvedimenti che prevedevano ulteriori proroghe dei termini di validità (es. D.L. 18/2020).

Conformità catastale

I confini delle singole aree in esame non sono materializzati e quindi non è stato possibile verificarne la coincidenza con la rappresentazione cartografica catastale.

Rispetto ai confini del comparto, delimitati da viabilità pubblica o da recinzioni con proprietà private, la conformazione del comparto e l'estensione dello stesso, anche mediante verifica con sovrapposizione della mappa alla foto aerea dei luoghi, sono risultate coerenti e sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

Previsioni urbanistiche

Nel Piano delle Regole del vigente P.G.T. tutte le aree in esame sono inserite in zona "Aree di completamento già convenzionate (ex PRG)" con il codice ACd01, normata dall'art. 20 delle N.T.A. che recita testualmente:

"20.1.4 ACd (N) Aree di completamento già convenzionate (ex PRG)

Si tratta di aree soggette a piani attuativi già convenzionati rispetto i quali il PGT fa salve le rispettive convenzioni sino alla conclusione dei rispettivi iter realizzativi.

20.2 Obiettivi

Favorire la riqualificazione ed il completamento dei tessuti edilizi e delle dotazioni impiantistiche e delle dotazioni urbane (marciapiedi, spazi verdi e parcheggi).

20.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

COMPLEMENTARI O ACCESSORIE: attività direzionale, commercio di vicinato, artigianato di servizio compatibile non molesto, funzioni pubbliche. Le funzioni complementari o accessorie non possono superare il 30% della Slp dell'unità immobiliare o dell'edificio, sono fatte salve le composizioni percentuali esistenti all'entrata in vigore del PGT.

Solo nelle aree di completamento ACb sono altresì ammesse le medie strutture di vendita, nella misura di n. 1 unità, che dovranno essere del tipo a basso impatto ambientale e la cui realizzazione deve essere già contemplata nei piani attuativi di dettaglio.

ESCLUSE: produttive industriali, artigianali moleste, commerciali per nuove medie e grandi strutture di vendita. Sono altresì escluse, dalle funzioni ammesse, anche se comprese nella definizione di residenza di cui all'art. 8.1.2 delle Disposizioni Comuni, i villaggi turistici ed i campeggi."

Si riscontrano però alcune anomalie.

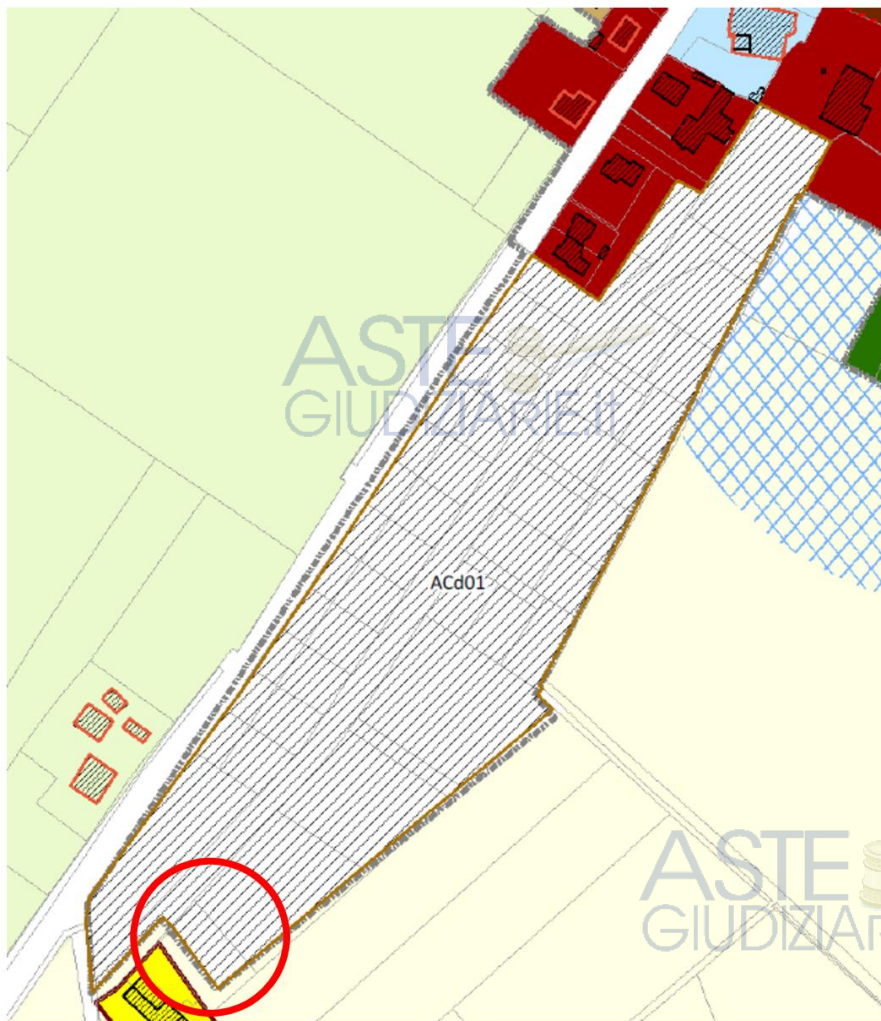
Nel vigente P.G.T., come da immagine seguente, il perimetro del comparto è stato tracciato in modo difforme rispetto alla effettiva configurazione delle aree che furono oggetto di Convenzione Urbanistica stipulata e trascritta per lo sviluppo del piano attuativo.

