

TRIBUNALE DI MANTOVA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 41/2024

Dichiarata in data 17/12/2024

[REDACTED]
[REDACTED]
Via Tessagli Primi, 2
46010 Commessaggio (MN)

e del socio
[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Mauro Pietro BERNARDI**

CURATORE: **Dott. Nicola BOVI**

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Consulenza tecnico legale ed estimativa, giudiziale e di parte

Via P. Mattarella, 17 - 46029 Suzzara (MN)

C.f. ZNN GND 68L31 E897I - P.IVA 02227670201

Tel. 380 4796918 - E-mail guidoandreazanini@alice.it

PREMESSA	Pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE GENERALI	Pag. 3
CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI	Pag. 3
SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pag. 4
 LOTTO N. 1	 Pag. 5
DESCRIZIONE SINTETICA	Pag. 5
TITOLARITÀ	Pag. 5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag. 6
CONFINI	Pag. 6
CRONISTORIA DATI CATASTALI	Pag. 6
CORRISPONDENZA CATASTALE	Pag. 7
STATO CONSERVATIVO	Pag. 8
PARTI COMUNI	Pag. 8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA	Pag. 9
PRECISAZIONI E SERVITÙ	Pag. 11
STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 11
CANONE DI LOCAZIONE	Pag. 11
PROVENIENZE VENTENNALI	Pag. 12
FORMALITÀ	Pag. 13
NORMATIVA URBANISTICA	Pag. 16
REGOLARITÀ EDILIZIA	Pag. 19
PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 22
TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA	Pag. 22
EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA	Pag. 22
STIMA	Pag. 23
 LOTTO N. 2	 Pag. 25
DESCRIZIONE SINTETICA	Pag. 25
TITOLARITÀ	Pag. 25
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag. 26
CONFINI	Pag. 26
CRONISTORIA DATI CATASTALI	Pag. 26
CORRISPONDENZA CATASTALE	Pag. 27
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA	Pag. 27
PRECISAZIONI E SERVITÙ	Pag. 28
STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 28
CANONE DI LOCAZIONE	Pag. 29
PROVENIENZE VENTENNALI	Pag. 29
FORMALITÀ	Pag. 29
NORMATIVA URBANISTICA	Pag. 32
REGOLARITÀ EDILIZIA	Pag. 34
TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA	Pag. 34
STIMA	Pag. 35
RIEPILOGO DEL VALORE DEI BENI	Pag. 37
 INDICE DEGLI ALLEGATI	 Pag. 38

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Guido Andrea Zanini, iscritto al Collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Mantova al n. 2575 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Mantova al n. 683, con studio in Suzzara (MN), Via P. Mattarella, 17, è stato nominato in data 08/01/2025 dall'Ill.mo Sig. Curatore Dott. Nicola Bovi quale perito stimatore incaricato di assisterlo nella valutazione dei beni immobili di pertinenza della procedura, con autorizzazione giudiziale alla nomina in data 13/01/2025.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore della liquidazione giudiziale, presso i legali rappresentanti della società, compiute le dovute ispezioni catastali, ipocatastali e tecnico amministrative, l'estensore della presente ha proceduto all'esecuzione dei sopralluoghi ritenuti necessari per l'individuazione e lo studio del compendio immobiliare oggetto di valutazione.

I beni di proprietà della ditta in oggetto sono stati inventariati con verbale redatto in data 27/12/2024.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare in proprietà ai soci della
è costituito da:

BENI SOCIALI: Capannone artigianale con area cortiliva pertinenziale sito in Commessaggio (MN).

- UNITA' IMMOBILIARE IN COMMESSAGGIO, VIA TESSAGLI PRIMI, N. 2:
Comune di Commessaggio, NCEU fg. 6 p.la 609 (cat D/7);

BENI PERSONALI del Socio Terreno sito in Gazzuolo (MN).

- UNITA' IMMOBILIARE IN GAZZUOLO:
Comune di Gazzuolo, NCT fg. 15 p.la 568 (superficie mq 3.090).

CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

Al fine di giungere alla stima dei beni immobili si è proceduto in fase preliminare all'acquisizione ed analisi delle informazioni necessarie allo studio e redazione della presente relazione di stima; si è quindi proceduto all'esecuzione di tutti i sopralluoghi necessari all'ispezione dei beni; si sono reperiti presso i pubblici uffici i documenti necessari all'adempimento del mandato ricevuto; si è verificata la corrispondenza tra i documenti reperiti ed il compendio oggetto di stima; si è analizzata la conformità dello stesso ai documenti depositati presso i pubblici enti (titoli edilizi e atti catastali in particolare); si è determinato il

valore ordinario del compendio riferito all'attualità previa elaborazione delle informazioni raccolte, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico-comparativi (nel caso della presente si è tenuto conto dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, di stampa e siti web specializzati); si è infine computato il valore reale tenendo conto di aggiunte o detrazioni da applicare al valore ordinario.

La stima eseguita è improntata a principi di prudenza, al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, stante altresì la particolare stagnazione di quest'ultimo.

Si precisa inoltre che la consistenza del compendio immobiliare è stata desunta per i terreni dalle superfici catastali indicate in visura e per i fabbricati da rilievi dimensionali assunti in loco. Le valutazioni effettuate nel presente elaborato peritale sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1 - Capannone prefabbricato ad uso artigianale con area cortiliva pertinenziale, ubicato in Commessaggio (MN), Via Tessagli Primi, 2. Bene così catastalmente individuato:

- Comune di Commessaggio, NCEU fg. 6 p.lla 609 (cat D/7).

LOTTO 2 - Terreno edificabile ubicato in Gazzuolo (MN). Bene così catastalmente individuato:

- Comune di Gazzuolo, NCT fg. 15 p.lla 568 (superficie mq 3.090).

LOTTO N.1

Capannone prefabbricato ad uso artigianale con area cortiliva pertinenziale, ubicato in Commessaggio (MN), Via Tessagli Primi, 2. Bene così catastalmente individuato:

- Comune di Commessaggio, NCEU fg. 6 p.lla 609 (cat D/7).



DESCRIZIONE SINTETICA

Capannone prefabbricato ad uso artigianale con area cortiliva pertinenziale.

TITOLARITÀ

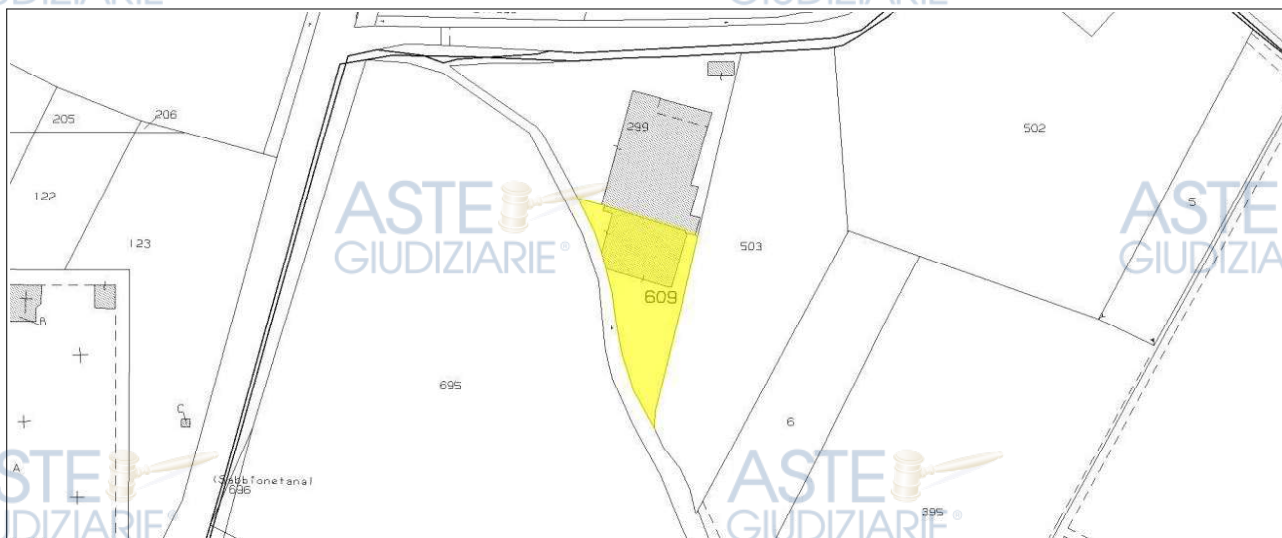
Il compendio appartiene ai seguenti intestati:

-

sede in
Codice fiscale:

(Proprietà 1/1)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il lotto è composto dal seguente bene (Comune Censuario Commessaggio - MN):

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
6	609		D/7				1.625,90

Si precisa che dalle visure catastali al catasto terreni la P.lla n. 609 del Fg. 6 risulta avere estensione complessiva di mq 951.

CONFINI

Da Nord in senso orario N.E.S.O. (come risultanti dal vigente estratto di mappa) fg. 6 p.lla 299, p.lla 503, corso idrico superficiale interrato e, più oltre, p.lla 695.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla scorta delle visure catastali storiche si redige di seguito la storia catastale al N.C.E.U. del compendio di cui al titolo e delle particelle che l'hanno generato:

La **p.lla 609** del fg. 6 deriva da:

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/06/2025 Pratica n. MN0055766 in atti dal 12/06/2025 (n. 55766.1/2025)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2014 Pratica n. MN0054639 in atti dal 04/07/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18976.1/2014)
- VARIAZIONE del 22/07/2013 Pratica n. MN0064389 in atti dal 22/07/2013 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 17046.1/2013)

La **p.lla 299** del fg. 6 (che ha generato la p.lla 609) deriva da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/02/1997 in atti dal 30/06/1998 (n. B00402/1997)
- AMPLIAMENTO del 10/02/1997 in atti dal 10/02/1997 (n. B00402.1/1997)
- VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 20/03/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Al N.C.T. risulta correlata la **p.lla 609 del fg. 6**, Comune censuario Commessaggio, con la seguente storia catastale:

- **p.lla 609 del fg. 6**, ENTE URBANO, Superficie mq 951, deriva da Tipo Mappale del 18/07/2013 Pratica n. MN0063733 in atti dal 18/07/2013 presentato il 17/07/2013 (n. 63733.1/2013) [Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 6 P.lla 299];
- p.lla 609 del fg. 6, ENTE URBANO, Superficie mq 951, deriva da FRAZIONAMENTO del 18/07/2013 Pratica n. MN0063733 in atti dal 18/07/2013 presentato il 17/07/2013 (n. 63733.1/2013) [Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 6 P.lla 299];
- la stessa proviene dalla **p.lla 299 del fg. 6**, ENTE URBANO, Superficie mq 3260, deriva da Variazione del 10/09/1996 Pratica n. 16051 in atti dal 09/07/2003 (n. 16052.1/1996) [Annotazioni di stadio: VARIA GRAFICAMENTE];
- p.lla 299 del fg. 6, FU D ACCERT, Superficie mq 3260, deriva da Variazione in atti dal 10/06/1982 (n. 579) [Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 6 Particelle 3 e 354];
- p.lla 299 del fg. 6, FU D ACCERT, Superficie mq 2240, deriva da Impianto meccanografico del 09/11/1976.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Presa in esame la scheda planimetrica catastale depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio, Catasto fabbricati, Ufficio provinciale di Mantova con protocollo n. MN0064389

del 22/07/2013 dall'Arch. Elisa Alessi, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

- La planimetria è disegnata in scala di rappresentazione grafica errata;
- L'andamento della linea di confine nella porzione nordorientale del lotto è errata e non coerente con la mappa catastale;
- Errata rappresentazione dell'angolo nordest del capannone (non è rappresentato il rientro della muratura in prossimità dello spigolo);
- Non sono rappresentati i pilastri posti alle estremità del capannone;
- Errata rappresentazione dei pilastri prossimi alla parete meridionale del capannone (sono incorporati nella parete stessa e non adiacenti, come invece rappresentato).

A seguito di quanto emerso si è prodotto l'aggiornamento degli atti catastali ed il loro allineamento con lo stato di fatto dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in stato conservativo mediocre.

Si segnala la presenza di copertura costituita in fibrocemento, con altissima probabilità trattasi in particolare di cemento-amianto.

Pur non essendo stato possibile in sede di sopralluogo accedere alla copertura si osserva che la realizzazione del capannone risale agli anni 1977÷1978 e che l'ampliamento del maggior capannone di cui quello oggetto di studio faceva parte è avvenuto a seguito di rilascio della concessione edilizia n. 16/1990 prot n. 766 del 26/06/1990 e che dalla relazione tecnica progettuale agli atti del Comune risulta che la copertura dell'ampliamento era da realizzarsi in Eternit, presuntivamente in continuità con quella già esistente. La commercializzazione dell'amianto in Italia è stata vietata solo in seguito, dal 1992 a seguito della Legge 257/92.

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di studio costituisce porzione di maggior stabile composto da tre capannoni artigianali realizzati in adiacenza l'uno all'altro, di cui i rimanenti due capannoni non sono interessati dalla Liquidazione giudiziale.

Il cespite in questione, in particolare, comprende la centrale termica ove un generatore di calore a basamento serve anche la proprietà adiacente, non oggetto di procedura. La centrale termica contiene anche una caldaietta murale al servizio esclusivo del confinante.

Tutti gli impianti presenti (forza motrice, illuminazione, gas, riscaldamento, aria compressa, condutture idrauliche e di fognatura/scarico acque, ecc.) sono connessi agli impianti dei capannoni adiacenti, non oggetto di procedura.

[Vedasi anche il paragrafo "Precisazioni e servitù"].

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA



Commessaggio è un comune della provincia di Mantova della superficie di circa 11,6 kmq con una popolazione di circa 1000 abitanti. Comprende la frazione di Bocca Chiavica. Commessaggio fa parte di quel complesso di borghi che costellano le terre tra i fiumi Oglio e Po. Il suo territorio è caratterizzato dalla presenza di numerosi canali d'irrigazione, come il Navarolo, che attraversa l'abitato. Ha vissuto per oltre due secoli la dominazione del ramo cadetto dei Gonzaga, casata a cui si deve la costruzione di eleganti soluzioni urbanistiche e architettoniche.

Commessaggio è attraversata dalla strada statale 420 Sabbionetana, che collega Mantova a Parma. Il servizio di collegamento con Mantova è costituito da autocorse svolte dall'APAM¹.

