

TRIBUNALE DI MANTOVA

Nel procedimento fallimentare n. 37/2017

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Delegato: Dott.ssa Laura Fioroni

Curatori: Dott. Luca Gasparini e Avv. Alberto Gandolfi

Gruppo A: Terreni edificabili ed agricolo in Comune di Borgo-Virgilio, frazione Cappelletta

Gruppo B: Terreni edificabili e strade in Comune di Curtatone, frazione Levata e Montanara, oltre a reliquato di terreno in Comune di Borgo-Virgilio.

Relazione Immobili Gruppo B – Borgo Virgilio e Curtatone

Il sottoscritto Geom. Donato Previtali, nato a Mantova il 12/10/1950, geometra libero professionista, con studio in Mantova, D. L. Sturzo n. 4, in data 21/08/2017 veniva nominato quale perito estimatore dai curatori Dott. Luca Gasparini e Avv. Alberto Gandolfi, nella procedura fallimentare n. 37/2017, per la valutazione dei beni immobili in capo alla Società posti nei Comuni di Borgo-Virgilio e di Curtatone.

nella stessa data del 21 agosto 2017, il sottoscritto dichiarava l'accettazione dell'incarico avente per oggetto il seguente quesito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, provveda:

1) all’identificazione degli immobili di proprietà della società fallita, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all’esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e comunicando l’opportunità di procedere a frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.; nel caso di immobili abitativi, dica se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell’atto notorio di cui all’art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l’eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l’epoca di realizzazione dell’opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare,

che gli immobili fallimentari si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per il trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla della sentenza dichiarativa di fallimento, la società fallita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia caduta in fallimento una quota indivisa, indichi se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata al fallito l'intera proprietà di un singolo cespite;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla dichiarazione di fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili fallimentari. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superfici dell'immobile, specificando quella

commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresi la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e se sia necessario procedere al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se gli immobili fallimentari siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sull'immobile fallimentare sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni fallimentari siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) ad allegare alla stima e a depositare presso gli organi competenti, l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto Legislativo 19/08/2005 n. 192, come modificato dal Decreto Legislativo 29/12/2006 n. 311, ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31/10/2007 emessa dalla Regione Lombardia nonché in virtù della nuova normativa, D.Lgs. 192/2005 – D.L. 63 del 04/06/2013, convertito con modificazioni dalla Legge n. 90 del 03/08/2013 e successive modifiche e integrazioni;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque accedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

PREMESSA

Il sottoscritto perito preso atto dell'incarico affidatogli, eseguiva tutti gli accertamenti necessari



presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo-Virgilio e del Comune di Curtatone al fine di aggiornare ed integrare la documentazione posta agli atti.

La presente relazione ha per oggetto esclusivamente i beni immobili posti principalmente nel Comune di Curtatone (MN) Località Levata e Montanara, oltre a reliquato di terreno posto nel Comune di Borgo Virgilio ed a ridosso della lottizzazione “”.

SOPRALLUOGO

Successivamente al reperimento della documentazione inerente gli immobili in esame presso gli enti pubblici sopra menzionati e trattandosi di terreni liberi da fabbricati, il sottoscritto perito effettuata il sopralluogo il giorno 30/08/2017.

La relazione tecnica di stima verrà articolata seguendo punto per punto il quesito posto dal Curatore al C.T.U. in sede di giuramento.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

DIVISIONE IN LOTTI

Date le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, si presume la creazione di **n. 2 lotti di stima** separati, così come già riportato nella relazione preliminare del 20/10/2017.

Il compendio immobiliare caduto in fallimento è composto principalmente da lotti di terreno situati nella lottizzazione “”, oltre a reliquati di terreno adibiti a parcheggi/strade posti all'interno del Comune di Curtatone, oltre a reliquato di terreno posto a ridosso della predetta lottizzazione.

UBICAZIONE – Descrizione generale

I cespiti di cui al “Gruppo B” sono composti da **terreni edificabili oltre ad aree da destinarsi a**

strade, parcheggi e standard (questi ultimi dovranno obbligatoriamente essere ceduti a titolo gratuito al Comune), liberi da edifici, i quali accedono direttamente alle rispettive vie pubbliche.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Curtatone, e più precisamente:

- **nell'abitato di Montanara**, aree destinate a stradelli di accesso privato;
- **nell'abitato di Levata**, area ricadente in comparto di lottizzazione non ultimata, oltre ad area destinata a via pubblica facente parte di una più vecchia lottizzazione.

