

CONCORDATO PREVENTIVO RG. 18/2016

PERIZIA DI STIMA DEI BENI DISPONIBILI

I beni presi in considerazione per la stima sono quelli riportati nel verbale di inventario del 24/5/2017 redatto dal Commissario Giudiziale del Concordato Avv. Stefano Sarzi Sartori, con l'assistenza del Funzionario Giudiziario del Tribunale di Mantova, sig.ra Manuela Malaghini.

In particolare sono stati sottoposti a stima i seguenti beni:

- a) BENI IMMOBILI situati a Ostiglia – [allegato A) dell'inventario].
 - 1 - Terreno agricolo potenzialmente edificabile situato lungo la S.P. 482;
 - 2 - Magazzino con uffici e pesa per veicoli in via Verrara n.62;
 - 3 - Edificio residenziale in via Verrara n.62;
 - 4 - Area con autolavaggio lungo la S.P. 482;
 - 5 - Capannone con area di pertinenza adiacente all'autolavaggio, lungo la S.P. 482;
 - 6 - Edificio residenziale in via Verona n.31.

- b) AUTOMEZZI [allegato B) dell'inventario].

- c) BENI MOBILI [allegato E) dell'inventario].
 - 1 - Mobili e macchine per ufficio;
 - 2 - Impianti;
 - 3 - Macchinari;
 - 4- Macchine elettroniche per ufficio;
 - 5 - Attrezzature varie.

Dal momento che l'attività è tuttora in essere, non sono state prese in considerazione le giacenze di magazzino [allegato D) dell'inventario], e per ovvi motivi non vengono presi in considerazione i Conti Correnti bancari [allegato C) dell'inventario].

Ing. Vittorio Picinelli – via Corrado n°31 – 46100 Mantova
Tel. 0376 323 520 - 340 71 74 109 e-mail: studiopicinelli@gmail.com

STIMA DEI BENI IMMOBILI

In termini generali è da rilevare che la totalità dei beni presi in considerazione si trova attualmente in buone condizioni di manutenzione e di funzionalità.

In pochi casi, analizzati nelle singole valutazioni, sono state rilevate modeste difformità tra la conformazione dei fabbricati presi in considerazione e gli atti abilitativi di tipo urbanistico ad essi riferiti, nonché in relazione alla documentazione catastale.

Criteri di valutazione: considerando le caratteristiche degli immobili e la loro collocazione, si ritiene che i criteri estimativi basati sul reddito producibile con la locazione, o su altri elementi oggettivi di calcolo, siano poco adatti a dedurre valori allineati con l'importo effettivamente ottenibile con la sua messa in vendita sul mercato.

La stima è stata pertanto effettuata in maniera sintetica, con riferimento ai valori di mercato correnti per immobili di analoga dimensione ed analoghe caratteristiche, sia dal punto di vista funzionale che per collocazione e potenzialità insediativa.

Il criterio è stato quello di fornire valori di base per una eventuale vendita dei beni in tempi ragionevolmente brevi, a prezzi capaci di suscitare interesse nei possibili compratori.

Grado di appetibilità e mercato potenziale: si può ritenere che il grado di appetibilità dei beni immobili sia discreto, sia per quanto riguarda la loro collocazione che per le loro potenzialità di utilizzo. Per i fabbricati, in particolare, le buone condizioni di manutenzione e la completezza delle dotazioni ne aumentano il grado di appetibilità.

Il mercato potenziale cui possono rivolgersi gli immobili, situati nel Comune di Ostiglia, è abbastanza ampio; il comune, infatti, ha una popolazione di quasi 7.000 abitanti, si trova in una zona ricca di attività produttive, logistiche, commerciali, direzionali ed agricole, ed è vicino sia al confine Veneto che a quello Emiliano. Si avrà quindi un discreto mercato sia nell'ambito della residenza primaria stabile, legata alle molteplici attività economiche della zona, che in quello delle attività commerciali e produttive e dell'investimento immobiliare.

1 - TERRENO AGRICOLO POTENZIALMENTE EDIFICABILE SITUATO LUNGO LA S.P. 482

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il terreno oggetto della stima è un appezzamento di 13.375 mq (1,34 Ha), situato lungo la Strada Provinciale n.482, nella posizione indicata nella pianta stradale sottostante.



Proprietà:

- quota 1/1

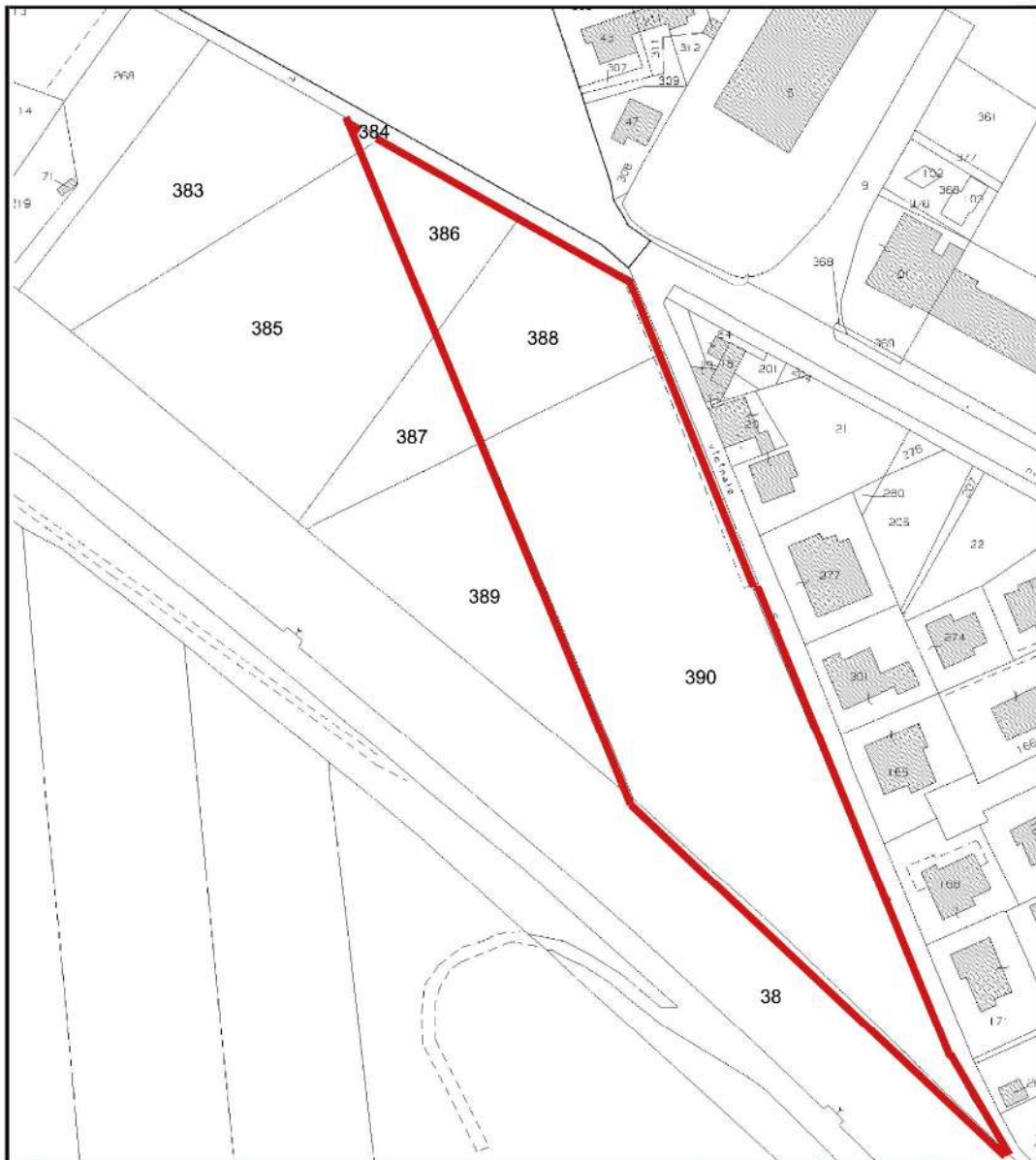
Socia e legale rappresentante:

Socia:

Identificazione catastale e confini:

Comune di Ostiglia Fg. 31 – mappali 384; 386; 388; 390

Nell’estratto di mappa sottoriportato la posizione del terreno è evidenziata in rosso.



Con riferimento all'estratto di cui sopra il terreno in questione ha i confini che seguono.

a nord: Strada Provinciale n.482;

ad est: Strada Vicinale Romano;

a sud: mappale 38;

ad ovest: mappali 389; 387; 385 e 383.

B) DESCRIZIONE DEL BENE

L'ambito territoriale in cui si trova il terreno è quello riprodotto nella fotografia aerea sottostante, dove l'appezzamento è evidenziato in rosso.



Si tratta di un'area posta ai piedi dell'argine del Po, adiacente, verso est, ad una zona residenziale con edificazione di carattere semi-intensivo e verso nord ad un'area edificata di tipo commerciale.

L'area risulta immediatamente accessibile sia dalla Strada Provinciale n.482 posta a nord, che dalla Strada Vicinale Romano posta ad est.

Attualmente, come si vede nella fotografia a margine, ripresa dalla sommità dell'argine, il terreno è ben curato e tenuto a verde.

Come evidenziato nel seguito, peraltro, tale area rientra in una zona indicata, nel Piano di Governo del Territorio



vigente come potenzialmente edificabile con destinazione prevalentemente residenziale.

C) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Esaminando gli estratti del P.G.T. del Comune di Ostiglia, riportati nella pagina seguente, risulta che il terreno in questione si trova in "**Area di trasformazione a**", e ne occupa circa il 50%. In tale zona, la cui "vocazione funzionale" è indicata come "*prevalentemente residenziale*", è prevista la possibilità di realizzare insediamenti di tipo residenziale, o di servizio alla residenza, nonché commerciali e terziari. Tale possibilità è però condizionata alla preventiva approvazione di un piano urbanistico attuativo che coinvolga l'intero comparto, preceduto da uno specifico studio di compatibilità paesistico/ambientale legato anche al fatto che l'area è compresa entro i 150 m dall'argine del Po, ed è quindi soggetta a vincolo ambientale. Sempre che, in alternativa all'area di trasformazione, il comparto non sia nel frattempo destinato allo spostamento del campo sportivo del capoluogo.



AREA DI TRASFORMAZIONE: a				
Parametri indicativi		Cessione area pubblica	Classe di fattibilità sismica	Prescrizioni ambientali (Vinca e VAS)
St	27.965 mq	0	Classe 2a Fattibilità con modeste limitazioni Vedi indicazioni specifiche di cui all'ART. 22	Realizzazione di bacini di decantazione e fitodepurazione Applicare le prescrizioni e le misure di mitigazione in relazione alla vicinanza dei siti Natura 2000. Prima della fase di pianificazione attuativa dovrà essere predisposto uno studio di compatibilità paesistico-ambientale redatto ai sensi dell'art. 32 degli Indirizzi del PTCP. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di estendere la viabilità interna di lottizzazione dal comparto residenziale adiacente ¹² .
It	0,5 mc/mq			
lvp	0,2 mc/mq			
k	0,5 mc/mq			
lte	1 mc/mq			
Rc	40%			
H max	11,5 m			
Dc	5,00 m			
Vocazioni funzionali	Zona prevalentemente residenziale Sono ammesse, in riferimento all'ART. 8 delle presenti norme: residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1), artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili, attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), uffici, studi professionali e di rappresentanza (6), alberghi, pensioni, locande (7), attività private di servizio sociale, ecc. (8), attività culturali e di spettacolo (9), attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10). ¹³ .			
Criteri di negoziazione	Sulla base dei parametri stabiliti negli artt. 9 e 11 delle presenti norme ¹⁴			
L'attuazione è condizionata alla verifica dello spostamento del campo sportivo del capoluogo. In alternativa all'area di trasformazione f.				
Morfo-tipologia progetto	di	Il progetto dovrà prevedere un insediamento di carattere prevalentemente residenziale, caratterizzato da edilizia a bassa densità; la collocazione anche di aree verdi e a parcheggio dovrà essere disposta in modo da incrementare gli spazi verdi di mitigazione.		

D) STIMA DEL BENE

Il bene esaminato è attualmente un terreno agricolo di tipo seminativo-irriguo con un'estensione di circa 1,34 Ha. Come tale, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche esaminate, il suo valore unitario, in base ai criteri di valutazione indicati, potrebbe essere stimato in circa 35.000,00 €/Ha , per un totale di: $35.000,00 \times 1,34 = 46.900,00$ Euro.

E' peraltro evidente che la sua possibile trasformazione in area edificabile ne aumenta considerevolmente il valore.

Tale trasformazione, come si è visto, è però condizionata ad una serie di elementi che ne riducono la potenzialità, tra cui, in particolare, la necessità di coinvolgere anche la proprietà del terreno contiguo a quello della E ciò sempre che l'Amministrazione Comunale, nel frattempo, non decida di trasferire in quella zona il campo sportivo del capoluogo, o non introduca una variante al Piano di Governo del Territorio che tolga la possibilità di trasformazione di quell'area in comparto edificabile.

Per quanto è stato possibile accertare, già nel 2015, da parte della venne aperta una pratica, presso all'Amministrazione Comunale, per la trasformazione dell'area in zona edificabile, senza esito positivo. Successivamente, nel 2016, venne poi presentato un piano urbanistico integrativo che suddivideva l'intera zona in due sub-comparti, con la proposta di attuazione della sola parte di proprietà della

A tutt'oggi, però, non è stata ottenuta alcuna approvazione, tanto che l'intero comparto non può ancora essere considerato edificabile a tutti gli effetti.

Tenuto conto di quanto sopra si ritiene di non poter fare una valutazione superiore ai 30,00 €/mq (contro i circa 55,00 €/mq di un'area da urbanizzare nella stessa zona), che in ogni caso comporta un valore complessivo pari a più di otto volte quello agricolo precedentemente indicato.

Si ha pertanto il seguente:

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA: $13.375,00 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 401.250,00$
(quattrocentounmiladuecentocinquanta/00)

2 - MAGAZZINO CON CORPO UFFICI E PESA PER AUTOMEZZI

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il gruppo di fabbricati oggetto della stima è inserito in un lotto situato in via Verrara al n.62, nella posizione indicata nella pianta stradale sottostante.



