

TRIBUNALE DI MANTOVA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

PROCEDIMENTO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO (Liquidazione controllata)

R.G. N. 42/2024

Dichiarata in data 09/05/2024

Via Malcom X, 11
46029 Suzzara (MN)

GIUDICE DELEGATO: **Dott.ssa Francesca ARRIGONI**

LIQUIDATORE: **Dott.ssa Rosa RUSSO**

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENE IMMOBILE

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

INDICE

PREMESSA	Pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEL BENE E CARATTERISTICHE GENERALI	Pag. 3
CRITERI DI STIMA DEL BENE	Pag. 3
DESCRIZIONE SINTETICA	Pag. 5
TITOLARITÀ	Pag. 5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag. 5
CONFINI	Pag. 6
CRONISTORIA DATI CATASTALI	Pag. 6
CORRISPONDENZA CATASTALE	Pag. 6
PARTI COMUNI	Pag. 7
STATO MANUTENTIVO	Pag. 7
CARATTERISTICHE E CONSISTENZA	Pag. 8
PRECISAZIONI E SERVITÙ	Pag. 11
STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 12
CANONE DI LOCAZIONE	Pag. 12
PROVENIENZA	Pag. 12
FORMALITÀ	Pag. 13
NORMATIVA URBANISTICA	Pag. 14
REGOLARITA' EDILIZIA	Pag. 16
PRESTAZIONE ENERGETICA	Pag. 23
TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA	Pag. 23
SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pag. 23
STIMA	Pag. 24
PRECISAZIONI ESTIMATIVE	Pag. 24
DEPREZZAMENTI ULTERIORI	Pag. 24
RIEPILOGO	Pag. 26
GIUDIZIO DI STIMA	Pag. 26
ELENCO DEGLI ALLEGATI	Pag. 27

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, nonché all'Albo Unico Nazionale CTU e Periti al n. 29, con studio in Suzzara (MN), Via P. Mattarella, 17, è stato nominato in data 27/12/2025 dall'Ill.mo Sig. Liquidatore Dott.ssa Rosa Russo quale perito stimatore incaricato di assisterla nella valutazione del bene immobile di pertinenza della procedura, con autorizzazione giudiziale alla nomina in data 29/12/2025.

Assunte le opportune informazioni presso il Liquidatore, presso i proprietari e/o occupanti dell'immobile, 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.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare oggetto di mandato è costituito da:

FABBRICATO ad uso di casa di civile abitazione sito in Comune di Suzzara (MN), Via Malcom X, 11

- N.C.E.U. Suzzara, Fg. 42, P.la 248, Cat. A/3.

CRITERI DI STIMA DEL BENE

Al fine di giungere alla stima del bene immobile 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 del bene; 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 di Agenzia delle Entrate, di stampa e siti web specializzati); si è infine computato il valore reale con metodo sintetico monoparametrico 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

l'oscillazione di quest'ultimo.

Si precisa infine che la consistenza del bene è stata desunta per i terreni dalle superfici catastali indicate nelle visure effettuate presso la banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate di Mantova -ex Agenzia del Territorio-. 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.

DESCRIZIONE SINTETICA

Porzione di casa binata su due piani fuori terra con annessa area pertinenziale esclusiva, ubicata in Suzzara (MN), Via Malcom X, civ. n. 11.

TITOLARITÀ

L'immobile risulta catastalmente così intestato:

-
-
-

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



Il bene è così catastalmente identificato (Comune Censuario Suzzara - MN):

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita (€)
42	248		A/3	4	8 vani	Tot. 167 mq	367,72

CONFINI

Confini al piano terra, da Nord in senso orario N.E.S.O., al foglio 42: p.lla 247, p.lla 445 (Via Malcom X), p.lla 446 (Via Malcom X) , p.lla 447 (Via Malcom X), p.lla 254, p.lla 183.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla scorta della visura catastale storica si redige di seguito la storia catastale al N.C.E.U. del compendio di cui al titolo:

La **P.lla 248** del Fg. 42 deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Presa in esame la scheda planimetrica catastale depositata agli atti del Ministero delle Finanze, Direzione generale del Catasto e dei Servizi tecnici erariali, Ufficio Tecnico Erariale di Mantova in data 28/05/1973 (con prot. illeggibile e nominativo del tecnico riconducibile al Geom. Giuseppe Ferrari di Mantova), si sono riscontrate in sede di sopralluogo (avvenuto il 03/03/2026 alle ore 9:00) le seguenti principali incongruenze:

- Al piano terra:
 - l'altezza media è di m 2,67 circa e non di 2,50 come indicato nella planimetria;
 - tra le due rampe della scala che conduce al piano primo non è presente il muro invece rappresentato;
 - la rampa di scala settentrionale è composta di otto gradini e non dei dieci invece disegnati nella planimetria;
 - il locale ad uso sgombero e quello ad uso cantina sono utilizzati con diversa destinazione d'uso (tinello e camera da letto);
 - è stata ricavata una porta per accedere al locale caldaia dal corridoio;
 - il muro di separazione tra il locale "rustico" e la "lavanderia" risulta assente (rimosso o non realizzato *ab origine*), formando così un unico locale, peraltro con vocazione di autorimessa (accesso da portoncino carrabile, antistante allo svuoto carrabile sulla pubblica via);
 - sulla parete settentrionale del fabbricato, in prossimità del locale caldaia, è stata realizzata una canna fumaria (che si erige sin oltre il tetto) sporgente rispetto alla parete stessa e non rappresentata graficamente;
 - traslazione della porta di ingresso del locale "sgombero";

- Al piano primo:
 - non presente la muratura a chiudere il prospetto verso la rampa nord della scala, né la muratura tra le due rampe della scala stessa;
 - anche la rampa meridionale della scala è composta di otto gradini e non dei sette invece disegnati nella planimetria;
 - traslazione della porta di ingresso del locale "cucina".