In particolare nella zona sud il perimetro non segue esattamente il confine delle aree interessate, restando più arretrato rispetto alla cascina esistente verso nord-ovest e addirittura inglobando una porzione di area del mappale 258 (che si evidenzia con un cerchio di colore rosso).

L'area è di soggetto terzo (dante causa della Debitrice) ed era già individuata in modo autonomo (mapp. 258) al momento della stipula della Convenzione Urbanistica in quanto deriva da frazionamento del 28.04.2005 (Pratica n. MN0037790 in atti dal 28.04.2005 n. 37790.1/2005) eseguito propedeuticamente alla stipula della stessa avvenuta subito dopo, il 06.05.2005, nella quale, lo si ribadisce, il mapp. 258 è escluso (peraltro il 20.05.2005 tutte le aree interessate dal piano attuativo vennero acquistate dalla Debitrice, evidentemente come unico attuatore, essendo del tutto improbabile che potesse accettare, con tutto quello che comporta e ne consegue, la partecipazione all'operazione di altri soggetti, seppure di assoluta minoranza).

Trattasi quindi, quasi certamente, di errori materiali nella rappresentazione grafica delle previsioni inserite nella zonizzazione, con ogni probabilità, va detto, dovuti anche ad imperfezioni contenute negli elaborati grafici costituenti il piano attuativo approvato.

Ai fini estimativi si tiene comunque conto di un possibile, seppur lieve, disagio dovuto alla necessità di chiarimento e di regolarizzazione delle previsioni in modo che siano aderenti e conformi ai perimetri delle aree già oggetto di Convenzione Urbanistica.



Nel Documento di Piano, del quale si allega uno stralcio con il n. 4, sono riportati i dati essenziali del piano attuativo già approvato.

Anche nel Documento di Piano si sono riscontrate alcune incongruenze.

Oltre alla reiterazione del perimetro con l'anomalia di parte del mappale 258 ricompresa in esso viene indicata una superficie territoriale di mq 44.168 che però non ha un preciso riscontro con le superfici risultanti né dagli atti convenzionali né da quelli catastali.

Non potendo allegare in questa sede gli elaborati nella loro completezza, per una visione di maggiore dettaglio, si rimanda direttamente ai documenti pianificatori comunali accessibili dal sito regionale dedicato (<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtwebn/#/public/ricerca>).

Vincoli storico artistici

Gli immobili in esame non risultano essere oggetto di specifici vincoli ministeriali di tipo storico, monumentale o archeologico.

§ 3.5 – Scopo della stima, definizioni, criteri e metodo estimativo adottato

Scopo della stima

E' scopo del presente rapporto di valutazione determinare il più probabile “**valore di mercato**” e il cosiddetto “**prezzo di base d’asta**” dei beni immobili caduti nella Procedura e oggetto della presente relazione.

Il “**valore di mercato**” rappresenta un valore di stima che gli Standards Valutativi Internazionali definiscono come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il “**prezzo di base d’asta**” è invece da intendersi alla stregua del “valore di vendita forzata” (*Forced Value*) che non costituisce una base di valutazione, ma è la descrizione di una condizione sotto la quale ha luogo la vendita, ad esempio quando il venditore è sotto pressione per vendere e non è disponibile un periodo di commercializzazione adeguato.

Poiché in base alla scienza dell'estimo non è possibile procedere alla sua esatta determinazione, nemmeno in via analitica, non vi è altra soluzione che procedere ad una sua stima con criterio di tipo equitativo e sulla scorta dell'expertise professionale dello scrivente.

Esito della ricerca di mercato per immobili simili

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine accurata in merito all'esistenza di compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima (aree edificabili a prevalente uso terziario con potenzialità edificatoria di circa mc 20.000) in un arco temporale di 48 mesi, in particolare nel Comune dei beni oggetto di stima e in quelli contermini.

Il risultato è stato sconcertante in quanto negativo, essendo quello corrente un periodo di staticità del mercato immobiliare per aree di trasformazione nella zona sud del territorio mantovano.

