

A seguito di verifiche, la denominazione sociale della ditta esecutata risulta variata successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, della redazione della relazione notarile ventennale, nonché successivamente alla data di nomina.

TRIBUNALE DI MANTOVA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Marzullo Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.806.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

In data 17/07/2023, il sottoscritto Geom. Marzullo Alessandro, con studio in Via Pomponazzo n. 1 - 46100 - Mantova (MN), email marzullo.ale@gmail.com, PEC alessandro.marzullo@geopec.it, Tel. 3713961030, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Mantova (MN) - Piazza Broletto n. 8, piano S1-0-1-2 (Coord. Geografiche: 45.158841,10.7951419)

Oggetto dell'esecuzione è un'unità commerciale (negozi) attualmente utilizzata per la ristorazione, articolata in tre piani fuori terra ed uno entro terra, situata in zona centralissima del Comune di Mantova (MN) in Piazza Broletto n. 8, zona a traffico veicolare limitato.

Nel Comune (che è anche capoluogo di Provincia) sono presenti le principali strutture pubbliche e private, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie ed università, negozi di vicinato e di grandi dimensioni, farmacie, ospedali, istituti di credito, palestre, stadio comunale, aree sportive, aree artigianali ed industriali, area portuale di Valdaro, stazioni ferroviarie, casello dell'autostrada A22 - Mantova Nord.

Il Comune è servito dalle strade SP28, SP29, SP236, SP420, SP482, SS10, SS62, Tangenziale Nord e Tangenziale Sud, che lo collegano con i Comuni di Marmirolo, Porto Mantovano, San Giorgio Bigarello, Roncoferraro, Borgo Virgilio, Curtatone e Rodigo.

L'unità vuota direttamente sia verso Piazza Broletto (affaccio principale) sia verso Via Ardigò e Via Giustiziati (affaccio secondario) e si articola, a piano terra, da portico, ingresso con angolo bar e angolo per la preparazione delle pizze, salone principale affrescato, servizi; a piano primo n. 2 sale adibite alla ristorazione, locale deposito, terrazza che affaccia sul sottoportico dell'arengario; a piano secondo locali cucina e servizi igienici; a piano interrato sono presenti locali rustici.

(Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito del sopralluogo preliminare effettuato dall'I.V.G. nominata quale custode dell'immobile, l'unità oggetto di pignoramento risulta attualmente locata a terzi.

In data 17/10/2023 alle ore 09:00 si è svolto il sopralluogo presso l'unità oggetto di pignoramento, alla presenza degli utilizzatori. In tale data è stato possibile visionare l'immobile nel suo complesso ed effettuare alcuni rilievi.

Sono stati effettuati ulteriori due sopralluoghi in data 19/01/2024 per visionare in parte la cantina ospitante le biologiche, e in data 31/01/2024 con l'ausiliario nominato per la valutazione dell'affresco.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Mantova (MN) - Piazza Broletto n. 8, piano S1-0-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dall'esame della documentazione posta agli atti, risulta completa la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta pieno proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento per averlo acquistato in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giampaolo Fabbi in data 17/03/2010, rep. n. 69704/22531, trascritto a Mantova il 23/03/2010 al n. R.P. 2121.

In forza di atto notarile a firma del Notaio Giampaolo Fabbi, atto redatto in data 28/09/2023, rep. n. 82429/31785, è stata effettuata una trasformazione della società per variazione di denominazione. Trascrizione effettuata presso la Conservatoria di Mantova in data 04/10/2023 e registrata ai numeri 8774 R.P. e 12037 R.G.

CONFINI

La porzione del piano terra confina, da nord in senso orario, con: altra u.i.u. stesso mappale diverso subalterno, mapp. 301, angolo tra Via Ardigò e Via Giustiziati, sottoportico dell'arengario e Piazza Broletto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante PT	176,80 mq	212,70 mq	1	212,70 mq	4,00 m	T

Portico	22,20 mq	22,20 mq	0,4	8,88 mq	0,00 m	T
Ristorante P1	163,70 mq	195,40 mq	1	195,40 mq	5,50 m	1
Deposito	8,80 mq	17,60 mq	0,5	8,80 mq	0,00 m	1
Terrazzo	34,90 mq	34,90 mq	0,7	24,43 mq	0,00 m	1
Ristorante P2	114,40 mq	140,70 mq	1	140,70 mq	2,40 m	2
Cantina	115,70 mq	139,30 mq	0,3	41,79 mq	2,30 m	-1
Cantina (locale fogne)	35,90 mq	48,60 mq	0,20	9,72 mq	2,30 m	-1
Totale superficie convenzionale:				642,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				642,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da porzione di edificio posto nel Comune di Mantova (MN) che si affaccia principalmente verso Piazza Broletto e che si sviluppa verso il sottoportico dell'arengario e l'angolo tra Via Ardigò e Via Giustizati. L'accesso principale avviene da Piazza Broletto n. 8, mentre sono presenti un accesso secondario sul fianco da cui si accede al salone affrescato, adiacente a quest'ultimo è presente una porta dalla quale si accede alla cantina più grande e, attraverso una bocca di lupo situata sul marciapiede pubblico e posta nell'angolo sud-ovest del fabbricato, è possibile accedere alla cantina dove sono situate le vasche dell'impianto fognario.

Prima della descrizione dell'unità nello specifico, è opportuno fare presente che l'edificio originario è stato realizzato all'incirca tra il XIV ed il XV secolo, che attraverso il passaggio dell' "Arengario" lo collega con il Palazzo del Podestà. L'edificio risulta già raffigurato nelle mappe del Bertazzolo (XVII secolo) e anche in quelle successive del Catasto Teresiano (XVIII secolo) e, nei secoli, ha subito diverse trasformazioni, ampliamenti e usi, ma principalmente compatibili con destinazioni commerciali e di residenza; la porzione che prospetta verso Via Accademia e Piazza Broletto ha ospitato nel XVIII secolo gli uffici della Dogana, nel XIX secolo è stata destinata a uffici della "Camera di Commercio" e, in tempi più recenti, dagli uffici del "Consorzio Riuniti".

La stanza principale dell'unità è sicuramente quella ospitante uno tra gli affreschi più importanti della storia di Mantova, in quanto è la prima rappresentazione del territorio mantovano ai tempi dei Gonzaga e datato nella prima metà del XV secolo. Dagli studi effettuati l'affresco risulta essere stato applicato su di un altro affresco pre-esistente e presumibilmente risalente al secolo precedente.