Poiché dall'anno 2010, per gli atti di compravendita immobiliare, è disposto dalla legge¹ di accertare la conformità catastale, cioè la corrispondenza tra dati e planimetria catastale e lo stato di fatto degli immobili, in caso di futura compravendita dei beni sarà opportuno prevedere l'aggiornamento degli atti catastali.

Per quest'ultimo aspetto si precisa che, in osservanza delle Circolari prot. 223119 del 04/06/2020 e prot. 321457 del 06/10/2020 della Direzione centrale Servizi catastali, Cartografici e Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si renderà necessario suddividere in due distinte unità immobiliari il fabbricato, una a destinazione abitativa e l'altra a destinazione di autorimessa, pertanto il bene oggetto di studio, oggi catastalmente individuato come unica particella, dopo l'aggiornamento catastale sarà composto da due distinte particelle catastali.

Si evidenzia che la scheda planimetrica, risalente al 1973, costituisce un documento fondamentale per testimoniare l'epoca di realizzazione di tutta una serie di modifiche al fabbricato rispetto al progetto approvato e risulta pertanto di particolare importanza per la regolarizzazione degli aspetti edilizi (per i quali si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia").

PARTI COMUNI

Il bene oggetto di studio è una porzione di casa binata: trattasi di un edificio residenziale composto da due unità abitative distinte e indipendenti (spesso speculari) unite da una parete in comune.

STATO MANUTENTIVO

Il bene si trova in stato manutentivo mediocre² (risultano cioè necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo importante). Durante il sopralluogo si sono osservate al piano primo importanti infiltrazioni di umidità dalla copertura, come anche infiltrazioni di umidità di risalita al piano terra e manifestazioni di umidità dovute in genere alla conduzione del bene.

¹ Art. 29, comma 1 bis, L. n. 52/1985, intr. dal D.L. n. 78/2010, conv. in L. n. 122/2010

² Classificazione di stato "pessimo, mediocre, buono, ottimo" (fonte: "Consulente immobiliare" de IlSole24Ore)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONSISTENZA



INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA

Suzzara è un comune della provincia di Mantova della superficie di circa 61 kmq con una popolazione di circa 21.300 abitanti. È il terzo comune della provincia mantovana per popolazione. Il comune è compreso tra la riva destra del fiume Po e il confine tra le Regioni Lombardia ed Emilia Romagna. Dista circa 18 km da Mantova e circa 33 km da Reggio Emilia.

Vide la nascita dell'industria di costruzione di macchine agricole, tra cui si distinse la ditta Fratelli Casali (in seguito Iveco ed oggi Tata Motors), fondata nel 1891 che rese la città il primo polo industriale del Mantovano.

È nota come la Città del Premio per il rinomato Premio Suzzara, che si svolge ogni anno alla Galleria.

Dal punto di vista economico, Suzzara è il principale centro agricolo-industriale dell'Oltrepò mantovano. Particolarmente sviluppato è anche il settore zootecnico con l'allevamento di bestiame per la produzione di latte. Le aziende agricole presenti sono di dimensioni medio-grandi.

L'industria e l'artigianato contano una imprenditoria rilevante e molto diversificata. Oltre ad alcune grandi fabbriche è presente un significativo indotto di piccola e media impresa. Tutta la zona ha avuto un forte impulso nella fase postindustriale, fra la fine degli anni cinquanta e i primi anni settanta. Tra le imprese suzzaresi predominano quelle impiegate nel settore agricolo e quelle nel settore manifatturiero. Nel settore industriale le attività predominanti sono quelle meccaniche, della refrigerazione e del settore lattiero-caseario.

Suzzara è dotata di una propria stazione ferroviaria e servita dalle linee ferroviarie Verona-Mantova-Modena, Parma-Suzzara e Suzzara-Ferrara; è altresì prossima alla Autostrada del Brennero e i caselli più vicini sono quelli di Pegognaga, Reggiolo-Rolo e Mantova Sud.