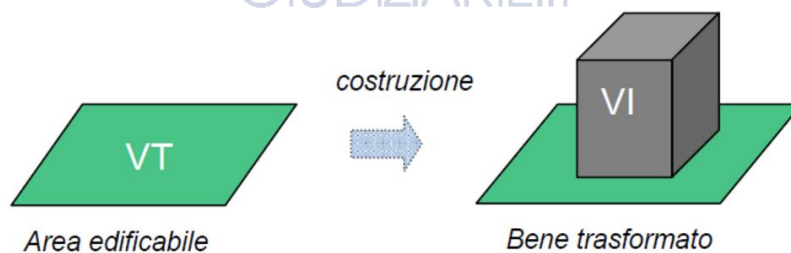
Scelta del procedimento di valutazione da adottare

La carenza di compravendite ostacola il procedimento di stima secondo i criteri del “metodo comparativo” (in base al quale i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto, ossia basandosi sul confronto fra il bene in oggetto e altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali), mancando di fatto i “comparabili” per poterlo applicare.

Nel caso di specie non si ritiene vi siano quindi le condizioni né per l'applicazione del metodo di comparazione diretta che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita né per il metodo di comparazione indiretta (analitico o della capitalizzazione dei redditi) che pure comporta la formazione di un'analoga scala di canoni di locazione, oltre che la corretta definizione di un saggio di redditività congruo.

Le stime per comparazione (diretta o indiretta) sono infatti utilizzabili per questo tipo di immobili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Per quanto concerne i beni in esame, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato, ossia il “valore attuale di mercato”, si ritiene di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del “valore di trasformazione” (VT - valore in input) che corrisponde alla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato (VI - valore in output) ed il suo costo di trasformazione, comprensivo dell'utile dell'investitore promotore.



Indicazioni sul più conveniente e miglior uso (HBU)

Per stimare il valore di mercato dell'area edificabile è necessario analizzare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione e indica quindi la destinazione maggiormente redditizia del bene, previa verifica dei seguenti vincoli: tecnici (fisicamente e tecnicamente realizzabile); giuridici (legalmente consentito); di bilancio (finanziariamente sostenibile); economici (più conveniente rispetto alla

destinazione attuale).

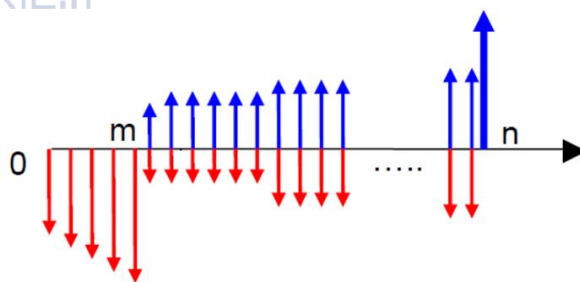
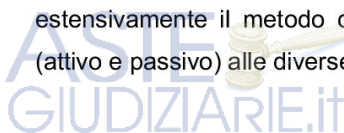
Nel caso di specie la destinazione residenziale viene assunta in base alle emergenze delle ricerche di mercato effettuate all'interno di quelle compatibili e consentite dai vigenti strumenti urbanistici.



Analisi del flusso di cassa

Per la determinazione del valore di trasformazione si ricorre all'analisi del flusso di cassa scontato (DCF - Discounted Cash Flow).

La DCF è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari ed interpreta estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, considerando le poste frazionarie (attivo e passivo) alle diverse scadenze periodiche.



Rappresentazione del Flusso di cassa nell'analisi del flusso di cassa scontato

$$V = -CF_0 - \frac{CF_1}{(1+l_n)} - \dots - \frac{CF_m}{(1+l_n)^m} + \frac{CF_{m+1}}{(1+l_n)^{m+1}} + \dots + \frac{CF_n}{(1+l_k)^n}$$



Dove:

V = valore di mercato dell'immobile da valutare

CFx = posta netta del flusso di cassa frazionario (attivo – passivo)

lk = saggio di sconto

m = frazioni della durata dell'intervento

n = frazioni del periodo di disponibilità

Di seguito verranno descritte le *assumptions* e i principali passaggi del procedimento di stima adottato per giungere alla valutazione che verrà sviluppata nel foglio di calcolo inserito nel successivo paragrafo 3.6 (§ 3.6).

§ 3.6 – Stima del probabile valore di mercato e del prezzo di base d'asta

a) Procedimento di stima del valore di mercato

Calcolo del valore di mercato del bene trasformato in output (VI)



La stima dei beni della Debitrice avviene sulla base di una ipotesi di sviluppo dell'area che prevede la realizzazione di mc 13.378,50 (mq 4.459,50) adibiti a residenza, tenendo



opportunamente conto nell'assunzione dei dati di output e di costo anche della incidenza di accessori e pertinenze.

Determinazione del VI

Dalla ricerca di compravendite per negoziazioni avvenute in contesti simili non è stato possibile in un arco temporale di 36 mesi ricavare dati comparabili per l'applicazione del metodo di confronto del mercato (MCA - *Market Comparison Approach*).