Proprietà:

Socia e legale rappresentante:

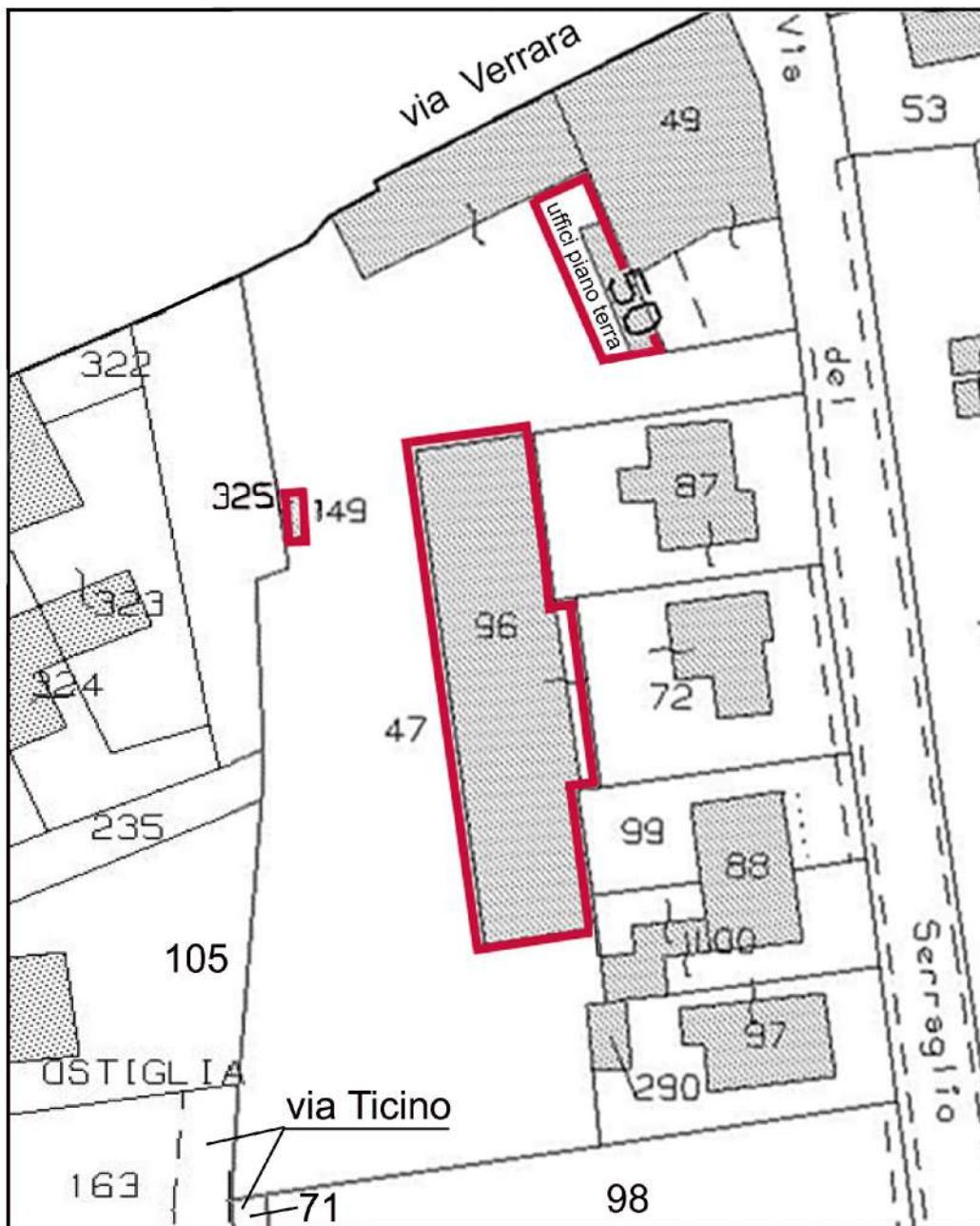
Socia:

(nel seguito "soc. Corradi")

Identificazione catastale e confini:

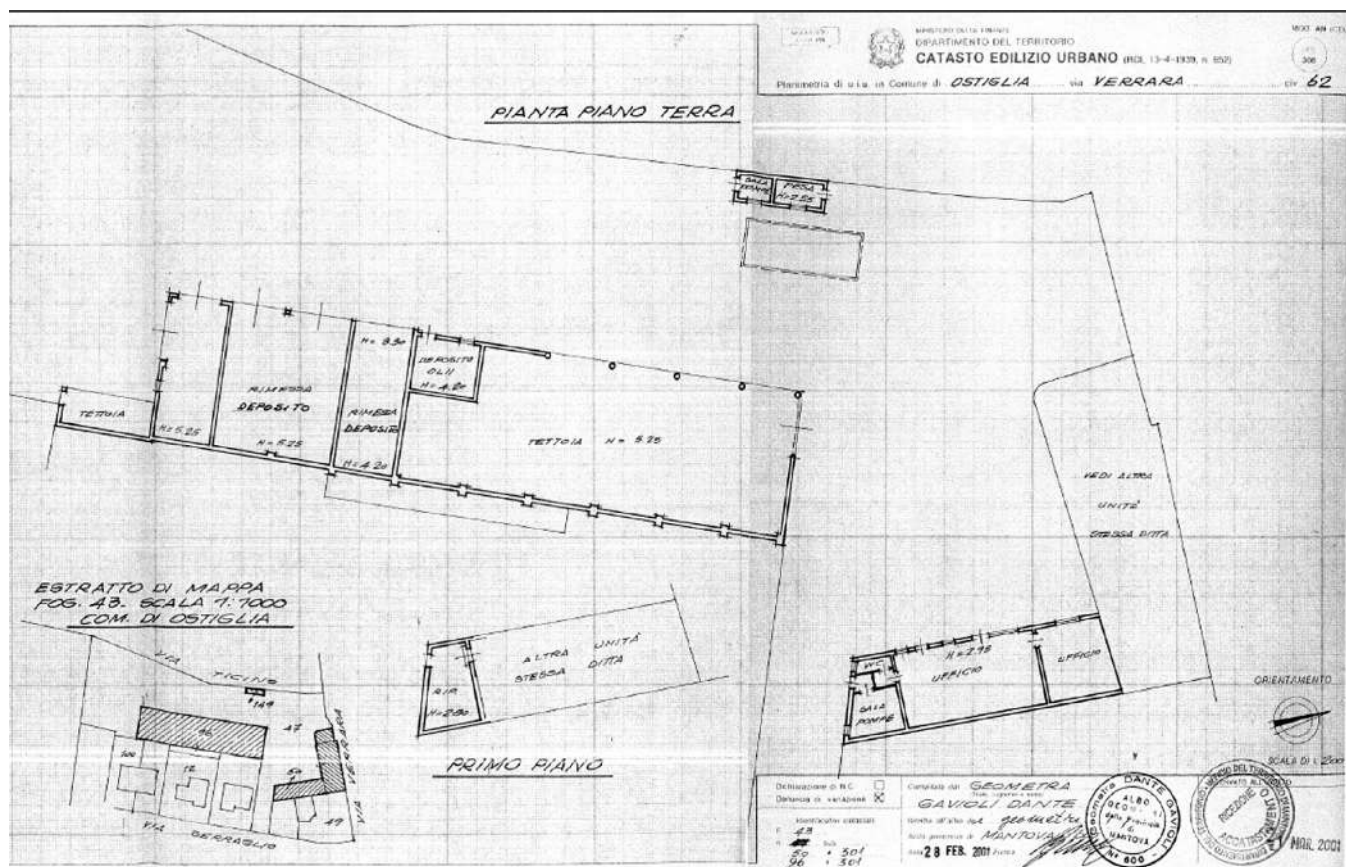
Comune di Ostiglia Fg. 43 – mappali 50/301; 96/301;149

Nell'estratto del fg.43 sottoriportato i tre fabbricati in questione sono evidenziati in rosso (magazzino > map.96; uffici > map.50; pesa > map.149).



E' da rilevare che il corpo di fabbrica destinato agli uffici non risulta correttamente inserito nella mappa catastale in vigore; il corpo di fabbrica individuato nella mappa col n.50, infatti, non coincide con il tracciato evidenziato in rosso dallo scrivente, che riproduce l'effettiva dimensione degli uffici, decisamente superiore a quella del corpo di fabbrica inserito nella mappa ufficiale. Sarà pertanto necessaria la predisposizione di una pratica catastale di aggiornamento della mappa, che richiederà l'intervento di un professionista abilitato.

Risulta peraltro corretta la planimetria predisposta dal g. in data 28/2/2001 e ricevuta dall'Ufficio del Territorio di Mantova in data 1/3/2001, di cui si riporta un'immagine nel seguito. Come si vede nella planimetria, la conformazione dell'edificio destinato agli uffici corrisponde a quanto è stato rilevato sul posto ed indicato in rosso nell'estratto di mappa.



Sempre con riferimento a tale estratto di mappa, è possibile constatare che i tre fabbricati sono inseriti nell'area cortiva identificata col mappale 47, che non è di proprietà della soc. Corradi, bensì dei ed è graffata all'abitazione a 3 piani di cui al successivo punto 3.

L'accesso a tali immobili avviene da via Verrara, via Serraglio e via Ticino, sempre attraverso il mappale 47, entro il quale, oltre ad essere parcheggiati i mezzi della soc. Corradi, sono installati impianti ed attrezzature sia nel soprasuolo che nel sottosuolo.

Su tale area grava quindi, di fatto, oltre alla servitù di passaggio pedonale e carraio, anche quella di stazionamento, nonché il diritto di superficie e servitù di sottosuolo per l'installazione di impianti destinati all'attività svolta nei fabbricati stessi.

Sempre con riferimento allo stesso estratto di mappa, i confini degli edifici si possono individuare come segue.

- **Magazzino (map.96):**

a nord: area cortiva mapp.47;

ad est: mappali 87; 72; 99; 100;

a sud: area cortiva mapp.47;

ad ovest: area cortiva mapp.47;

- **Uffici (map.50):**

a nord: abitazione graffata con l'area cortiva mapp.47;

ad est: mapp. 49;

a sud: area cortiva mapp.47;

ad ovest: area cortiva mapp.47;

- **Pesa per automezzi (map.149):**

a nord: area cortiva mapp.47;

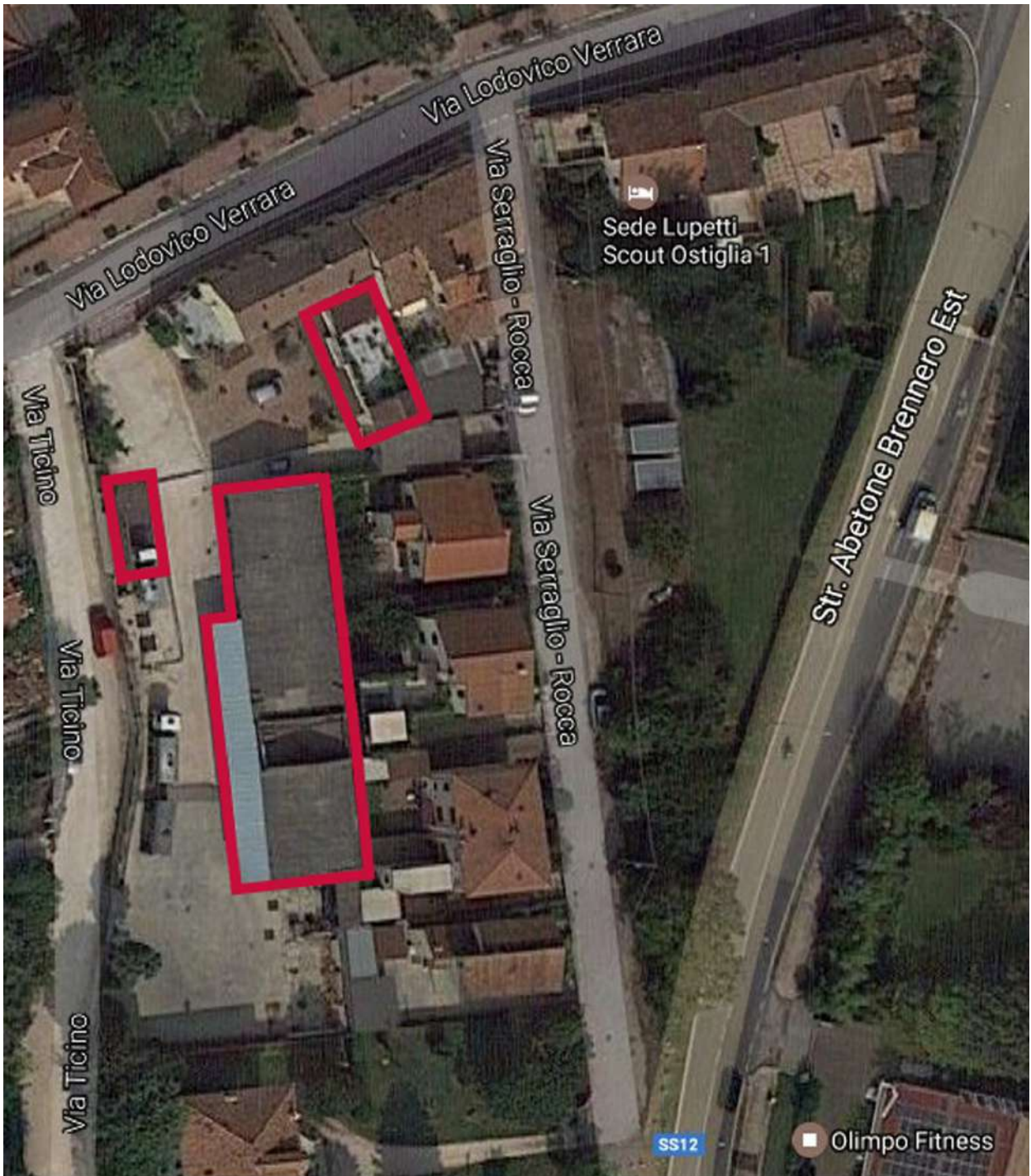
ad est: area cortiva mapp.47;

a sud: area cortiva mapp.47;

ad ovest: mapp.325;

B) DESCRIZIONE DEL BENE

L'ambito territoriale in cui si trovano i fabbricati è quello riprodotto nella fotografia aerea sottostante, dove gli stessi sono evidenziati in rosso.



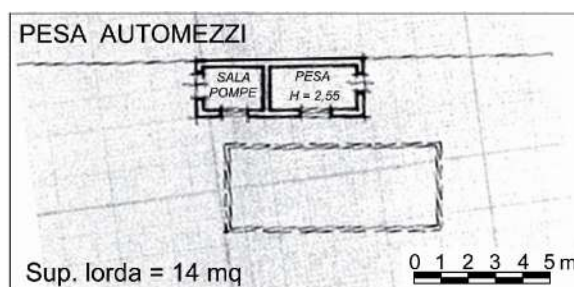
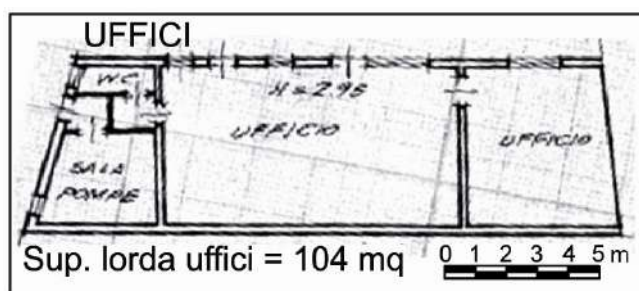
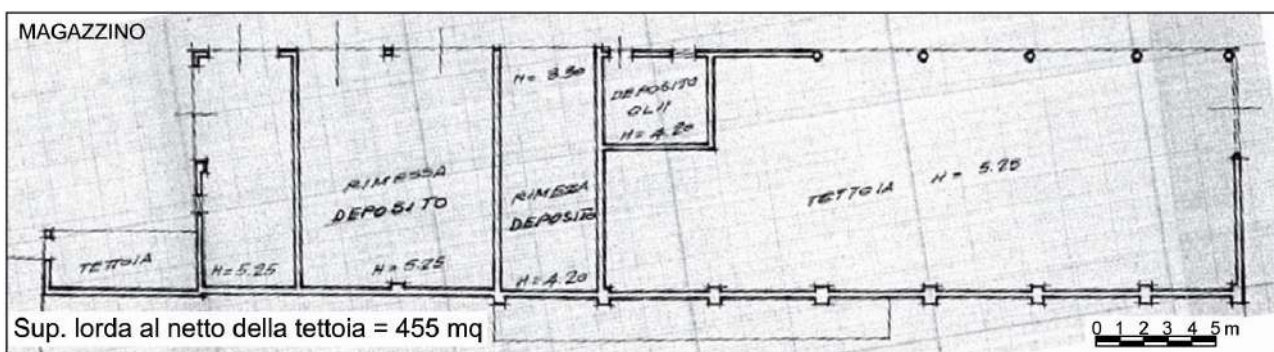
Si tratta di un'area posta oltre la delimitazione del centro storico del Comune, in direzione sud-est rispetto a questo, in una zona residenziale con edificazione di carattere

semi-intensivo, che si estende fino ad un'ampia area di tipo industriale, destinata ad impianti per la produzione di energia.

Nelle fotografie a margine sono ripresi rispettivamente il magazzino, il corpo di fabbrica destinato agli uffici e la pesa per automezzi.

Come si vede, mentre il magazzino ed il piccolo fabbricato destinato alla pesa per automezzi hanno un carattere esclusivamente funzionale all'attività della soc. Corradi, l'edificio destinato agli uffici ha un carattere di tipo terziario/residenziale e potrebbe costituire un lotto di vendita autonomo, anche nella prospettiva di adattarlo ad un uso residenziale.

Nel seguito sono riportate le piante dei singoli edifici, con indicazione della loro distribuzione interna e della rispettiva superficie lorda.



Come si è detto i tre edifici in questione hanno caratteristiche diverse:

- il magazzino, di vecchia costruzione e con finiture grezze, ha strutture portanti verticali in blocchi di cemento e pilastri, con una copertura a doppia falda in profilati d'acciaio e lastre di fibrocemento ed un'altezza interna pari a 5,25 metri; soltanto uno dei vani adibiti a rimessa/deposito ha il tetto ad una falda con bassa pendenza ed altezza interna ridotta a circa 4 metri, mentre quello all'estremità sud è dotato di una controsoffittatura in latero-cemento. Il complesso è in buona parte aperto sul lato frontale e sul fianco nord, mentre dispone di portoni per la chiusura dei vani posti a sud, in corrispondenza dei quali è presente una tettoia aggettante;
- il corpo destinato agli uffici ha caratteristiche di tipo civile, con strutture portanti in mattoni pieni e solaio di copertura piano, la cui parte superiore è adibita a terrazzo per l'abitazione confinante; ha un'altezza interna pari a 2,95 metri ed è dotato di servizi igienici ed impianti adeguati, con finiture interne ed esterne di buon livello;
- la pesa per automezzi, che si avvale della piattaforma di carico esterna, è costituita da un piccolo fabbricato in buone condizioni di manutenzione con altezza interna di 2,25 metri, suddiviso in due vani, rispettivamente destinati ad ospitare gli strumenti di misurazione e registrazione del peso ed il gruppo pompe.