Le unità sono poste a breve distanza dai servizi pubblici e privati, nonché dalla vicinanza delle SP57, SP 420 e SR62, strade di collegamento ai Comuni di Mantova, Borgo Virgilio, Motteggiana, Marcaria, Castellucchio e Rodigo, facilmente raggiungibili con mezzi privati e pubblici.

LOTTO 1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI (Lottizzazione)

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova:

N.C.T. DI MANTOVA - COMUNE CENSUARIO DI BORGO-VIRGILIO (lottizzazione

Fg. 13 mapp. 281 – Qualità prato Cl. 2, Ha 0.07.50, R.D. € 2,82 / R.A. € 2,71 (reliquato di terreno)

N.C.T. DI MANTOVA - COMUNE CENSUARIO DI CURTATONE (Post Frazionamento del 27/12/2017 n. 62997/2017)

Fg. 18 mapp. 368 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.01.02, R.D. € 0,82 / R.A. € 0,71 (porzione di strada)

Fg. 18 mapp. 372 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.03.05, R.D. € 2,44 / R.A. € 2,13 (porzione di strada)



Fg. 38 mapp. 169 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.01.00, R.D. € 0,79 / R.A. € 0,70 (via pubblica)

Fg. 38 mapp. 489 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.15.79, R.D. € 12,48 / R.A. € 11,01 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 502 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.11.78, R.D. € 9,31 / R.A. € 8,21 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 503 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.11.28, R.D. € 8,91 / R.A. € 7,86 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 504 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.14.00, R.D. € 11,06 / R.A. € 9,76 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 505 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.15.18, R.D. € 11,99 / R.A. € 10,58 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 506 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.04.75, R.D. € 3,75 / R.A. € 3,31 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 507 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.12.65, R.D. € 10,00 / R.A. € 8,82 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 508 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.12.00, R.D. € 9,48 / R.A. € 8,37 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 510 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.22.38, R.D. € 17,68 / R.A. € 15,60 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 512 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.10.21, R.D. € 8,07 / R.A. € 7,12 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 513 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.10.48, R.D. € 8,28 / R.A. € 7,31 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 514 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.10.33, R.D. € 8,16 / R.A. € 7,20 (terreno edificabile)

edificabile)

Fg. 38 mapp. 518 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.10.35, R.D. € 8,18 / R.A. € 7,22 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 519 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.24.61, R.D. € 19,45 / R.A. € 17,16 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 520 – Qualità seminativo irriguo Cl. 2, Ha 0.23.13, R.D. € 23,17 / R.A. € 21,50 (strada)

Fg. 38 mapp. 523 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.00.92, R.D. € 0,73 / R.A. € 0,64 (strada)

Fg. 38 mapp. 527 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.37.77, R.D. € 29,85 / R.A. € 26,33 (strada)

Fg. 38 mapp. 531 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.82.49, R.D. € 65,18 / R.A. € 57,51 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 534 – Qualità seminativo irriguo Cl. 2, Ha 0.24.54, R.D. € 24,59 / R.A. € 22,81 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 535 – Qualità seminativo irriguo Cl. 2, Ha 0.09.79, R.D. € 9,81 / R.A. € 9,10 (strada)

Fg. 38 mapp. 536 – Qualità seminativo irriguo Cl. 2, Ha 0.05.18, R.D. € 5,19 / R.A. € 4,82 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 537 – Qualità seminativo irriguo Cl. 2, Ha 0.00.17, R.D. € 0,17 / R.A. € 0,16 (strada)

Fg. 38 mapp. 539 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.00.10, R.D. € 0,08 / R.A. € 0,07 (strada)

Fg. 38 mapp. 542 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.19.17, R.D. € 15,15 / R.A. € 13,37 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 543 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.02.21, R.D. € 1,75 / R.A. € 1,54 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 544 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.02.21, R.D. € 1,75 / R.A. € 1,54 (terreno

edificabile)

Fg. 38 mapp. 545 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.31.95, R.D. € 25,25 / R.A. € 22,28 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 562 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.99.37, R.D. € 78,52 / R.A. € 69,28 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 575 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 2.69.89, R.D. € 213,26 / R.A. € 188,17 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 577 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.53.87, R.D. € 42,57 / R.A. € 37,56 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 578 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 5.14.03, R.D. € 406,18 / R.A. € 358,39 (terreno edificabile)

Il terreno di cui al mapp. 281 del Comune di Borgo Virgilio confina, da nord in senso orario, con: fosso con aldilà Fg. 38 del Comune di Curtatone, mapp. 280, Strada Arginotto e mapp. 29 del Comune di Curtatone.

