

PERIZIA DI STIMA

Committente

CUZZOCREA PAOLA, nata a Mantova il 13 settembre 1964, domiciliata in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95, codice fiscale CZZ PLA 64P53 E897Z, nella sua veste di curatrice della eredità giacente del defunto signor **ZANOTTI MARIO**, che era nato a Motteggiana (MN) il giorno 23 (ventitré) del mese di ottobre dell'anno 1931 (millenovecentotrentuno), con residenza e domicilio in vita in Suzzara (MN), codice fiscale ZNT MRA 31R23 B012Z, deceduto a Suzzara il giorno 8 (otto) del mese di gennaio dell'anno 2021 (duemilaventuno), tale nominata in forza del Decreto del Giudice di Mantova - Dott.ssa Elisabetta Pagliarini in data 21 marzo 2022 Decreto N. cronol. 2025/2022 del 21 marzo 2022 RG n. 1235/2022 cron.

Sommario

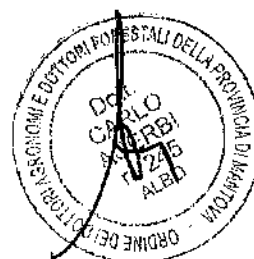
Parte I - Incarico	3
1.1 Natura dell'incarico.....	3
1.2 Svolgimento dell'incarico.....	4
Parte II - Stima del più probabile valore di mercato.....	5
2.1 Metodo di stima	5
2.2 Individuazione catastale del bene.....	6
2.3 Descrizione del bene.....	7
2.3 Titolo di proprietà e trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	8
2.4 Destinazione Urbanistica	9
2.5 Stima Peritale	11
Parte III - Conclusioni.....	14

Parte I - Incarico

1.1 Natura dell'incarico

In data 16 marzo 2023, la committente, all'uopo autorizzata, conferiva al sottoscritto Dottor Agr. Carlo Acerbi, nato ad Asola (MN) il 4 Gennaio 1967 con studio in Mantova, Viale Fiume n. 57 l'incarico di determinare, mediante giudizio di stima,

a) **il più probabile valore di mercato**, alla data dell'8 gennaio 2021 dell'intera sua quota di comproprietà pari ad una metà indivisa dei lotti di terreno posti in Comune di Suzzara (MN) distinti in quel catasto terreni al Foglio 42 mappali 35 e 930 nel contesto del presente elaborato meglio descritto.



1.2 Svolgimento dell'incarico

Per eseguire l'incarico ricevuto, con diligenza professionale nonché nel rispetto della normativa in vigore a riguardo, il sottoscritto ha provveduto:

- ad individuare catastalmente i luoghi oggetto di perizia, attraverso una indagine operata presso la competente Agenzia delle Entrate di Mantova, mediante rilascio delle corrispondenti visure catastali e dell'estratto delle mappe dal Catasto Terreni;
- ad effettuare il sopralluogo sul posto, unitamente committenti, verificando lo stato dei luoghi anche mediante idonea documentazione fotografica;
- ad indagare più in generale tutti i rapporti economici e giuridici intercorrenti fra fatti, cose e persone implicati nella stima nonché ad orientarsi sull'opinione della massa degli operatori economici presenti sul mercato;

L'esecuzione di tutte le superiori operazioni hanno consentito al sottoscritto di adempiere all'incarico conferito, in maniera tale che il giudizio sia:

obbiettivo, in quanto dal giudizio bisogna escludere qualunque valutazione soggettiva o di affezione;

condizionato, in quanto il giudizio di valore dipende strettamente dai rapporti che intercorrono tra i fatti, cose e persone che condizionano l'aspetto economico dei beni oggetto di perizia;

generalmente valido, in quanto ogni giudizio di valore formulato deve risultare universale nel senso che la maggior parte dei periti formulerebbe, con la più alta probabilità, proprio quel valore.