E' da rilevare che l'attività svolta dalla soc. Corradi, che consiste nell'autotrasporto per conto terzi nonché nella vendita di oli combustibili, come si è accennato nella precedente lettera **A**), utilizza il piazzale pavimentato che circonda gli edifici (mapp.47) sia per gli impianti della pesa, che per lo stazionamento degli automezzi, e per l'uso di 8 cisterne interrate contenenti olio combustibile. In relazione a queste ultime, nel caso di cessazione dell'attività, sarà necessario provvedere alla loro bonifica e messa in sicurezza, oltre che, con buona probabilità, alla bonifica del suolo circostante le stesse, con costi assai rilevanti.

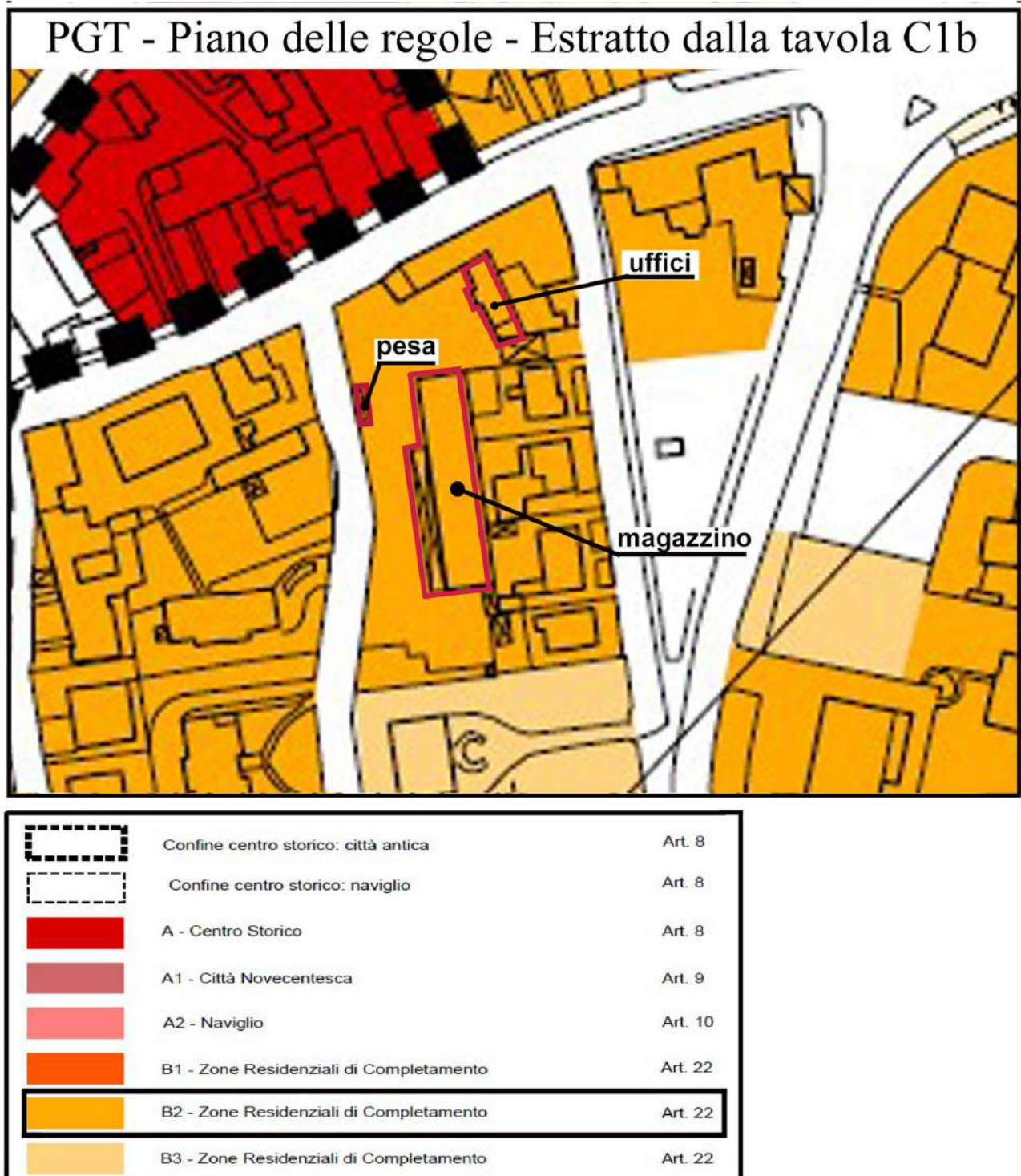
C) ANNO DI COSTRUZIONE E SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La costruzione del magazzino e del corpo oggi destinato a uffici è antecedente al 1/9/1967; in fasi successive, tra il 1967 ed il 2000, oltre alla costruzione della pesa per automezzi, sono stati effettuati interventi edilizi, ed, in particolare, con la Concessione Edilizia n.53 del 16/9/2000 - prot.5148, il fabbricato in origine destinato ad autorimessa e magazzino è stato trasformato negli attuali uffici, ottenendo la situazione attuale, correttamente esposta nella planimetria riportata nella precedente pag.11, depositata presso l'Ufficio del Territorio di Mantova nel marzo del 2001.

Come si è detto resta quindi da effettuare, con una adeguata pratica amministrativa, soltanto il corretto inserimento in mappa del corpo destinato agli uffici.

D) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Esaminando l'estratto della tavola C1b del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Ostiglia, riportato nel seguito, risulta che il terreno in questione si trova in "*Zona residenziale di Completamento B2*".



Nell'art.22 delle Norme dello stesso Piano delle Regole, relativo alla "Zona "B" - Edilizia Residenziale Esistente di Completamento" sono riportate le prescrizioni che seguono.

> Comma 1:

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 delle presenti norme sono:

- *residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),*
- *artigianato di servizio alla residenza, depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e moleste di qualsiasi natura e compatibili,*
- *attività commerciali (3A.1-3A.2.1-3c), fatte salve attività esistenti all'adozione del PGT con superfici maggiori,*
- *uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),*
- *alberghi, pensioni, locande (7)*
- *attività private di servizio sociale, ecc. (8),*
- *attività culturali e di spettacolo (9),*
- *attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10).*

> Comma 6:

Nelle aree classificate come B2 si applicano i seguenti indici:

- *Indice di densità fondiaria: 0,9 mq/mq,*
- *rapporto di copertura: 35% della superficie del lotto,*
- *rapporto di occupazione del sottosuolo: 50% della superficie del lotto,*
- *percentuale minima di superficie drenante: 35% della superficie del lotto,*
- *altezza dei fabbricati: altezza massima 11,10 metri.*
- *arretramento dal filo stradale: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H/2 e mai inferiore a m. 5,00. Potrà tuttavia essere consentito o richiesto il*
mantenimento di allineamenti preesistenti,
- *distacco fra gli edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra le pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non potrà mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti che si fronteggiano il distacco non potrà essere mai inferiore alla altezza della parete più alta,*
- *distanze dai confini: è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di edificio esistente a confine. Qualora non esistono edifici a confine è necessario l'accordo fra i confinanti. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a m. 5,00.*

Sulla base di tali prescrizioni è possibile dedurre che, per gli edifici in questione, oltre a poter mantenere la destinazione d'uso attuale, è possibile un'ampia gamma di destinazioni, purché compatibili con la residenza.

Nel caso, poi, che l'ampia area cortiva (mapp.47) mantenesse il diritto di superficie a favore dei beni in esame, rimarrebbe ancora un discreto margine di edificabilità. A fronte di una superficie complessiva del lotto pari a 2.680 mq, l'area totale coperta è pari a 729 mq, con un rapporto di copertura di coperta del 27,2 %. Resta quindi un margine di copertura dell'area pari al $35-27,2 = 7,8$ %, corrispondente a 209 mq, con una superficie lorda edificabile su più piani pari a poco meno di 300 mq.

E) STIMA DEL BENE

In base ai criteri di valutazione indicati, per ottenere la stima complessiva del bene si ritiene utile considerare separatamente i singoli edifici.

Tenuto conto di quanto esposto, infatti, il maggior valore complessivo di mercato, sia pure con i limiti esaminati, può essere ottenuto suddividendo l'eventuale vendita in lotti separati. Con tale premessa, si riporta nel seguito la stima relativa ai singoli edifici e quella complessiva.

Magazzino e pesa per autoveicoli:

- valutata la possibilità di una vendita che mantenga in essere l'attività esistente, usufruendo dei diritti acquisiti in relazione all'utilizzo dell'area cortiva;
- considerato un adeguato deprezzamento (pari a circa 100 €/mq rispetto ad un valore corrente di 250 €/mq) per la restrizione del mercato potenziale conseguente agli oneri derivanti da un eventuale cambio di destinazione d'uso dell'edificio con dismissione totale o parziale degli impianti, ed in particolare delle cisterne interrate;
- attribuito alla pesa, con i relativi impianti, il valore a corpo di € 5.000,00;
- in base ad un valore unitario stimato in 150,00 €/mq, su di una superficie di 455 mq,

si ha un valore totale di $5.000,00 + 68.250,00 = \mathbf{73.250,00 \text{ Euro}}$

(settantatremiladuecentocinquanta/00)

Fabbricato destinato ad uffici:

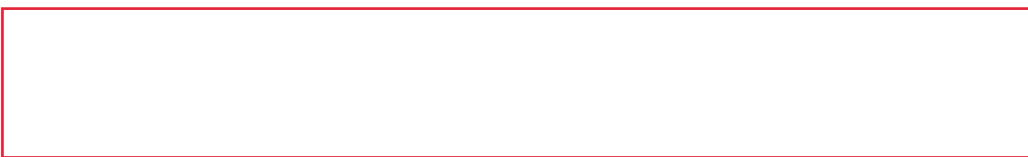
- valuta la possibilità di non far gravare su di esso gli aspetti negativi esaminati in relazione agli impianti presenti nell'area cortiva;
- considerata la sua regolarità urbanistico-edilizia (col solo onere relativo alla pratica per il suo corretto inserimento nella mappa catastale);
- considerate le sue buone caratteristiche costruttive e di finitura,
- in base ad un valore unitario stimato in 900,00 €/mq, su di una superficie di 104 mq,

si ha un valore totale pari a $\mathbf{93.600,00 \text{ Euro}}$ (novantatremilaseicento/00)

IL VALORE COMPLESSIVO DI STIMA per i tre edifici risulta pertanto pari a:

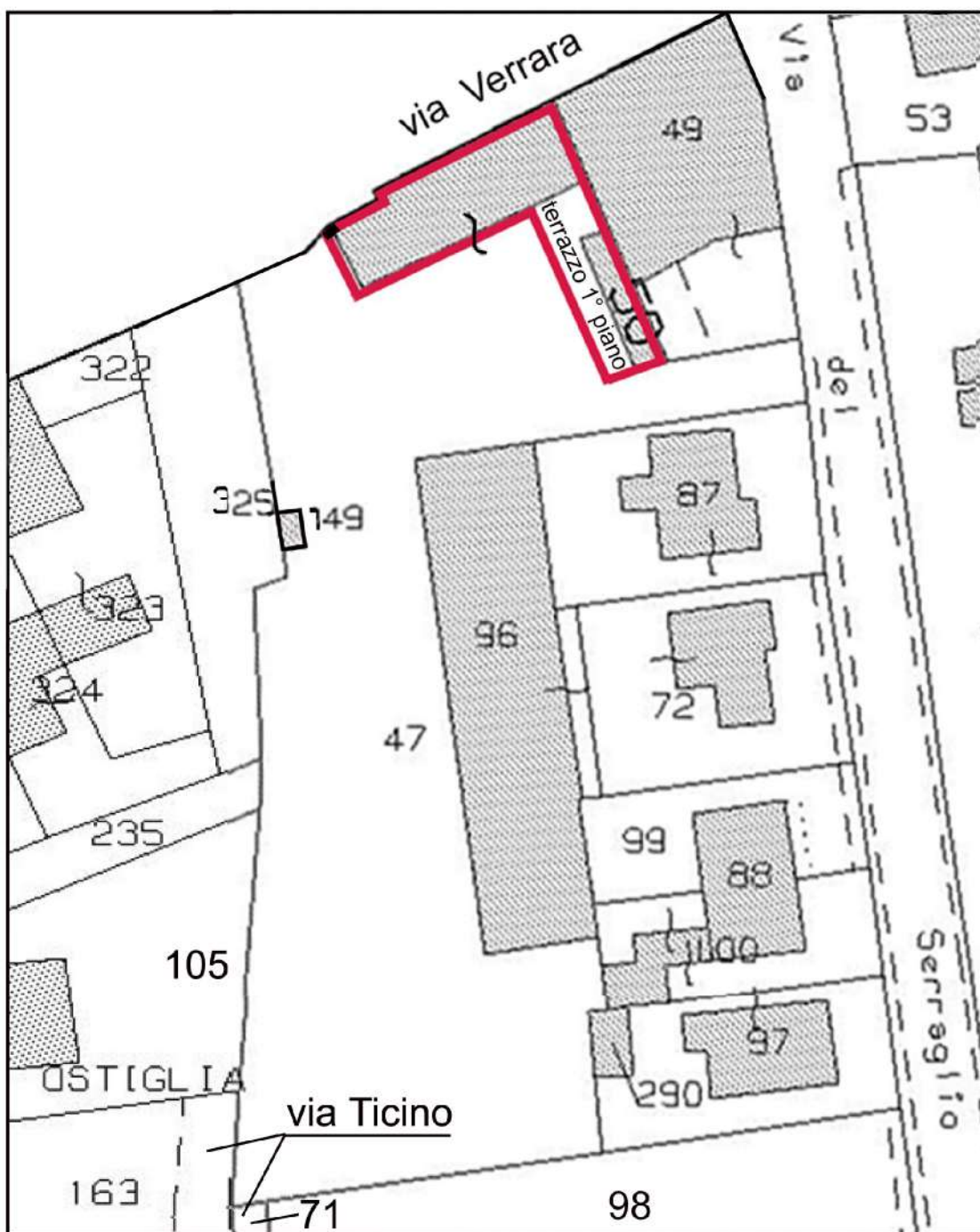
€ $(73.250,00 + 93.600,00) = \mathbf{€ 166.850,00}$

(centosessantaseimilaottocentocinquanta/00)

Proprietà:**Identificazione catastale e confini:**

Comune di Ostiglia Fg. 43 – mappale 47/3 e 50/2

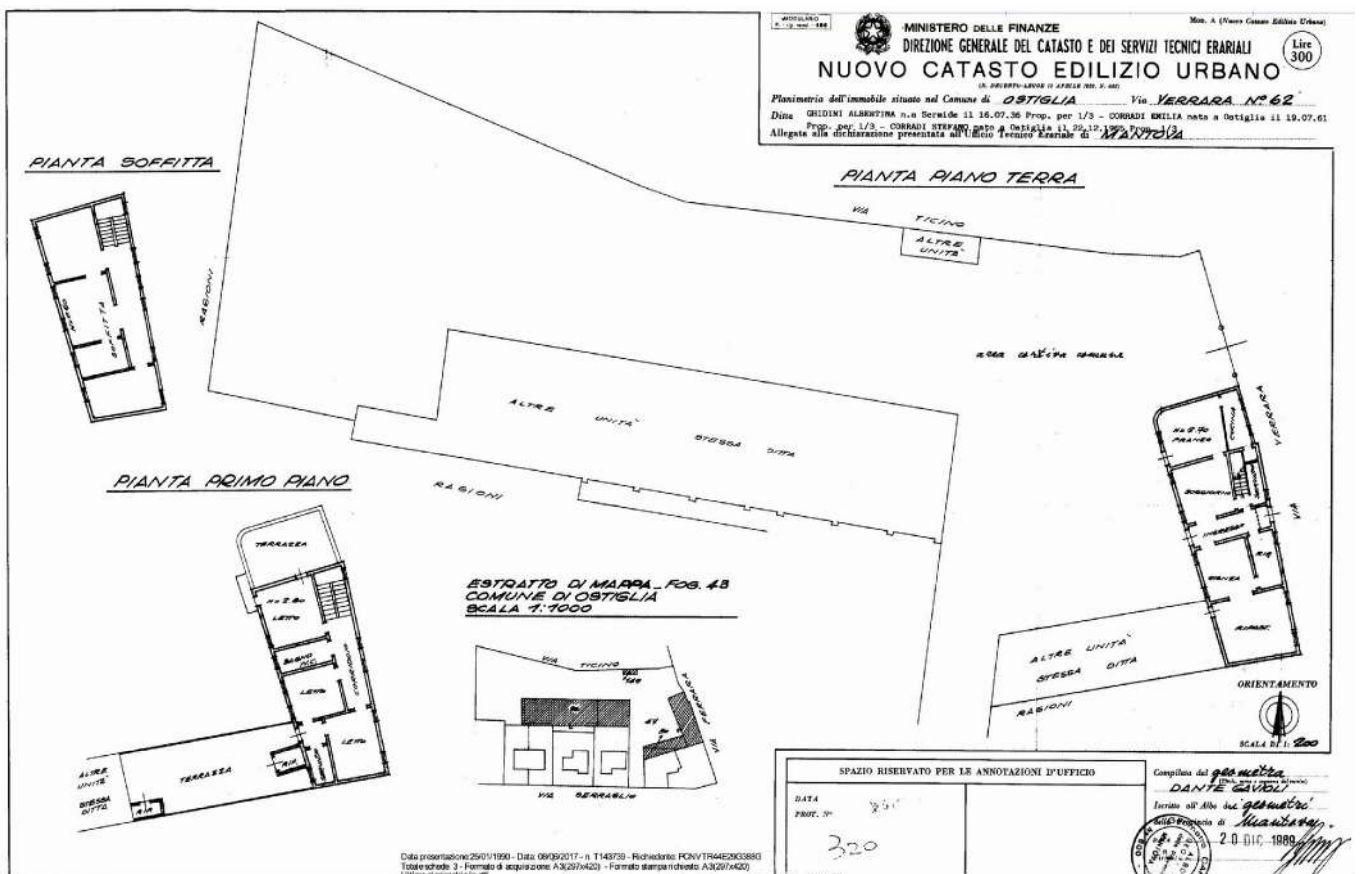
Nell'estratto del fg.43 sottoriportato l'abitazione in questione è evidenziata in rosso.