Il terreno di cui al mapp. 368 del Fg. 18 del Comune d Curtatone (porzione di Via Liguria) confina, da nord in senso orario, con: Via Sicilia, mapp.li 407, 405, 636, 537 (Via Liguria) e 536 (Via Liguria).

Il terreno di cui al mapp. 372 del Fg. 18 del Comune d Curtatone (porzione di Via Campania) confina, da nord in senso orario, con: mapp.li 371 (Via Campania), 352 (Via Campania), 416, 415, 259 (Via Lombardia).

Il terreno di cui al mapp. 169 del Fg. 38 del Comune d Curtatone (porzione di Via Dugoni) confina, da nord in senso orario, con: mapp.li 146, 264 (Via Dugoni), 147 e 157 (Via Dugoni).

I terreni di cui ai mapp.li 489, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 512, 513, 514, 518, 519, 520, 523, 527, 531, 534, 535, 536, 537, 539, 542, 543, 544, 545, 562, 575, 577 e 578 confinano,

in corpo unico e da nord in senso orario, con: Via Levata, mapp.li 388, 389, altro mappale diversa ditta, mapp.li 399,391, 392, 393, 394, 395, 341, 412, 131, fosso con aldilà altro mappale diverso foglio del Comune di Borgo Virgilio, fosso con aldilà mapp.li 29 e 386, mapp.li 458, 383, 381, 576, 574, 579, 308, 309, 310, 311, 267, 325, 324, 318, 319, 320, 321, 322, 293, 294, 295, 296, 297, 285, 286, 299, 298 e 276; salvo errori e come meglio in fatto.

LOTTO 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE e CONFINI (Lottizzazione Ca' Pia)

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova:

N.C.T. DI MANTOVA - COMUNE CENSUARIO DI CURTATONE

Fg. 38 mapp. 574 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 2.79.44, R.D. € 220,81 / R.A. € 194,83 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 576 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 1.20.33, R.D. € 95,08 / R.A. € 83,90 (terreno edificabile)

Fg. 38 mapp. 579 – Qualità seminativo Cl. 3, Ha 0.02.24, R.D. € 1,77 / R.A. € 1,56 (terreno edificabile)

I terreni confinano, in corpo unico e da nord in senso orario, con: mapp.li 150, 149, 246, 572, 148, 147, 284, 316, 312, 308, 578, 575, 577, 502, 577, 504, 381, 485, 481 e 25.

INTESTAZIONE – Lotto 1 e 2:

– – Piena Proprietaria

della quota di 1/1



2) DESCRIZIONE



LOTTO 1 (Lottizzazione

)

I beni di cui al presente lotto riguardano generalmente i terreni edificabili situati in frazione di Levata, ricadenti all'interno della lottizzazione “”, oltre a reliquati di terreno situati sia in Levata che in località Montanara.

I terreni di cui ai mapp.li 368 e 372 del Fg. 18 del Comune di Curtatone sono reliquati di terreno adibiti a strada privata e strada pubblica che dovranno essere ceduti necessariamente ai confinanti (il primo – porzione di strada denominata Via Liguria, confinante con i mapp.li 405, 406 e 407) e al Comune di Curtatone (il secondo – porzione di strada denominata Via Campania).

Il terreno di cui al mapp. 169 del Fg. 38 del Comune di Curtatone riguarda un reliquato di terreno adibito a strada pubblica, nella fattispecie porzione della Via Dugoni, derivante da vecchia lottizzazione residenziale, che dovrà essere necessariamente ceduta al Comune di Curtatone.

I terreni di cui ai mapp.li 489, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 510, 512, 513, 514, 518, 519, 520, 523, 527, 531, 534, 535, 536, 537, 539, 542, 543, 544, 545, 562, 575, 577 e 578 del Fg. 38 del Comune di Curtatone, nonché il mapp. 281 del Fg. 13 del Comune di Borgo Virgilio, sono situati all'interno del comparto denominato “” e destinati alla realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, oltre alle future strade di viabilità interna, parcheggi, percorsi ciclopeditoni, aree a standard ed aree a verde, che dovranno essere cedute al Comune di Curtatone a titolo gratuito, come riportato nella convenzione di lottizzazione.