Parte II - Stima del più probabile valore di mercato

2.1 Metodo di stima

Per “Valore di Mercato” si intende *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”*¹

Nella pratica professionale estimativa, la stima del valore delle aree suscettibili di edificabilità, si attua attraverso una pluralità di tecniche. Gli Standard internazionali ammettono i procedimenti Market Oriented basati sulla ricerca dei dati di mercato comparativi, l'Allocation Method basato sull'utilizzo della percentuale da applicare al valore del bene alla fine della sua trasformazione (rapporto mercantile di permuta), l'Extraction Method basato sul metodo del **valore di trasformazione** che fa derivare il valore del suolo dalla differenza fra il valore del bene ottenuto alla fine del processo di trasformazione e i costi necessari alla trasformazione. Quest'ultimo metodo è peraltro utilizzato quando:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione;
- quando manca la necessaria numerosità di osservazione di prezzi espressi dal locale mercato immobiliare per aree simili.

Le circostanze sopra descritte ricorrono puntualmente nel caso di specie e per questo lo scrivente CTU ha inteso procedere, nel prosieguo del presente elaborato, alla determinazione del valore di mercato del suolo in base al suo “valore di trasformazione”.

¹ Il Regolamento 575/2013/UE art. 4 comma 1 punto 76) e la definizione è pressoché uguale a quella riportata in EVS 2016 (EVS.1), Standard RICS 2017 – VPS 4.4.1 e IVS 2017 - I04 par. 30.1.



2.2 Individuazione catastale del bene

Trattasi di appezzamenti di terreno, nudi di fabbricati, posti in **Comune di Suzzara (MN)** e così distinti in quel Catasto Terreni al

- **Foglio 42**

- **mappale 35**, mq. 1.030, SEMIN IRRIG cl. 1, Reddito Dominicale Euro 14,29, Reddito Agrario Euro 10,64

- **mappale 930**, mq. 1.860, SEMIN IRRIG cl. 1, Reddito Dominicale Euro 25,80, Reddito Agrario Euro 19,21