Anche in questo caso è da rilevare che il corpo di fabbrica sovrastante gli uffici esaminati nel precedente punto **2**, la cui copertura costituisce la terrazza dell'abitazione in esame, non risulta correttamente inserito nella mappa catastale in vigore; il corpo di fabbrica individuato nella mappa col n.50, infatti, non coincide con il tracciato evidenziato in rosso dallo scrivente, che riproduce l'effettiva dimensione della terrazza.

Tale difformità potrà peraltro essere eliminata con la stessa pratica catastale di aggiornamento della mappa, già indicata nel precedente punto **2**.

Risulta peraltro corretta la planimetria predisposta dal geom. Dante Gavioli in data 20/12/1989 e ricevuta dal Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Mantova in data 25/1/1990, di cui si riporta un'immagine nel seguito. Come si vede nella planimetria, la conformazione della terrazza di pertinenza dell'abitazione corrisponde a quanto è stato rilevato sul posto ed indicato in rosso nell'estratto di mappa.



L'abitazione risulta graffata all'area cortiva identificata col mappale 47, interamente di proprietà dei sig.ri , anche se gravata, come esposto nel precedente punto **2**, da servitù di accesso, transito, stazionamento, nonché, di fatto, dal diritto di superficie e di utilizzo del suolo e del sottosuolo a favore dell'attività svolta dalla

L'accesso all'abitazione avviene da via Verrara, via Serraglio e via Ticino, attraverso l'area cortiva di cui sopra (mappale 47).

Con riferimento all'estratto di mappa riportato a pag.20, i confini dell'abitazione e dell'area cortiva di sua pertinenza si possono individuare come segue.

a nord: via Verrara;

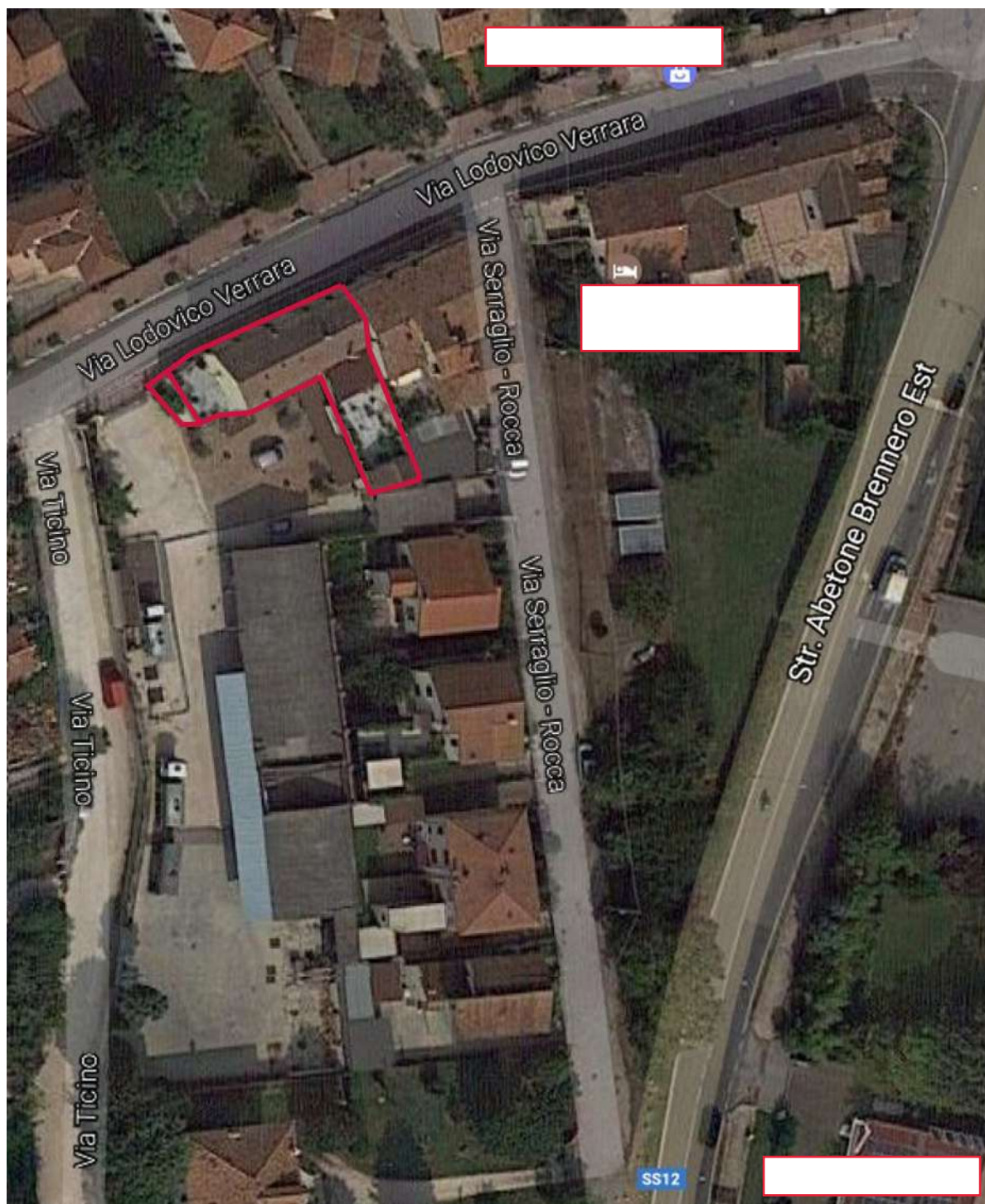
ad est: mappale 49;

a sud: mappali 87; 96; 98 e 71;

ad ovest: via Ticino (mappali 325; 149; 105; e 163).

B) DESCRIZIONE DEL BENE

L'ambito territoriale in cui si trova il fabbricato è quello riprodotto nella fotografia aerea sottostante, dove lo stesso risulta evidenziato in rosso.



Si tratta di un'area posta oltre la delimitazione del centro storico del Comune, in direzione sud-est rispetto a questo, in una zona residenziale con edificazione di carattere

semi-intensivo, che si estende fino ad un'ampia area di tipo industriale, destinata ad impianti per la produzione di energia.

Nelle fotografie a margine sono riprese alcune immagini del fabbricato e precisamente:

- la facciata interna adiacente al corpo uffici esaminato nel precedente punto **2**;

- la terrazza ricavata al di sopra dello stesso corpo di fabbrica;

- uno scorcio della facciata interna, visto dalla terrazza di cui sopra, con il secondo terrazzo di pertinenza, di minori dimensioni, ricavato all'estremità ovest dell'abitazione.

Come si vede, l'edificio si articola su due piani ed una soffitta, con terrazzi, balconi e tettoie accessorie.

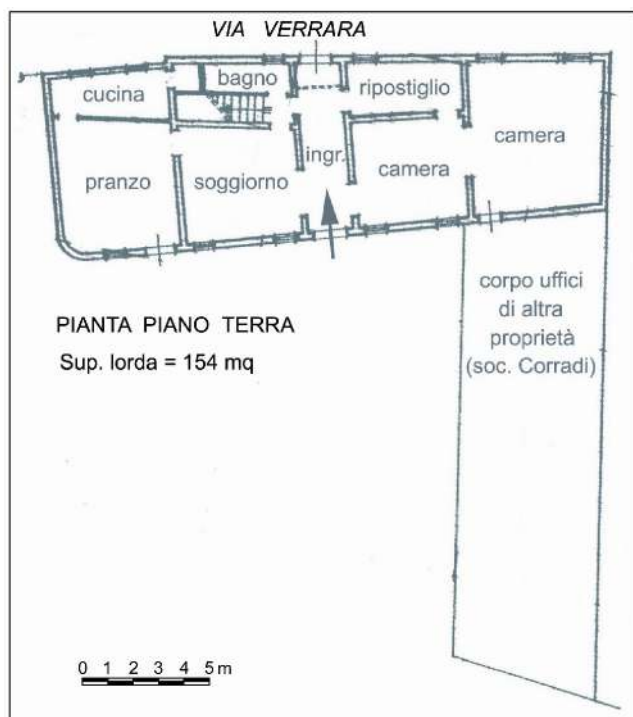
La struttura portante verticale è costituita da murature in mattoni pieni. I solai sono probabilmente in laterocemento ed il tetto è a doppia falda, con manto di copertura in tegole.

L'edificio si presenta



in ottime condizioni di manutenzione. Gli interni sono stati interamente ristrutturati, hanno buone finiture ed impianti adeguati, in buono stato ed a norma di legge.

Nel seguito sono riportate le piante dei singoli piani dell'edificio, con indicazione della loro distribuzione interna e della rispettiva superficie lorda.

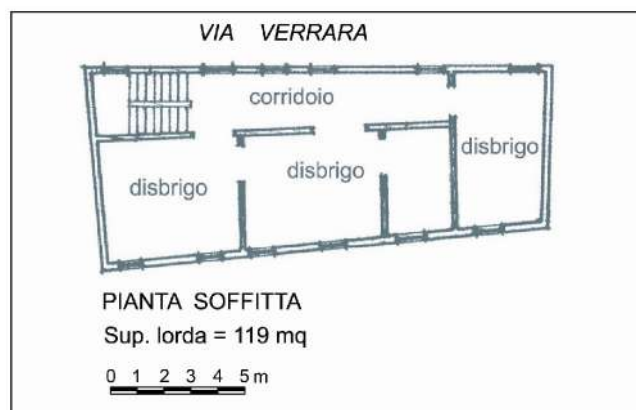


Le altezze interne dei piani sono le seguenti:

Piano terra: H = m 2,70;

Primo piano: H = m 2,80;

Soffitta: H_{media} = m 1,40.



Tenuto conto delle attuali condizioni di mercato, al fine di calcolare la superficie interna lorda totale, considerando la ridotta altezza media interna della soffitta, si ritiene di abbattere la sua superficie con un coefficiente pari a 0,25.

Si considererà pertanto una superficie interna lorda complessiva pari a:

$$\text{mq } 154 + 119 + (119 \times 0,25) = 303 \text{ mq}$$

C) ANNO DI COSTRUZIONE E SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La costruzione originaria dell'edificio è antecedente al 1/9/1967.

In fasi successive, tra il 1967 e il 1989, sono stati effettuati numerosi interventi di ampliamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'ultimo provvedimento è costituito dalla Concessione Edilizia n°42/88 del 4.1.1989, per ristrutturazione con l'ampliamento, che si conclude con il rilascio del Certificato di Abitabilità prot. 2731 del 3.6.1991.

La situazione catastale risulta corretta come risulta dalla planimetria del 25.1.1990, riportata a pag. 21.

Come già più volte esposto, resta solo da effettuare l'aggiornamento della mappa catastale in relazione alla conformazione della terrazza.

D) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, dal momento che l'edificio si trova nello stesso comparto esaminato nel precedente punto **2**, si rimanda a quanto esposto in quel punto.

E) STIMA DEL BENE

Per la stima del bene:

- considerate le sue buone caratteristiche costruttive e di finitura,
- considerata la sua regolarità urbanistico-edilizia (con la sola necessità di aggiornamento della mappa catastale);
- tenuto anche conto, peraltro, che le sue notevoli dimensioni possono ridurne, almeno in parte, il mercato potenziale,

si ritiene di poter stimare un valore unitario pari a 900 €/mq per la superficie lorda complessiva interna. All'importo risultante potrà poi essere aggiunta in misura forfettaria una somma pari ad € 10.300,00, che tenga conto delle dotazioni accessorie (terrazzi, balconi e tettoie), nonché dell'ampia superficie cortiva di pertinenza, il cui valore è peraltro fortemente limitato dalle servitù che gravano su di essa a favore della Soc. Corradi. Si avrà quindi il seguente:

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:

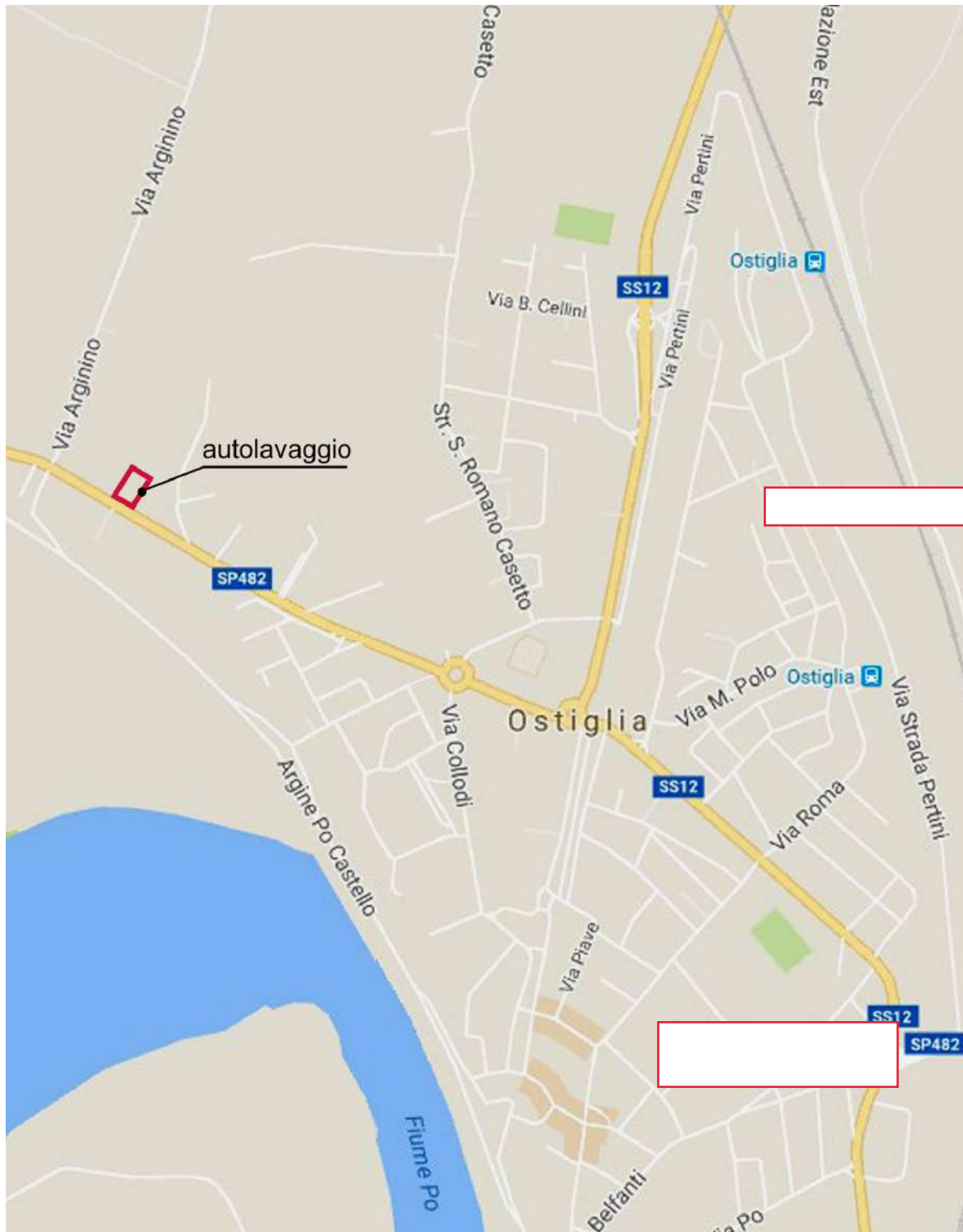
€ (mq 303 x 900,00 €/mq) + € 10.300,00 = € **283.000,00**