Il bene oggetto di studio dista (in linea d'aria):

- 100 m circa dalla SS 420 "Sabbionetana" (Mantova - Casalmaggiore);
- 450 m circa dal campo sportivo;
- 450 m circa dalla SP 62 (Commessaggio - Spineda - San Martino dall'Argine);
- 650 m circa dalla Scuola Elementare;
- 750 m circa dalla Farmacia "Besagni";
- 800 m circa dalla sede municipale di Commessaggio;
- 2600 m dalla SP 59 "Viadanese" (Gazzuolo – Viadana).

Trattasi di capannone industriale della superficie di circa 330 mq realizzato nel periodo 1977-1978 su un'area della superficie complessiva di circa mq 951.

Il capannone si sviluppa con pianta di forma rettangolare su un unico piano fuori terra e trova collocazione in adiacenza ad altri capannoni artigianali di altra proprietà (quello oggetto di studio è infatti un lotto intercluso con vodagione indiretta sulla pubblica via).

¹ Fonte: Wikipedia

L'area è sistemata a ghiaia solo sul fronte del capannone, il resto del lotto manifesta assenza di cura e vegetazione incolta. La proprietà è delimitata da recinzione metallica plastificata solo in prossimità del confine occidentale, per i rimanenti lati è invece priva di delimitazione. In prossimità del capannone, appena a sud di questo è presente un silos metallico (la proprietà riferisce esser vuoto e che in passato conteneva sabbia). La porzione più meridionale dell'area è interessata dalla presenza di diversi cumuli di sabbia e di un basamento in calcestruzzo per deposito metallico fuori terra di gas GPL.

L'immobile presenta struttura portante costituita da fondazioni di calcestruzzo (plinti a bicchiere appoggiati su sottofondazioni in conglomerato cementizio semplice), da orditura di pilastri in cemento armato, da tamponamenti in blocchi di calcestruzzo (pareti perimetrali finite con intonaco), da copertura realizzata tramite travi a doppia pendenza portanti tegoli binervati con sovrastante manto di copertura in fibro-cemento (è altamente probabile che si tratti di Eternit -cementoamianto- ma in sede di sopralluogo non è stato possibile accertarlo). Il fronte del capannone è ornato dalla presenza di una veletta in copertura, atta a ingentilire l'aspetto del fabbricato.

La pavimentazione è del tipo industriale in battuto di calcestruzzo e le finestre del tipo a nastro realizzate tramite U-glass (o similari) con collocazione di griglie metalliche di aerazione.

Il bene prefabbricato è composto da un unico locale con altezza utile sottotrave di m 5,60 (altezza del portone di ingresso m 4,80). Sulla parete occidentale è esternamente realizzato in muratura un locale ad uso centrale termica. L'accesso principale è costituito da portone di ingresso carrabile a due ante, scorrevoli su binario, con porticina pedonale interna.

L'edificio è dotato di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, è servito dal gas GPL (presenza nel lotto di basamento per bombolone, ma quest'ultimo rimosso) e da pozzo artesiano. Sono altresì presenti l'impianto di riscaldamento a mezzo di generatori di aria calda a soffitto e quello antincendio. L'impianto fognario risulta scaricare in corso idrico superficiale.

Si denota in prossimità della parete meridionale la presenza di un deposito metallico a silos.

CONSISTENZA

CONSISTENZA			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Capannone artigianale	328,20	1	328,20
Centrale termica	15,41	1,5	23,12
Area cortiliva	608,73	0,02	12,17
Totale Superficie convenzionale mq			363,49

Per la individuazione dei coefficienti di incidenza/ragguaglio si è fatto riferimento alle indicazioni del Codice delle Valutazioni Immobiliari.

PRECISAZIONI E SERVITÙ

Il bene oggetto di studio costituisce porzione di maggior stabile composto da tre capannoni artigianali originariamente realizzati in adiacenza l'uno all'altro, di cui i rimanenti due capannoni e la relativa area pertinenziale non sono interessati dalla Liquidazione giudiziale.

L'accesso al bene avviene attraverso la confinante p.lla n. 299 del fg. 6, che a sua volta svuota su Via Tessagli Primi (ex Strada Colombarola).

Il cespite in questione, in particolare, comprende la centrale termica comune alla proprietà adiacente, non oggetto di procedura. La centrale termica contiene anche una caldaia murale al servizio esclusivo del confinante.

Tutti gli impianti presenti (forza motrice, illuminazione, gas, riscaldamento, aria compressa, condutture idrauliche e di fognatura/scarico acque, ecc.) sono connessi agli impianti dei capannoni adiacenti, non oggetto di procedura.

Sono quindi presenti servitù (seppur non formalmente costituite) di passaggio per l'accesso al bene attraverso la confinante p.lla n. 299 del fg. 6, oltre a servitù per l'attraversamento (anche parziale) della p.lla n. 299 del fg. 6 con condutture impiantistiche sia interrate che fuori terra, dove, sotto il profilo civilistico, il bene oggetto di procedura è in alcuni casi "dominante" ed in altri "servente".

Il compendio non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

[Vedasi anche il paragrafo "Parti comuni"].

STATO DI OCCUPAZIONE

Il capannone risulta libero.

Si osserva la presenza sul retro del fabbricato (lato est) di una vettura in evidente stato di abbandono (Citroen C3 targata), che, da informazioni ricevute dai presenti ai sopralluoghi, apparterebbe agli eredi del socio contitolare deceduto.

CANONE DI LOCAZIONE

Risulta agli atti di Agenzia delle Entrate il "Contratto di affitto di ramo d'azienda" (Notaio

Dott. Augusto Chizzini, Rep. nn. 23754/13786 del 05/10/2010), registrato a Suzzara il 15/10/2010 al n. 3559 Serie 1T, col quale la società cedeva il ramo d'azienda gestito in Commessaggio (MN), in Via Tessagli Primi n. 2, nei locali di proprietà alla società con sede legale in

Durata

“La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 6 (sei) (ottobre) 2010 (duemiladieci) e scadenza il 5 (cinque) 10 (ottobre) 2016 (duemilasedici), rinnovabile tacitamente per altri 6 (sei) anni”.

Canone

“Il canone annuo di locazione viene pattuito in Euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero), più I.V.A. di legge, che sarà pagato presso il domicilio del locatore o del suo legale rappresentante, in rate mensili posticipate di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), con inizio dal giorno 10 (dieci) 11 (novembre) 2010 (duemiladieci)”.

“Le parti convengono che il canone sarà aggiornato, a richiesta del locatore, nella misura del 100% (cento per cento) delle variazioni accertate dall' I.S.T.A.T., dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dal secondo anno dall'inizio della locazione”.

NOTE AL CONTRATTO:

Il contratto non identifica puntualmente il compendio immobiliare oggetto di cessione di ramo d'azienda.

La data della stipula (05/10/2010) incrociata con la visura storica catastale del bene oggetto di studio permette però di considerare che l'immobile oggetto di contratto era la originaria p.lla 299 del fg. 6 (quindi il maggior fabbricato comprendente anche quello oggetto della presente liquidazione) in quanto è solo con le operazioni catastali del 22 luglio 2013 che la p.lla 299 generò la p.lla 609.

Il contratto prevedeva la propria durata fino all'anno 2022, quindi attualmente risulta scaduto per avvenuta decorrenza dei termini.

PROVENIENZE VENTENNALI

La p.lla distinta al N.C.E.U. di Commessaggio al n. **609** (D/7) del fg. 6 era stata costituita al catasto dei fabbricati in forza di frazionamento del 22/07/2013 Pratica n. MN0064389 e **derivava dalla p.lla n. 299** (D/7) del fg. 6.