SERVIZI E INFRASTRUTTURE

Il bene oggetto di studio si trova nel settore nordoccidentale dell'abitato del capoluogo suzzarese e dista (in linea d'aria):

- 20 m circa dalla scuola d'infanzia "I girasoli";
- 40 m circa dal nuovo maxi-polo dell'infanzia di Via Lambrakis, in corso di costruzione;
- 130 m circa dalla Chiesa e Parrocchia "Sacra Famiglia di Gesù";
- 260 m circa dal centro commerciale "Aldi";
- 350 m circa dall'Istituto di istruzione secondaria superiore "A. Manzoni";
- 350 m circa dal centro commerciale "Conad Superstore";
- 450 m circa dal centro commerciale "Ipercoop";
- 600 m circa dal centro per il benessere psicofisico (palestre e piscine Cloromania);
- 1.000 m circa dal Comando Stazione Carabinieri di Suzzara;
- 1.000 m circa dall'Ufficio postale di Poste Italiane;
- 1.100 m circa dalla centrale Piazza Garibaldi;
- 1.200 m circa dalla Sede municipale;
- 2.000 m circa dall'Ospedale F.lli Montecchi di Suzzara;
- 370 m circa dalla ex S.S. 62 ex Strada Statale della Cisa;
- 490 m circa dal confine con la Regione Emilia Romagna (Provincia di Reggio Emilia);
- 1.850 m circa dalla Stazione ferroviaria di Suzzara;
- 1.900 m circa dalla S.P. 49 (Suzzara - Pegognaga - Quistello)
- 2.500 m circa dalla S.P. 50 (Ponte Borgoforte - Gonzaga - Moglia);
- 9.100 m circa dal casello autostradale di Pegognaga (A22);
- 12.700 m circa dal casello autostradale di Reggiolo-Rolo (A22);
- 14.500 m circa dal casello autostradale di Mantova Sud (A22);

CARATTERISTICHE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di studio costituisce porzione di un maggior fabbricato destinato a casa binata (detta anche "casa abbinata" o "duplex", praticamente una sorta di villetta bifamigliare dove è presente una parete di confine comune alle due unità che compongono l'edificio). L'unità è indipendente, distribuita su due piani fuori terra, dotata di area cortiliva pertinenziale esclusiva, con svuoto pedonale e carrabile sulla pubblica Via Malcom X.

La struttura portante del fabbricato è costituita da fondazioni in conglomerato cementizio, da cordoli in conglomerato cementizio, da solai latero-cementizi, da murature in mattoni forati di laterizio tipo doppio UNI intonacate e tinteggiate, da tetto a capanna in travi di cemento armato, con tavelloni di laterizio e copertura in tegole tipo inglesi in cemento e lattoneria in lamiera preverniciata.

L'edificio risulta allacciato alla fognatura comunale, alla rete elettrica, al pubblico gasdotto, alla rete locale acquedottistica e risulta presente la derivazione per la linea telefonica fissa.

Finiture esterne: intonaco finito con tinteggio dei toni del verde e del giallo (si precisa che è presente in parte anche l'utilizzo dell'intonaco graffiato, molto in voga negli anni '70 per esterni, si tratta di un rivestimento plastico a spessore composto da quarzi e resine sintetiche), con zoccolatura lapidea, davanzali in marmo e sporti di gronda in cemento armato, parapetto del balcone in ferro verniciato.

L'unità in esame è situata ai piani primo e terra, originariamente composta da zona abitativa al piano primo e locali di servizio al piano terra, risulta esposta sui tre lati a Est-Nord-Ovest.

Il bene presenta altezza interna netta differenziata, di m 2,67 circa al piano terra e m 2,99 circa al piano primo e finiture quali: pavimentazione in ceramica, serramenti interni in legno con specchiature e vetri traslucidi, finestre in legno e vetro (limitatamente al piano primo con presenza di doppi serramenti in alluminio e vetro), con avvolgibili in legno, portoncino blindato d'ingresso con doppio serramento in alluminio, inferriate antintrusione alle finestre del piano terra, rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni (entrambe i servizi igienici sono attrezzati con lavandino, vaso, bidet e doccia; i sanitari sono tradizionali, di colore bianco), scala interna rivestita con marmo e finita con parapetto in legno.

L'unità è dotata di impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, di riscaldamento autonomo con caldaia murale per interni a gas metano a camera stagna (Intergas hr eco, CURIT - Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici della Lombardia n. 6Y8H D331 2132 4603) e radiatori in lamiera a parete con l'aggiunta di ventilconvettori nei bagni e presenza nel soggiorno di caldaia aggiuntiva a biomassa Ravelli Ecoteck, di impianto idrico sanitario e d'antenna; presenza di impianto di climatizzazione estiva al servizio del piano primo con condensatore esterno collocato sul balcone. Gli impianti risultano a norma.

Il locale ad uso ripostiglio-lavanderia-ex garage è caratterizzato da pareti in muratura regolarmente intonacate e tinteggiate di color bianco, pavimentazione in battuto di calcestruzzo; presente l'energia elettrica per illuminazione e forza motrice, presente anche un piccolo angolo cottura. La stanza è dotata di una finestra in legno e vetro con inferriata esterna antintrusione e di accesso sia pedonale che carrabile tramite portoncino in legno a quattro ante con finestrelle nella loro parte superiore e chiusura di sicurezza.

L'area cortiliva circonda l'abitazione su tre lati, pavimentata in parte con battuto di calcestruzzo, in parte sistemata con ghiaia, con presenza di siepe di confine e di porzioni d'area sistemate con pavimentazione in mattonelle di calcestruzzo per esterni finalizzate ad accogliere una casetta di legno, una struttura tipo gazebo e protezione orto/aiuole in ferro, prive di copertura, ma sistemate con carattere di permanenza.

La delimitazione di proprietà è costituita verso la pubblica via da muretto rivestito da elementi in calcestruzzo con finitura a bugnato e copertina in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro verniciato ad elementi prevalentemente verticali, cancello pedonale in ferro, cancello carraio in ferro scorrevole su rotaia; la delimitazione verso le proprietà private confinanti è realizzata con cordolino in cemento sul quale insiste una rete metallica plastificata sottesa da paletti in ferro.