(duecentoottantatremila/00)

4 - AREA AUTOLAVAGGIO

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

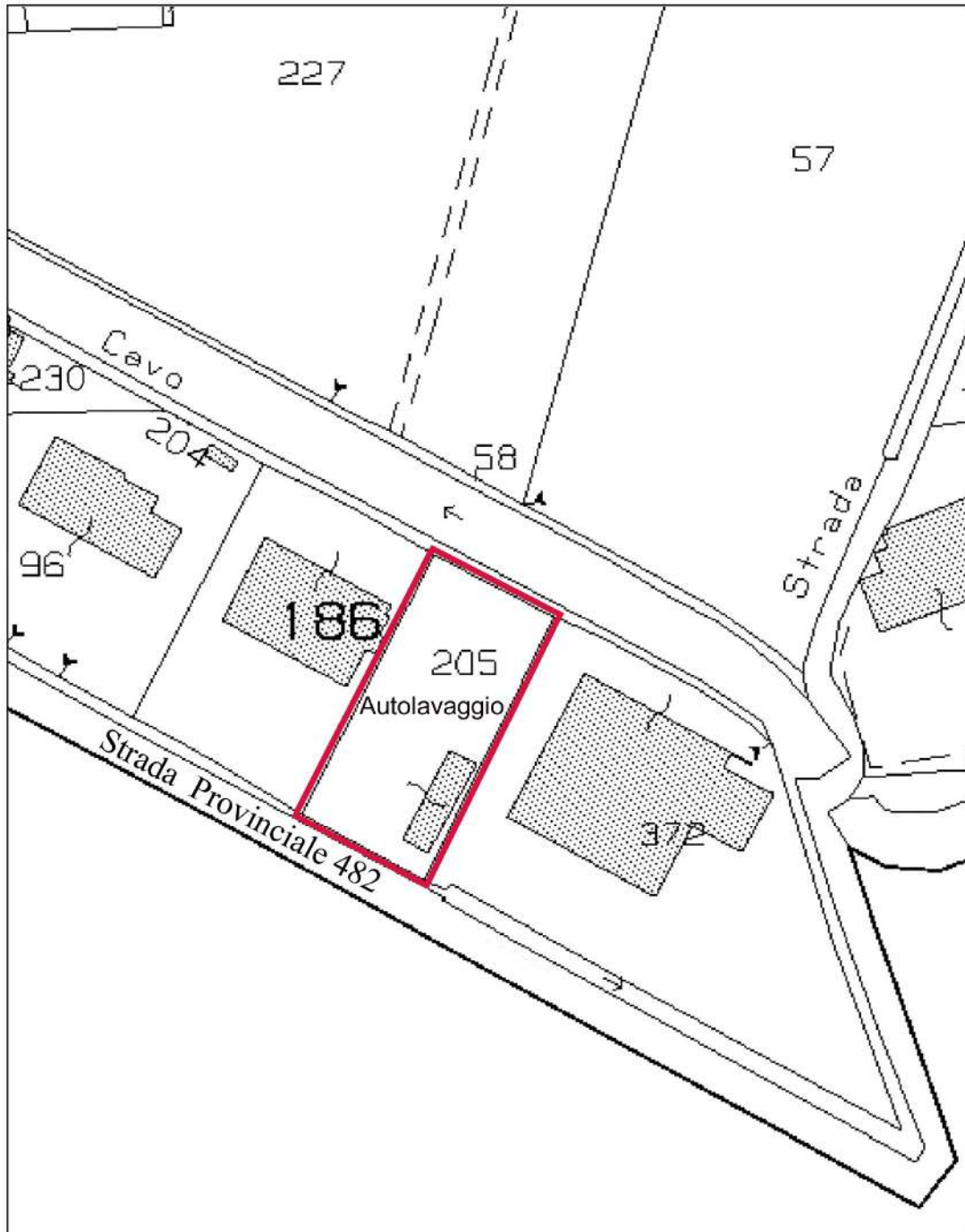
L'area oggetto della stima è situata lungo la Strada Provinciale n.482, nella posizione indicata nella pianta stradale sottostante.



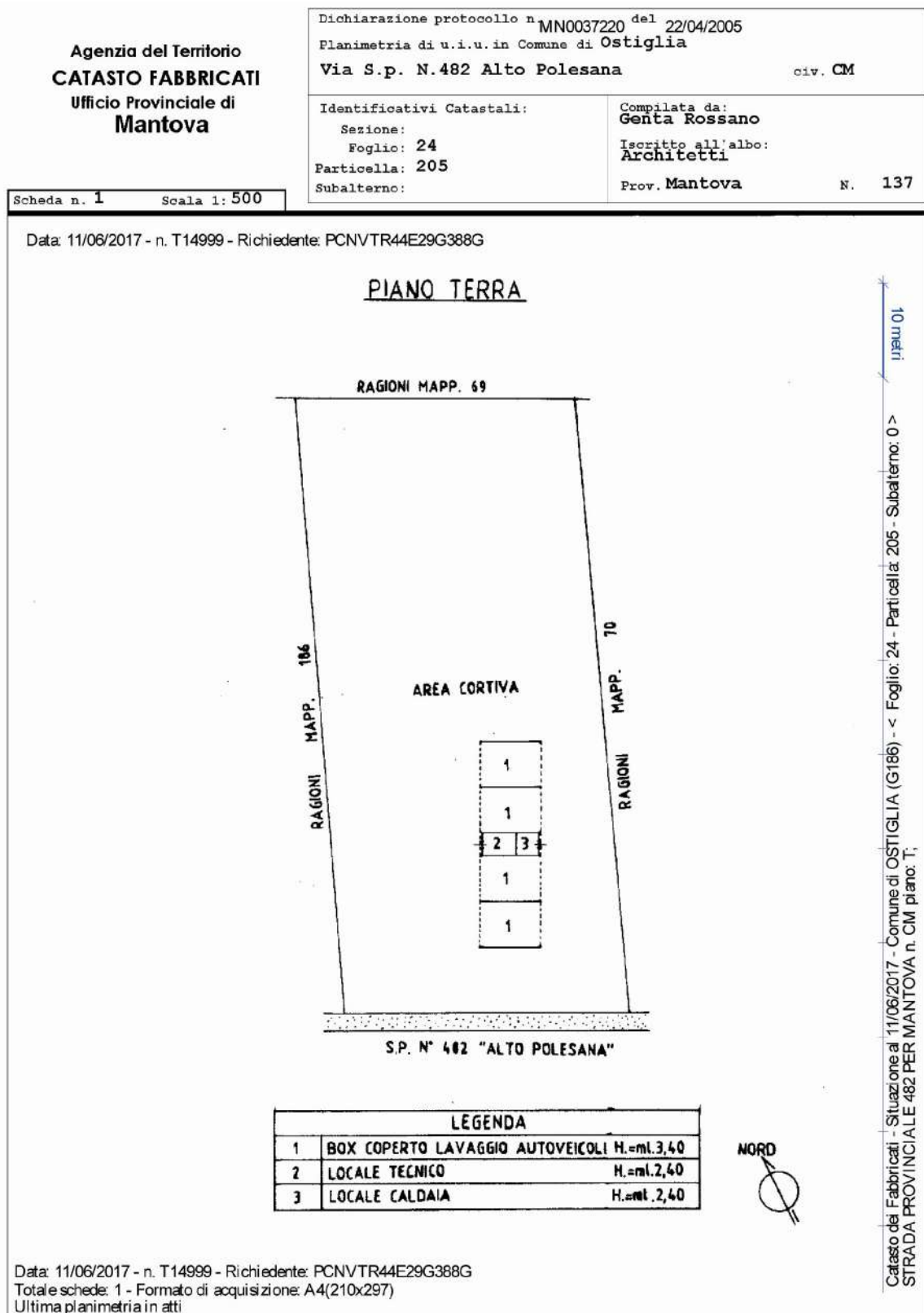
Proprietà:**Identificazione catastale e confini:**

Comune di Ostiglia Fg. 24 – mappale 205

Nell'estratto del fg.24 sottoriportato l'area con autolavaggio è evidenziata in rosso.



L'area in questione risulta individuata nella planimetria depositata presso il catasto fabbricati di Mantova in data 22/4/2005 riportata nel seguito.



L'accesso all'area avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.482.

Ing. Vittorio Picinelli – via Corrado n°31 – 46100 Mantova
Tel. 0376 323 520 - 340 71 74 109 e-mail: studiopicinelli@gmail.com

Con riferimento all'estratto di mappa riportato a pag.28, i confini dell'area in questione si possono individuare come segue.

a nord: canale Cavo;

ad est: mappale 372;

a sud: Strada Provinciale n.482;

ad ovest: mappale 186.

B) DESCRIZIONE DEL BENE

L'ambito territoriale in cui si trova il bene in esame è quello riprodotto nella fotografia aerea sottostante, dove lo stesso risulta evidenziato in rosso.



Si tratta di un'area posta alla periferia nord-ovest del centro abitato di Ostiglia, a poca distanza dalle ultime zone residenziali. Le aree contigue sono per lo più di tipo agricolo ed a sud-est dell'insediamento confinano con l'argine maestro del Po.

Sul lato ovest il complesso confina con l'area di proprietà della soc. Immobiliare Corradi di Corradi Emilia e C. Snc, i cui soci sono gli stessi proprietari del lotto in esame.

L'immobile risulta poi affittato alla (con canone annuo di € 30.000,00) che risulta affittuaria anche del lotto confinante.

La stessa Società è poi titolare dell'attività di autolavaggio e proprietaria degli impianti. In sostanza si può quindi ritenere che la gestione dei due beni sia di fatto unitaria.

In effetti, nel corso delle operazioni peritali, è stato possibile verificare che non esiste alcun elemento divisorio fra le due proprietà.

Nelle fotografie a margine sono riprese alcune immagini dell'autolavaggio, da cui si può dedurre la completa integrazione con l'area di pertinenza dell'insediamento confinante; nella prima immagine l'impianto è ripreso dall'estremità del piazzale confinante, che prosegue senza soluzione di continuità fino all'impianto; nella seconda lo stesso è ripreso con maggiore dettaglio;



La struttura destinata al lavaggio è dotata di di 4 postazioni coperte ed una scoperta per il lavaggio a spazzola.

Vi sono poi piazzole per l'aspirazione delle polveri interne al veicolo, con locali tecnici in struttura metallica, nonché una cabina con pareti a pannelli ed una porta REI per la centrale termica. Il tutto è completato dalle vasche sotterranee di raccolta e trattamento con i relativi pozzetti e la rete di scarico nell'impianto fognario comunale.

Gli impianti sono a norma e regolarmente funzionanti.

Il tutto risulta inserito in un lotto completamente pavimentato in calcestruzzo, con superficie pari a 1940 mq.

C) ANNO DI COSTRUZIONE E SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La realizzazione dell'impianto di autolavaggio risale al 2004.

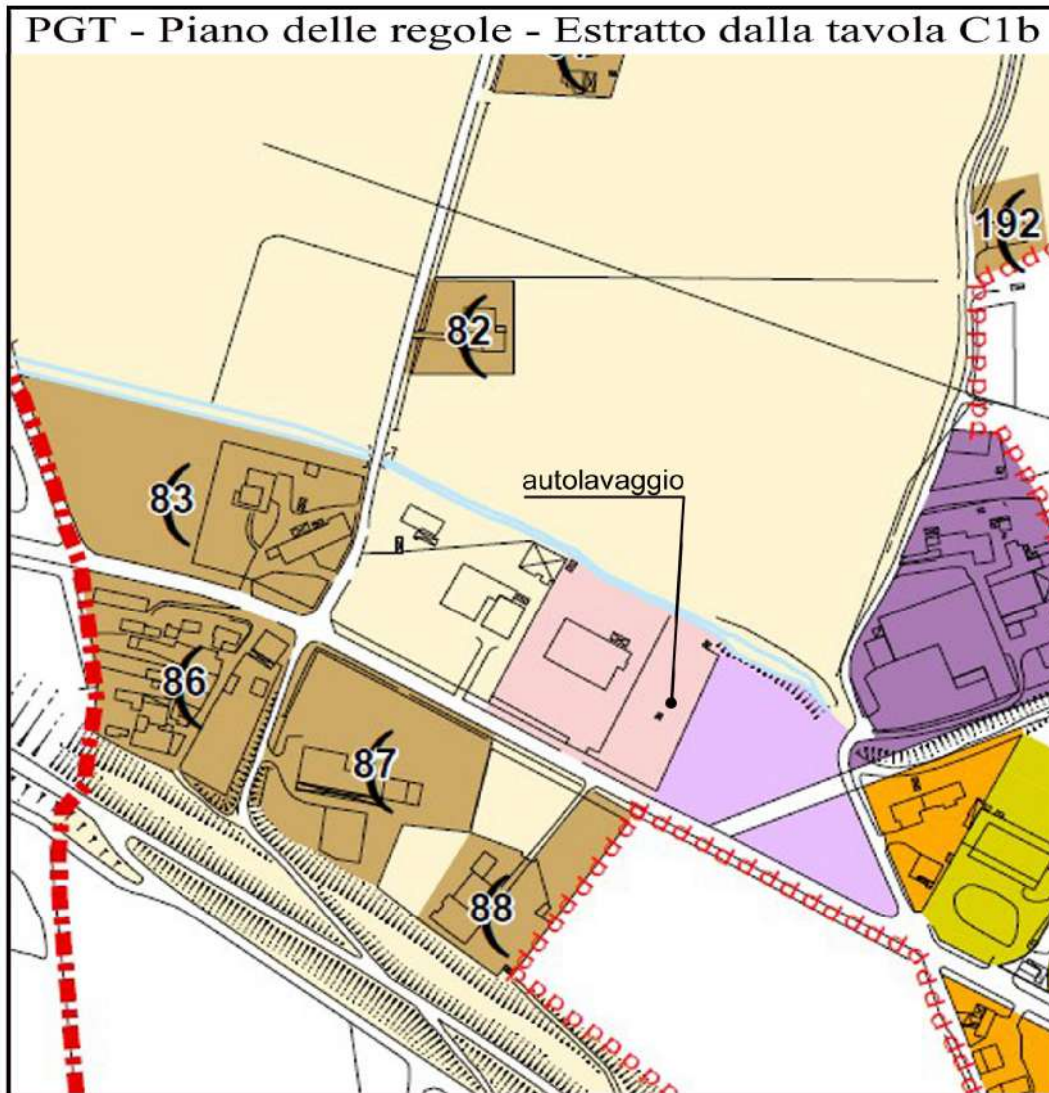
Per tale realizzazione si hanno i seguenti atti abilitativi:






- Autorizzazione Ambientale n°5/2004 prot.8974 per la costruzione dell'impianto di autolavaggio, con distribuzione di energia per autotrazione;
- D.I.A. n.52/2004 per la costruzione dell'impianto;
- Certificato di Agibilità n.12/2005 prot. 5871/2005 in data 24/6/2005.
- Permesso di Costruire n.8 del 3.8.2010 per l'ampliamento dell'impianto.

Tenuto conto della conformità allo stato di fatto della planimetria riportata a pag.29, si può ritenere che l'insediamento sia regolare anche dal punto di vista catastale.

D) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Esaminando l'estratto della tavola C1b del Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Ostiglia, riportato nel seguito, risulta che l'immobile in questione si trova in "**Zona commerciale e terziaria di completamento D4**". Nel seguito si riporta l'art.27 delle norme del Piano delle Regole, relativo alle prescrizioni per le zone D4.



	D1 - Zone per uso prevalentemente produttivo	Art. 24
	D2 - Zone per uso esclusivamente produttivo	Art. 25
	D3 - Impianti per la produzione di energia	Art. 26
	D4 - Zone commerciali e terziarie di completamento	Art. 27
	E - zone agricole	Art. 29

ART. 27- Zona “D4” - Zona commerciale e terziaria di completamento.

1. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:

- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3A.1-3A2-3b-3c),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- attività ricettiva – alberghiera (7).

2. Nelle presenti zone gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica, da sottoporre anche alla Commissione Edilizia ove costituita, inerente:

- La compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- La disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
- La compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione;

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano viene calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

E' ammessa la facoltà di monetizzazione, anche parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al comune, da definirsi in apposta convenzione.

3. E' vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto due alloggi (14) per il personale per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 220.

4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

5. Nelle aree classificate come D4 si applicano i seguenti indici:

- rapporto di copertura: 50% del lotto,
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 70% della superficie del lotto,
- percentuale minima di superficie drenante: 25% della superficie del lotto,
- altezza massima: metri 12,00,
- distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a metri 5,00,
- distanza dai fabbricati: H dell'edificio più alto con un minimo di metri 10,00. E' ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

- arretramento dal ciglio stradale; arretramento minimo uguale ad H e mai inferiore a m. 5,00.

6. Per i nuovi interventi previsti che sono dalla norma sottoposti a piano attuativo gli standard relativi per parcheggi, aree verdi e servizi sociali, saranno determinati secondo le norme stabilite ai sensi delle leggi vigenti.

7. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno la parte di standard relativa alle aree verdi ed ai servizi sociali potrà essere monetizzata.

8. Nelle zone D4 con piano attuativo approvato sono confermate le indicazioni degli strumenti approvati, anche successivamente alla loro scadenza.

In aggiunta a quanto sopra, si deve rilevare che il comparto in esame è compreso entro i 150 m dall'argine del Po, ed è quindi soggetto a vincolo ambientale. Per questo il primo atto abilitativo ottenuto per la realizzazione dell'autolavaggio è stata l'Autorizzazione Ambientale indicata nella precedente lettera **C**).

Tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche di cui sopra, si può ritenere che l'area in esame non solo può mantenere la sua destinazione attuale proseguendo nell'attività in essere, ma potrebbe anche ospitare, in alternativa, un'ampia gamma di attività, che vanno dall'artigianato al commercio ed all'attività ricettiva.

A ciò si aggiunge una buona capacità edificatoria che, in ragione della superficie del lotto, consentirebbe una superficie coperta edificata pari a 970 mq.

E) STIMA DEL BENE

Considerato quanto esposto ed in particolare;

- la buona capacità edificatoria disponibile (sia pure con i limiti legati al vincolo ambientale cui è soggetta l'area);
- la sua attuale regolarità urbanistico-edilizia, con la possibilità che insieme all'area venga ceduta anche l'attività in essere con i relativi impianti;

si ritiene di poter stimare un valore unitario del terreno pari a 75 €/mq, aggiungendo all'importo risultante una somma forfettaria pari ad € 109.500,00, che tenga conto della possibilità di rilevare l'attività in atto con i relativi impianti. Non si ritiene di attribuire un maggior valore agli impianti, soggetti ad una forte svalutazione nel tempo, né all'attuale reddito da locazione, essendovi poche probabilità che sia mantenuto in caso di vendita, soprattutto se conseguente ad un fallimento. Si avrà quindi il seguente:

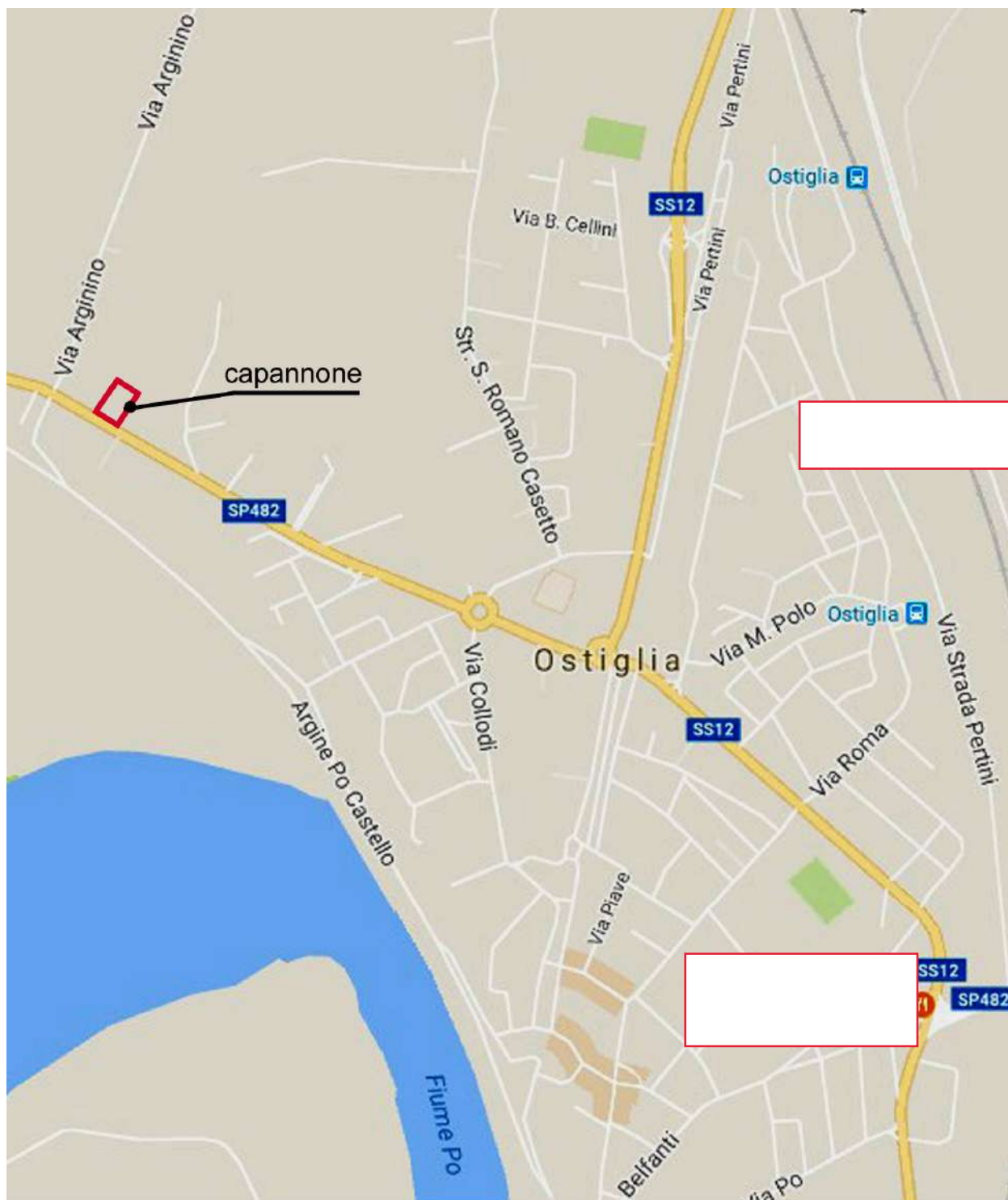
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA :

€ (mq 1.940 x 75,00 €/mq) + € 109.500 = € **255.000,00**
(duecentocinquantacinquemila/00)

5 - CAPANNONE CON AREA DI PERTINENZA

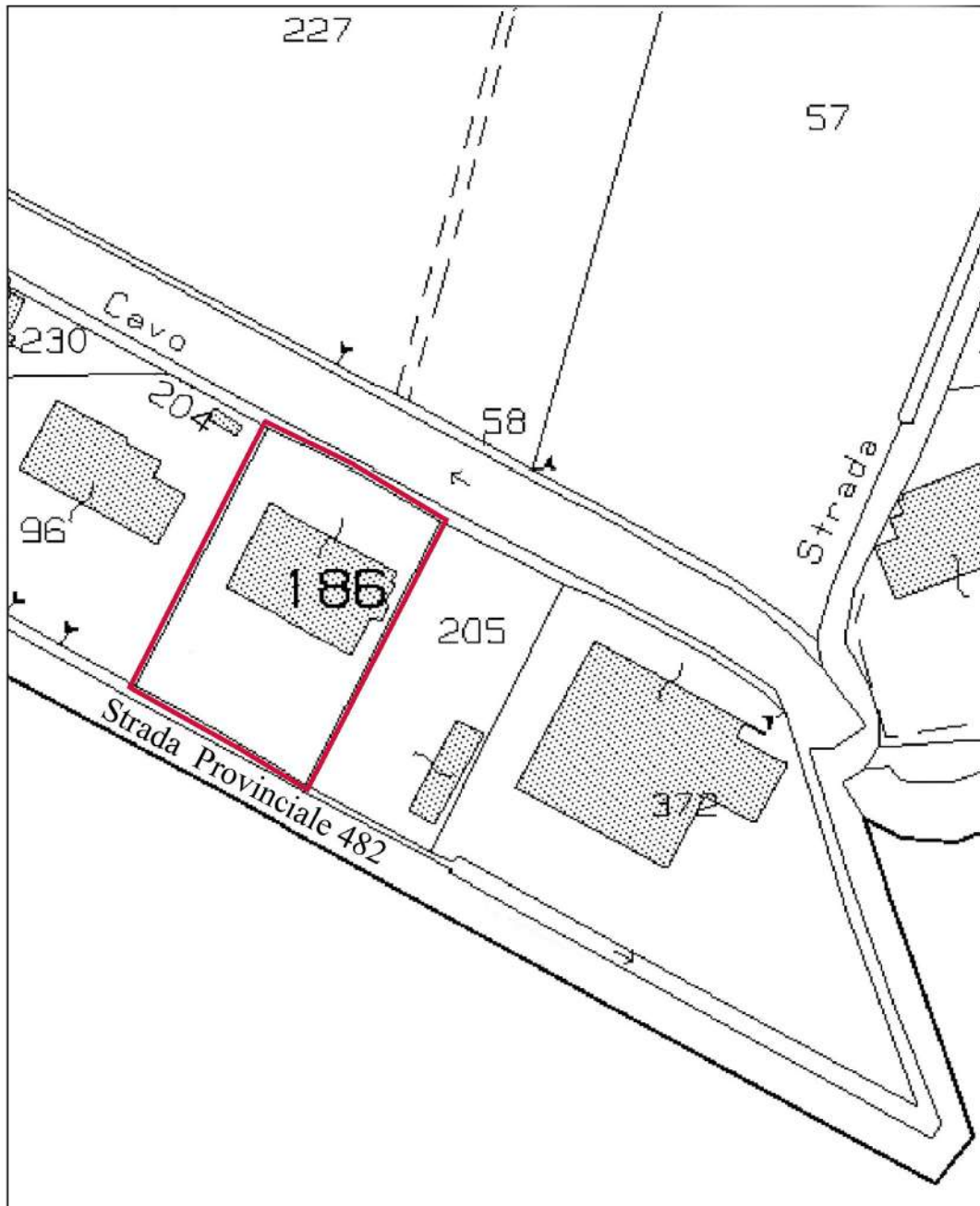
A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della stima è situato lungo la Strada Provinciale n.482, al civico n.54, nella posizione indicata nella pianta stradale sottostante.

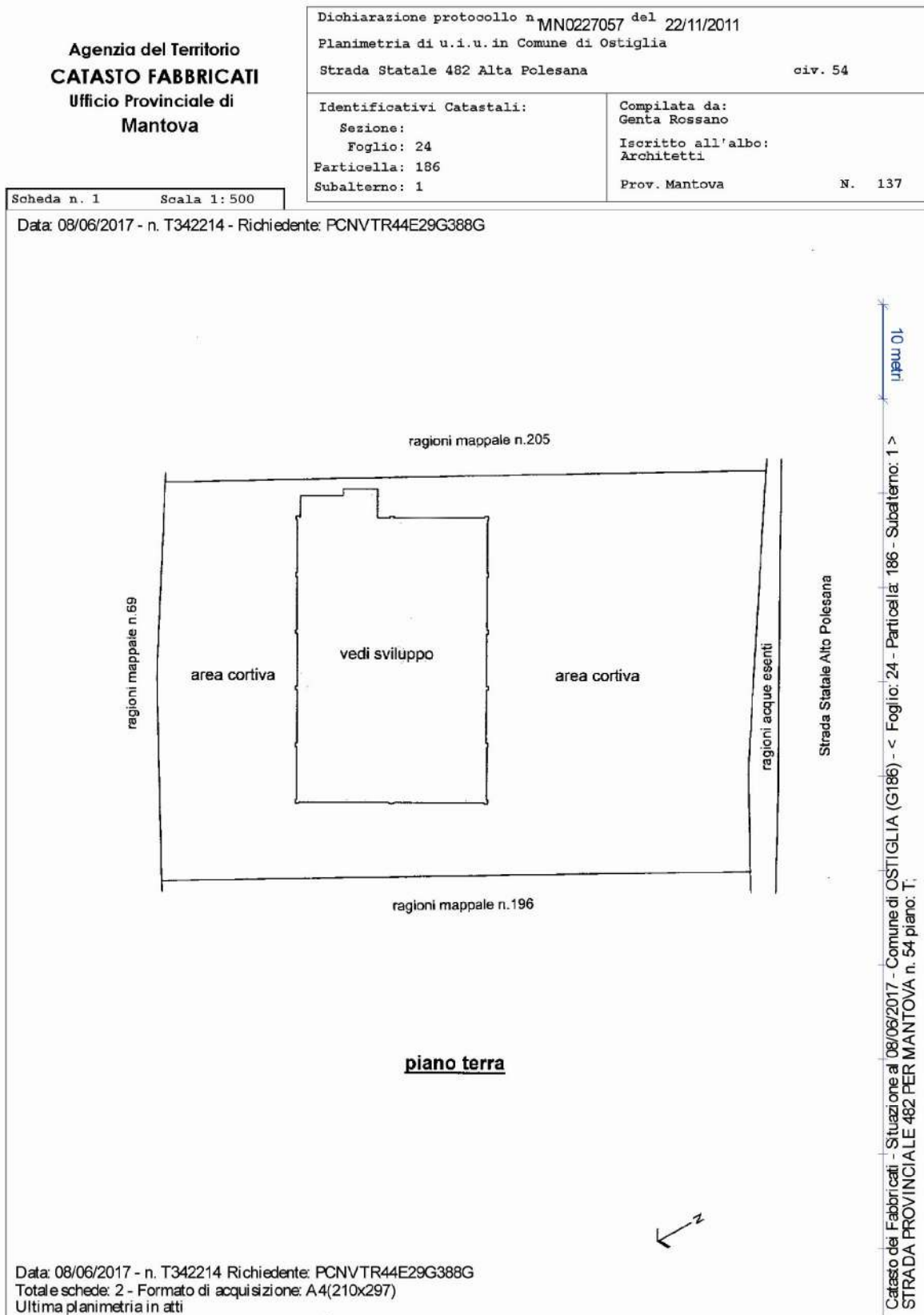


Proprietà:Socia: Socio: **Identificazione catastale e confini:*****Comune di Ostiglia Fg. 24 – mappale 186/1***

Nell'estratto del fg.24 sottoriportato il lotto comprendente il capannone è evidenziato in rosso.



L'area in questione risulta individuata nella planimetria in due parti depositata presso il catasto fabbricati di Mantova in data 22/11/2011 riportata nel seguito.