Al catasto dei terreni la p.lla **609** (ente urbano di mq 951) **derivava dalla p.lla 299** (ente urbano di mq 3.260) in forza di frazionamento del 18/07/2013 Pratica n. MN0063733.

Il bene distinto al N.C.E.U. di Commessaggio fg. 6 **P.lla 299** perveniva alla
(con sede in
dai comproprietari Sigg.ri

Proprietario per 500/1000), in forza di:

- Atto del 20/12/1989, Pubblico ufficiale Dott. NICOLINI MARIO Rep. nn. 37168/15209 “Regolarizzazione di società di fatto mediante trasformazione in società in nome collettivo”, trascritto a Mantova il 16/02/1990 ai nn. 1192/1689, Reg. a Mantova il 09/01/1990 al n. 85, che reca in allegato:
 - la copia del rogito Dott. ANTONIOLI GIANFRANCO del 29/06/1972 (Rep. nn. 76487/13048, Trascr. a Mantova il 07/07/1972 ai nn. 4902/3541 e 4903/3542);
 - l'autorizzazione del giudice tutelare del 22/06/1972;
 - la copia del rogito Dott. NICOLINI MARIO del 22/07/1977 (Rep. nn. 4344/2128, Trascr. a Mantova il 04/08/1977 ai nn. 5420/4155).

FORMALITÀ

A tutto il 19/01/2025 il bene che compone il presente lotto (N.C.E.U. Commessaggio **Fg. 6 P.Ila 609**) risulta gravato dalle seguenti iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti:

- 1) ISCRIZIONE del 19/11/2014 - Registro Particolare 1442 Registro Generale 10651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2849 del 25/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A tutto il 19/01/2025 il bene da cui deriva quello che compone il presente lotto (NCEU Commessaggio **Fg. 6 P.Ila 299**) risulta gravato dalle seguenti iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti:

- 1) ISCRIZIONE del 02/05/1996 - Registro Particolare 645 Registro Generale 3869
Pubblico ufficiale NICOLINI MARIO Repertorio 51644 del 15/04/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 851 del 27/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2) ISCRIZIONE del 07/05/1996 - Registro Particolare 669 Registro Generale 4019
Pubblico ufficiale NICOLINI MARIO Repertorio 51643 del 15/04/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 852 del 27/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3) ISCRIZIONE del 16/08/2000 - Registro Particolare 2104 Registro Generale 9396

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 115407 del 02/08/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 853 del 27/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 4) ISCRIZIONE del 23/12/2003 - Registro Particolare 4457 Registro Generale 18548
Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 21897/4134 del 15/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1047 del 12/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 5) ISCRIZIONE del 12/08/2008 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 12483
Pubblico ufficiale ACQUARONI MAURO Repertorio 39919/12078 del 30/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1048 del 12/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 6) ISCRIZIONE del 11/10/2010 - Registro Particolare 2726 Registro Generale 13064
Pubblico ufficiale EQUITANIA NOMOS S.P.A. Repertorio 8/64 del 01/10/2010
IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 COMMA 1 D.P.R. 602/73 - Intervenuta
decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1049 del 12/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 7) ISCRIZIONE del 01/02/2011 - Registro Particolare 220 Registro Generale 1182
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 4885/2010 del
30/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA EMESSA IN SEDE DI
DIVORZIO

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 930 del 14/04/2011

Annotazione n. 1050 del 12/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 8) TRASCRIZIONE del 02/03/2011 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 2610
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3278/2010 del
10/12/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1051 del 12/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

9) TRASCRIZIONE del 04/03/2011 - Registro Particolare 1567 Registro Generale 2724
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio
58/2011 del 10/02/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1052 del 12/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

NORMATIVA URBANISTICA



Il Piano delle Regole del vigente Piano per il Governo del Territorio comunale classifica l'intero compendio come segue:

- In parte all'interno al Tessuto urbano consolidato quale *"TC4: Ambiti prevalentemente produttivi"*;
- In parte all'esterno al Tessuto urbano consolidato (spigolo sudoccidentale del fabbricato e porzione annessa di area pertinenziale) quale *"Fiumi, laghi, canali, corpi d'acqua"*; il Piano dei Servizi del P.G.T. individua tale corpo d'acqua quale *"Canali di rilevante valore ambientale e naturalistico (art. 19.1 PTCP Mantova)"*, con *"Filari alberati"*.

In caso di trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica in quanto non trattasi di terreni, né di aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

"Art.8 Ambiti prevalentemente produttivi (TC4)

8.1 Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti urbanizzati consolidati, costituiti dalle aree totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione ad insediamenti ed impianti produttivi di tipo industriale, artigianale e artigianale di servizio.

8.2 Obiettivi e finalità delle trasformazioni

Le trasformazioni realizzabili in tali ambiti devono essere finalizzate alla razionalizzazione e al completamento degli impianti produttivi esistenti e al miglioramento dei livelli di sostenibilità ambientale degli insediamenti.

8.3 Destinazioni d'uso

- 1. Le destinazioni principali per tali ambiti sono di tipo produttivo industriale/artigianale (Pia) e per l'artigianato di servizio (Pas).*
- 2. Sono ammesse destinazioni residenziali e terziario direzionali a diretto servizio dell'impianto produttivo, quali edifici per servizi generali (mense ed uffici aziendali), alloggi per il solo personale di custodia o per il proprietario, purché inserite all'interno della sagoma dell'edificio produttivo, con un massimo di 95 m° di Su per ogni complesso aziendale; sono anche ammesse destinazioni "Tec", anche di tipo MSV, per la realizzazione di punti vendita per merci non alimentari a consegna differita, spacci e esercizi di vendita al dettaglio fino a 150 mq, dotati di idonea autorizzazione sanitaria e idonei locali, purché tali attività vengano dotate di idonei parcheggi*
- 3. Sono vietate le destinazioni "A" agricole e unicamente "R" residenziali.*
- 4. Le destinazioni non ammesse presenti in edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere mantenute "ad esaurimento"; sui relativi immobili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione senza incremento di utilizzazione (nè di Slip, nè di Rc) fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia di igiene ambientale.*
- 5. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele da attuarsi entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.*
- 6. Nelle aree più prossime agli ambiti prevalentemente residenziali è vietata la localizzazione di nuove attività produttive che possano creare disturbo alla popolazione residente (anche in termini di emissioni in atmosfera odorose, acustiche, ecc....).*
- 7. La variazione da destinazione produttiva ad altra destinazione è ammessa solo dopo aver accertato l'assenza di qualunque tipo di inquinamento.*

8.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 1. Per le costruzioni esistenti che non risultino in contrasto con le destinazioni prevalenti nell'ambito considerato sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione con titolo edilizio semplice nelle aree già parzialmente edificate e idoneamente dotate di opere di urbanizzazione.*
- 2 Eventuali interventi di recupero, ristrutturazione, ampliamento sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici (calcolando anche l'edificio esistente che viene mantenuto):*
 - Uf max: 0,6 mq/mq;*
 - Rc max: 60%*
 - H massima: m 12,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche.*

le aree appositamente individuate per i parcheggi dovranno essere attrezzate con opportune alberature e con pavimentazioni permeabili, tranne che nelle zone adibite al trasporto di merci pericolose e/o sversabili.