Quindi preso atto della natura, consistenza e destinazione degli immobili futuri, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili e similmente ubicati presso gli uffici pubblici e presso operatori del settore attivi nella zona, in particolare (ma non solo) sono stati consultati:

- i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi ad una microzona periferica del comune di Suzzara dove sono quotate abitazioni nuove, in ottimo stato;



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **MANTOVA**

Comune: **SUZZARA**

Fascia/zona: **Periferica/PERIFERICA**

Codice zona: **D1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	4,2	5,4	L
Abitazioni civili	Normale	950	1100	L	3,5	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	2,2	2,6	L
Autorimesse	Normale	400	600	L			
Ville e Villini	Normale	950	1300	L	3,5	4,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1350	1850	L	4,2	5,4	L

- siti web dedicati alla compravendita e all'affitto di beni immobili, con specifica ricerca per tipologia e localizzazione, dai quali emergono per unità immobiliari ubicate nel medesimo comune e di analoga consistenza richieste economiche aggirantesi tra €/mq 1.600,00 ed €/mq 1.900,00 per bilocali e trilocali nuovi e ville singole o bifamigliari;

eseguiti i conteggi delle superfici, tenuti presenti i fattori positivi, negativi, comodi e di quant'altro può influire sulla stima il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato unitario di unità residenziali nuove nella zona non possa essere superiore a **€/mq 1.900,00** equivalenti ad **€/mc 633,00**.

Ai fini della determinazione del valore viene assunto, cautelativamente, un saggio di variazione dei prezzi ininfluenza (0,00%) in relazione all'orizzonte temporale di 10 semestralità ipotizzato come quello necessario per lo sviluppo e il completamento dell'operazione.

Il dato (5 anni) viene assunto tenendo conto che il comparto comporterebbe un incremento insediativo di circa 200 abitanti teorici ad una frazione di 500 residenti, che la località è molto periferica rispetto al centro del Comune e che la capacità di assorbimento ha ovviamente numerose incognite anche tenendo conto delle statistiche delle NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) prodotte dall'Agenzia delle Entrate per il territorio di ubicazione dei beni.

Calcolo dei costi di trasformazione e accessori

Costo di costruzione (Cc)

Per la determinazione del più probabile costo di costruzione di edifici simili a quelli da realizzare nel comparto si fa ricorso alla pubblicazione più recente (2024) del testo "Prezzi Tipologie Edilizie" redatto a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano ed edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

Questo prezzario fornisce, per una serie d'interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utile di impresa.

Restano escluse le seguenti voci:

- Terreno;
- Oneri professionali;
- Oneri di urbanizzazione;
- Oneri finanziari;
- Oneri di allacciamento.

Per caratteristiche formali, tecnologiche ed impiantistiche, a configurare un quadro di confronto con l'immobile da stimare, si prende in considerazione la seguente:

- ✓ A2 Edificio residenziale di 5 unità abitative e S.I.p. di mq 798 a cui corrisponde un costo di costruzione pari a **€/mq 1.329,00** o **€/mc 403,00**.

Oneri di urbanizzazione (Ou)

Trattasi degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo afferente il costo di costruzione.

Il calcolo esatto può essere fatto solamente sulla base di un progetto specifico poiché per il

calcolo del costo di costruzione è necessario determinare la classe dell'edificio (variabile in base al numero e alla consistenza delle unità).

Detti oneri sono da ritenersi comprensivi non solo degli importi da corrispondere al Comune, ma anche di tutti i costi per l'urbanizzazione e l'attrezzatura infrastrutturale (strade, percorsi pedonali, parcheggi, verde, illuminazione, reti tecnologiche, allacciamenti) non scomputabili dai primi.

Indicativamente detto valore può venire attendibilmente assunto nella misura del **10% del costo di costruzione**.

Oneri professionali (Op)

Rappresentano gli onorari professionali delle figure che concorrono nelle operazioni di realizzazione del progetto (ingegnere, architetto, geometra, geologo, legale, notaio, commercialista, ecc.).

La normativa attualmente vigente richiede in caso di intervento edilizio una serie di prestazioni molto varie e complesse, ci si permette di ricordare le principali: relazione geologica, progettazione architettonica per ottenimento autorizzazioni, progetto esecutivo strutturale e specifica direzione dei lavori, progetto esecutivo architettonico (definizione dettagli e finiture), progetto impianti meccanici (idrotermosanitario), progetto impianti elettrici, coordinamento sicurezza in fase di progettazione, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, direzione dei lavori architettonica, collaudo statico, accatastamento unita' immobiliari, pratica agibilità.

Sono poi da tenere in debito conto i costi notarili (per acquisizione e trasferimento dei beni e/o di convenzionamento dell'intervento col Comune) ed anche quelli legali.