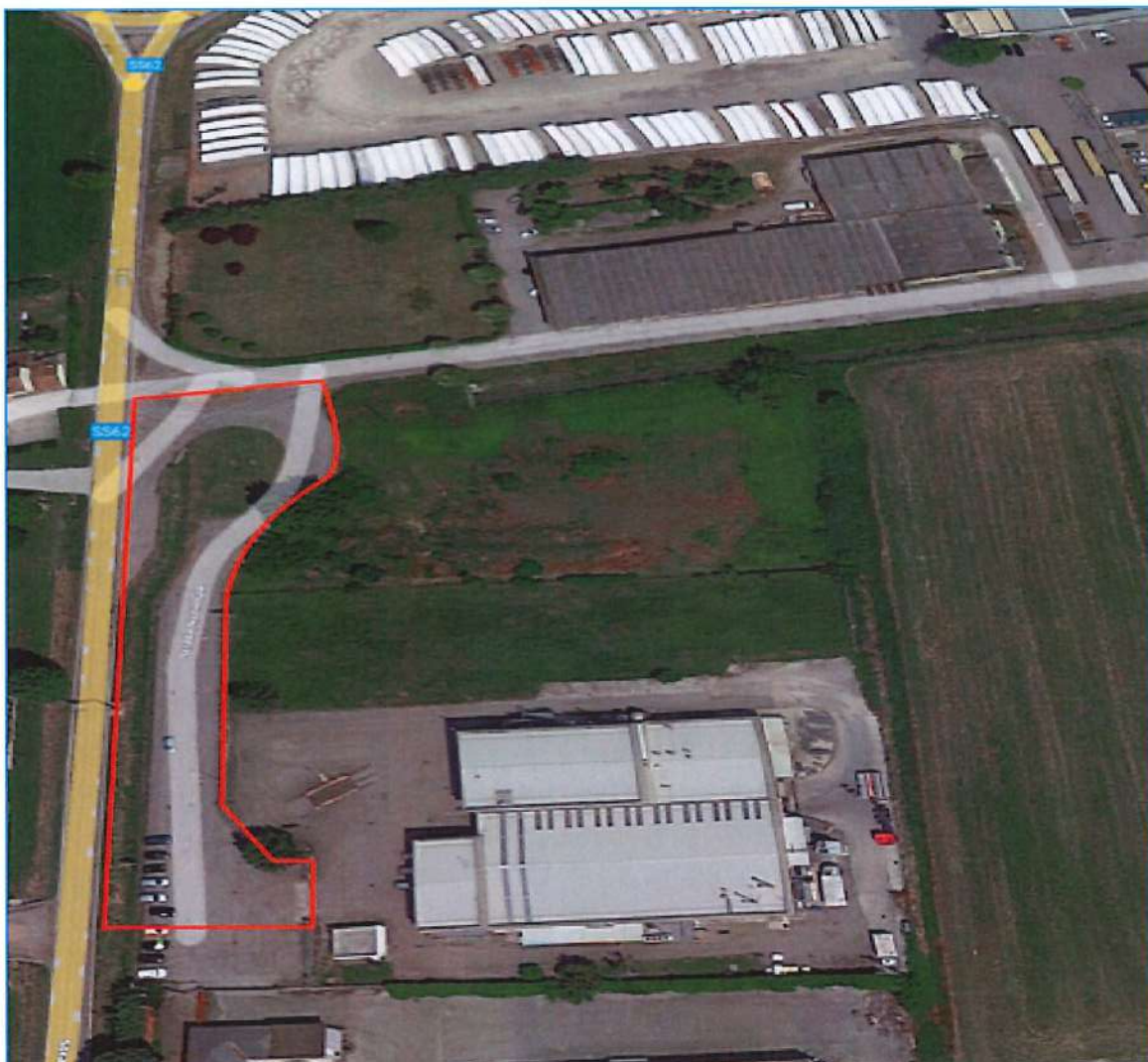
Nei confini tutto attorno in senso orario da nord ed in unico corpo: la strada di lottizzazione (mappale 532), le ragioni dei mappali 929, 493, 476 e 532 (strada di lottizzazione in fregio alla strada statale della Cisa).

Figura 1 – Estratto di Mappa



2.3 Descrizione del bene

Figura 2 – Ortofoto



Gli appezzamenti di cui trattasi, della superficie catastale di complessivi mq. 2.890, costituiscono un unico corpo e sono posti all'estremo nord del centro abitato del **Comune di Suzzara** (MN). Sono posti in fregio alla strada statale della Cisa dalla quale vi si accede direttamente. Sono quindi di facile accessibilità e transitabilità.

Sono attualmente, ma anche alla data di riferimento, destinati all'esercizio della viabilità interna di un comparto urbanistico ed ad area di parcheggio per lo più al servizio degli opifici posti ad est ed a sud (ragioni mappali 493 e 101). Allo scopo su tali appezzamenti sono state eseguite opere di urbanizzazione e quindi parte della superficie risulta asfaltata mentre la restante parte è stata lasciata "a verde".

Non si evidenziano attività di deposito di materiale non autorizzato né l'occupazione da parte di terzi soggetti in modo stabile e continuativo se non



la presenza di autoveicoli parcheggiati per le suddette ragioni.

2.3 Titolo di proprietà e trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

Gli appezzamenti di cui trattasi sono così pervenuti al signor ZANOTTI MARIO, sopra generalizzato,

- quanto alla quota di comproprietà pari ai 2/6 indivisi del mappale 35 per successione a ZANOTTI CISBERTO apertasi il primo maggio 1986 giusta denuncia di successione registrata a Suzzara il 4 ottobre 2005 al n. 69/401 trascritta a Mantova il 14 dicembre 2005 ai nn. 19031/11073;
- quanto alla quota di comproprietà pari ad 1/6 indiviso del mappale 35 ed alla quota di comproprietà pari ai 3/6 indivisi del mappale 930 per successione a OLEARI GEMMA apertasi il 25 aprile 1998 giusta denuncia di successione registrata a Suzzara il 4 ottobre 2005 al n. 70/401 trascritta a Mantova il 14 dicembre 2005 ai nn. 19032/11074