3. Devono essere rispettate tutte le norme speciali del Regolamento di Igiene e dei diversi provvedimenti legislativi e regolamentari che interessino edifici e processi produttivi, con particolare riferimento ai provvedimenti relativi a possibili inquinamenti.

4. Per gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si richiede inoltre che gli stessi siano accompagnati, ove necessario, da misure atte a migliorare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante ed a garantire un miglioramento complessivo dell'ambiente di lavoro.

5. Per le attività che comportano un maggiore disturbo per la popolazione devono essere predisposte misure di mitigazione; per eventuali trasformazioni dei complessi industriali esistenti devono essere adottate le migliori tecnologie disponibili, di concerto con le autorità ambientali competenti, finalizzate a limitare il disturbo nel vicinato.

8.5 Nuova edificazione

1. Nei nuovi interventi ammessi, al fine di garantire il miglior inserimento degli stessi nel contesto ambientale esistente, sui confini dei lotti edificabili fronteggianti spazi pubblici, aree non edificabili, o ambiti a destinazione non produttiva, devono essere realizzate idonee opere di mitigazione ambientale quali siepi a tetto, o filari di essenze arboree autoctone di alto fusto.

2. Sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere o liberate che, alla data di adozione del presente PGT, risultino avere superficie massima di 5.000 mq e siano servite da opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dei seguenti indici:

Uf max: 0,60 mq/ mq

Rc max: 60%

H massima:

m 7,50 per edifici destinati ad abitazione

m 12,00 per edifici di carattere produttivo; altezze superiori sono consentite solo per comprovate esigenze tecnologiche specifiche legate al ciclo produttivo o all'attività produttiva

3 Fatto salvo quanto disciplinato per i singoli comparti attuativi, per realizzare interventi di nuova edificazione in aree aventi superfici fondiari maggiori di 3.000 mq è richiesto il titolo edilizio convenzionato nel rispetto degli stessi parametri urbanistici.

[...]

Art.25 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (art. 142, comma1 lettera c del D.Lgs 42/2004)

1. Lungo i corsi d'acqua e i canali devono essere osservati gli arretramenti minimi di m.10,00 dal piede esterno degli argini o dal limite esterno della sponda dei canali ai sensi dell'art.96 R.D.523/1904.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso in cui le tavole del PGT non riportino alcuna indicazione grafica.

3. Nelle fasce di protezione dei corsi d'acqua, gli interventi di trasformazione eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati ad autorizzazione paesaggistica; in tali ambiti valgono altresì le

prescrizioni delle norme geologiche di piano.

4. Sono ammessi interventi per la realizzazione di opere pubbliche purché ne sia verificato il corretto inserimento paesaggistico e siano correlati ad interventi di riqualificazione del sistema arginale.

5. Resta fermo l'obbligo di osservare le prescrizioni di cui al D. Lgs. n.490 del 29.10.1999 e del D. Lgs n.42/2004 (art.142 comma 1).

6. Devono altresì essere rispettate le norme del Regolamento tipo elaborato dalla Provincia di Mantova che si allega alla presente normativa (v. Allegato n.4)".

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di formale accesso agli atti esperito presso il Comune di Commessaggio (MN), con riferimento specifico alla porzione di capannone oggetto di procedura, si è accertata la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 16 del 05/07/1977 rilasciata dal Sindaco di Commessaggio ai Sigg.ri per la "costruzione di tettoia" sui mappali nn. 4/b e 299 del Fg. 6;
- Domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 prot. n. 2078 del 30/09/1986 depositata dal Sig. con Mod. 47/85-R n. 0107944503 per opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia n. 16 del 05/07/1977 [NOTA: la documentazione grafica progettuale prodotta illustra la avvenuta trasformazione della tettoia precedentemente assentita in capannone e la documentazione grafica catastale allegata illustra la parziale edificazione del fabbricato su area di sedime del corso d'acqua]. Alla domanda di condono edilizio è unita la attestazione del versamento del 30/09/1986 tramite bollettino postale dell'oblazione per abusivismo edilizio ammontante a Lire 923.793.

ESAME DEI TITOLI E CONFORMITÀ EDILIZIA

Visti gli elaborati grafici di progetto allegati all'ultimo titolo edilizio (domanda di condono edilizio con versamento dell'oblazione), si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

- realizzata una porta di accesso pedonale sulla parete occidentale (uscita di sicurezza), a sud del portone di accesso carrabile al capannone;
- realizzata una finestra nella centrale termica;
- la centrale termica risulta meno lunga rispetto all'elaborato grafico di circa 15 cm.

Per quanto le variazioni individuate in sede di sopralluogo non abbiano entità di particolare rilievo, la questione della regolarità edilizia ed urbanistica si rivela estremamente complessa.

Dal punto di vista urbanistico va considerato che lo spigolo sudoccidentale del capannone (e con esso una piccola porzione di area cortiliva) fuoriescono dall'area individuata dal vigente PGT di Commessaggio quale *"TC4: Ambiti prevalentemente produttivi"* e invadono l'area a destinazione *"Fiumi, laghi, canali, corpi d'acqua"*; inoltre il Piano dei Servizi del P.G.T. individua tale corpo d'acqua quale *"Canali di rilevante valore ambientale e naturalistico (art. 19.1 PTCP Mantova)"*, con *"Filari alberati"*.

Sotto il profilo edilizio va invece considerato che **l'edificazione dello spigolo del capannone sul sedime del corso d'acqua risulta ben evidente dall'estratto di mappa catastale allegato alla domanda di condono edilizio** ai sensi della Legge 47/1985 presentata al Comune il 30/09/1986 con prot. n. 2078 (pratica edilizia n. 94), con annessa ricevuta di avvenuto pagamento dell'oblazione, istanza che non risulta esser stata oggetto di definizione ma neanche di diniego da parte degli uffici comunali (tale domanda di condono edilizio riguardava la trasformazione di tettoia industriale aperta su tre lati, precedentemente assentita, in capannone artigianale: trattasi del bene oggetto di procedura).

Va altresì rilevato che la domanda di condono edilizio indica (erroneamente) che l'opera oggetto di sanatoria non è stata eseguita su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali.

Al tempo del Condonò edilizio e fino all'anno 2013 il bene era costituito da una unica particella catastale (la n. 299 del fg. 6) composta sia dal presente capannone che da un altro ad esso adiacente.

Successivamente alla domanda di condono edilizio sono state rilasciate dal Comune le concessioni edilizie per l'ampliamento del maggior capannone che comprendeva anche quello oggetto di procedura (concessione edilizia n. 16 prot. 766 del 26/06/1990) e per la variante al progetto di ampliamento (concessione edilizia n. 15 prot. 1400 del 10/06/1991) e la sua agibilità (licenza d'uso n. 3/97 del 26/04/1997), compresa la realizzazione di una cabina elettrica al servizio dell'insediamento (concessione edilizia n. 29 prot. n. 1808 del 10/09/1990).

Agli elaborati di progetto era sempre unita la rappresentazione catastale del compendio dal quale si evinceva l'occupazione di suolo demaniale (corso idrico) da parte del fabbricato (si omette l'allegazione di tali titoli edilizi in quanto oggi relativi a proprietà estranea alla procedura).