Si rammenta che, data la posizione dell'immobile, la presenza dell'affresco, nonché come risulta anche dalle comunicazioni allegate a delle vecchie autorizzazioni risalenti agli anni '30, l'edificio è sottoposto a vincolo dei beni architettonici.

L'unità immobiliare, nello specifico, è costituita da porzione di fabbricato in parte terra-cielo ed in parte situato al di sotto e in adiacenza dell' arengario, con destinazione d'uso commerciale (ristorante) come rappresentato nelle tavole di progetto allegate alle concessioni edilizie degli anni '80, epoca in cui l'unità è stata oggetto di importanti opere di ristrutturazione e restauro, con portico e due vetrine che prospettano verso Piazza Broletto (Foto n.ri 2 e 3), mentre la restante porzione del piano terra composta da due vetrine e due accessi di proprietà, prospettano verso il sottoportico dell'arengario e Via Ardigò (Foto n.ri 4 e 5). A piano primo sono presenti due saloni di cui il primo prospetta principalmente verso la piazza, il secondo su un terrazzo al di sotto dell'arengario; il piano secondo ove sono posti i locali cucina e servizi igienici, affaccia esclusivamente verso la piazza.

Il ristorante si articola a piano terra da portico (Foto n. 6), ingresso con zona bar e angolo per preparazione e cottura delle pizze (Foto n.ri 7 e 8), vano scala (Foto n. 12), due servizi igienici (Foto n.ri 11 e 13) e salone affrescato di circa 63,60 mq (Foto n.ri 9 e 10); a piano primo è presente un disimpegno dal quale è possibile accedere ai due saloni (Foto n.ri 14 e 15) rispettivamente di 75,00 mq e di 55,90 mq, oltre a piccolo locale di deposito (Foto n. 28) utilizzato come ufficio e la terrazza (Foto n. 16) che affaccia sul sottoportico dell'arengario; a piano secondo sono presenti i locali adibiti a cucina, oltre accessori e n. 3 servizi igienici (Foto da n. 17 a n. 24); a piano interrato sono presenti due cantine, la prima accessibile da Via Ardigò (Foto da n. 25 a n. 27) ed utilizzata come magazzino, mentre la seconda è accessibile attraverso un passaggio che vuota nella bocca di lupo posta verso la piazza, ove sono posti gli impianti fognari. In relazione a questa ultima cantina, è presente un accesso anche dall'interno dell'unità ma non utilizzabile in quanto sono situati i monta-vivande. Questo spazio, essendo l'accesso esterno particolarmente angusto, non è stato possibile visionarlo.

Viste le diverse epoche di costruzione, sono presenti altezze diverse nei vari piani: il salone affrescato presenta un'altezza in colmo di oltre 7 ml, l'altezza dei saloni che risultano contigui all'arengario presentano un'altezza di circa 5,50 ml, mentre la porzione che prospetta verso la piazza presenta un'altezza di circa 4,00 ml; l'altezza indicata per il piano secondo è riferita alla zona cucina ed è ponderale; le cantine presentano soffitti a volta (o anche detti a "botte") pertanto l'altezza indicata è ponderale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 299, Sub. 2 Categoria C1 Cl.12, Cons. 268 Piano S1-0-1
Dal 07/05/1989 al 29/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 299, Sub. 2 Categoria C1 Cl.12, Cons. 430 Rendita € 13.435,63 Piano S1-0-1-2
Dal 29/03/2002 al 25/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 299, Sub. 2 Categoria C1 Cl.12, Cons. 430 Rendita € 13.435,63 Piano S1-0-1-2
Dal 25/03/2005 al 17/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 299, Sub. 2 Categoria C1 Cl.12, Cons. 430 Rendita € 13.435,63 Piano S1-0-1-2
Dal 17/03/2010 al 18/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 299, Sub. 2 Categoria C1 Cl.12, Cons. 430 Superficie catastale 448 mq Rendita € 13.435,63 Piano S1-0-1-2

La data del 30/06/1987 fa riferimento all'impianto meccanografico del catasto.

In data 01/01/1992 è stata effettuata la variazione del quadro tariffario.

La registrazione dell'aggiornamento catastale effettuata a seguito dei lavori di ristrutturazione, è stata presentata in data 07/05/1989 ma risulta in atti dal 21/03/2000.

In data 04/04/2003 è stata effettuata una variazione della toponomastica

In data 04/12/2013 è stato effettuato un aggiornamento per codifica piano incoerente.

In data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie.

La data del 18/07/2023 fa riferimento al reperimento delle visure catastali storiche per immobile.

Sono state indicate le principali variazioni riportate nella visura, alla quale si rimanda per ulteriori precisazioni.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	299	2		C1	12	430	448 mq	13435,63 €	S1-0-1- 2	

Corrispondenza catastale

Nella toponomastica dell'indirizzo catastale non viene indicato il civico (risulta civico "CM").

In seguito alla verifica della documentazione catastale ed urbanistica e dalla corrispondenza dello stato dei luoghi visionati in seguito al sopralluogo effettuato, sono state riscontrate delle ripartizioni amovibili a mezza altezza e assimilabili a pareti arredo a mero scopo funzionale per lo svolgimento delle attività.

L'unica parete difforme che è stata riscontrata è posta a piano secondo in corrispondenza dei servizi igienici: la divisoria è posticcia e si presume che sia stata realizzata per suddividere i servizi igienici utilizzati dai commensali da quelli utilizzati dal personale. Trattandosi di una tramezza posticcia e che, ai fini catastali e per il calcolo della rendita, non comporterebbe alcuna variazione in termini economici poiché non vengono modificate le destinazioni d'uso dei locali, non si è ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento catastale delle planimetrie.

L'atto di pignoramento reca i corretti identificativi catastali.

PRECISAZIONI

L'esecutato risulta essere l'effettivo titolare dell'unità oggetto di pignoramento.

Come precisato nei paragrafi successivi, data la posizione dell'immobile e la vicinanza al Palazzo del Podestà, l'unità è soggetta a vincoli storici e artistici, oltre che a vincoli paesaggistici.

PATTI

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupata da terzi in forza di contratto di locazione.

STATO CONSERVATIVO

In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso, in discreto stato manutentivo. Gli affreschi presenti nel salone principale risultavano, per quanto di competenza, in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Trattasi di immobile indipendente e non in contesto condominiale.