CONSISTENZA

CONSISTENZA APPARTAMENTO (P.Ila 738 Sub. 7)			
Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie convenzionale (mq)
Ingresso con vano scala al Piano Terra	21,99	1	21,99
Abitazione al Piano 1°	105,94	1	105,94
Cantina e locali accessori al Piano Terra	93,59	0,5	46,80
Balcone al Piano 1°	4,05	0,25	1,01
Terreno	214,42	0,02	4,29
Totale Superficie convenzionale mq			180,03

La consistenza del compendio è desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate. Per i fabbricati, in sede di sopralluogo, sono state eseguite misurazioni geometriche a campione per conferma della scheda planimetrica catastale. Per i terreni le superfici sono state desunte dalle visure catastali.

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

PRECISAZIONI E SERVITÙ

Il bene risulta interessato al di sotto della gronda della parete perimetrale occidentale, dalla presenza di cavi costituenti linea aerea fissata alle murature degli edifici. Trattasi di impianti tecnici verosimilmente riconducibili ai pubblici servizi telefonici. Nella fattispecie si tratterebbe di un “diritto reale di uso” rientrante tra i pesi di diritto pubblico di natura reale gravanti sui beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta occupato da:

-
-
-
-

CANONE DI LOCAZIONE

Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZA

Il bene distinto al N.C.E.U. di Suzzara Fg. 42 P.IIa 248 perveniva ai Sigg.ri
(nato a proprietà 1/4) e
(nata a proprietà 3/4 e diritto di
abitazione 1/1), in forza di:

- Successione in morte di
..... . Registrazione a Suzzara in data 03/10/2014
con Volume 9990 n. 2447. Trascrizione a Mantova in data 12/11/2014, Registro
Particolare n. 7436 Registro Generale n. 10398.

In precedenza la proprietà era in capo ai Sigg.ri (nato a
..... proprietà 1/2) e (nata
..... proprietà 1/2) in forza di:

- Atto di costituzione di rendita vitalizia mediante alienazione di fabbricato a magistero
del Notaio Dott. Alfonso Domina del 13/12/1983, Rep. n. 105.339 Fasc. n. 12.073,
registrato a Suzzara il 21/12/1983 al n. 1582 Vol. 129, trascritto a Mantova il
29/12/1983 ai nn. 9807/6859. A favore di contro

Al Sig.
perveniva l'area, successivamente sottoposta a edificazione, dalla piena proprietà della Sig.ra
..... in forza di:

- Atto di compravendita a magistero del Notaio Dott. Alfonso Domina del 30/03/1972,
Rep. n. 48.396 Fasc. n. 7.010, registrato a Suzzara il 05/04/1972 al n. 347 Vol. 114,
trascritto a Mantova il 10/04/1972 ai nn. 2530/1798.

Alla Sig.ra in Ferrari l'area perveniva per acquisto fattone da

e _____ con rogito a magistero del Notaio Dott. Alfonso Domina del 18/02/1972 Rep. nn. 47939/6977, registrato a Suzzara il 01/03/1972 al n. 238 Vol. 114.

FORMALITÀ

A tutto il 11/02/2026 il beni oggetto di studio non risulta gravato da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà e disponibilità. Si sono riscontrate le seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE del 03/04/2001 - Registro Particolare 764 Registro Generale 4273
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 59124 del 19/03/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 2309 del 21/09/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 2) ISCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 11638
Pubblico ufficiale PLANTAMURA ALFREDO Repertorio 67151/6811 del 19/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 417 del 01/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3) ISCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 5379 Registro Generale 20228
Pubblico ufficiale PLANTAMURA ALFREDO Repertorio 78657/8901 del 28/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Precisazioni: a favore di UNIPOL BANCA S.P.A., Capitale € 250.000,00, Totale € 500.000,00, Durata 25 anni
- 4) TRASCRIZIONE del 12/11/2014 - Registro Particolare 7436 Registro Generale 10398
Pubblico ufficiale MANTOVA Repertorio 2447/9990 del 03/10/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 5) TRASCRIZIONE del 24/05/2024 - Registro Particolare 5116 Registro Generale 6893
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 20/05/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARAZIONE DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

NORMATIVA URBANISTICA



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

- Interno al "Tessuto Urbano Consolidato (TUC)";
- "R3a. Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti."

Per gli atti tra vivi, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, 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 DEL P.G.T.

"CAPO II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI.

(tessuti residenziali R)

Si tratta dell'insieme dei tessuti che comprendono il nucleo storico e le successive addizioni.

Tali tessuti hanno prevalente funzione residenziale, ma contengono anche un insieme di funzioni compatibili legate ad attività direzionali, commerciali, ricettive e di piccolo artigianato.

La destinazione principale ammessa è quindi la funzione residenziale, compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva, le destinazioni con essa compatibili.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché

incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di parcheggi.

A salvaguardia dell'integrità del tessuto e dei suoi caratteri è comunque vietata l'edificazione di capannoni per depositi o attività artigiane e l'uso di strutture prefabbricate distoniche rispetto ai caratteri dell'edificato esistente.