Tali aspetti sono stati oggetto di colloquio dello scrivente con l'ufficio tecnico comunale di Commessaggio: la condotta dei preposti uffici comunali che non hanno sospeso né diniegato l'istanza di condono edilizio (evidentemente ritenendola valida ed ammissibile a tutti gli effetti) e che hanno assentito successive modifiche al maggior fabbricato che comprende il capannone in argomento, rilasciando anche la sua licenza d'uso, senza perseguire l'anomala edificazione sul sedime del corso idrico nel lasso di tempo trascorso sino ad oggi, lascia chiaramente intendere che anche il fatto che lo spigolo del capannone sia stato in parte edificato su area di sedime di corso di acqua pubblica sia considerato dal Comune di Commessaggio un intervento

condonato ai sensi della ex Legge 47/1985.

Per quanto riguarda il corso idrico si ipotizza che tra il 1977 (concessione della realizzazione della tettoia) e l'anno 1978 (completamento del capannone in sostituzione della tettoia) siano stati condotti lavori di tombinamento del corso idrico e contestuale deviazione del suo percorso.

La corrispondenza ed i colloqui intercorsi con personale del Consorzio di Bonifica Navarolo, che ha in gestione il corso d'acqua in argomento (corso idrico denominato "Cavamento vecchio" ed iscritto dal D.P.R. 11/01/1978 nel "Secondo elenco suppletivo delle acque pubbliche della provincia di Mantova" con numero d'ordine 21), delineerebbe la "regolarizzabilità" dell'occupazione con presentazione di formale domanda di concessione idraulica all'occupazione di suolo demaniale che potrà esser rilasciata per la durata di 19 anni, rinnovabile, dietro il pagamento di un corrispettivo annuale.

A fronte di quanto sopra, si ritiene che gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio e in premessa descritti possano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00 (fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria).

Resterà a carico della futura proprietà l'onere della richiesta di Concessione demaniale idraulica per l'occupazione di suolo, il suo rinnovo alla scadenza ed la corresponsione del canone annuale di occupazione.

PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi dell'art. 1.1 dell'allegato al Decreto del Dirigente della U.O. "Energia e reti tecnologiche" di Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 ad oggetto "Integrazione delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto 6480 del 30/07/2015" (B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 3 di Venerdì 22 gennaio 2016) è disposto che *"E' confermata l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziali portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali"*.

La ricerca, comunque condotta, presso il Catasto energetico di Regione Lombardia (CEER) ha restituito quale esito la presenza di un attestato di prestazione energetica rilasciato dall'Ing. Costantino Gozzi (sede Viadana, MN) in data 28/01/2021 con:

- codice identificativo 2002000000321, valido fino al 28/01/2031, riferito all'unità immobiliare catastalmente identificata al NCEU di Commessaggio al foglio 6 p.la 609, per la quale è attestata la prestazione energetica globale Ep gl,nren pari a 509,73 kWh/mqanno (Classe energetica F).

Tale attestato è disponibile online solamente in formato "Fac-simile" e lo si allega al presente elaborato.

TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA

Il compendio è individuato quale bene in proprietà a persona giuridica titolare di partita IVA che non ha costruito né effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) al fabbricato oggetto di trasferimento di proprietà.

Per il caso in essere la regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72).

Per evitare la cessione in esenzione IVA, e le sue conseguenze, è possibile optare per l'imponibilità IVA.

La cessione risulta altresì soggetta a imposta di registro, ipotecaria e catastale.

EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA

Ai fini di cui all'art. 1 commi 376 e 377 della Legge n. 178/2020, si rileva che il compendio non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e non è stato finanziato in tutto né in parte con risorse pubbliche.

STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di valutazione.

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché dalle pubblicazioni online e stampa specializzata in materia, risultano individuate le seguenti principali quotazioni di riferimento:

QUOTAZIONI			
Fonte	Categoria	Valore di mercato minimo (€/mq)	Valore di mercato massimo (€/mq)
Borsinoimmobiliare.it	Capannoni tipici	150	298
OMI Agenzia Entrate	Capannoni tipici – stato conservativo normale	200	300
Requot.com	Capannoni tipici	200	300

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente, ritenendo di improntare il proprio operato ad un principio di prudenza al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 230,00.

DEPREZZAMENTI ULTERIORI

Per quanto riguarda la copertura in Eternit si ritiene di non detrarre l'intero costo presunto per la sua rimozione e smaltimento dal valore di stima dell'immobile, ma di detrarre la sola somma di € 15.000,00 (il costo complessivo è presuntivamente stimato in complessivi € 25.000,00 circa), in quanto, per incentivare le aziende a rimuovere e bonificare l'amianto, lo Stato e le Regioni prevedono delle agevolazioni fiscali e finanziarie a cadenza annuale, inoltre il Bando ISI INAIL che viene pubblicato annualmente prevede un contributo a fondo perduto del 65% per la bonifica ed il rifacimento delle coperture in amianto.

VALORE DEL BENE IMMOBILE				
Individuazione catastale	Descrizione bene	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
N.C.E.U. Commessaggio, Fg. 6 P.IIIa 609	Capannone artigianale	363,49	230,00	83.602,61
Sommano €				83.602,61
Riduzione valore per stato di occupazione (-15%) €				0,00
Riduzione valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (-5%) €				-4.180,13
A detrarre i costi presuntivi di regolarizzazione €				-3.000,00
A detrarre i costi presuntivi di rimozione e bonifica dell'amianto in copertura €				-15.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €				61.422,48
ARROTONDATO AD €				61.500,00

Lo scrivente valuta pertanto il prezzo in comune commercio del bene immobile in complessivi **€ 61.500,00 (diconsi euro sessantunomilacinquecento/00).**

LOTTO N.2

Terreno edificabile ubicato in Gazzuolo (MN). Bene così catastalmente individuato:

- Comune di Gazzuolo, NCT fg. 15 p.lla 568 (superficie mq 3.090).



DESCRIZIONE SINTETICA

Terreno edificabile ubicato in Gazzuolo (MN), frazione Nocegrossa.

TITOLARITÀ

Il compendio appartiene ai seguenti intestati:

- (Proprietà 1/1)
nato a
Codice fiscale:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il lotto è composto dal seguente bene (Comune Censuario Gazzuolo - MN):

Catasto Terreni

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
15	568		VIGNETO	U	3.090	33,34	22,34

CONFINI

Da Nord in senso orario N.E.S.O. (come risultanti dal vigente estratto di mappa) al Foglio 15 di Gazzuolo: mapp. 370, mapp. 165, mapp. 172, Strada comunale, limite di foglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla scorta delle visure catastali storiche si redige di seguito la storia catastale al N.C.T. del bene di cui al titolo e delle particelle che l'hanno generato:

La **p.lla 568** del fg. 15 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 23/06/2014 Pratica n. MN0050341 in atti dal 23/06/2014 presentato il 19/06/2014 (n. 50341.1/2014) [Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 167; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 15 Particella 569]

L'unità immobiliare **p.lla 167** (da cui deriva la p.lla 568), **soppressa** con la richiamata Pratica n. MN0050341 in atti dal 23/06/2014, presenta la seguente storia catastale:

- Presente dall'Impianto meccanografico del 31/08/1976.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sul bene oggetto di studio non risultano presenti fabbricati. Presa quindi in esame la mappa catastale non si sono riscontrate incongruenze in sede di sopralluogo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA



Gazzuolo è un comune della provincia di Mantova della superficie di circa 22,5 kmq con una popolazione di circa 2000 abitanti. Comprende le frazioni di Belforte, Bocca Chiavica, Pomara, Nocegrossa, La Marchesa.