Ciò detto, alcune porzioni di edificio permangono comuni con i confinanti (muri perimetrali, solai di interpiano e di copertura verso u.i.u. di terzi).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù apparenti e/o da titolo riportate nei precedenti atti di provenienza che possano interessare direttamente l'unità oggetto di pignoramento. Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

A seguito del sopralluogo effettuato, è emerso che l'unità oggetto di stima verteva in discreto stato manutentivo - vedi foto da n. 2 a n. 28.

Come già detto, l'affaccio principale è verso la piazza (nord-ovest) mentre l'affaccio secondario (ovest/sud-ovest) prospetta verso il sottoportico dell'arengario e Via Ardigò.

STRUTTURE

La struttura portante è costituita da sottomurazioni e pareti in elevazione (di diverso spessore) in mattoni di laterizio, "architravi di finestratura in acciaio, soletta in c.a. su assito di solai in legno, solette in c.a. con longaroni in acciaio per le scale, [...] strutture portanti delle scale al piano primo formate da travi in acciaio unite da trasversi in acciaio" (descrizione riportata nel "verbale di visita e certificato di collaudo del 1983), "i solai con strutture latero-cementizia corrispondono alle esigenze previste dall'uso, mentre quelli a struttura lignea devono essere in parte consolidati, [...] formazione si controsoffitti randanti in cartongesso [...] rifacimento intonaci e coloriture interne ed esterne" (descrizione riportata nella tavola 1 del 1981). I gradini delle scale sono in marmo. Buona parte delle pareti interne sono a mattoni a faccia vista. Tramezzature interne in laterizio forato e/o cartongesso. Parte della terrazza è a sbalzo ed in parte è pavimentata in cotto ed in parte da lastre di marmo. Profili delle vetrine verso Via Ardigò in marmo.

Sono presenti diversi monta-vivande atti a collegare internamente le sale del piano terra, piano primo e locali cucina.

FINITURE E INFISSI

I pavimenti del piano terra e del piano primo sono in cotto, mentre nei locali cucina sono in ceramica, rivestimenti dei bagni anch'essi in ceramica. Le porte interne, quella principale d'ingresso e quelle verso Via Ardigò sono in legno; serramenti esterni in legno con vetrocamera (a piano primo sono presenti i cardini per gli scuri, ma gli stessi non sono montati), vetrine in profilo d'alluminio con vetrocamera. Nella cantina è presente pavimentazione in ceramica/cotto e sono visibili segni di risalita dell'umidità.

IMPIANTI

L'unità è munita di impianto idrico-sanitario, riscaldamento autonomo, impianto elettrico principalmente sottotraccia.

Sono presenti dei monti vivande che collegano il piano terra al piano primo ed il piano primo al piano secondo.

Nel salone del piano terra è presente un importante affresco storico risalente al XV secolo: per ulteriori descrizioni in merito si rimanda alla relazione redatta dall'ausiliario incaricato di valutarlo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/02/2023
- Scadenza contratto: 01/12/2028
- Scadenza disdetta: 01/06/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Le unità oggetto di pignoramento risultano locate con regolare contratto sottoscritto in data 02/12/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Mantova in data 20/02/2023 al prot. n. 23022018101334897-000001 (codice identificativo di registrazione TNH23T001531000KB, n. 001531-serie 3T).

Il contratto è stato stipulato per la durata di anni sei con decorrenza dal 02/12/2022 sino al 01/12/2028 e, alla prima scadenza, rinnovabile tacitamente per ulteriori anni 6 (successiva scadenza il 01/12/2034). Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso di almeno 6 mesi, mentre parte locatrice dovrà darne comunicazione almeno un anno prima.

Nel contratto di locazione, pagina 2 art. 3.1 - Durata della locazione, è indicato che "la locatrice rinuncia sin d'ora al diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza, per le ipotesi previste dall'art. 29 Legge 392/78".

Il canone è stato pattuito in € 18.000 annui, oltre accessori di Legge, da corrispondere in 12 rate mensili (non risulta versato alcun importo a titolo di cauzione).

In ultimo, nel contratto alla pagina 3 art. 4.1 - Corrispettivo, viene riportato che "in ordine al corrispettivo per la locazione, i contraenti convengono che il canone annuo di locazione, tenuto conto dei costi in termini di investimenti che saranno da **** Omissis **** [...]" e prosegue con la specificazione del canone: sembrerebbe mancare una parte di periodo con la quale, si ipotizza, le parti intendevano giustificare un canone ribassato in funzione delle spese che parte conduttrice si sarebbe fatta carico per conto ed in sostituzione di parte locatrice.

A tal proposito è stata inviata una richiesta all'Agenzia delle Entrate in data 18/10/2023, prot. n. 86479, chiedendo l'estrazione di copia informatizzata del contratto e di ogni ulteriore documento allegato allo stesso ma, dalla documentazione ricevuta dalla predetta agenzia in data 13/02/2024, oltre al contratto e le note di registrazione, non sono presenti ulteriori documenti che possano avallare il canone pattuito.

Ciò premesso, al fine di verificare la conformità del canone di locazione indicato nel contratto, sono state utilizzate le informazioni reperite presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (aggiornato al primo semestre 2023) ed è stata effettuata una ricerca di annunci immobiliari di unità commerciali poste nel Comune di Mantova.

Per quanto concerne i valori OMI, è opportuno riportare che dal primo semestre del 2020 al primo semestre del 2023 è stata riscontrata una inflessione del 30% sul valore minimo e del 13% sul valore massimo di locazione. Gli attuali valori unitari di locazione, espressi in €/mq/mese, superficie di riferimento "lorda" ed inerenti ad immobili commerciali posti in zona B1, sono pari a:

- stato manutentivo ottimo val min 13,80 / val max 31
- stato manutentivo normale val min 7,50 / val max 13

Prima di passare alla verifica del canone di locazione, è opportuno precisare che il prezzo totale degli immobili (in questo caso il canone) cresce all'aumentare della superficie commerciale, ma è anche vero che questa crescita non è lineare ma bensì proporzionale e, semplificando, all'aumentare della superficie complessiva/commerciale il prezzo totale dell'unità si "deforma" mantenendo una crescita meno marcata.