Alla data dell'8 gennaio 2021 il signor ZANOTTI MARIO risultava dunque essere titolare della **quota di comproprietà pari a ½ indiviso** dei descritti appezzamenti liberi di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per:

ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 18 novembre 2013 ai nn. 11093/1381 a favore di Mantovabanca 1896 Credito Cooperativo Soc. Coop con sede in Asola (MN) codice fiscale 01625640204 per l'importo di Euro 240.000,00 capitale Euro 262.279,65;

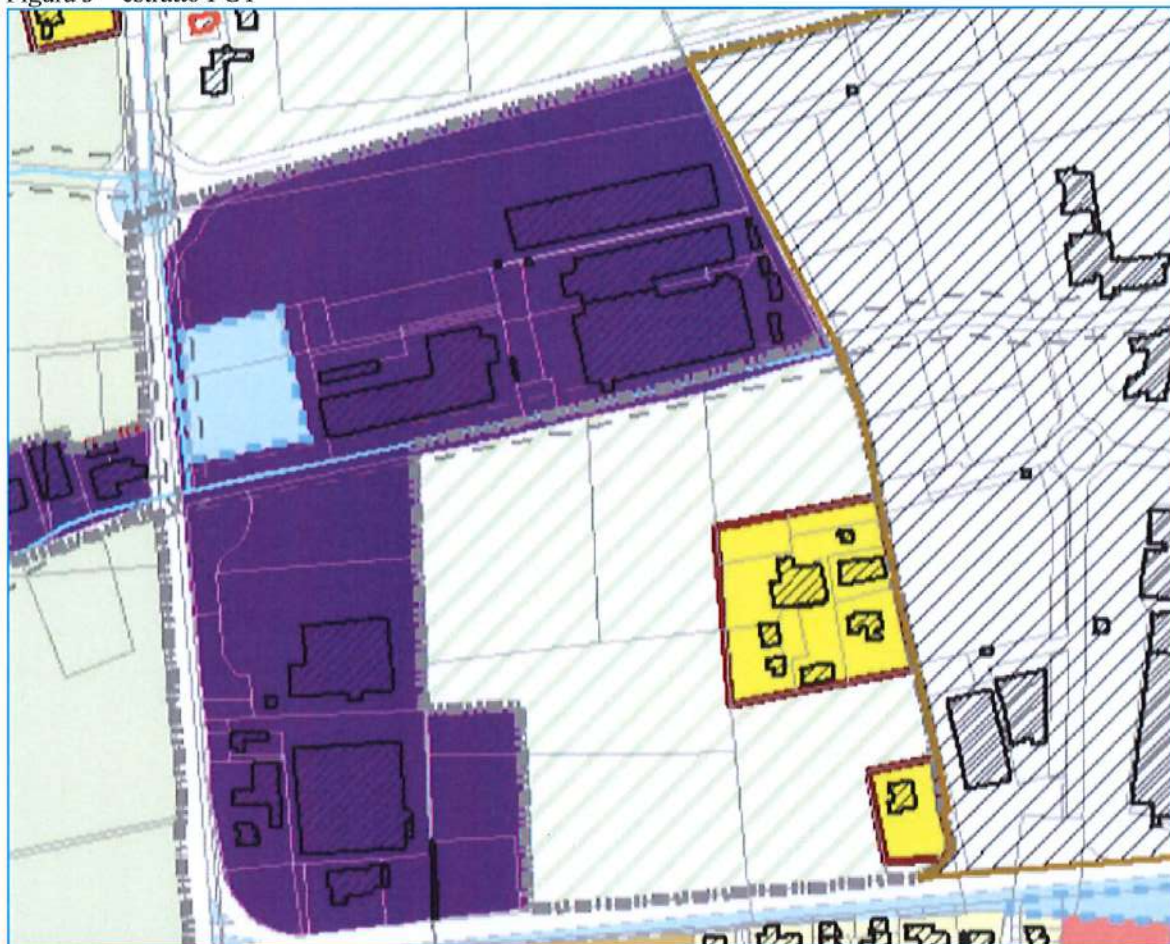
pignoramento immobiliare trascritto a Mantova il 7 ottobre 2016 ai nn. 10614/7098 a favore di TEA Energia srl con sede in Mantova codice fiscale 02125710208.