Nel 1393 i gazzolesi firmano un atto di dedizione ai Gonzaga, successivamente nacque qui il ramo dei "Gonzaga di Sabbioneta".

Gazzuolo è attraversata dalla strada statale 420 Sabbionetana. Il servizio di collegamento con Mantova è costituito da autocorse svolte dall'APAM².

Il compendio oggetto di studio dista (in linea d'aria):

- 100 m circa dalla SS 420 "Sabbionetana" (Mantova - Casalmaggiore);
- 850 m circa dalla SP 58 (Gazzuolo - San Martino Dall'Argine);
- 850 m circa dalla SP 59 "Viadanese" (Gazzuolo - Viadana);
- 1000 m circa dalla Scuola Media Statale "G. Verdi";

2 Fonte: Wikipedia

- 1050 m circa dal Comando Stazione Carabinieri di Gazzuolo;
- 1100 m circa dalle sponde del fiume Oglio;
- 1400 m circa dalla Casa di Riposo "Dr. Carlo Caracci";
- 1700 m circa dall'Ufficio Postale di Gazzuolo;
- 1700 m circa dalla sede del Comune di Gazzuolo;
- 3500 m circa dalla SP 56 (Borgoforte - Marcaria).

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile ricadente nel territorio comunale di Gazzuolo (MN), posto al limite sudoccidentale della frazione Nocegrossa.

Al momento del sopralluogo il bene si presentava con assetto pianeggiante in stato di abbandono, incolto, interessato dalla fitta presenza di erba e sterpaglie che consentivano di visionare il terreno solo dall'esterno, percorrendone i confini meridionale ed occidentale.

Presenti tracce di recinzione in rete metallica plastificata sul confine occidentale.

A meridione il bene confina con la strada comunale Via della Libertà, che svuota direttamente sulla SP 420 Sabbionetana, a un centinaio di metri.

CONSISTENZA

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
15	568		VIGNETO	U	3.090	33,34	22,34

Il bene ha superficie catastale pari a mq 3.090.

PRECISAZIONI E SERVITÙ

Il bene è accessibile da Via della Libertà.

Il bene non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio risulta libero e nell'immediata disponibilità della proprietà.

CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano in essere contratti di comodato né locazioni immobiliari a carico dei beni in argomento (verifica condotta presso Agenzia delle Entrate in data 28/02/2025).

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene distinto al N.C.T. di Gazzuolo fg. 15 P.lla 167 (soppresso al catasto nell'anno 2014 e da cui è derivata la P.lla 568) perveniva al Sig. _____ (nato a _____

Proprietario per 1/1) dai comproprietari Sigg.ri _____

(nato a _____

Proprietario per 1/2 in comunione legale con _____

e Sig.ra _____

(nata a _____

Proprietaria per 1/2 in comunione legale con _____), in forza di:

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 14/07/1997 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 908 - UR Sede MANTOVA (MN). Registrazione n. 1896 registrato in data 28/07/1997 - VENDITA GIUDIZIARIA Voltura n. 2877.1/1997 - Pratica n. 82331 in atti dal 16/05/2001.

In precedenza era pervenuto ai comproprietari _____ dalla proprietà di _____ (nata a _____, c.f. _____

Proprietaria per 2/12), _____

(nata a _____, c.f. _____

c.f. _____

, Proprietaria per 2/12), _____

(nato a _____

Proprietario 3/12), _____

(nata a _____

, Proprietaria 3/12), _____

Proprietaria 2/12), in

forza di:

- Atto del 16/06/1988 Pubblico ufficiale Dott. Mario NICOLINI Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 33089/13462 Registrazione a Mantova n. 1674 in data 06/07/1988, trascritto a Mantova il 01/07/1988 ai nn. 4144/6201).

FORMALITÀ

A tutto il 19/01/2025 il bene che compone il presente lotto (N.C.T. Gazzuolo **Fg. 15 P.lla 568**) risulta gravato dalle seguenti iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti:

- 1) ISCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 21 Registro Generale 111 Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 111584 del 24/01/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 184 del 2000

A tutto il 19/01/2025 il bene da cui deriva quello che compone il presente lotto (NCEU Commessaggio **Fg. 15 P.Ila 167**) risulta gravato dalle seguenti iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti:

- 1) TRASCRIZIONE del 01/12/1992 - Registro Particolare 6778 Registro Generale 10150
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 450 del 11/11/1992
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1127 del 01/10/1997 (CANCELLAZIONE)
- 2) TRASCRIZIONE del 02/08/1997 - Registro Particolare 5170 Registro Generale 7341
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONE DOTT. DELL'ARINGA Repertorio 909 del 14/07/1997
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- 3) ANNOTAZIONE del 01/10/1997 - Registro Particolare 1128 Registro Generale 8687
Pubblico ufficiale GIUDICE ESEC. Repertorio 909 del 14/07/1997
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 963 del 1988
- 4) ISCRIZIONE del 04/02/1999 - Registro Particolare 230 Registro Generale 1237
Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 105242 del 20/01/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 2355 del 19/12/2018
- 5) ISCRIZIONE del 27/01/2000 - Registro Particolare 184 Registro Generale 729
Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 111584 del 24/01/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
Iscrizione n. 21 del 08/01/2020
- 6) ISCRIZIONE del 10/09/2007 - Registro Particolare 4131 Registro Generale 15726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 84 del 11/05/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- 7) ISCRIZIONE del 14/04/2011 - Registro Particolare 930 Registro Generale 4595

ASTE GIUDIZIARIE®
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 4885/2010 del
30/09/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA EMESSA IN SEDE DI
DIVORZIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 220 del 2011

8) TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 2462 Registro Generale 3391
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 740 del 17/02/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

9) ISCRIZIONE del 19/12/2018 - Registro Particolare 2355 Registro Generale 16833
Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 105242 del 20/01/1999
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 230 del 1999
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 1899 del 26/11/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta
in data 30/09/2024. Cancellazione totale eseguita in data 26/11/2024 (Art. 13, comma
8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
Immobili precedenti

10) ISCRIZIONE del 08/01/2020 - Registro Particolare 21 Registro Generale 111
Pubblico ufficiale BESANA FRANCESCO Repertorio 111584 del 24/01/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 184 del 2000
Presenza graffiati
Immobili precedenti

NORMATIVA URBANISTICA



Il Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 1038/2025 del 19/02/2025 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Gazzuolo attesta che nel vigente P.G.T. l'area censita catastalmente al Foglio 15 mappale 568 risulta inserita negli *"Ambiti Tessuto Urbano Consolidato – Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato – Ambiti di Tessuto Consolidato prevalentemente residenziali a edilizia semiestensiva"*.

In sede di trasferimento del titolo di proprietà o di altri diritti e/o oneri reali necessita del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di terreno (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

"ART. 12 Tessuti consolidati prevalentemente residenziali a edilizia semi estensiva"

1. Definizione:

Sono le zone residenziali a edificazione più rada meno prossime ai N.A.F. o caratteristiche prevalenti della nuova edificazione di Belforte.