Dalla ricerca di mercato effettuata tramite il reperimento di annunci immobiliari relativi ad unità commerciali poste nel centro storico del Comune, ai cui canoni di locazione è stato applicato un deprezzamento del 10% in funzione della trattativa di mercato, ha restituito dei valori ricompresi tra 10,40 - 12,45 €/mq/mese. L'intervallo dei valori è stato ricavato calcolando la media dei valori unitari rilevati, in doppia verifica, escludendo prima e inglobando dopo quegli annunci che restituivano valori unitari inferiori a € 9/mq/mese e superiori a 20 €/mq/mese.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.500,00

Dalla ricerca di mercato effettuata tramite il reperimento di annunci immobiliari relativi ad unità commerciali poste nel centro storico del Comune, ai cui canoni di locazione è stato applicato un deprezzamento del 10% in funzione della trattativa di mercato, ha restituito dei valori ricompresi tra 10,40 - 12,45 €/mq/mese. L'intervallo dei valori è stato ricavato calcolando la media dei valori unitari rilevati, in doppia verifica, escludendo prima e inglobando dopo quegli annunci che restituivano valori unitari inferiori a € 9/mq/mese e superiori a 20 €/mq/mese.

La ricerca di mercato ha restituito anche un altro dato, ovvero che i negozi che prospettano sulle vie principali (ad esempio Piazza Marconi, portici Piazza Erbe) presentano valori che si attestano tra circa 11,00 - 12,00 €/mq/mese, mentre quelli sulle vie secondarie (Via Giustiziati, Via Accademia, Via Spagnoli) presentano valori ricompresi tra 9,00 - 10,00 €/mq/mese: nonostante l'edificio prospetti verso una piazza centrale e di forte passaggio, la posizione arretrata rispetto ai portici di Piazza Erbe e di Piazza Broletto ne riduce l'apprezzamento e la visibilità.

Fatte queste considerazioni, in via cautelativa, si ritiene consono ipotizzare che il più probabile canone di locazione si possa attestare in circa € 9,00 €/mq/mese, per un canone di locazione annuale, arrotondato alle migliaia, pari ad € 69.000,00.

Come già riportato nei paragrafi precedenti, non si è a conoscenza di eventuali accordi tra parte locataria e parte conduttrice che possano aver portato a concordare il canone di locazione pattuito.

Ai fini della verifica dell'opponibilità o meno del contratto di locazione alla procedura esecutiva, è stata presa in considerazione la data di notificazione del pignoramento alla parte esecutata (notifica ricevuta il 29/05/2023) e non la data di trascrizione dell'atto di mutuo da cui deriva il credito vantato dalla parte procedente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1980 al 29/03/2002	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alessandro Finadri	08/09/1980	42669	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	02/10/1980		5387
Dal 29/03/2002 al 25/03/2005	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Roma	29/03/2002	41	339
Dal 25/03/2005 al 17/03/2010	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	26/01/2004		763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/03/2010 al 29/06/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Fabbi	25/03/2005	60621	16405
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	06/04/2005		3020
Dal 17/03/2010 al 29/06/2023	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 17/03/2010 al 29/06/2023	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giampaolo Fabbi	17/03/2010	69704	22531
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

ASTE GIUDIZIARIE®	Mantova	23/03/2010	2121	
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data riportata nell'ultimo riquadro fa riferimento alla redazione della relazione notarile ventennale.

Si riportano le precisazioni indicate in quest'ultima:

1) il diritto di usufrutto "uxorio", spettante alla **** Omissis ****, si è estinto e consolidato alla nuda proprietà a seguito del decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 07/04/1996 (voltura catastale n. 6000/1997)

2) ai fini della continuità delle trascrizioni, ad oggi non risulta trascritta presso la conservatoria competente alcuna accettazione tacita o espressa dell'eredità in morte di **** Omissis **** deceduto in data 23/09/2001

Aggiornamento maggio 2025

In forza di atto notarile a firma del Notaio Giampaolo Fabbi, atto redatto in data 28/09/2023, rep. n. 82429/31785, è stata effettuata una trasformazione della società per variazione di denominazione. Trascrizione effettuata presso la Conservatoria di Mantova in data 04/10/2023 e registrata ai numeri 8774 R.P. e 12037 R.G.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 19/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Mantova il 23/03/2010
 Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681
 Quota: Piena proprietà 1/1
 Importo: € 3.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 2.000.000,00
 Rogante: Giampaolo Fabbi
 Data: 17/03/2010
 N° repertorio: 69705
 N° raccolta: 22532

- **Pignoramento**

Trascritto a Mantova il 15/06/2023

Reg. gen. 7132 - Reg. part. 5235

Quota: Piena Proprietà 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Come riportato al punto n. 4 della circolare n. 8/E dell'Agenzia delle Entrate del 04/03/2015 e relativa alle annotazioni ex art. 586 c.p.c. - profili civilistici e fiscali, "La base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

Gli oneri di cancellazione sono calcolati in base al Decreto Legislativo n. 347 del 31/10/1990, artt. 3, 19 e allegata tariffa n. 12 e/o 13, oltre al Decreto del Presidente della Repubblica n. 634 del 26/10/1972 (allegato A ; Tariffa - Parte II - art. 3).

Fatto salvo s.m.i.

NOTE:

Come si evince dalla semplice interrogazione del SIT del Comune di Mantova, l'edificio risulta sottoposto a tutela dei beni culturali di cui all'art. 10 comma 1 D.LGS 42/2004 (ex art. 1 L. 1089/39) - tutela diretta, a cui si rimanda per ulteriori precisazioni, limiti e particolarità in merito.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito della domanda di accesso agli atti presentata in data 02/08/2023, il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli uffici comunali (archivio di deposito e archivio storico) in data 04/09/2023 per visionare e reperire copia della documentazione urbanistica richiesta.

Come già precisato più volte nei precedenti paragrafi, l'originario impianto dell'edificio risale a prima del XV secolo, come testimoniato dalla datazione dell'affresco e in relazione che l'adiacente Palazzo del Podestà risale agli inizi del XIII, nonché come riportato nelle rappresentazioni storiche della città di Mantova.