Di seguito vengono disciplinate le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente e nei singoli tessuti in cui è stata suddivisa questa parte del consolidato [...Omississ...]

ARTICOLO 16 R3a. Tessuto di completamento a bassa densità: edifici puntiformi mono e bifamiliari, piccoli e medi lotti.

16.1. Definizione

Si tratta di formazioni edilizie tipiche delle espansioni post belliche e più recenti a formazione di quartieri con isolati regolari ma privi di particolare caratterizzazione urbana.

16.2. Obiettivi

Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica.

16.3. Destinazioni funzionali

PRINCIPALE: residenza

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

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

16.4. Utilizzabilità fondiaria

La fabbricabilità fondiaria è pari alla Slp esistente; ove però questa non raggiunga l'indice fondiario di 2 mc/mq, è consentito raggiungere detto indice. L'indice è pienamente sfruttabile nei casi di nuova costruzione su lotti liberi. I lotti compresi in tali tessuti ma risultanti da ambiti di pianificazione attuativa di recente realizzazione (frutto cioè delle previsioni del PRG precedente), mantengono gli indici e parametri previsti dai piani attuativi da cui derivano.

16.5. Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e, nei limiti di cui al presente articolo, di ampliamento. Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione secondo gli indici e parametri di ambito. In caso di interventi di ristrutturazione, con esclusione degli edifici di interesse storico architettonico soggetti a vincolo, è consentito, a titolo oneroso, un aumento una tantum della Superficie lorda ammissibile, nel limite massimo di mq. 30 a condizione che siano utilizzate tecniche costruttive volte al contenimento dei consumi energetici che consentano di portare l'intero edificio in classe di efficienza energetica C. Il mancato raggiungimento degli standard prestazionali energetici implica l'irrogazione di una sanzione pari al doppio del contributo di costruzione previsto. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della Legge n.4/2012 (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia) e L. 106/2011. (Conversione in legge del D.L. 13/05/2011 n.70 "Prime disposizioni urgenti per l'economia").

16.7. Altri indici e parametri

Oltre all'indice di edificabilità fondiaria contenuto nel precedente punto 16.4 l'edificazione nel tessuto R3a è regolata anche dai seguenti parametri:

R_c = rapporto di copertura massimo pari al 50% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria.

R_p = rapporto di permeabilità minimo del suolo pari al 30% della superficie fondiaria di cui almeno il 20% (di Sf) a verde con la messa a dimora di 1 albero ogni 200 mq di Sf ed 1 arbusto ogni 10mq di Sf. N° massimo di piani fuori terra = 3

H massima = m. 10,50

Distanza minima dai confini di proprietà = m 5,00"

REGOLARITÀ EDILIZIA

ELENCO DEI TITOLI EDILIZI

A seguito di formale accesso agli atti esperito presso il Comune di Suzzara (MN) con istanza Prot. n. 6455 del 03/03/2026 (procedimento concluso il 23/04/2026), è emersa la presenza dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili prot. n. UT/2303 del 01/04/1972 (pratica edilizia n. 44/1972) rilasciato dal Sindaco di Suzzara a "Cuccarolo Aroldo ed altri" per la costruzione di "Casa di civile abitazione binata";
- Autorizzazione di abitabilità Pratica n. 11 del 05/05/1973 rilasciata dal Sindaco di Suzzara a Cuccarolo Aroldo e Spaggiari Luigi per la costruzione di "Casa urbana";
- Autorizzazione per lavori edili di straordinaria manutenzione n. 560/91 Prot. n. UT/21176 in data 10/08/1991 rilasciata dal Sindaco di Suzzara a Faedo Marino per Allargamento di passo carraio.

ESAME DEI TITOLI E CONFORMITÀ' EDILIZIA

Visto l'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio rilasciato nel 1972, si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze rispetto allo stato attuale dei luoghi:

Al piano terra:

- Il garage è stato suddiviso in due distinti locali non direttamente comunicanti (indicati nella planimetria catastale come caldaia e lavanderia) con realizzazione di nuova porta interna per accesso al locale caldaia dal corridoio/disimpegno; risulta altresì realizzata una nuova finestra a servizio della lavanderia e trasformata in porta la finestra del locale

caldaia;

- Il locale rustico è stato accorpato alla lavanderia (ambienti così denominati nella planimetria catastale) tramite la chiusura di due porte/accessi interni con opere murarie e la demolizione di muratura; eliminati anche la finestra del locale e l'ingresso all'abitazione con opere murarie;
- Secondo il progetto approvato infatti l'ingresso all'abitazione inizialmente avrebbe dovuto avvenire lateralmente, da porta collocata in prossimità dell'accesso al portone carrabile dell'ex garage, ma tale varco risulta assente; le dimensioni attuali della parete esterna che avrebbe dovuto contenere la porta di ingresso risultano insufficienti per potervi collocare tale porta;
- Il locale di ingresso attualmente è stato ricavato dall'ex locale caldaia (così indicato nel progetto) con opere edilizie e posto in comunicazione diretta col vano scala;
- La scala esistente non corrisponde pienamente a quella di progetto (che aveva un minor numero di gradini);

Al piano primo:

- Da progetto il locale ad uso cucina avrebbe dovuto essere suddiviso con opere murarie in due distinti locali comunicanti tra loro ad uso di "cucina" e sala da "pranzo"; peraltro, sempre secondo il progetto approvato, ognuno dei due ambienti avrebbe dovuto essere dotato di una propria finestra; attualmente è presente un unico locale cucina-pranzo, con una sola finestra e risulta traslato il posizionamento della porta di accesso al locale stesso;
- Il balcone non risulta allineato con le pareti perimetrali ma sporgente dalla sagoma del fabbricato sul lato verso la via pubblica;
- Risultano traslate la porta della camera da letto occidentale e la finestra del bagno;

Sagoma del fabbricato:

- Il progetto grafico si limita ad esprimere l'altezza netta del fabbricato dal pavimento del piano terra all'intradosso del solaio di copertura del piano primo (m 5,75) ma tale dimensione non risulta pienamente rispettata nella realizzazione del progetto per via della maggior altezza netta interna del piano terra;
- Il progetto assentito dal comune prevedeva la realizzazione di copertura con sistema a padiglione; risulta invece realizzato un tetto a due falde del tipo a capanna;

Area cortiliva:

- Si evidenzia la presenza di una casetta di legno e di due strutture metalliche prive di copertura a presunto utilizzo di arredo da giardino (tipo gazebo) e protezione orto/aiuole.

IRREGOLARITA' CON ESECUZIONE RICONDUCEBILE AGLI ANNI '70

Viste le difformità tra lo stato attuale del bene ed il progetto assentito si rende necessario prima di tutto cercare di individuare l'epoca di realizzazione delle irregolarità.

Da un punto di vista cronologico risultano:

- 01/04/1972: Rilascio del titolo edilizio (nulla osta per lavori edili) per la costruzione dell'abitazione;
- 06/04/1972: Inizio dei lavori;
- 28/12/1972: Fine dei lavori;
- 17/04/1973: Verbale di ispezione dell'Ufficiale sanitario Dott. Sciarrone Francesco (la presenza di tale verbale risulta dalla Autorizzazione di abitabilità, il documento non risulta rinvenuto nella pratica edilizia a cui si è avuto accesso);
- 17/04/1973: Verbale di ispezione dell'Ingegnere Sig. Ferrari Mario a ciò delegato (la presenza di tale verbale risulta dalla Autorizzazione di abitabilità, il documento non risulta rinvenuto nella pratica edilizia a cui si è avuto accesso);
- 05/05/1973: Rilascio di Autorizzazione all'abitabilità.

Si osserva che la scheda planimetrica catastale del fabbricato è stata depositata agli atti del Ministero delle Finanze, Direzione generale del Catasto e dei Servizi tecnici erariali, Ufficio Tecnico Erariale di Mantova in data 28/05/1973, pochi giorni dopo il rilascio dell'Autorizzazione all'abitabilità.

Il Tecnico che si è occupato della progettazione, della direzione dei lavori, stando ai documenti in mani della proprietà anche della loro esecuzione in qualità di legale rappresentante della impresa edile esecutrice "Costruzioni Edili Ferrari"), nonché del loro accatastamento risulta essere il Geom. Giuseppe Ferrari di Mantova.

E' da rilevarsi che già la scheda planimetrica catastale del 1973 denunciava la presenza di numerose difformità rispetto al progetto approvato. In particolare:

Al piano terra:

- si è constatata in sede di sopralluogo la diversa altezza netta interna dei locali (m 2,67 circa e non m 2,50);
- risulta diversa la scala interna che conduce al piano primo (numero di gradini differente, presenza di muratura tra le due rampe);
- risultano diverse le destinazioni d'uso di alcuni locali conseguite con la realizzazione di opere edili (il locale originariamente destinato all'alloggiamento della caldaia è diventato l'ingresso dell'abitazione, il garage è stato suddiviso in due ambienti distinti diventando in parte lavanderia e in parte locale caldaia, la porta di ingresso risulta spostata rispetto al progetto licenziato);
- sono state apportate modifiche a porte e finestre: sulla parete perimetrale non è stata realizzata una porta (ex ingresso), è stata realizzata una finestra in più (lavanderia, ex garage) e trasformata una finestra in porta (locale caldaia, ex garage);
- si osservano traslazioni di porte interne (locale sgombero) e apertura di nuove porte interne (locale caldaia);

- la scheda planimetrica catastale rappresenta anche una modifica di sagoma (la parete che accoglieva la porta di ingresso prevista nel progetto originario risulta di minor ampiezza) e ne omette una seconda (sulla parete settentrionale del fabbricato è stata realizzata una canna fumaria che si erige sin oltre il tetto, sporgente rispetto alla parete stessa);
- confrontando progetto e documentazione grafica catastale emergono anche modifiche allo spessore delle pareti;
- la parete che suddivide ingresso e vano scala dal corridoio e altro locale laterale è rappresentata nel progetto come semplice tramezza ma nell'accatastamento come parete portante.

Al piano primo:

- difformità del numero dei gradini della scala;
- secondo la scheda planimetrica dovrebbero esser presenti murature a chiudere il prospetto verso la rampa nord della scala (praticamente una parete al posto del parapetto), oltre che tra le due rampe della scala stessa, mentre secondo il progetto approvato non sarebbero in questi casi previste le murature;
- traslazione della porta di ingresso del locale "cucina";
- non realizzata la separazione in due della cucina con opere murarie (in pratica è stato realizzato un locale unico invece di una cucina e di una sala da pranzo), peraltro dotato di una sola finestra e non di due, come previsto dal progetto;
- la sagoma del balcone risulta sporgente rispetto a una parete perimetrale dell'edificio.