2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

If: 1,50 mc/mq

Rc: 40% della superficie fondiaria

H massima: 8 mt (massimo 2 piani fuori terra)

Distanza dai confini: 5 mt

3. Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso principale è la residenza, di cui punto a) dell'art. 3, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente punto a) dell'art. 3 per l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- * Esercizi commerciali per grandi superfici di vendita.*
- * Esercizi commerciali per medie superfici di vendita maggior di mq.500.*
- * Destinazioni che comportino disturbi e molestie all'attività residenziale*

4. Modalità di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

5. Prescrizioni particolari:

a)-Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in parchi e giardini, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale, per riqualificazione dell'area verde, o qualora costituiscano sia un pericolo per la pubblica incolumità che costituiscano con la loro crescita un potenziale danno per le proprietà private.

b)-In presenza di destinazioni esistenti ma non ammesse nell'ambito, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione, mediante idonea documentazione, che gli stessi sono essenziali per il proseguimento di attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. Non sono in ogni caso consentiti ampliamenti relativi a cicli di produzione.

Negli ambiti in cui esistono funzioni non ammesse nel tessuto residenziale è possibile pianificare la riconversione del sito mediante strumenti di pianificazione attuativa (piani di recupero, o programmi integrati di intervento). In caso di riconversione di siti con funzioni non ammesse gli indici e i parametri di riferimento saranno quelli relativi all'ambito residenziale consolidato in cui è inserito l'immobile, il piano attuativo dovrà prevedere la bonifica ambientale del sito se necessaria e in presenza di manufatti produttivi dismessi.

A tali piani potrà essere concesso a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale un premio volumetrico del 20% in più rispetto al massimo ammissibile in ragione dell'utilizzo di tecnologie bioclimatiche che consentano una consistente riduzione dei consumi di energia primaria e/o gli sprechi energetici negli edifici.

Tale beneficio volumetrico potrà essere concesso anche a singoli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione.

Tali interventi saranno soggetti al rilascio del permesso di costruire convenzionato. Tra i contenuti della convenzione dovranno essere esplicitati gli obbiettivi di contenimento dei consumi energetici e di utilizzo di fonti rinnovabili e la quantificazione dell'aumento volumetrico concesso. La condizione minima per l'ottenimento del premio di volumetria è la classificabilità dell'edificio in progetto nella classe energetica 'B'

della delibera Regionale di classificazione.

c)-Tutte le contiguità tra destinazioni residenziali e produttive industriali artigianali saranno mitigate da fasce di rispetto di almeno m.10 per parte, inedificabili e destinate ad accogliere impianti di vegetazione arbustiva e ad alto e medio fusto nonché barriere fonoassorbenti qualora necessarie integrate nella vegetazione

6. Volumi accessori:

Previo consenso dei confinanti raccolto mediante sottoscrizione del progetto, la realizzazione delle autorimesse private e delle tettoie è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze dai confini purché coerenti con i tipi edilizi interni e la loro altezza (massima in caso di falda inclinata) non superi i mt. 3.00. L'edificazione non potrà superare di 1/3 la misura del lato in confine.

7. Salvaguardia tipologica del tessuto urbano consolidato:

In tutti gli ambiti in cui si articola il tessuto consolidato a destinazione residenziale è vietato alterare il tessuto tipologico urbanistico/esistente.

Le nuove costruzioni nei lotti liberi o resi liberi non potranno superare il numero di piani degli edifici esistenti confinanti e le tipologie costruttive dovranno rispettare i tipi presenti nell'isolato di riferimento con un massimo comunque di tre piani fuori terra.

Non è ammesso realizzare tipologie plurifamiliari in isolati che comprendano prevalentemente case singole o a schiera. Le sole tipologie di edifici con unità immobiliare singola, doppia o a schiera sono tra loro compatibili.

Tale disposizione normativa può essere derogata solo attraverso la redazione di un piano attuativo (P.L. P.R. P.I.I) che, nel rispetto dell'indice fondiario di appartenenza dell'ambito e dei parametri di riferimento sviluppi una progettazione atta a:

- Mitigare l'impatto ambientale della nuova costruzione;
- Prevedere distanze dai confini maggiorate di almeno 1,50 mt;
- Verificare ed eventualmente integrare o sostituire totalmente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria carenti".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il terreno oggetto di studio non risulta interessato dalla presenza di fabbricati.

TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA

Il trasferimento dell'immobile risulta in regime di esenzione IVA e soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di valutazione.

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché dalle pubblicazioni online e stampa specializzata in materia e da deliberazioni comunali di attribuzione del valore delle aree edificabili ai fini fiscali, risultano individuate le seguenti principali quotazioni di riferimento:

VALORE			
Fonte	Categoria	Valore di mercato minimo (€/mq)	Valore di mercato massimo (€/mq)
Delibera comunale vigente (2017)	Tessuto consolidato prevalentemente residenziale semiestensivo – Area non urbanizzata – Loc. Nocegrossa	12,60	21,53

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente, ritenendo di improntare il proprio operato ad un principio di prudenza al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 17,00.

VALORE DEL BENE IMMOBILE				
Individuazione catastale	Descrizione bene	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
N.C.T. Gazzuolo, Fg. 15 P.lla 568	Terreno edificabile	3.090,00	17,00	52.530,00
Sommano €				52.530,00
Riduzione valore per stato di occupazione (-0%) €				0,00
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €				52.530,00
ARROTONDATO AD €				52.500,00

Lo scrivente valuta pertanto il prezzo in comune commercio del bene immobile in complessivi **€ 52.500,00 (diconsi euro cinquantaduemilacinquecento/00).**

RIEPILOGO

DEL VALORE DEI BENI

Si redige di seguito il quadro riepilogativo del valore che si attribuisce ai beni immobili della

LOTTO n.	BENI	VALORE (€)
1	BENE IMMOBILE: Capannone prefabbricato ad uso artigianale con area cortiliva pertinenziale, ubicato in Commessaggio (MN), Via Tessagli Primi, 2. Bene così catastalmente individuato: - Comune di Commessaggio, NCEU fg. 6 p.lla 609 (cat D/7).	61.500,00
2	BENE IMMOBILE: Terreno edificabile ubicato in Gazzuolo (MN). Bene così catastalmente individuato: - Comune di Gazzuolo, NCT fg. 15 p.lla 568 (superficie mq 3.090).	52.500,00
TOTALE €		114.000,00

Lo scrivente perito attribuisce pertanto il valore di complessivi € 114.000,00 (diconsi Euro centoquattordicimila/00) ai beni immobili di proprietà della

Suzzara, 23/06/2025

Il Perito Stimatore
Geom. Guido Andrea Zanini

ALL 01 - Verifica contratti locazione

ALL 02 - LOTTO 1 - Documentazione catastale iniziale

ALL 03 - LOTTO 1 - Documentazione catastale aggiornata

ALL 04 - LOTTO 1 - Titoli di provenienza

ALL 05 - LOTTO 1 - Ispezioni ipotecarie

ALL 06 - LOTTO 1 - Attestato di prestazione energetica fac-simile

ALL 07 - LOTTO 1 - Titoli edilizi

ALL 08 - LOTTO 1 - Rilievo fotografico

ALL 09 - LOTTO 2 - Documentazione catastale

ALL 10 - LOTTO 2 - Titolo di provenienza 1988

ALL 11 - LOTTO 2 - Planimetria storica mapp 167

ALL 12 - LOTTO 2 - Ispezioni ipotecarie

ALL 13 - LOTTO 2 - Certificato di destinazione urbanistica

ALL 14 - LOTTO 2 - Rilievo fotografico