2.4 Destinazione Urbanistica

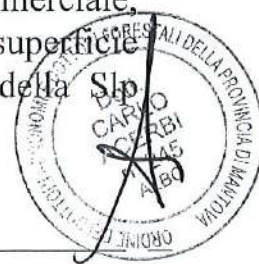
Gli immobili di cui trattasi sono inseriti nel vigente P.G.T. del Comune di Suzzara in zona *“D2 Tessuto caratterizzato dalla presenza di lotti organizzati con singoli edifici/capannoni per attività produttive e artigianali”*. Trattasi di tessuti frutto di pianificazioni più o meno recenti concluse o in fase di conclusione.

Figura 3 – estratto PGT



In queste zone sono ammesse le destinazioni funzionali principali industriali e artigianali. Sono ammesse anche le destinazioni complementarie ed accessorie residenziali, esclusivamente legate all'attività con un massimo di un di una unità di Slp $\leq$ mq 150, l'attività di commercio all'ingrosso ed esercizi di vicinato per vendita al dettaglio di merci ingombranti a consegna differita.

Non sono ammesse la destinazione residenziale, il terziario, la commerciale, fatta salva la vendita dei prodotti di diretta produzione su una superficie compresa tra 30 e 100 mq e comunque non superiore al 30% della Slp dell'edificio in cui ha sede l'attività principale.



La fabbricabilità fondiaria nei lotti saturi è pari alla SIp esistente ampliabile una tantum sino al 5% dell'esistente. I lotti ancora liberi saranno edificabili secondo gli indici e parametri di ambito.

Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq

Rc = rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie fondiaria;

Rp = rapporto di permeabilità minimo del suolo 15% della Superficie fondiaria,
H max = m.15.00

Distanza minima dai confini di proprietà = 5 mt;



2.5 Stima Peritale

Come evidenziato nei precedenti paragrafi, gli appezzamenti di terreno oggetto della presente stima peritale, sono inseriti all'interno di un comparto urbanistico a destinazione prevalente produttiva. Peraltro, gli stessi sono stati da tempo destinati alla viabilità interna del comparto (con conseguente posa del manto di asfalto) ad area verde ed a parcheggi.

Per forma, estensione, distanza dai confini e dalla strada pubblica, lo sfruttamento edificatorio, a qualsiasi titolo, degli stessi è del tutto precluso. Malgrado siano di certo dotati di una propria autonoma capacità edificatoria, in quanto del tutto ineditati, pari a 1730 mq (Uf 0,60: mq. 2890x 0,60), le norme tecniche attuative del piano delle regole rendono difficilmente sfruttabile il descritto diritto edificatorio. Infatti la fabbricabilità fondiaria nei lotti saturi all'interno del comparto di cui trattasi è pari alla SIp esistente ampliabile una tantum sino al 5% dell'esistente.

Allo stato, il grado di commerciabilità di tali appezzamenti è fortemente precluso dall'attuale utilizzo e destinazione degli stessi. E' inoltre evidente che non è possibile ipotizzare un utilizzo diverso da quello attuale, almeno per quanto riguarda la porzione degli stessi destinata a viabilità dal momento che l'eliminazione della strada precluderebbe ogni accesso e recesso alla e dalla pubblica via da parte delle ragioni dei restanti lotti edificati e limitrofi.