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova**

Dichiarazione protocollo n. MN0227057 del 22/11/2011
Planimetria di u.i.u. in Comune di Ostiglia
Strada Statale 482 Alta Polesana

civ. 54

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 24
Particella: 186
Subalterno: 1

Compilata da:
Genta Rossano

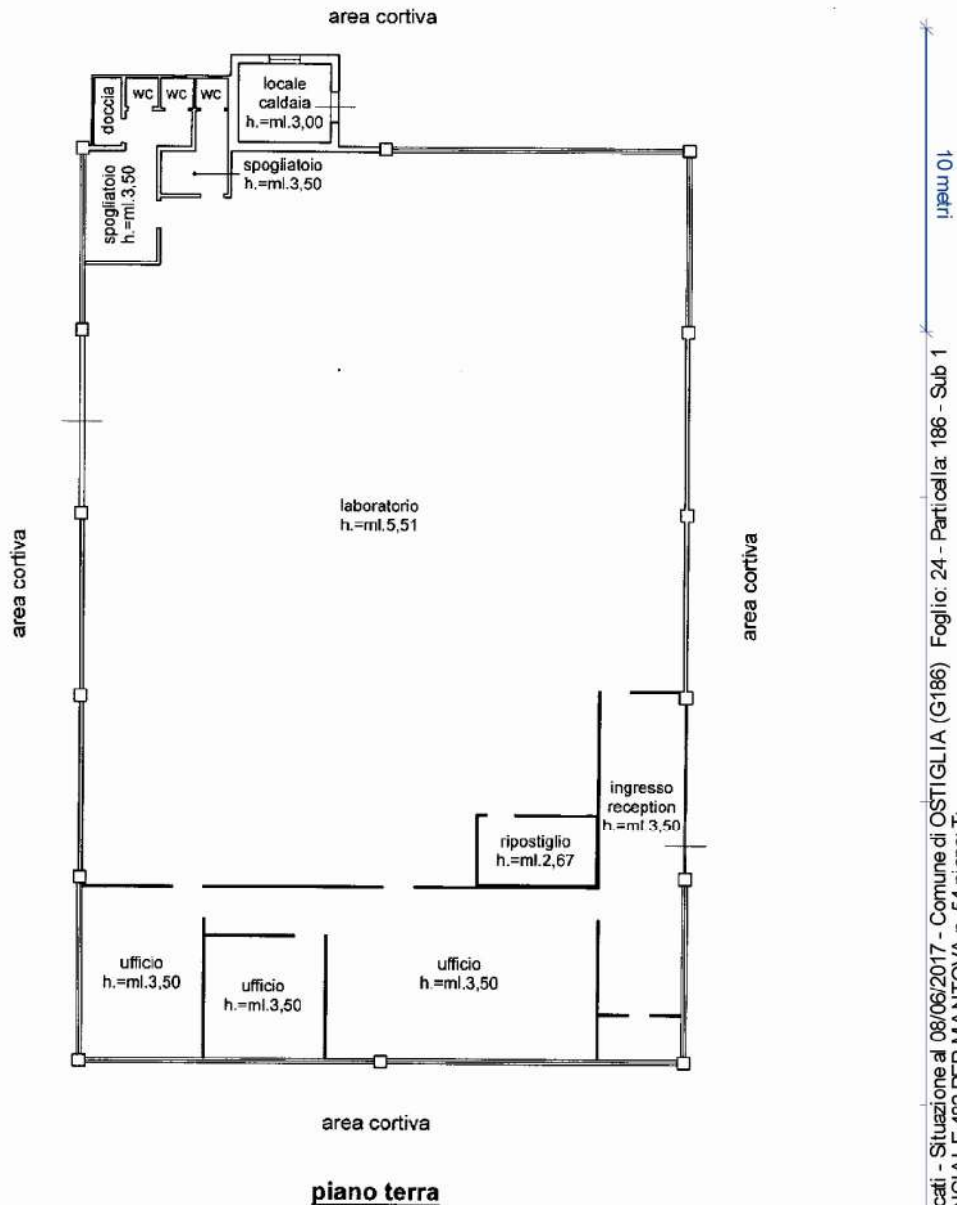
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Mantova

N. 137

Scheda n. 2 Scala 1:200

Data: 08/06/2017 - n. T342214 - Richiedente: PCNVTR44E29G388G



Data: 08/06/2017 - n. T342214 Richiedente: PCNVTR44E29G388G
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2017 - Comune di OSTIGLIA (G186) Foglio: 24 - Particella: 186 - Sub 1
STRADA PROVINCIALE 482 PER MANTOVA n. 54 piano: 1;

L'accesso all'area avviene direttamente dalla Strada Provinciale n.482.

*Ing. Vittorio Picinelli – via Corrado n°31 – 46100 Mantova
Tel. 0376 323 520 - 340 71 74 109 e-mail: studiopicinelli@gmail.com*

Con riferimento all'estratto di mappa riportato a pag.37, i confini dell'area in questione si possono individuare come segue.

a nord: canale Cavo;

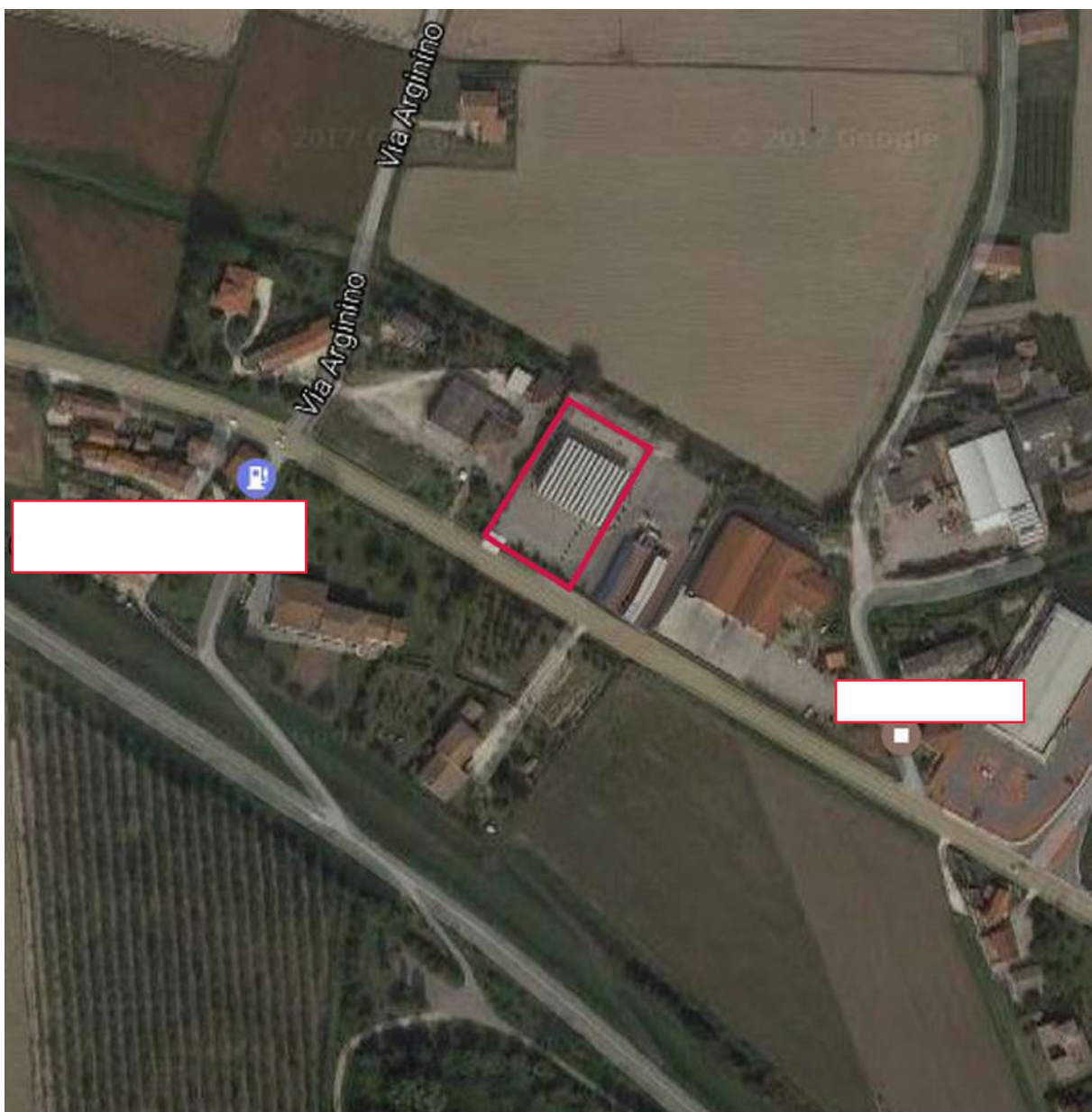
ad est: mappale 205;

a sud: Strada Provinciale n.482;

ad ovest: mappale 96.

B) DESCRIZIONE DEL BENE

L'ambito territoriale in cui si trova il capannone è quello riprodotto nella fotografia aerea sottostante, dove lo stesso risulta evidenziato in rosso.



Si tratta di un'area posta alla periferia nord-ovest del centro abitato di Ostiglia, a poca distanza dalle ultime zone residenziali. Le aree contigue sono per lo più di tipo agricolo ed a sud-est dell'insediamento confinano con l'argine maestro del Po.

Sul lato est il complesso confina con l'area di proprietà dei sigg.

che sono anche i soci della
di Corradi Emilia e C. Snc, proprietaria del lotto in esame.

L'immobile risulta poi affittato alla

(con canone annuo di € 6.000,00 fino al 31/3/2018 e di € 42.000,00 dal 1/4/2018), che risulta affittuaria anche del lotto destinato all'autolavaggio. Come si è detto nel precedente punto 4, si può quindi ritenere che la gestione dei due beni sia di fatto unitaria.

Nelle fotografie che seguono sono riprese alcune immagini esterne del capannone che mostrano le sue buone condizioni d'uso e di manutenzione, oltre all'ampiezza dell'area di pertinenza.



Il capannone è realizzato con elementi strutturali prefabbricati che costituiscono un telaio portante con pilastri e travi in cemento armato, tamponamento in pannelli termoisolanti e copertura in tegole in calcestruzzo di grandi dimensioni.

L'intera struttura è stata recentemente adeguata alla normativa antisismica ed il manto di copertura è stato rifatto con materiale privo di amianto.

La distribuzione interna è fedelmente riportata nella planimetria inserita a pag.39.

La dotazione impiantistica è completa, in buono stato di efficienza ed a norma di legge.

Il capannone ha una superficie lorda pari a 644 mq, con un'altezza di 5,5 m ed è inserito in un lotto con una superficie complessiva di 2670 mq.

Attualmente il capannone è completamente vuoto, ed in esso non viene svolta alcuna attività.

C) ANNO DI COSTRUZIONE E SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Il capannone è stato costruito con la Concessione Edilizia n.96/85 del 14/10/1985.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 19/9/1989.

In data 11/11/2011 è poi stata presentata una D.I.A. per un intervento di manutenzione straordinaria relativo ai lavori di sostituzione del manto di copertura, con l'installazione dei dispositivi anticaduta, ed il rifacimento del sottotetto.

Tenuto conto della conformità allo stato di fatto della planimetria riportata a pag.39, si può ritenere che l'insediamento sia regolare anche dal punto di vista catastale.

D) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, dal momento che l'edificio si trova nella stessa zona dell'impianto di lavaggio esaminato nel precedente punto **4**, si rimanda a quanto riportato in quel punto.

Tenuto conto delle prescrizioni urbanistiche di cui sopra, l'area in questione, attualmente libera, potrebbe ospitare un'ampia gamma di attività, che vanno dall'artigianato al commercio ed all'attività ricettiva.

A ciò si aggiunge una buona capacità edificatoria che, in ragione della superficie del lotto, consentirebbe una superficie edificata complessiva pari a 1335 mq, con il raddoppio dell'attuale superficie coperta.

E) STIMA DEL BENE

Considerato quanto esposto ed in particolare;

- la buona capacità edificatoria disponibile (sia pure con i limiti legati al vincolo ambientale cui è soggetta l'area);
- la buona conformazione del capannone, sia strutturale che impiantistica, che risulta facilmente adattabile a diverse attività;
- il suo buono stato di manutenzione e la sua attuale regolarità urbanistico-edilizia,

la stima del comparto potrà essere effettuata attribuendo i seguenti valori:

- per il capannone un valore unitario di 500 €/mq;
- per la residua area scoperta, stimata prudenzialmente in circa 1.625 mq (in ragione dei diversi vincoli di tipo amministrativo e delle particolari esigenze che potrebbero nascere in funzione delle attività interessate all'immobile), un valore unitario di circa 75 €/mq, per un importo complessivo arrotondato di 122.000 €,

Si avrà quindi il seguente:

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:

€ (mq 644 x 500,00 €/mq) + € 122.000,00 = € **444.000,00**

(quattrocentoquarantaquattromila/00)

6 - ABITAZIONE A DUE PIANI

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della stima è situato in via Verona n.31, nella posizione indicata nella pianta stradale sottostante.



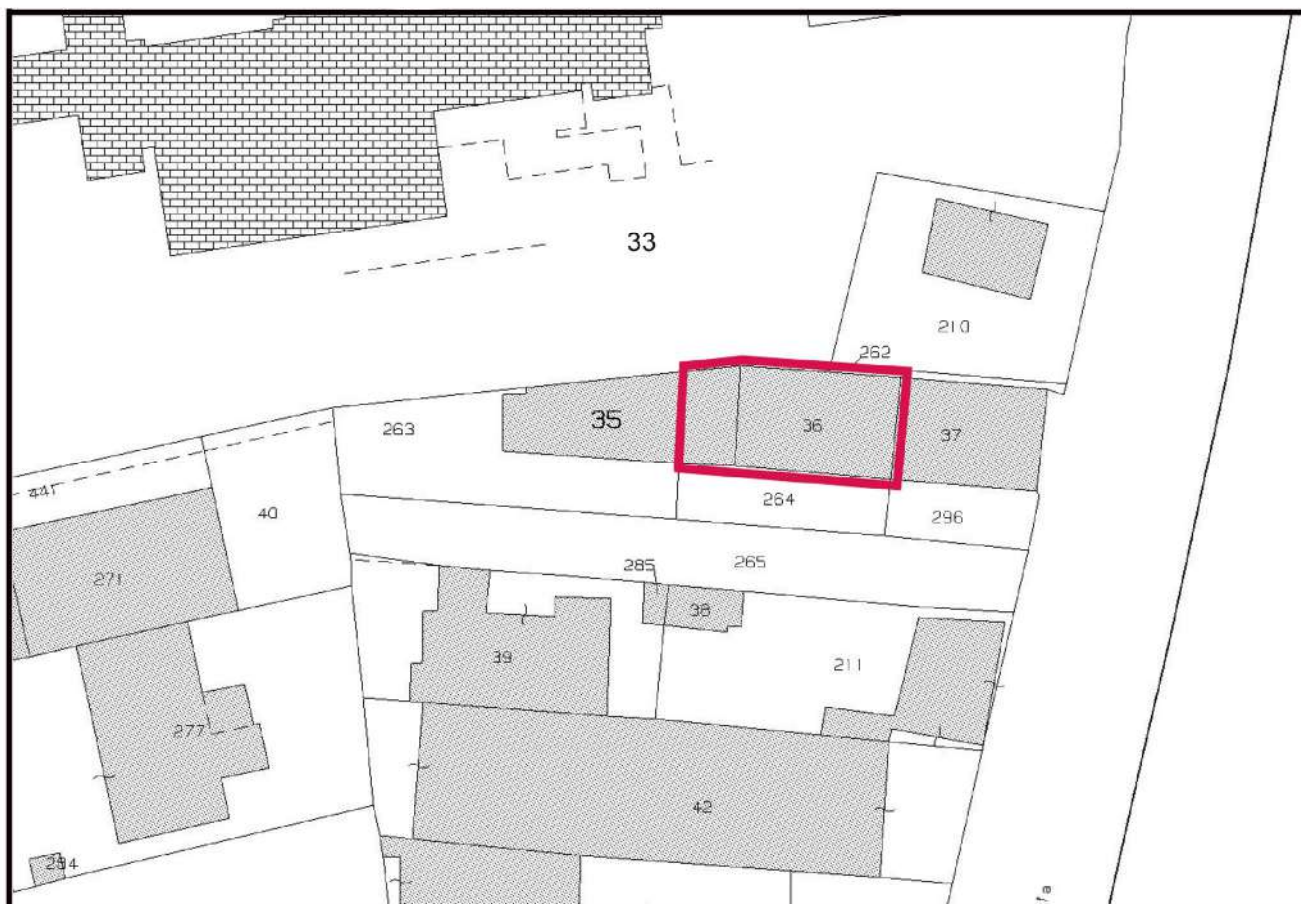
Proprietà:

con la quota di 1/2;
 con la quota di 1/2;

Identificazione catastale e confini:

Comune di Ostiglia Fg. 32 – mappali 36/302; 35/302; 35/4 e 264

Nell'estratto del fg.32 sottoriportato l'abitazione in questione è evidenziata in rosso.



Con riferimento all'estratto di mappa, il bene comprende parte del mappale 35, l'intero mappale 36 ed il mappale 264, che identifica l'area cortiva anteriore.

Si riportano nel seguito le planimetrie dell'immobile. Si rileva, peraltro, che la planimetria del primo piano non è risultata disponibile presso gli uffici catastali ed è stata pertanto ricostruita dallo scrivente utilizzando la pianta del 1° piano riportata nella stima del bene effettuata dalla dott.sa Carmen di Maggio.