Nonostante non vi sia più una tariffa di riferimento le suddette prestazioni non possono venire svolte ad una percentuale inferiore al **12% del costo di costruzione**, in relazione alla tipologia del bene da realizzare.

Oneri finanziari (Of)

Rappresentano gli interessi sulle somme anticipate per l'intervento trasformativo.

In caso di equity pari al 50% e tasso semplice 3% su un arco temporale di almeno tre anni si possono stimare in una percentuale pari al **3% del costo di costruzione**.

Utile del promotore

Con riguardo agli utili lordi del soggetto promotore, comprensivi degli oneri fiscali, si rileva che ordinariamente tale utile costituisce un minimo prefissato sui ricavi.

Nella fattispecie appare congruo assumere, in relazione alle attese di redditività da un lato ed alla tipologia dall'altro, tale percentuale nella misura del **12% del costo di costruzione**.

Marketing e spese pubblicitarie (M)

Importo forfettizzato nella misura di **€ 15.000,00**.

Assicurazioni e polizze fideiussorie (Ass)

Importo forfettizzato nella misura di € 12.000,00.



Imprevisti (Imp)

Nella fattispecie appare congrua l'assunzione di una percentuale legata ad imprevisti pari al **2% del costo di costruzione.**

Calcolo del valore dell'area edificabile

Il calcolo del valore dell'area edificabile viene effettuato attraverso il flusso di cassa scontato, con orizzonte temporale dell'investimento pari a 10 semestralità.

Detto termine tiene opportunamente conto di un tempo di sviluppo iniziale e di convenzionamento di almeno un anno e mezzo, e di tre anni e mezzo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e la progressiva realizzazione dei fabbricati e la contemporanea messa in vendita delle unità prodotte o dei lotti urbanizzati.

Nel foglio di calcolo che segue nella pagina successiva viene svolto il procedimento.

Come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, non sono computate nel valore di mercato le spese di transizione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione.

In merito alle Tabelle di ripartizione e di valorizzazione dei costi e delle vendite sull'orizzonte temporale si precisa che nelle griglie ad ogni colonna corrisponde la suddivisione dei costi e delle vendite, secondo percentuali stabilite in analogia a casi simili, distribuite nell'orizzonte temporale "n".

L'*assumption* sulla ripartizione delle vendite è stata elaborata con un criterio di distribuzione sostanzialmente omogenea in un periodo di 3 anni, onde evitare che l'accumulo di ricavi all'inizio o alla fine incida in modo eccessivamente pesante sul risultato finale.

Dal procedimento effettuato emerge che il probabile valore delle aree in esame corrisponde alla somma di € 124.153,14,

arrotondati ad € 124.000,00 (dicansi euro centoventiquattromila/00).

Il suddetto dato verrà utilizzato per il calcolo del valore complessivo del bene nella tabella inserita più avanti, dopo le considerazioni relative ai limiti e alle assunzioni della stima e alla determinazione del probabile prezzo di base d'asta.

Nella tabella inserita nel successivo punto "d" e nel paragrafo 1 (§ 1) della presente relazione vengono anche riportati il valore unitario, le superfici e il valore totale come richiesto dalla normativa vigente.