Come riportato nella comunicazione di accoglimento dell'istanza del Comune di Mantova del 22/08/2023, prot. n. 67.80158/2023, presso l'archivio sono stati reperiti i seguenti provvedimenti:

- sostituzione di serranda avvolgibile per negozio in portici Broletto, PG 2483/1935
- innalzamento negozio di Via Broletto, PG 4593/1935
- sistemazione del fianco sud della casa sita in Piazza Broletto, PG 1848/1936
- progetto restauro stabile, PG 6111.6111/1981
- pratica cementi armati prot. n. 3727/1982

Nello specifico, risulta che:

- la pratica n. 2483/1935 fa riferimento alla sostituzione della serranda del negozio posto in portici Broletto n. 8 dall'attuale in legno con una vetrina e serranda metallica
- la pratica n. 4593/1935 fa riferimento all'innalzamento con sostituzione della vecchia "architrave" (definita "tavola" nella domanda di autorizzazione) in legno con una in marmo, relativa al negozio posto in Via Broletto n. 7
- la pratica n. 1848/1936 riguarda la modifica dei prospetti verso Piazza Broletto, nonché la demolizione di un modesto botteghino (originariamente situato in corrispondenza dell'attuale bocca di lupo per accedere alla cantina sottostante il portico) e contestuale modifica della facciata sud-ovest che prospetta verso il Palazzo del Podestà
- la pratica n. 6111.6111/1981 fa riferimento alle opere di ristrutturazione e restauro che hanno portato all'attuale conformazione del fabbricato, attualmente suddiviso tra un istituto di credito e l'unità oggetto di pignoramento

In merito alla pratica di ristrutturazione, dall'accesso agli atti sono stati reperiti la dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 12/02/1983 (domanda n. 6111/1982 P.G) a cui risultano allegate le dichiarazioni degli impianti, le dichiarazioni di effettuato sopralluogo della Soprintendenza per Beni Architettonici resa nel 02/02/1983 e del tecnico d'igiene resa nel 07/02/1983. Sono presenti il verbale di visita e certificato di collaudo protocollato all'Ufficio del Genio Civile di Mantova il 13/01/1983 prot. n. 108, la relazione di calcolo e denuncia di opere in c.a. depositata il 11/11/1982 al n. prot. 3727.

Risultano rilasciate l'autorizzazione n. 6111/1981 del 01/12/1981, l'avviso di concessione n. 22/1982 rilasciata il 04/02/1982 e la concessione edilizia n. 6111/1982 del 17/01/1983.

Essendo le tavole di progetto raffiguranti anche gli spazi interni attualmente utilizzati dall'istituto di credito, non vengono allegate le tavole di progetto alla presente relazione che, comunque, rimarranno archiviate presso il sottoscritto.

Come da comunicazione emessa dal Comune di Mantova n. 67.80158/2023, non risultano presenti ulteriori pratiche edilizie.

NOTE:

Essendo l'ultima ristrutturazione globale avvenuta negli anni '80, considerato che in sede di sopralluogo non è stato possibile desumere se siano state effettuate opere di manutenzione straordinaria sugli impianti tecnologici, si presume che siano necessari lavori per l'adeguamento degli stessi.

Come da comunicazione ufficiale ricevuta dalla Cancelleria del Tribunale di Mantova in data 08/02/2016, in riferimento al D.G. ambiente, energia e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia del 18/01/2016 n. 224, non è più necessario allegare l'APE nei provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive [...].

Dal confronto delle tavole di progetto e delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi visionati in sede di sopralluogo, sono state riscontrate alcune discordanze:

- risulta modificata la divisoria del piano terra che avrebbe dovuto racchiudere la scala per accedere alla sottostante cantina, realizzando una tramezza a mezza altezza

- sono presenti delle tramezzature a mezza altezza a piano primo con angolo bar in muratura
- a piano secondo risulta realizzata una divisoria posticcia in corrispondenza dei due servizi igienici
- sempre a piano secondo, non risulta rappresentato un finestrillo nel disbrigo che si affaccia sul cavedio posto sul retro dello stabile
- nella zona cucina/lavaggio, risulta presente una ulteriore divisoria che crea una zona filtro tra il monta-vivande ed i due ambienti
- rispetto al progetto, non vengono rappresentati puntualmente tutti i monta-vivande presenti nell'unità immobiliare

Si precisa che, in merito al finestrillo (comunemente definito "luce" in edilizia) posto a piano secondo, è plausibile che lo stesso fosse precedentemente esistente e che sia stato sostituito l'infilso durante i lavori di ristrutturazione. Si rende questa precisazione in quanto, convenzionalmente, la sezione orizzontale sia delle tavole grafiche progettuali, sia delle planimetrie catastali, viene effettuata all'altezza di circa 1,10-1,20 ml rispetto al piano di pavimento; essendo il finestrillo in corrispondenza del soffitto era compatibile la mancata rappresentazione nelle predette tavole, tanto più che servendo un locale dove non è prevista la verifica dei rapporti aero-illuminanti non era obbligatorio indicarne la presenza. In aggiunta si fa presente che la "sensibilità" nella redazione delle tavole di progetto e delle planimetrie catastali si è modificata nel tempo, acuendosi nell'ultimo quinquennio rispetto alla data di redazione della presente, laddove, di norma, questo tipo di situazioni vengono perlomeno rappresentate indicativamente con un tratteggio in corrispondenza del serramento.

Vista la particolarità dell'immobile ed i vincoli presenti, non è possibile quantificare puntualmente i costi da sostenere per il rilascio della sanatoria, giacché sono necessarie le autorizzazioni di enti terzi (ad esempio quello dei Beni Architettonici) così come gli onorari tecnici professionali (ad esempio per la presentazione della pratica di sanatoria e di professionisti terzi quali ingegnere e/o architetto), in quanto sono state abrogate le tariffe minime professionali, pertanto rimane pienamente a carico dell'aggiudicatario la scelta delle figure professionali a cui affidarsi e della pattuizione dei relativi compensi.

Ciò detto, l'ipotetico costo da sostenere per il conseguimento del rilascio della pratica di sanatoria, ammonta a non meno di € 20.000,00 (euro ventimila/00), comprensivo dell'eventuale rimozione del finestrillo posto a piano secondo con tamponamento del foro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Come già indicato nel paragrafo "Parti Comuni", trattasi di edificio terra cielo contiguo ad altri fabbricati, tra cui alcuni locali pubblici del Palazzo del Podestà, pertanto alcune porzioni di edificio (ad esempio muri perimetrali, solai di interpiano e di copertura, porzione di facciata che vuota sul sottoportico dell'arengario) risultano comunque soggette alla normativa vigente relativa alle parti condominiali o, comunque, non in uso esclusivo.