L'area ricadente all'interno della lottizzazione oggetto di procedura fallimentare presenta una superficie territoriale di 136.544 mq, di cui edificabili 81.621 mq (la differenza, come detto sopra, consistente in strade, marciapiedi, aree standard, parcheggi, ecc..., dovrà essere ceduta al Comune a titolo gratuito), oltre a reliquato di terreno Fg. 13 mapp. 281 del Comune di Borgo-Virgilio della



superficie di 750 mq, situato a cavallo tra la Strada Argine Ceresè e l'attiguo fosso (quest'ultimo verrà tombinato e l'area sarà da destinarsi a verde).

Si precisa che il valore commerciale attribuito alle unità di cui al presente lotto, tiene in considerazione degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica in essere e dell'incidenza delle opere di urbanizzazione effettuate sino alla data di redazione della presente relazione. Nella fattispecie la convenzione prevede l'obbligo da parte del soggetto attuatore (ovvero del futuro aggiudicatario) la realizzazione della nuova scuola da erigersi sul mapp. 490 del Fg. 38 (attualmente di proprietà del Comune di Curtatone) quale anticipo sugli oneri di costruzione. Inoltre, nell'eventualità che il Comune dovesse escutere interamente la fidejussione, le opere di urbanizzazione primaria rimarranno a carico dello stesso, sollevando il futuro aggiudicatario da qualsiasi obbligo relativo a tali opere. A tal proposito ed a seguito di più incontri avvenuti con l'assessore all'urbanistica nonché del referente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone, sono in previsione le opere di realizzazione del nuovo rondò da effettuarsi all'incrocio con Via Levata, ed in parte ricadente sul mapp. 578 (prima parte – risulta già deliberata la realizzazione di tale opere, i lavori saranno iniziati nell'anno in corso, importo dei lavori € 500.000,00), oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla strada principale che, dal rondò di cui sopra, collegherà Via Levata alla Strada Argine Ceresè (seconda parte – il Comune risulta in contenzioso con la società . in quanto sono stati già escussi, oltre ai € 500.000 stanziati per il rondò, ulteriori € 1.849.919,40, somma già versata ed in possesso del Comune ma che la società ne richiede la restituzione).

Come rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla convenzione, la lottizzazione è stata suddivisa in n. 2 stralci distinti, ove i lavori del secondo stralcio potranno iniziare solamente al raggiungimento del 30% dell'edificato del primo stralcio. Da una verifica delle risultanze catastali con quanto rappresentato nei predetti elaborati, di seguito si riportano le superfici fondiarie suddivise in sub-comparti e destinazione:

1° STRALCIO Edificabile

Sub. C – lotti n.ri 9, 10, 11, 12, 13, 14, aventi una superficie complessiva di 8.284 mq con una utilità fondiaria pari a 0,85 mq/mq, a destinazione residenziale;

Sub. D – lotti n.ri 15°, 15b, 15c, 16°, 16b, 16c e 16d, aventi una superficie complessiva di 14.451 mq con un'utilità fondiaria pari a 0,40 mq/mq, a destinazione residenziale;

Sub. E – lotto n. 17, avente una superficie complessiva di 9.947 mq con una utilità fondiaria pari a 0,90 mq/mq, a destinazione mista (residenziale/terziaria/commerciale).

2° STRALCIO Edificabile

Sub. A – lotti n.ri 1, 2, 3, 4 e 5, per una superficie complessiva di 7.552 mq con una utilità fondiaria pari a 0,40 mq/mq, a destinazione residenziale;

Sub. B – lotto n. 7, avente una superficie complessiva di 13.140 mq con un'utilità fondiaria pari a 0,85 mq/mq, a destinazione residenziale;

Sub. E – lotto n. 8, avente una superficie complessiva di 28.247 mq con un'utilità fondiaria pari a 0,90 mq/mq, a destinazione mista (residenziale/terziaria/commerciale).