AREE EDIFICABILI IN PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE IN LOCALITA' SAILETTO DI SUZZARA (MN)									
Valore del bene trasformato – VI									
Valore finale (mq 4.459,50 x €/mq 1.900,00)									€ 8.473.050,00
Saggio variazione dei prezzi									0,00%
Orizzonte temporale (semestralità)									10
Valore futuro del bene trasformato rivalutato dopo 10 semestralità									€ 8.473.050,00
Costi di trasformazione									
Costo di costruzione	Costi opere edili costruzione		€/mq 1.329,00 x mq 4.459,50			€ 5.926.675,50			
Oneri urbanizzativi – Ou (10% del Cc)									€ 592.667,55
Oneri professionali – Op (12% del Cc)									€ 711.201,06
Costi accessori									
Oneri finanziari – Of (LTV 50% e tasso 3% corrispondenti a circa 3% dei Costi di trasformazione)									€ 216.916,32
Marketing – M									€ 15.000,00
Assicurazioni e polizze fideiussorie – Ass									€ 12.000,00
Imprevisti – Imp (2% del Cc)									€ 118.533,51
Totale costi di trasformazione al netto del valore dell'area e dell'utile del promotore									€ 7.592.993,94
Saggio di sconto (utile del promotore)									12%
Periodo di riferimento poste (semestrale) – k									0,5
Saggio di sconto periodale semestrale – ik = (1+ 0,12) ^k - 1									5,83%
Tabella di ripartizione dei costi e delle vendite sull'orizzonte temporale									
n	Cc	Ou	Op	Of	M	Ass	Imp	Vendite	Note
0	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	0%	Periodo per ottenimento autorizzazioni e convenzione e appalto lavori
1	0%	0%	10%	10%	0%	10%	0%	0%	
2	0%	0%	10%	10%	20%	10%	15%	0%	
3	0%	20%	10%	10%	15%	10%	15%	0%	Periodo per urbanizzazione area e costruzione progressiva dei fabbricati con relativa alienazione dei beni finiti (o vendita lotti urbanizzati)
4	20%	20%	10%	10%	15%	10%	15%	0%	
5	20%	15%	10%	10%	10%	10%	15%	10%	
6	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	20%	
7	15%	15%	10%	10%	10%	10%	10%	20%	
8	15%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	20%	
9	15%	5%	5%	10%	10%	10%	10%	20%	
10	0%	0%	5%	10%	0%	10%	0%	10%	
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Tabella di valorizzazione dei costi previsti percentualmente sull'orizzonte temporale									
n	Cc	Ou	Op	Of	M	Ass	Imp	Costi	Note
0	€ 0,00	€ 0,00	€ 71.120,11	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 71.120,11	
1	€ 0,00	€ 0,00	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 0,00	€ 1.200,00	€ 0,00	€ 94.011,74	
2	€ 0,00	€ 0,00	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 3.000,00	€ 1.200,00	€ 17.780,03	€ 114.791,76	
3	€ 0,00	€ 118.533,51	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 2.250,00	€ 1.200,00	€ 17.780,03	€ 232.575,27	
4	€ 1.185.335,10	€ 118.533,51	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 2.250,00	€ 1.200,00	€ 17.780,03	€ 1.417.910,37	
5	€ 1.185.335,10	€ 88.900,13	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 17.780,03	€ 1.387.527,00	
6	€ 889.001,33	€ 88.900,13	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 11.853,35	€ 1.085.266,55	
7	€ 889.001,33	€ 88.900,13	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 11.853,35	€ 1.085.266,55	
8	€ 889.001,33	€ 59.266,76	€ 71.120,11	€ 21.691,63	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 11.853,35	€ 1.055.633,17	
9	€ 889.001,33	€ 29.633,38	€ 35.560,05	€ 21.691,63	€ 1.500,00	€ 1.200,00	€ 11.853,35	€ 990.439,74	
10	€ 0,00	€ 0,00	€ 35.560,05	€ 21.691,63	€ 0,00	€ 1.200,00	€ 0,00	€ 58.451,69	
	€ 5.926.675,50	€ 592.667,55	€ 711.201,06	€ 216.916,32	€ 15.000,00	€ 12.000,00	€ 118.533,51	€ 7.592.993,94	
Tabella di calcolo del valore dell'area edificabile									
T	Vendite	Costi			Valore Attuale Netto (VAN)				
0	€ 0,00	€ 71.120,11			-€ 71.120,11 (1+0,0583) ⁰ -€ 71.120,11				
1	€ 0,00	€ 94.011,74			-€ 94.011,74 (1+0,0583) ¹ -€ 88.832,74				
2	€ 0,00	€ 114.791,76			-€ 114.791,76 (1+0,0583) ² -€ 102.492,65				
3	€ 0,00	€ 232.575,27			-€ 232.575,27 (1+0,0583) ³ -€ 196.216,94				
4	€ 0,00	€ 1.417.910,37			-€ 1.417.910,37 (1+0,0583) ⁴ -€ 1.130.349,47				
5	€ 847.305,00	€ 1.387.527,00			-€ 540.222,00 (1+0,0583) ⁵ -€ 406.937,03				
6	€ 1.694.610,00	€ 1.085.266,55			€ 609.343,45 (1+0,0583) ⁶ € 433.718,63				
7	€ 1.694.610,00	€ 1.085.266,55			€ 609.343,45 (1+0,0583) ⁷ € 409.825,59				
8	€ 1.694.610,00	€ 1.055.633,17			€ 638.976,83 (1+0,0583) ⁸ € 406.081,33				
9	€ 1.694.610,00	€ 990.439,74			€ 704.170,26 (1+0,0583) ⁹ € 422.859,97				
10	€ 847.305,00	€ 58.451,69			€ 788.853,31 (1+0,0583) ¹⁰ € 447.616,56				
					Valore dell'area edificabile VT € 124.153,14				
					Valore dell'area edificabile VT (arrotondato) € 124.000,00				

b) Precisazioni sui limiti e le assunzioni della stima

Nel processo estimativo non sono state considerate le eventuali passività ambientali gravanti sulla proprietà in oggetto, intendendo con detto termine i costi da sostenere, sia per evitare danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative, comprese quelle urbanistico-amministrative e la valutazione immobiliare viene quindi formulata sul presupposto di inesistenza nel sottosuolo dell'area di sedime di scorie e di sostanze tossiche o comunque nocive, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico, in assenza di informazioni o indizi eventualmente emergenti durante le operazioni peritali eseguite.

c) Criteri per la stima del prezzo di base d'asta

Il prezzo di base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato al paragrafo precedente, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad uno che effettua l'acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