Si fa presente che, come riferito dal soggetto pignorato, in precedenza l'impianto fognario era in comune con l'istituto di credito adiacente e vuotavano verso il cortile interno; per facilitare le operazioni di manutenzione degli impianti fognari, all'incirca nel 2010 sono state effettuate opere atte alla divisione delle fogne che attualmente si allacciano direttamente alla fognatura pubblica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Date le caratteristiche possedute dall'unità oggetto di pignoramento, dalla sua posizione e articolazione, viene costituito un unico lotto di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Mantova (MN) - Piazza Broletto n. 8, piano S1-0-1-2
Oggetto dell'esecuzione è un'unità commerciale (negozi) attualmente utilizzata per la ristorazione, articolata in tre piani fuori terra ed uno entro terra, situata in zona centralissima del Comune di Mantova (MN) in Piazza Broletto n. 8, zona a traffico veicolare limitato. Nel Comune (che è anche capoluogo di Provincia) sono presenti le principali strutture pubbliche e private, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie ed università, negozi di vicinato e di grandi dimensioni, farmacie, ospedali, istituti di credito, palestre, stadio comunale, aree sportive, aree artigianali ed industriali, area portuale di Valdaro, stazioni ferroviarie, casello dell'autostrada A22 - Mantova Nord. Il Comune è servito dalle strade SP28, SP29, SP236, SP420, SP482, SS10, SS62, Tangenziale Nord e Tangenziale Sud, che lo collegano con i Comuni di Marmirolo, Porto Mantovano, San Giorgio Bigarello, Roncoferraro, Borgo Virgilio, Curtatone e Rodigo. L'unità vuota direttamente sia verso Piazza Broletto (affaccio principale) sia verso Via Ardigò e Via Giustiziani (affaccio secondario) e si articola, a piano terra, da portico, ingresso con angolo bar e angolo per la preparazione delle pizze, salone principale affrescato, servizi; a piano primo n. 2 sale adibite alla ristorazione, locale deposito, terrazza che affaccia sul sottoportico dell'arengario; a piano secondo locali cucina e servizi igienici; a piano interrato sono presenti locali rustici. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 299, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.075.000,00

Il valore dell'immobile di cui al presente lotto (arrotondato alle migliaia di euro) è basato sulla ricerca di mercato di immobili simili e/o assimilabili, tendente a verificare il più probabile valore unitario di mercato adottando il metodo della comparazione (MCA), tenendo in considerazione anche i parametri di seguito riportati:

- VETUSTA'
- POSIZIONE DEGLI IMMOBILI
- STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO
- COMMERCIALIZZABILITA'
- STATO LOCATIVO

Si è ritenuto di non utilizzare il metodo di stima reddituale (income approach) o suoi derivati (ad esempio il metodo della capitalizzazione del reddito), poiché si è data più importanza al valore dell'edificio nel suo insieme e non all'attività attualmente insediata.

Ai fini della comparazione sono stati utilizzati degli annunci di immobili proposti in vendita situati nel centro storico ad uso commerciale, opportunamente deprezzati del 10% in funzione della contrattazione di mercato.

L'OMI (osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) riporta una inflessione dei valori degli immobili di tipo commerciale tra il primo semestre del 2020 ed il primo semestre del 2023 pari al 15%, inflessione che risulta più accentuata (circa il 30%) se si prende in considerazione il valore unitario di locazione al mese per immobili con stato manutentivo "Ottimo".

I valori espressi dall'OMI per il primo semestre 2023 - codice zona B1, sono i seguenti:

- Negozi con stato ottimo, Val min 1.700 - val max 3.200 (€/mq) // locazione min 13,80 - locazione max 31 (€/mq/mese)
- Negozi con stato normale, Val min 750 - val max 1.450 (€/mq) // locazione min 7,50 - locazione max 13 (€/mq/mese)

Si precisa che la zona di territoriale identificata come B1 si estende dai laghi di Mantova sino al limitare

con i quartieri di Valletta Valsecchi, zona Viale Risorgimento e Valletta Paiolo: ne consegue che i valori espressi dall'OMI comprendono una zona molto eterogenea con valori molto differenti.

Essendo i comparabili rilevati posti in edificio con scarso e/o modesto valore storico rispetto a quello oggetto di pignoramento, si è ritenuto opportuno applicare un aumento pari a circa l'8% della media rilevata, per un valore unitario finale di circa € 2.300,00/mq, per un valore arrotondato pari a € 1.475.000,00 (euro unmilione quattrocento settantacinquemila/00). Questo valore tiene in considerazione il mero valore economico dell'immobile, escluso il valore intrinseco dell'affresco posto nel salone del piano terra.

A tal proposito, in data 19/02/2024 veniva consegnata la relazione stilata dal Dott. Mossini incaricato dal sottoscritto (previa autorizzazione del G.E.) alla redazione di elaborato di stima dell'affresco. Rimandando alla predetta relazione per ogni ulteriore precisazione e approfondimento in merito, l'affresco è stato quantificato in un valore complessivo di € 1.500.000,00.

Trattandosi di un affresco intero e non di una porzione, che non può essere asportato dalla propria sede e che, quindi, risulta un valore intrinseco, non scindibile, e strettamente legato all'unità in esame, lo scrivente ritiene lecito aumentare il valore del fabbricato espresso in precedenza solo nella misura del 40% - pari a € 600.000,00 (euro seicentomila/00).

L'applicazione di considerare il valore dell'affresco in percentuale anziché di sommarlo in toto al valore dell'edificio viene giustificato dal fatto che la finalità del presente procedimento è quello di giungere all'aggiudicazione dell'immobile tramite vendita all'asta, possibilmente in tempi ridotti. Nonché si vuole evitare di ricadere nel caso della vicenda giudiziaria del "Casino dell'Aurora" Boncompagni-Ludovisi (vedi relazione dell'ausiliario Dott. Mossini) ove la presenza di affreschi di notevole importanza storica hanno portato ad una valutazione complessiva di € 471.000.000 e che, da gennaio 2022 ad oggi, lo stabile risulta invenduto nonostante le sei aste effettuate avevano portato il valore ad € 144.000.000.

Data della stima 22/02/2024

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Mantova (MN) - Piazza Broletto n. 8, piano S1-0-1-2	642,42 mq	3.230,00 €/mq	€ 2.075.000,00	100,00%	€ 2.075.000,00
Valore di stima:					€ 2.075.000,00

Valore di stima: € 2.075.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20000,00	€
Migliore appetibilità	12,00	%

Valore finale di stima: € 1.806.000,00

Date le caratteristiche possedute dall'immobile e dalla sua ubicazione, in considerazione che i comparabili utilizzati per la formazione del più probabile valore di stima sono situati nello stesso segmento di mercato e con stati manutentivi simili a quelli posseduti dall'immobile oggetto di pignoramento, reperiti nella stessa zona del Comune di Mantova, si ritiene opportuno applicare i seguenti deprezzamenti suddivisi in:

- una migliore appetibilità in fase di vendita all'asta, dovuta anche da una modesta commerciabilità dell'immobile dovuta dai vincoli presenti;
- spese da sostenere rischio assunto per le irregolarità edilizio/catastali.