SUPERFICI – LOTTO 1

- Area Edif.:	81.621,00 mq	x	1,00	=	81.621,00 mq
- Mapp. 169:	100,00 mq	x	0,00	=	0,00 mq
- Mapp. 368:	102,00 mq	x	0,00	=	0,00 mq
- Mapp. 372:	102,00 mq	x	0,00	=	0,00 mq
Totale					81.621,00 mq

LOTTO 2 (Ca' Pia)

I terreni di cui al presente lotto sono situati nella frazione di Levata, a ridosso della lottizzazione



denominata “” di cui al precedente Lotto 1, ricadenti nel comparto “Ca’ Pia”, attualmente non urbanizzato il quale potrà essere oggetto di futura convenzione solo al raggiungimento del 70% complessivo degli Stralci 1 e 2 dell’edificato della lottizzazione . Nel comparto potranno essere realizzati fabbricati residenziali della tipologia villette a schiera e/o piccoli condomini, oltre a strade e aree a verde che dovranno essere ceduti al Comune.

La superficie territoriale dei terreni è pari a 40.201 mq.

SUPERFICI – LOTTO 2

- Mapp. 574: 27.944,00 mq x 1,00 = 27.944,00 mq
- Mapp. 576: 12.033,00 mq x 1,00 = 12.033,00 mq
- Mapp. 579: 224,00 mq x 1,00 = 224,00 mq

Totale 40.201,00 mq

TASSAZIONE

Trattasi di persona giuridica: l’immobile verrà ceduto mediante tassazione IVA.

3) VERIFICA COSTRUZIONE ANTE ‘67

Trattasi di terreni e non di fabbricati.

4) TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di terreni e non di fabbricati.



5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Curtatone ed il Comune di Borgo-Virgilio.

Non essendo ancora stato rilasciato dal Comune di Curtatone il relativo certificato, verrà predisposta ed inviata una separata relazione per integrazione riportante i dati riportati nel predetto certificato.

In merito al reliquato di terreno di cui al mapp. 281 del Fg. 13, si fa presente che come riportato nel C.D.U. rilasciato in data 04/12/2017, prot. 32200, l'area ricade in ambito "Aree destinate all'agricoltura".

6) CONFORMITA' CATASTALE



LOTTE 1 e 2

Trattasi di terreni edificabili e porzioni di strade, liberi da fabbricati, pertanto lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato negli estratti di mappa.

Si precisa che i terreni ex-mapp.li 470, 501 e 511 sono stati oggetto di frazionamento catastale, al fine di suddividere graficamente la porzione dei terreni che ricadono nella lottizzazione in essere) e quelli ricadenti nel futuro comparto (Ca' Pia). A tal proposito si fa presente che il frazionamento è stato eseguito con la ricostruzione dei soli punti necessari per la definizione delle nuove dividenti mediante sovrapposizione per rototraslazione con il metodo dei minimi quadranti sui medesimi Punti Fiduciali. Tutti gli altri confini non sono stati ripristinati e/o verificati. Le superfici delle nuove particelle sono



quindi nominali, in tolleranza grafica con la digitalizzazione della mappa catastale (entro il 5% previsto dalla normativa), pertanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

7) VERIFICA

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che all'atto della notifica del fallimento la società fallita risultava proprietaria dei terreni oggetto della presente relazione in forza di diversi atti di provenienza, risalenti fino al 1986. A tal proposito si rimanda al successivo paragrafo per una migliore descrizione degli atti che hanno portato, negli anni, all'acquisizione delle aree oggetto di procedura fallimentare.

8) PROVENIENZA

Dalla verifica effettuata presso la conservatoria dei registri – Ufficio Territoriale di Mantova, i terreni di cui al presente **Gruppo B – Lotti n.ri 1 e 2**, sono pervenuti alla società fallita in forza dei seguenti atti:

- originariamente i terreni posti nella frazione di Levata risultavano di proprietà della società denominata “.” in forza di costituzione di società in accomandata semplice con conferimento di azienda, stipulata in data 12/02/1986 a rogito del Notaio Sergio Lodigiani, n.ri Rep. 52356 e racc. 20581. Trascritto a Mantova in data 10/03/1986, n.ri R.G. 2234 e R.P. 1583;
- mutamento della denominazione della società redatto in data 02/03/2000, rep. n. 43220 a rogito del Notaio Giampaolo Fabbi (trascrizione in atti dal 05/04/2000);
- cessione di quote e trasformazione di società in nome collettivo del 31/05/2004, a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 50419 e racc. 15740;

- compravendita redatta in data 27/07/2004 a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 50960/15933. Trascritto a Mantova in data il 30/07/2004, n.ri R.G. 11705 e R.P. 7141;
- compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Massimo Bertolucci in data 21/12/2004, n.ri rep. 52590 e racc. 16636. Trascritta a Mantova in data 29/12/2004, n.ri R.G. 18982 e R.P. 11301;
- compravendita stipulata in data 18/09/2008 a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 62474/22595. Trascritta a Mantova in data 10/10/2008, n.ri R.G. 14633 e R.P. 8626;
- trasformazione di società e mutamento nella denominazione effettuato in data 27/05/2011 a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 68274/25760. Trascritto a Mantova in data 17/06/2011 ai n.ri R.G. 7642 e R.P. 4550.