A puro titolo esemplificativo si citano di seguito alcune delle differenze più significative che sussistono tra i due valori (libero mercato e vendita forzata):

- ✓ minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella procedura;
- ✓ possibili difficoltà nell'ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono tra la data di pubblicazione del bando e la data di presentazione delle offerte;
- ✓ iter ancora laborioso e articolato per ottenere l'assegnazione di immobili legati alle procedure giudiziarie;
- ✓ mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ mancanza di garanzie postume;
- ✓ mancanza di garanzie sulla qualità e sullo stato del prodotto in quanto la vendita viene fatta con la regola del "visto e piaciuto" senza possibilità di contestazione successivamente all'aggiudicazione, i beni non sono cioè sottoposti alla garanzia per vizi occulti e ne consegue che eventuali mancanze, differenze, difformità, oneri di qualsiasi tipo, anche se occulti e non conoscibili, della cosa venduta, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo;
- ✓ diversità indotte dalle fasi cicliche del segmento di mercato a cui appartiene il bene (rivalutazione o svalutazione) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ diversità indotte dalle modifiche delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica, ecc.) che potranno intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ✓ necessità che l'assegnazione dell'immobile si svolga con il maggior numero di rilanci e di partecipanti, al fine di evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Valutate con attenzione le caratteristiche specifiche del bene in esame e i dati del caso di specie il sottoscritto ritiene di stimare il **prezzo di base d'asta di quanto spettante alla Procedura** pari al più probabile valore di mercato, calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo precedente,

ridotto del **10%**, come indicato inserita nella tabella inserita al successivo punto “d”.

d) Sintesi del probabile valore di mercato e stima del prezzo di base d'asta

LOTTO	IMMOBILE	DESCRIZIONE UNITA'	SUPERFICIE FONDARIA (MQ)	VOLUME REALIZZ. (MC)	VALORI UNITARI (€/MQ)	VALORI UNITARI (€/MC)	TOTALI	
1	LOTTI EDIFICABILI (N. 14) E AREE PER STRADE E VERDE IN COMPARTO NON URBANIZZATO A SUZZARA (MN)	N. 14 Lotti edificabili non urbanizzati e aree per strade e verde	26.416	13.378,50				
		PROBABILE VALORE DI MERCATO				€ 4,69	€ 9,27	€ 124.000,00
		DECURTAZIONI						
		Mancanza di garanzie postume a altro (vd. Paragrafo 3.6.c)				10%		€ 12.400,00
		PREZZO DI BASE D'ASTA				€ 4,22	€ 8,34	€ 111.600,00

Dicansi euro centoundicimilaseicento/00

Precisazione per futuro riparto del ricavato dalla alienazione

Il suddetto valore è attribuibile nella misura del 1,91% del totale al mappale 261 mentre per il resto (98,09%) a tutti gli altri mappali oggetto di perizia.

Comparazione del risultato con casi simili di vendita forzata

Si evidenzia come l'importo così determinato sia sostanzialmente coerente con quanto pagato per aree edificabili simili in sede di vendita forzata presso il Tribunale di Mantova oggetto dei seguenti atti di trasferimento:

1. rogito del notaio Federico Tortora rep. 36774 racc. 14742 del 12.07.2018, con il quale venivano trasferite aree ricadenti nel foglio di mappa 42 (all'interno del perimetro del centro abitato principale di Suzzara), già in parte urbanizzate (era compreso nel trasferimento infatti anche una cabina elettrica di trasformazione), di complessivi mq 11.232 al prezzo complessivo di € 117.100,00 (equivalenti in quel caso a €/mq 10,42);
2. rogito del notaio Federico Tortora rep. 37825 racc. 15389 del 06.02.2019, con il quale venivano trasferite aree ricadenti nel foglio di mappa 43 (all'interno del perimetro del centro abitato principale di Suzzara), già in parte urbanizzate, di complessivi mq 18.692 al prezzo complessivo di € 109.800,00 (equivalenti in quel caso a €/mq 5,87).

§ 3.7 – Atto di provenienza, diritti e stato dell'intestazione

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di MANTOVA, con ultimo aggiornamento della repertoriazione al **05.04.2024**, si rileva che gli immobili oggetto di stima sono intestati per 1000/1000 della piena proprietà alla Debitrice:

La Debitrice comprò la maggiore consistenza delle aree in esame con i seguenti atti:

1) TRASCRIZIONE del 15/06/2005 - Registro Particolare 5312 Registro Generale 8884

Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67934/15516 del 20/05/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA dei mappali 154 di Ha 01.27.90, mappali 133 di Ha 0.98.40, 254 di Ha 01.19.47 del Fg. 4.

Dai signori:

Si allega con il n. 5 la nota di trascrizione dell'atto.