Si fa presente che per gli onorari professionali da riconoscere dal tecnico o tecnici incaricati da parte aggiudicataria, sono stati ipotizzati e non quantificati puntualmente poiché i minimi professionali sono stati aboliti nel 2006.

Gli oneri riportati nella tabella fanno riferimento ad un costo "non inferiore a" € 20.000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto che il contenuto della perizia risulta prodotto con carattere orientativo e prudenziale per il mero adempimento dello scopo di stima, in ragione della normativa vigente, risultando di conseguenza soggetto a possibili modificazioni.

IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC:

il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura. Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti, scarichi ecc.. ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture e della copertura (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo ecc..., e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro, ma non relazionato.

IN MERITO ALLE VERIFICHE DI SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ ED AGLI IMPORTI DELLE SANZIONI:

si segnala l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, completo e definitivo a riguardo, sottolineando che, considerata la natura ed i limiti del mandato rimesso all'esperto, non risulta comunque possibile formulare una precisa e certa indicazione in merito alla sanabilità degli abusi circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, in quanto risulta manifestazione degli Uffici Tecnici a non esporsi definitivamente, anche in virtù della complessità e specificità della materia legata alla sanabilità di opere difformi, rimandando all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio, calcoli parametrici, pareri di enti terzi ed indagini di tipo urbanistico. Tutto ciò premesso, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nella presente perizia di stima è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente, limitatamente a quanto riconoscibile attraverso un'analisi impossibilitata definitivamente, al momento dell'elaborazione della relazione peritale. Si precisa che i titoli edilizi citati nei paragrafi "Regolarità Edilizia" di ogni bene sono quelle consegnate al perito dal Comune di competenza in sede di accesso agli atti; in virtù del fatto che lo stesso Comune, non rilasciando alcuna certificazione che quanto consegnato allo scrivente risulti il totale delle pratiche effettivamente presenti negli archivi, si esonera il presente perito in caso vi sia ulteriore documentazione non consegnata.

IN MERITO ALLA PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO E DEL VALORE DI STIMA:

il compendio oggetto della presente esecuzione immobiliare viene posto in vendita a corpo e non a misura, senza la rideterminazione dei confini, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come vista e gradita dalla parte aggiudicataria, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti. Essendo tale modalità di vendita esplicitata nella presente consulenza, l'aggiudicatario solleva da qualsiasi responsabilità gli organi della procedura in caso di sconfinamenti e/o differenze di superficie. Si precisa che la presente perizia determina il valore dei soli fabbricati e aree pertinenziali. I valori che hanno determinato le percentuali esposte sono da intendersi formulati in termini orientativi e previsionali poiché allo scrivente viene richiesto di determinare il valore di mercato.

La definizione di quest'ultimo, così come riportato nelle linee guida ABI (quarta edizione 05/04/2022), è la seguente:

<<l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni>>.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mantova, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Marzullo Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione Abitabilità (Aggiornamento al 04/09/2023)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Autorizzazioni e Concessioni (Aggiornamento al 04/09/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 18/07/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 18/07/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 18/07/2023)
- ✓ N° 2 Foto (Aggiornamento al 17/10/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Locazione (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Ausiliario (Aggiornamento al 19/02/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Mantova (MN) - Piazza Broletto n. 8, piano S1-0-1-2
Oggetto dell'esecuzione è un'unità commerciale (negozio) attualmente utilizzata per la ristorazione, articolata in tre piani fuori terra ed uno entro terra, situata in zona centralissima del Comune di Mantova (MN) in Piazza Broletto n. 8, zona a traffico veicolare limitato. Nel Comune (che è anche capoluogo di Provincia) sono presenti le principali strutture pubbliche e private, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie ed università, negozi di vicinato e di grandi dimensioni, farmacie, ospedali, istituti di credito, palestre, stadio comunale, aree sportive, aree artigianali ed industriali, area portuale di Valdaro, stazioni ferroviarie, casello dell'autostrada A22 - Mantova Nord. Il Comune è servito dalle strade SP28, SP29, SP236, SP420, SP482, SS10, SS62, Tangenziale Nord e Tangenziale Sud, che lo collegano con i Comuni di Marmirolo, Porto Mantovano, San Giorgio Bigarello, Roncoferraro, Borgo Virgilio, Curtatone e Rodigo. L'unità vuota direttamente sia verso Piazza Broletto (affaccio principale) sia verso Via Ardigò e Via Giustiziati (affaccio secondario) e si articola, a piano terra, da portico, ingresso con angolo bar e angolo per la preparazione delle pizze, salone principale affrescato, servizi; a piano primo n. 2 sale adibite alla ristorazione, locale deposito, terrazza che affaccia sul sottoportico dell'arengario; a piano secondo locali cucina e servizi igienici; a piano interrato sono presenti locali rustici. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 299, Sub. 2, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricati e non di terreni.

Prezzo base d'asta: € 1.806.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.806.000,00**

Bene N° 1 - Ristorante			
Ubicazione:	Mantova (MN) - Piazza Broletto n. 8, piano S1-0-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 299, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	642,42 mq
Stato conservativo:	In sede di sopralluogo si è potuto appurare che l'immobile si presentava, nel suo complesso, in discreto stato manutentivo. Gli affreschi presenti nel salone principale risultavano, per quanto di competenza, in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto dell'esecuzione è un'unità commerciale (negozio) attualmente utilizzata per la ristorazione, articolata in tre piani fuori terra ed uno entro terra, situata in zona centralissima del Comune di Mantova (MN) in Piazza Broletto n. 8, zona a traffico veicolare limitato. Nel Comune (che è anche capoluogo di Provincia) sono presenti le principali strutture pubbliche e private, scuole dell'infanzia, primarie, secondarie ed università, negozi di vicinato e di grandi dimensioni, farmacie, ospedali, istituti di credito, palestre, stadio comunale, aree sportive, aree artigianali ed industriali, area portuale di Valdaro, stazioni ferroviarie, casello dell'autostrada A22 - Mantova Nord. Il Comune è servito dalle strade SP28, SP29, SP236, SP420, SP482, SS10, SS62, Tangenziale Nord e Tangenziale Sud, che lo collegano con i Comuni di Marmirolo, Porto Mantovano, San Giorgio Bigarello, Roncoferraro, Borgo Virgilio, Curtatone e Rodigo. L'unità vuota direttamente sia verso Piazza Broletto (affaccio principale) sia verso Via Ardigò e Via Giustizati (affaccio secondario) e si articola, a piano terra, da portico, ingresso con angolo bar e angolo per la preparazione delle pizze, salone principale affrescato, servizi; a piano primo n. 2 sale adibite alla ristorazione, locale deposito, terrazza che affaccia sul sottoportico dell'arengario; a piano secondo locali cucina e servizi igienici; a piano interrato sono presenti locali rustici. (Per una migliore descrizione delle finiture e delle strutture si rimanda al paragrafo delle consistenze).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Mantova il 23/03/2010
Reg. gen. 3530 - Reg. part. 681
Quota: Piena proprietà 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Giampaolo Fabbi
Data: 17/03/2010
N° repertorio: 69705
N° raccolta: 22532