MOBILIARIO
L. 99/1998/387

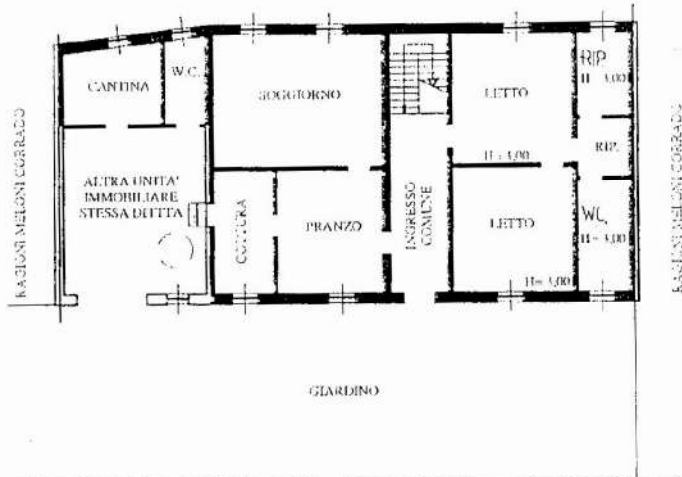


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DELLE TERRE
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

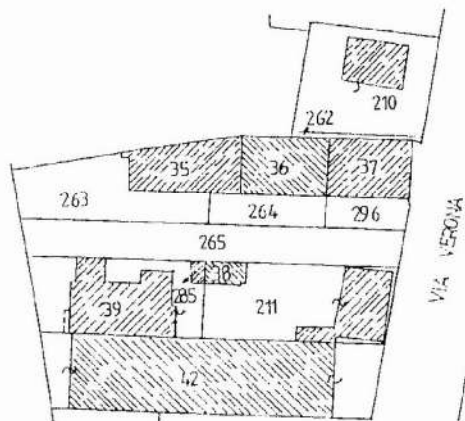
MOD. BN (03/11)

1/100
385

Planimetria di **OSTIGLIA** in Comune di **VERONA** 31



PIANO TERRA H = 3,00 ml



PLANIMETRIA
1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA 0/1/700

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2017 - Comune di OSTIGLIA (G186) - < Foglio: 32 - Particella: 35 - Subalterno: 302 >
VIA VERONA n. 31/B piano: T-1;

Data presentazione: 04/07/1995 - Data: 12/06/2017 - n. T211104 - Richiedente: PCNVTR44E29G388G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)
Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali
P. 32
n. 36 sub. II

Compilata dal ARCHITETTO
CABRINI ALESSANDRO
iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della provincia di MANTOVA n. 262
data 28 GIU. 1995



RESERVAIO AL TERZO

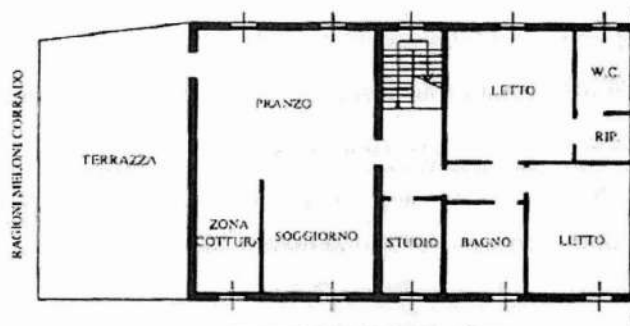


MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DELLE IMPOSTE
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

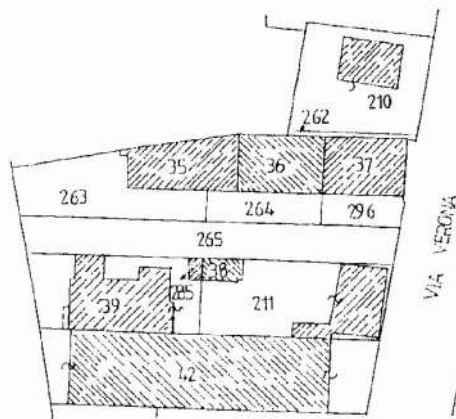
MOD. BN 23/11

LIBRO
385

Planimetria di n. 1 in Comune di **OSTIGLIA** via **VERONA** DIV. **31**



PIANO PRIMO H = 2.70 ml



PLANIMETRIA
 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 2700

Distinzione di N.C.
 Demanda di variazione
 Modificativi catastali
 n. 32
 n. 36 sub. h.

Compilata dal ARCHITETTO
(firma, cognome e nome)
CABRINI ALESSANDRO
 iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
 della provincia di MANTOVA n. 262
 data **28 GIU. 1995**



PROSECUTO ALL'ALBO

MODULARIO
P. n. 19/1984 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

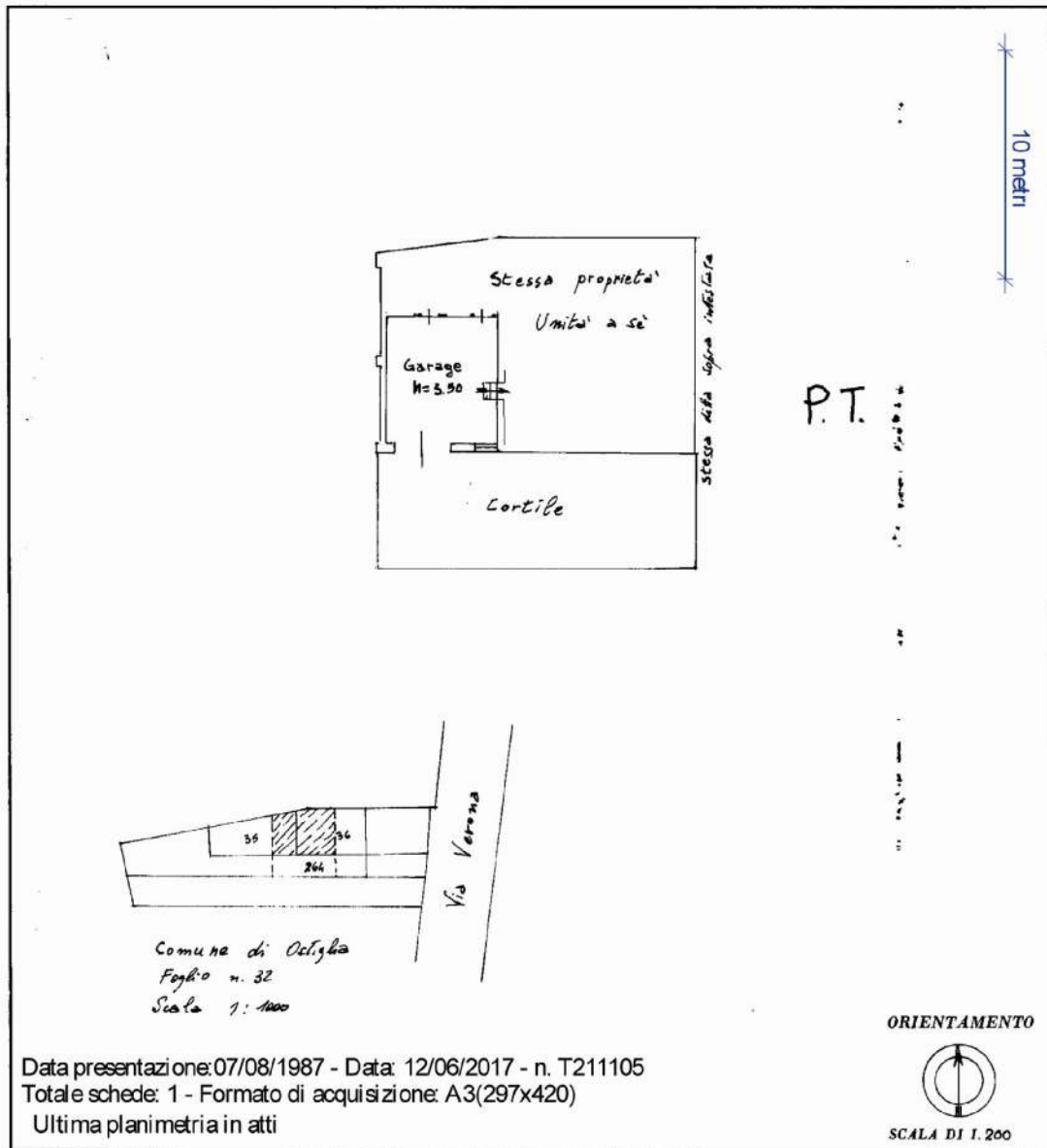
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di OSTIGLIA Via VERONA

Ditta MELONI ARNALDO nato a OSTIGLIA il 17/8/1916

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MANTOVA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	7/11/87

Compilata dal GEOM. GIANFRANCO LOSI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di Rovigo
DATA 2 ottobre 1986
Firma: Geom. Gianfranco Losi

E' da notare che la terrazza riportata nella planimetria del primo piano non risulta completamente aperta come appare nella planimetria stessa, su tale terrazza, infatti, è stata realizzato un vano chiuso collegato col locale "pranzo". L'intervento è stato realizzato in difformità dall'atto abilitativo che i proprietari hanno ottenuto per la costruzione di una tettoia aperta. Esso si configura quindi come intervento abusivo, che potrà e dovrà essere sanato, procedendo anche all'aggiornamento della relativa planimetria.

Con riferimento all'estratto di mappa riportato a pag.45, i confini dell'abitazione e dell'area cortiva di sua pertinenza si possono individuare come segue.

a nord: mappali 33 e 262;

ad est: mappale 36 e 296;

a sud: via Verona (mappale 265);

ad ovest: mappali 35 e 263.

B) DESCRIZIONE DEL BENE

L'ambito territoriale in cui si trova il fabbricato è quello riprodotto nella fotografia aerea sottostante, dove lo stesso risulta evidenziato in rosso.



Si tratta di un'area residenziale situata in prossimità del centro storico, che in parte confina, a nord, con l'Istituto Galileo Galilei.

Nelle fotografie sottostanti sono riprese due immagini del fabbricato.:



Nella prima è ripresa l'intera facciata del fabbricato che prospetta via Verona. Nella seconda è visibile la struttura abusiva realizzata sulla terrazza in luogo di una tettoia aperta.

Come si vede, l'edificio si articola su due piani, ed è dotato di un'area cortiva anteriore. La struttura portante verticale è costituita da murature in mattoni pieni. I solai sono probabilmente in latero-cemento ed il tetto è a doppia falda, con manto di copertura in tegole.

Gli interni sono in buone condizioni, hanno finiture ed impianti adeguati, in buono stato di conservazione ed a norma di legge.

Nelle planimetrie riportate più sopra sono visibili le distribuzioni interne dei vani.

Le superfici lorde sono le seguenti.

- Piano terra:

abitazione: 150 mq;

autorimessa: 31 mq

- Primo piano:

abitazione: 134 mq

terrazzo: 46 mq

SUPRFICIE TOTALE dell'abitazione: 284 mq

Nota: Nel calcolo della superficie non è stata considerata la superficie della costruzione abusiva ricavata sul terrazzo

C) ANNO DI COSTRUZIONE E SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La costruzione originaria dell'edificio è antecedente al 1/9/1967.

In fasi successive, tra il 1982 ed il 1999, sono stati effettuati gli interventi con gli atti abilitativi che seguono:

- Concessione Edilizia n.33/1982 del 21/4/1982 per un intervento ristrutturativo;
- Concessione Edilizia n.41/1994 del 10/6/1994 per manutenzione straordinaria;
- Concessione in Variante alla precedente prot. 5064/94 del 9.2.1995;
- Concessione Edilizia n.39/1999 prot. 6738 del 29/11/1999 per la costruzione di una tettoia;

Come si è detto, però, nel corso della realizzazione della tettoia sul terrazzo del 1° piano, è stato realizzato in difformità un vano chiuso collegato col locale pranzo, che risulta abusivo e dovrà essere sanato.

D) INQUADRAMENTO URBANISTICO

Per quanto riguarda l'inquadramento urbanistico, dal momento che l'edificio si trova in zona B2, le cui norme sono già state esaminate nel precedente punto **2**, si rimanda a quanto esposto in quel punto.

E) STIMA DEL BENE

Per la stima del bene:

- considerate le sue buone caratteristiche costruttive e di finitura;
- considerata per altro l'irregolarità relativa edilizia presente sulla terrazza cui si è fatto cenno nei precedenti punti, e che comporterà una richiesta di sanatoria il cui costo non sarà del tutto trascurabile;

si ritiene di poter stimare, tenuto conto della situazione abusiva, un valore unitario non superiore a 820 €/mq per la superficie lorda complessiva interna. All'importo risultante potrà poi essere aggiunta in misura forfettaria una somma pari ad € 24.020,00, che tenga conto delle dotazioni accessorie (terrazza ed autorimessa), nonché dell'area cortiva anteriore.

Si avrà quindi il seguente:

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:

€ (mq 284 x 820,00 €/mq) + € 24.020,00 = € **256.900,00**

(duecentocinquantaseimilanovecento/00)

STIMA DEGLI AUTOMEZZI E DEI BENI MOBILI

Nel seguito saranno esaminati i beni elencati, già indicati nelle premesse:

- AUTOMEZZI [allegato B) dell'inventario].
- BENI MOBILI [allegato E) dell'inventario].
 - 1 - Mobili e macchine per ufficio;
 - 2 - Impianti;
 - 3 - Macchinari;
 - 4 – Macchine elettroniche per ufficio;
 - 5 - Attrezzature varie.

Criteri di valutazione

Per quanto riguarda gli automezzi (che comprendono anche due macchine operatrici) la stima sarà effettuata adottando un deprezzamento corrispondente all'età dei mezzi, che consenta una sicura vendita sul mercato.

Per quanto riguarda gli altri beni mobili, tenuto conto dell'estrema difficoltà di vendita dei singoli pezzi, si ritiene di effettuare prudenti valutazioni forfettarie di ogni gruppo, che si avvicini prudenzialmente ad un valore concretamente ottenibile, anche nell'ipotesi che una buona parte degli articoli non trovino alcun acquirente.

AUTOMEZZI E MACCHINE OPERATRICI

I singoli automezzi presi in considerazione sono elencati nel seguito, con la relativa valutazione.

- Auto Lancia Y targata CT926XT (telaio ZLA84300002105595) del 2005: € 2.500,00



- Autocarro con gru targato CY946XC (telaio ZCFA1EA0002226350) del 2008: ... € 12.000,00



- Autocisterna targata CH962FT (telaio WDB9302021K874328) del 2012: € 17.000,00



- Rimorchio targato AE72880 (telaio ZA9RC210000E42133) del 2013: € 11.000,00



- Autocisterna targata DE891CP (telaio VF624CPA000000683)
con rimorchio targato AH16357 (telaio ZA9RC210000E42333) del 2012: € 26.000,00



- Autocisterna targata ER002AK (telaio ZCFA1LF0202492713) del 2013: € 13.000,00



- Pala meccanica (telaio 5980) e carrello elevatore (matricola 22F25970): € 14.000,00



VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEGLI AUTOMEZZI: € 95.500,00
(novantacinquemilacinquecento/00)

ALTRI BENI MOBILI

I gruppi di beni mobili riportati in inventario sono elencati nel seguito, accompagnati dalla relativa valutazione effettuata a corpo per ogni gruppo esaminato.

1 - Mobili e macchine per ufficio:	€ 500,00
2 - Impianti:	€ 5.000,00
3 - Macchinari:	€ 10.000,00
4 – Macchine elettroniche per ufficio:	€ 1.000,00
5 - Attrezzature varie:	€ 1.000,00
TOTALE BENI MOBILI DIVERSI:	€ 17.500,00

(diciassettemilacinquecento/00)

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

BENI IMMOBILI

1 - Terreno potenzialmente edificabile lungo la S.P. 482:	€ 401.250,00
2 - Magazzino, uffici e pesa per automezzi in via Verrara:	€ 166.850,00
3 - Abitazione a tre piani in via Verrara:	€ 283.000,00
4 - Terreno commerciale con impianto di autolavaggio:	€ 255.000,00
5 - Capannone commerciale con area di pertinenza lungo la S.P.482:	€ 444.000,00
6 - Abitazione a due piani in via Verona:	€ 256.900,00

Totale beni immobili:	€ 1.807.000,00
Totale autoveicoli:	€ 95.500,00
Totale beni mobili diversi:	€ 17.500,00

IMPORTO COMPLESSIVO STIMATO : € **1.920.000,00**

(unmiliardonovecentoventimila/00)



IL PERITO ESTIMATORE
(Vittorio Picinelli)

Vittorio Picinelli

INDICE

Premesse	pag.	1
Terreno potenzialmente edificabile lungo la s.p. 482	"	3
Magazzino con corpo uffici e pesa per automezzi	"	9
Abitazione a tre piani	"	19
Area autolavaggio	"	27
Capannone ed area di pertinenza	"	36
Abitazione a due piani	"	44
Stima degli automezzi e dei beni mobili - premesse	"	54
Automezzi e macchine operatrici	"	55
Altri beni mobili	"	57
Riepilogo dei valori stimati	"	58