Si rileva inoltre che il tetto del fabbricato è stato realizzato a due falde (a capanna) mentre era invece previsto dal progetto assentito del tipo a padiglione.

Il progetto assentito non rappresenta la sistemazione del lotto, né le opere per la sua delimitazione di confine.

Va aperta una parentesi per significare quanto sia di scarsa definizione la scheda planimetrica digitalizzata resa disponibile dai competenti uffici di Agenzia delle Entrate, per cui è ragionevolmente possibile che alcune letture/interpretazioni dei segni grafici convenzionali da parte dello scrivente siano influenzate da tale bassa qualità, a cui si aggiunge anche il fatto che la scheda planimetrica è rappresentata in scala grafica diversa rispetto al progetto e possa risentire infine delle imprecisioni e della superficialità di un disegno perlopiù approssimativo e generalmente considerato all'epoca "di minor importanza".

Di fatto, per quanto meno precisa del progetto, la scheda planimetrica catastale del 28/05/1973 risulta essere una evidente testimonianza sottoscritta da un tecnico del fatto che la maggior parte delle variazioni apportate al progetto assentito sono avvenute durante la costruzione del fabbricato.

Poiché emerge la presenza di uno o più verbali di sopralluogo da parte degli uffici della Pubblica amministrazione per il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità (siccome entrambe i verbali di cui abbiamo notizia da tale autorizzazione dal certificato stesso risultano portare la medesima data è possibile che sia avvenuta una unica ispezione congiunta) è ragionevolmente ipotizzabile che le modifiche apportate al progetto approvato in sede di costruzione, ed oggi testimoniate dalla planimetria catastale, fossero state osservate e considerate dall'Ufficiale sanitario e dall'Ingegnere incaricato come lievi variazioni esecutive rientranti nella discrezionalità del Direttore dei lavori e, in quanto tali, tollerate senza inficiare il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità.

Dal punto di vista della regolarità edilizia il caso in essere si presenta particolarmente complesso; a parere dello scrivente risulterebbe inquadrabile in due distinte fattispecie:

- 1) Art. 34-ter comma 1 del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia): *"Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore".*

In sintesi: il verbale di sopralluogo dei pubblici funzionari non emerge dall'accesso agli atti condotto presso il Comune di competenza e non ne sono pertanto noti i contenuti, ma potrebbe anche ritenersi che non siano state osservate né accertate le difformità eseguite rispetto al titolo edilizio. In tale caso *"il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5"*. La sanzione ammonta a un valore compreso tra € 516,00 ed € 10.328,00 a seconda delle diverse casistiche previste dalla normativa;

- 2) Art. 34-ter comma 4 del DPR 380/2001: *"Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis".*

In sintesi: poiché al verbale di sopralluogo dei pubblici funzionari non è seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino ma, anzi, è stata rilasciata la autorizzazione all'abitabilità, la questione è demandata al mero rispetto delle tolleranze costruttive stabilite per legge.

I rilievi condotti dallo scrivente perito in sede di sopralluogo sono misurazioni a campione finalizzate alla verifica di conformità dell'edificio alla scheda planimetrica catastale; dai dati acquisiti le irregolarità individuate risulterebbero avere i requisiti per rientrare nei seguenti

parametri (Art. 34-bis DPR 380/2001):

- **il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro** delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia** se contenuto **entro i limiti: [...] del 4 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- *"Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile";*
- *"Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la disforme ubicazione delle aperture interne, la disforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere".*

Inoltre, con riferimento alla diversa tipologia di tetto realizzato rispetto al progetto, tale intervento eseguito negli anni '70 non risulterebbe comportare "variazioni essenziali" al progetto (Art. 54 della Legge Regionale n. 12/2005): *"3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari."*

Infatti il Certificato di collaudo presente nella pratica edilizia (a firma dell'Ing. Francesco Zaldini, in data 23/01/1973) reca "[...] La copertura è stata realizzata con muretti e tavelloni e manto di tegole [...]" con ciò delineando lo spazio sottostante ad essa (quello compreso tra il soffitto dell'ultimo piano dell'abitazione e il tetto stesso) come mero volume tecnico e vano tecnologico.

IRREGOLARITA' CON ESECUZIONE RICONDUCIBILE AGLI ANNI '90

Rimangono infine da considerare i lavori eseguiti in epoca successiva: poiché il passo carraio risulta antistante ed allineato all'accesso (portoncino carrabile in legno a quattro ante) al locale accatastato come lavanderia e inizialmente assentito come garage, e poiché nell'anno 1991 è stato richiesto ed ottenuto il titolo edilizio per l'allargamento del passo carraio, si ritiene ragionevolmente sostenibile che tale locale, progettato come garage e subito dopo accatastato

invece come lavanderia possa esser tornato, forse a partire dagli anni novanta e per un ignoto lasso di tempo, all'utilizzo di vera e propria autorimessa. Attualmente ha utilizzo di ripostiglio. **Tale ripostiglio dovrà tornare alla funzione di garage e la porta che lo divide dal corridoio dovrà essere sostituita da porta tagliafuoco³.**

Per quanto riguarda **i locali del piano terra**, questi sono da ricondurre tutti all'utilizzo di locali di mero servizio e **non possono essere utilizzati come ambienti di abitazione permanente** (principalmente per ragioni igienico sanitarie: il Regolamento Locale di Igiene dispone per i locali abitativi dei requisiti minimi di aeroilluminazione, che, limitatamente ai locali del piano terra dell'abitazione, non risultano soddisfatti).