Terreno posto in Comune di Borgo Virgilio al mapp. 281 Fg. 13

- compravendita redatta dal Notaio Massimo Bertolucci in data 31/05/2004, rep. n. 50422 e racc. 15742. Trascritta a Mantova il 08/06/2004, R.G. 8674 e R.P. 5447.

Il venditore risultava proprietario del terreno in forza dei seguenti atti:

- quota di due sesti per successione apertasi in data 15/04/1978, denuncia di successione trascritta a Mantova in data 02/05/1979 ai n.ri 3315/2433;
- quota di un sesto per successione apertasi in data 20/04/1987, denuncia di successione trascritta a Mantova in data 17/09/1987 ai n.ri 8560/5613
- quota di tre sesti per successione apertasi in data , registrata a Mantova al n. 3 vol. 1449.

Terreni posti in Comune di Curtatone ai mapp.li 368 e 372 Fg. 18

- compravendita redatta dal Notaio Massimo Bertolucci in data 02/12/2005, n.ri rep. 55500 e racc. 18140. Trascritta a Mantova in data 07/12/2005 ai n.ri R.G. 18668 e R.P. 10884 (terreni in frazione di Montanara mapp.li 368 e 372 del Fg. 18).

I terreni risultavano precedentemente acquisiti in forza di atto di compravendita redatto in data 04/05/2001 a rogito del Notaio Luca Lubrano di Ricco, n. rep. 37886, successivamente trascritto a Mantova in data 15/05/2001 ai n.ri 6033/3972.

9) VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

LOTTO 1

Il valore unitario dei terreni di cui al presente lotto viene calcolato in base alla superficie dei terreni edificabili e della loro capacità edificatoria come riportato negli allegati della convenzione, nonché in considerazione dell'incidenza dei terreni che dovranno essere ceduti a titolo gratuito al Comune.

Il valore unitario è stato calcolato in base ai valori unitari delle aree edificabili riportato nelle tabelle del Comune di Curtatone, già deprezzati nella presente stima di un ulteriore 20%.

Pertanto si avrà che il valore commerciale dei terreni, **in previsione della totale ultimazione delle opere di urbanizzazione**, è pari a € 15.355.780,63, arrotondati ad € **15.356.000,00**.

Si fa presente che, alla data di redazione della presente relazione, sono state effettuate esclusivamente opere di urbanizzazione riguardanti i sotto-servizi (localizzazione, tracciamento ed esecuzione delle strade interne alla lottizzazione con relativo sbancamento e apposizione di massetto in ghiaietto vagliato, tubazioni sotterranee con vari servizi, pozzetti di ispezioni e alcune dune di difesa acustica).

A seguito di escussione parziale della fidejussione da parte del Comune di Curtatone, sono stati stanziati circa € 500.000,00 per l'esecuzione e l'ultimazione dei lavori riguardanti la rotonda da realizzarsi a nord del comparto, in corrispondenza della Via Levata, lavori che inizieranno nel mese di febbraio.

Ciò premesso, il costo dei lavori rimanenti per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione

ammontano a circa € 4.400.000,00, pertanto il valore attuale dei terreni, al netto dei costi da sostenere per l'ultimazione dell'urbanizzazione, è pari ad € 10.956.000,00 (euro diecimilioninovecentocinquantaseimila/00)

LOTTO 2 (Ca' Pia)

Il valore unitario per i terreni di cui al presente lotto è pari ad € 50,00/mq, in quanto l'area potrà essere soggetta a convenzione urbanistica qualora vengano ultimati almeno il 70% dell'edificato Stralcio 1 e 2 della lottizzazione “. Il valore commerciale del lotto è pari ad € 2.010.050,00, arrotondati ad € **2.010.000,00 (euro duemilionidiecimila/00)**.