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Mantova il 15/06/2023
Reg. gen. 7132 - Reg. part. 5235
Quota: Piena Proprietà 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Geom. Alessandro Marzullo

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE

Via Pomponazzo n. 1 – 46100 Mantova

Tel. e fax 0376 – 141 04 89

Cell. 371 – 396 10 30



TRIBUNALE DI MANTOVA

Nella procedura immobiliare N° 75/2023 R.G.E. promossa da:



OGGETTO: VALUTAZIONI E RISPOSTE NOTE CRITICHE ALLA

C.T.U.



PREMESSA

- in data 22/03/2024 la parte procedente provvedeva a depositare una relazione contenente note critiche alla CTU depositata mezzo P.C.T. in data 23/02/2024;
- in data 14/06/2024 l'Ill. G.E. richiedeva all'esperto stimatore di esprimere chiarimenti in merito alle osservazioni effettuate da parte esecutata;



P.IVA 02287720201

C.F. MRZ LSN 86L09 E897L

1





PERTANTO

Lo scrivente Geometra Alessandro Marzullo con studio in Mantova (MN) Via Pomponazzo n. 1, nominato perito estimatore nell'esecuzione n. 75/2023 in data 17 luglio 2023, con la presente esprime e motiva le proprie valutazioni a riguardo delle osservazioni ricevute.



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI



La relazione prodotta da parte esecutata ed a firma del Geom. Palvarini Marco, come già ribadito nelle precedenti osservazioni prodotte in data 02/04/2024, fa un mero riferimento ai valori OMI al fine del calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile, aumentato in maniera arbitraria del 30% in funzione della presenza dell'affresco.

Analizzando la relazione del tecnico, questi non spiega il perché abbia utilizzato il valore unitario di € 2.800/mq (fascia OMI val. min 1.700 €/mq – val. max. 3.200 €/mq), pertanto la decisione non risulta supportata da alcuna assunzione che il tecnico possa aver fatto ai fini valutativi, poiché non mette a conoscenza il lettore dei processi logici che lo hanno portato ad attribuire quel determinato valore commerciale.

Inoltre la fascia di prezzo di riferimento utilizzata dal tecnico è riferita per immobile con stato manutentivo “ottimo” e che lo stesso ha utilizzato un valore che più si avvicina alla fascia alta del prezzo, ovvero paragonandolo ad un immobile in ottimo stato conservativo e manutentivo: a tal proposito si precisa che l'immobile è



P.IVA 02287720201

C.F. MRZ LSN 86L09 E897L





stato oggetto di opere di ristrutturazione globale agli inizi degli anni '80 e che, da allora, risultano effettuate opere di manutenzione ordinaria.

Per quanto concerne la presenza dell'affresco, il tecnico in prima battuta ritiene congruo incrementare di circa il 30% il valore unitario utilizzato per la stima, ovvero:

$$2.800 \text{ €/mq} \times 0,3 = 840,00 \text{ €/mq}$$

Se si moltiplica la superficie commerciale per il predetto incremento si avrà che:

$$840,00 \text{ €/mq} \times 635,50 \text{ mq} = 533.820,00 \text{ €}$$

Da quanto posso desumere dalla perizia redatta dal Geom. Palvarini, questi valorizza l'edificio in € 1.779.400, mentre l'incidenza dell'affresco concorrerebbe nella formazione del valore di mercato per € 533.820: si focalizza l'attenzione sul valore intrinseco dell'affresco in quanto risulta simile a quanto il sottoscritto ha indicato nella propria relazione, ovvero pari ad € 600.000. Di fatti lo scrivente ha dato un'importanza maggiore al valore dell'affresco nonostante parte eseguita asserisce ostinatamente che l'affresco non sia stato correttamente valorizzato ai fini valutativi.

Nella nota alla relazione peritale depositata dalla parte eseguita lo scorso 08/04/2024, nelle conclusioni viene utilizzato il deprezzamento del 12% per calcolare il prezzo a base d'asta: se ne deduce che gli stessi non abbiano da obiettare sulla percentuale applicata dallo scrivente giacché loro stessi la adoperano.

Per quanto concerne l'utilizzo dei valori OMI rimando alla mia precedente relazione, e di seguito riporto esclusivamente quanto riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

P.IVA 02287720201

C.F. MRZ LSN 86L09 E897L

3





“si avverte che nell’ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l’immobile e motivare il valore da attribuirgli”

In aggiunta a quanto già espresso, si tiene a precisare che la variazione tra le due valutazioni si riduca alla mera ricerca del valore unitario di mercato da attribuire all’edificio, giacché il conteggio delle superfici commerciali risulta pressoché simile (scarto di poco più dell’1%) e che di fatto entrambi i tecnici (il sottoscritto ed il Geom. Palvarini) siano arrivati entrambi, direttamente o indirettamente, alla conclusione che dare una maggior importanza economica all’affresco avrebbe comportato un eccessivo aumento del valore dell’immobile stesso.

Come già riportato nella mia precedente relazione, essendo che la valutazione a firma del Geom. Palvarini fa esclusivo riferimento ai valori OMI e gli stessi non possono “intendersi sostitutive della stima puntuale”, ovvero non si basano su dati certi o su una effettiva ricerca di mercato: ne consegue che non è possibile effettuare un confronto diretto e puntuale sulle motivazioni che hanno portato entrambi i tecnici alla formazione del valore di mercato.

In conclusione ed in relazione a quanto precedentemente esposto, si ritiene appropriata l’incidenza dell’affresco attribuita in relazione, nonché del deprezzamento per la miglior appetibilità dell’immobile, così come al valore attribuito.

Rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali od ulteriori integrazioni, porgo ossequi saluti.

P.IVA 02287720201

C.F. MRZ LSN 86L09 E897L

4





Mantova, li 04/07/2024



IL C.T.U.

Geom. Alessandro Marzullo



P.IVA 02287720201

C.F. MRZ LSN 86L09 E897L

5