Vi sono poi la casetta di legno sul retro del fabbricato e due strutture metalliche sul lato dell'edificio, entrambe prive di copertura, a presunto utilizzo di arredo da giardino (tipo gazebo) e protezione orto/aiuole nell'area cortiliva per le quali è opportuno procedere a rimozione in quanto realizzate una a distanza irregolare dal confine (la casetta del legno) e a confine le altre, tutte senza un formale accordo sottoscritto tra le ragioni confinanti (previsto dall'art. 56 comma 6 del Regolamento edilizio del Comune di Suzzara).

CONCLUSIONI

Si ritiene in conclusione che, tranne casetta di legno e strutture metalliche nell'area cortiva, quant'altro riscontrato sia regolarizzabile mediante presentazione al Comune di Suzzara di una Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria ai sensi dell'art. 34 e segg. del DPR 380/2001, ove la sanzione applicabile (che dovrà tener conto dell'aumento valore venale determinato dal diverso utilizzo dell'autorimessa, stabilito solitamente da Agenzia delle Entrate su richiesta diretta del Comune) potrà arrivare al massimo ad € 10.328,00, a cui andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico che sarà incaricato per tali operazioni ed ulteriori eventuali costi amministrativi (diritti di segreteria, rimborso competenze per operazioni estimative ad Agenzia delle Entrate, ecc.). Si ipotizzano pertanto in circa **€ 15.000,00** i costi massimi di regolarizzazione, fatte salve diverse valutazioni e determinazioni degli uffici comunali in sede di definizione del procedimento amministrativo.

³ L'obbligo di installare una porta tagliafuoco tra autorimessa e abitazione è previsto principalmente dal D.M. 1 febbraio 1986 (abrogato, ma ancora riferimento base per molte casistiche) e dal più recente D.M. 3 agosto 2015 (Codice di prevenzione incendi), che richiedono la separazione REI per compartimentare il rischio.

PRESTAZIONE ENERGETICA

La ricerca condotta presso il Catasto energetico di Regione Lombardia (CEER) ha restituito quale esito la assenza di attestato di prestazione energetica per i beni oggetto di studio.

TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA

Il trasferimento dell'immobile non rileva ai fini IVA.

Una eventuale cessione sarà pertanto soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il bene oggetto di studio non risulta comodamente divisibile. Si considera pertanto un lotto unico.

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 agli immobili 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	Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia – qualità inferiore alla media di zona	499	764
OMI Agenzia Entrate anno 2025 semestre 2	Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale	600	800
Requot.com Fonte: banca dati Agenzia delle Entrate	Abitazioni di tipo economico	383	533

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 700,00**.

DEPREZZAMENTI ULTERIORI

Si applicano infine la riduzione di valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (art. 13 lett. "o" D.L. 27/06/15 convertito in L. 06/08/15 n. 132), i presuntivi costi di regolarizzazione (fatta salva la diversa determinazione di contributi e sanzioni da parte dei competenti Uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di rilascio del titolo edilizio in

sanatoria) e l'arrotondamento finale.

VALORE DEL BENE				
Individuazione catastale	Descrizione bene	Superficie convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
N.C.E.U. Suzzara, Fg. 42 P.lla 248	Porzione di casa binata	180,03	700,00	126.018,13
Sommano €				126.018,13
Riduzione valore per stato di occupazione (-0%) €				0,00
Riduzione valore per assenza di garanzia sui fabbricati per vizi (-5%) €				-6.300,91
A detrarre i costi presuntivi di regolarizzazione €				-15.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE €				104.717,22
ARROTONDATO AD €				105.000,00

Lo scrivente valuta pertanto il prezzo in comune commercio del compendio immobiliare in complessivi **€ 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00).**

RIEPILOGO

DEL VALORE DEI BENI

Si redige di seguito il quadro riepilogativo del valore che si attribuisce al bene immobile oggetto di stima:

Numero d'ordine	BENI	VALORE (€)
1	BENE IMMOBILE: Porzione di casa binata su due piani fuori terra con annessa area pertinenziale esclusiva, ubicata in Suzzara (MN), Via Malcom X, n. 11. Bene così catastalmente individuato: - Comune di Suzzara, NCEU Fg. 42 P.lla 248 Cat. A/3	105.000,00
TOTALE €		105.000,00

GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente perito attribuisce pertanto il valore complessivo di **€ 105.000,00** (diconsi € centocinquemila/00) al bene immobile oggetto della presente perizia estimativa, in proprietà ai Sigg.ri

Suzzara, 11/06/2026

Il Perito Stimatore
Geom. Guido Andrea Zanini

ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALL 01 - Documentazione catastale

ALL 02 - Titolo di provenienza 1983

ALL 03 - Titolo di provenienza 1972

ALL 04 - Ispezioni ipotecarie

ALL 05 - Certificati anagrafici

ALL 06 - Titoli edilizi

ALL 07 - Rilievo fotografico