10) FORMAZIONE DI LOTTI

Date le caratteristiche del compendio immobiliare in esame, si presume la creazione di **due lotti di stima**. Per la descrizione dei confini e le superfici delle unità in oggetto, si rimanda ai paragrafi “Identificazione del Bene” e “Descrizione”, oltre agli allegati bandi d'asta riportati al paragrafo 15.

11) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo i terreni facenti di cui ai **Lotti 1 e 2** risultavano liberi e non locati/affittati.

Si fa presente che i terreni di cui alla presente relazione, eccezion fatta per le aree di cui ai mapp.li 368 e 372 del Fg. 18, mapp. 169 del Fg. 38, sono gravati da convenzione di lottizzazione redatta

dal Notaio Massimo Bertolucci in data 07/08/2008, rep. n. 62304/22489, trascritta a Mantova in data 11/08/2008 R.P. 7269 e R.G. 12386, successivamente modificata con atto a rogito del medesimo Notaio in data 12/10/2011, rep. N. 68873/26048, registrata a Mantova il 18/10/2011 al n. 7571 serie 1T. Si precisa che la stessa convenzione non prevede limiti per la commerciabilità e/o di prezzo e si rimanda alla stessa per ogni ulteriore ed eventuale precisazioni.

12) ACCERTAMENTO

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che alla data di redazione della presente relazione i beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Si fa presente, comunque, che parte dei terreni ricadenti nella lottizzazione dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune di Curtatone, così come riportato nella convenzione.

13) ALLEGATI

Come richiesto, si allegano alla presente gli estratti di mappa, le visure catastali e la documentazione fotografica.

14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessaria in quanto trattasi di terreni e non di fabbricati.

15) ESTREMI DA MENZIONARE NEL BANDO D'ASTA

Si rimanda agli allegati “BA, Gruppo B – Lotto 1” e “BA, Gruppo B – Lotto 2” per una migliore

descrizione dei singoli bandi d'asta.



ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI DA CANCELLARE

Nel ventennio l'unità immobiliare in esame è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Contratto di apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria** stipulato in data 27/07/2004 a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 50963 e racc. n. 15936, insistenti sul mapp. 169 del Fg. 38 ed ex-mapp.li 243 e 332 del Fg. 38;
- **Contratto di concessione di linea di credito con garanzia ipotecaria** stipulato in data 01/02/2007 a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 58625 e racc. n. 20138 (probabilmente già assentita di cancellazione);
- **Mutuo ipotecario** stipulato in data 18/09/2008 a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 62477/22598. Iscritto a Mantova il 10/10/2008 n. R.G. 14634 e R.P. 3145;
- **Mutuo ipotecario** stipulato in data 09/06/2009 a rogito del Notaio Massimo Bertolucci, rep. n. 64077 e racc. n. 23488, insistente sull'ex-mapp. 471 del Fg. 38. Iscritto a Mantova il 10/06/2009 n. R.G. 7139 e R.P. 1477;
- **Trascrizione di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO R.P. 4543 e R.G. 7156 del 23.06.2017** a carico dei beni immobili di cui alla presente relazione.

NOTA CONCLUSIVA

Si fa presente che risultano scaduti i termini (già prorogati) per il completamento delle opere di urbanizzazione dell'interno comparto.

A seguito di contatti intercorsi con il responsabile dell'ufficio del settore Lavori Pubblici del Comune di Curtatone, nonché a seguito della deliberazione dei lavori per la realizzazione della rotatoria in prossimità di Via Levata, opere deliberate dal Consiglio Comunale in data 25/07/2017



n. 23 e dalla Giunta Comunale del 22/11/2017 n. 257, che, in parte, interesserà anche i terreni attualmente oggetto di procedura fallimentare, è stato comunicato che è in corso l'iter per l'istruttoria della gara d'appalto per l'esecuzione dei lavori e che, gli stessi, inizieranno entro la prima metà del mese di febbraio. Alla fine delle opere previste per la realizzazione della stessa, comprensiva di marciapiedi e pista ciclabile, tali aree dovranno essere necessariamente cedute al Comune di Curtatone, previa presentazione di Tipo Frazionamento a carico della procedura fallimentare in qualità di titolare alla vendita.

Il Tipo Frazionamento, previa autorizzazione dei curatori fallimentari, dovrà essere protocollato in Comune e successivamente depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto, al fine di addivenire alla cessione delle aree al Comune.

Mantova, lì 11.01.2018

IL C.T.U.

Geom. Donato Previtali