Il limitato grado di commerciabilità dei beni de quo è peraltro ampiamente attestato dalla impossibilità di trovare dei "comparables" sul mercato locale così si è scelto di optare per metodo estimativo dal **valore di trasformazione** che fa derivare il valore del suolo dalla differenza fra il valore del bene ottenuto alla fine del processo di trasformazione e i costi necessari alla trasformazione.

Si è così partiti da una condizione di ordinarietà ed al fine di quantificare le dimensioni del futuro edificio, si è considerata un'ipotesi progettuale di massima e riguardante lo sfruttamento della cubatura prevista dal vigente strumento urbanistico. L'ipotesi progettuale sviluppata prevede così la realizzazione di fabbricato su un'area di sedime di 1734 mq, con tecnica, tipologia e grado di finitura realizzativi ordinari.

Per la quantificazione del **valore di mercato del fabbricato ultimato** (ricavo) si è fatto riferimento al valore O.M.I.² per il Comune di Suzzara, ricompreso fra un valore di Euro 300,00 e Euro 400,00. Lo stesso è stato corretto in base a dei comparables reperiti dagli operatori commerciali presenti sul mercato locale portati a valore a nuovo. Il valore adottato è stato tuzioristicamente quello di Euro 600,00 Euro / m².

Per la quantificazione del **costo di costruzione** è stato adottato un unico

² <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>



parametro unitario poiché le caratteristiche tipologiche e architettoniche, la qualità dei materiali impiegati, il grado di finitura e dotazione impiantistica, sono stati considerati uniformi ed ordinari. Si può ricavare lo stesso, in gran parte, come sommatoria dei singoli costi rilevati nel prezziario edito dalla Camera di Commercio di Mantova - secondo semestre 2022. Il costo unitario medio di costruzione del fabbricato è stato determinato in Euro 500 Euro / m².

Il tasso di interesse applicato sugli oneri finanziari è stato determinato nel 4%.

Tutte le altre componenti dei costi sono calcolate in percentuale rispetto al costo di costruzione fatta eccezione per gli oneri di urbanizzazione e gli altri contributi concessori.

Tabella 1

DETERMINAZIONE VALORE DELL'AREA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE		DATI GENERALI	
Ricavi Presunti	1.127.100,00	Superficie lotto	2.890,00
Utile di Impresa	-112.710,00	RC	0,50
Costo di Costruzione	-867.000,00	Indice UF	0,60
Spese Tecniche - fino a collaudo	-26.010,00	Sp	0,50
Altri costi	-26.010,00	SLP extra	0,00
Imprevisti	-21.675,00	SLP Totale	1.734,00
	-1.053.405,00	Ricavo Euro/mq S.L.P	650,00 €
Oneri Finanziari sul costruito	-25.882,07	Costo Euro/mq S.L.P	500,00 €
	-1.079.287,07	Costo OU 1 e 2 mq slp	10,75 €
Valore Inziale Area	47.812,93	Cost Cost mq SU	0,00 €
Oneri concessori	-11.184,30	Durata Intervento in anni	1,50
Oneri Finanziari sul costo area	-621,86	Tempo intercorso fra acquisto terreno e inizio lavori espresso	0,33
Valore Attuale dell'Area Totale	36.006,77	Saggio di Interesse	4,00%
Valore Attuale dell'Area E/mq	12,46		

La tabella che precede riassume sinotticamente i dati economici discussi nei precedenti paragrafi. Più in particolare

Ricavi Presunti: è il valore di mercato attuale dell'immobile trasformato;

Utile di Impresa: è il profitto dell'imprenditore ed è stato considerato al 10 % del valore commerciale finale, secondo l'ordinarietà, in funzione della stagnazione del mercato immobiliare;

Costo di costruzione: è il costo di costruzione del fabbricato è determinato con valutazione e criteri specificati al precedente punto;

Spese tecniche: sono gli oneri derivanti dalla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere etc., determinati con una percentuale fissata nella misura del 3% del costo di costruzione;

Altri costi: sono gli oneri relativi alle spese di amministrazione, ed altri costi da quelli di acquisto fino a quelle di commercializzazione dell'immobile.