2) TRASCRIZIONE del 15/06/2005 - Registro Particolare 5313 Registro Generale 8885

Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67935/15517 del 20/05/2005

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del mappale 257 di ha 01.00.00 del Fg. 4.

Da

. Si allega con il n. 6 la

nota di trascrizione dell'atto.

A seguito della denuncia di variazione n. 26360.1/2007 protocollo n. MN0026360 presentata in data 07.03.2007 i mappali nn. 133, 154 e 257 del foglio 4 sono stati soppressi ed uniti al mappale n. 254 del foglio 4 ed anche a superficie interna ai lotti classificata come "ACQUA", non demaniale, per mq 673.

Col frazionamento n. 26360.1/2007 - protocollo n. MN0026360 presentato in data 07.03.2007 il mappale n. 254 è stato poi frazionato creando i mappali nn. 261 - 262 - 263 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 e 311.

La Debitrice stipulava in seguito i seguenti atti:

A) TRASCRIZIONE del 20/04/2010 - Registro Particolare 2909 Registro Generale 4884

Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 74037/19660 del 26/03/2010

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO con il quale cedeva alla società la quota di piena proprietà per la quota di 421/1000 di tutti i terreni appena più sopra citati ad eccezione del mappale 261.

Si allega con il n. 7 la nota di trascrizione dell'atto.

B) TRASCRIZIONE del 31/01/2013 - Registro Particolare 742 Registro Generale 1232

Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 76800/21671 del 25/01/2013

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE con la società con assegnazione a questa dei mappali 278, 279, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309 e 311 di totali Ha 1.88.34.

Si allega con il n. 8 il titolo dell'atto.

§ 3.8 – Scritture pregiudizievoli pubblicate

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare, (già Conservatoria RR.II.) di MANTOVA, con aggiornamento della repertoriatura al **05.04.2024**, si sono rilevate le seguenti scritture pregiudizievoli pubblicate contro la Debitrice e/o gravanti gli immobili in esame:

1) ISCRIZIONE del 26/09/2005 - Registro Particolare 3670 Registro Generale 14506 Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 68369/15802 del 14/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 1.500.000,00 Tasso interesse annuo 3.408% Totale € 2.250.000,00 Durata 10 anni
A favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA Sede PARMA Codice fiscale 02113530345
Contro la Debitrice

L'ipoteca è stata iscritta sui terreni originariamente censiti al foglio 4 mappali nn. 154 di ha. 1.27.90, 133 di ha. 0.98.40, 254 di ha. 1.19.47, 257 di ha. 1.00.00, totali ha. 4.45.77.

Si precisa che in seguito, a seguito della denuncia di variazione n. 26360.1/2007 protocollo n. MN0026360 presentata in data 07.03.2007, i mappali nn. 133, 154 e 257 del foglio 4 sono stati soppressi ed uniti al mappale n. 254 del foglio 4 ed anche a superficie interna ai lotti classificata come "ACQUA", non demaniale, per mq 673.

Col frazionamento n. 26360.1/2007 - protocollo n. MN0026360 presentato in data 07.03.2007 il mappale n. 254 è stato poi frazionato creando i mappali nn. 261 - 262 - 263 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 e 311.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3085 del 05/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI) con la quale è stata liberata la porzione di area di cui al mappale n. 261 del foglio 4 di ha. 0.05.04, rimanendo ferma e valida l'ipoteca per il suo originario importo sui residui immobili.

2) ISCRIZIONE del 17/03/2010 - Registro Particolare 632 Registro Generale 3236

Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 73933/19591 del 22/02/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 800.000,00 Tasso interesse annuo 3,13% Interessi € 400.000,00

Totale € 1.200.000,00 Durata 15 anni

A favore della CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA SPA Sede PARMA Codice fiscale 02113530345

Contro la Debitrice

Colpisce i mappali nn. 262 - 263 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 e 311 (in parte poi venduti).

3) ISCRIZIONE del 24/02/2023 - Registro Particolare 264 Registro Generale 2037

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5613/2223 del 23/02/2023

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

A favore della AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002

Iscritta per € 471.059,04 (capitale € 235.529,52)

Colpisce gli immobili oggetto della presente relazione insieme ad altri caduti nella procedura.

4) TRASCRIZIONE del 22/02/2024 - Registro Particolare 1692 Registro Generale 2281

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 163/2023 del 16/06/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Colpisce gli immobili oggetto della presente relazione insieme ad altri caduti nella procedura.

* * * * *

Il sottoscritto Esperto, ritenendo di avere evaso il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, ringraziando l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato e lo Stim.mo Sig. Curatore dell'incarico affidatogli e della fiducia accordatagli.

Restando a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare si porgono i più sentiti e deferenti ossequi.

Castel Mella li 17.05.2024

L'ESPERTO


GIUSEPPE MILANESI ARCHITETTO
Via Roncadelle, 58
25030 CASTEL MELLA (BS)
ORDINE degli ARCHITETTI di BRESCIA n. 1555