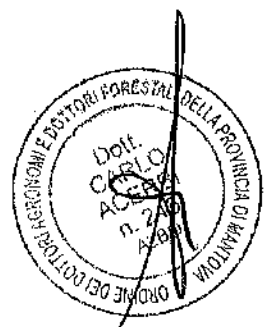


determinati con una percentuale fissata nella misura del 3% del costo di costruzione;

Imprevisti: determinati con una percentuale fissata nella misura del 2,5% del costo di costruzione;

Oneri concessori: sono le somme stimate da versare al Comune di Suzzara, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo di costruzione, per il rilascio del permesso di costruire.

Naturalmente il valore così individuato si riferisce al valore della piena proprietà di un lotto di area valutato nelle condizioni di ordinarietà e deve non solo essere ricondotto a quelle tipiche degli appezzamenti di cui trattasi ma anche riportato al solo valore, se ed in quanto sfruttabile, del mero diritto edificatorio e quindi, a giudizio dello scrivente, almeno ad un quarto del valore di trasformazione come sopra determinato.



Parte III - Conclusioni

In conformità a quanto nei precedenti paragrafi affermato, così si conclude:

il più probabile valore di mercato, alla data dell'8 gennaio 2021 dell'intera sua quota di comproprietà pari ad una metà indivisa dei lotti di terreno posti in Comune di Suzzara (MN) distinti in quel catasto terreni al Foglio 42 mappali 35 e 930 nel contesto del presente elaborato meglio descritto è pari ad

Euro 4.350,00 (quattromila trecentocinquanta / 00)

In Mantova il 30 giugno 2023



Dottor Agr. Carlo Acerbi

N. 89.267 di Rep.

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventitre' in questo giorno di martedì quattro del mese di luglio.

(4 - 7 - 2023)

Alle ore 11 (undici) e minuti 2 (due).

In Mantova, nel mio studio in Viale Fiume n. 57.

Davanti a me, Dottor Massimo Bertolucci, notaio residente in Mantova ed iscritto nel Ruolo di questo Collegio Notarile è comparso **ACERBI CARLO**, nato a Asola il 4 gennaio 1967 residente in Mantova Viale Evangelista Goblo n. 3,

codice fiscale CRB CRL 67A04 A4700 Iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Mantova al n. 245.

Comparsante della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale avendo i requisiti di legge, in forza di quest'atto su richiesta dell'avvocato PAOLA CUZZOCREA, nata a Mantova il 13 settembre 1964, domiciliata in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95, codice fiscale CZZ PLA 64P53 E897Z, nella sua veste di curatrice della eredità giacente del defunto signor ZANOTTI MARIO, che era nato a Motteggiana (MN) il giorno 23 (ventitré) del mese di ottobre dell'anno 1931 (millenovecentotrentuno), con residenza e domicilio in vita in Suzzara (MN), Via Francesco De Santis n. 6 codice fiscale ZNT MRA 31R23 B012Z, è deceduto a Suzzara il giorno 8 (otto) del mese di gennaio dell'anno 2021 (duemilaventuno), ha presentato la relazione che precede, chiedendo a me Notaio di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparsante presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di fare conoscere la verità".

Il comparsante richiede che il presente atto gli venga rilasciato in originale esonerandomi dall'obbligo della conservazione a fascicolo.

Richiesto, lo Notaio ho ricevuto il presente atto che ho pubblicato con mia lettura fatta al comparsante, il quale, avendolo trovato conforme alla sua volontà, lo approva e lo sottoscrive con me Notaio in fine essendo le ore 11 (undici) e minuti 4 (quattro).

Questo atto, riprodotto con sistemi elettronici, consta di un foglio scritto sulla sola prima facciata sin qui.

