

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

CONCORDATO PREVENTIVO N. 8/2017 R.G. FALL.

"MANTRA S.R.L."

CON SEDE IN MILANO, VIA DURINI N. 15, C.F. 00185290202

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA LAURA FIORONI

COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. LUCA GASPARINI

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

SOMMARIO:

- 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....pag. 05
- 02. LIMITI E RISERVE
 - premesse estimative..... pag. 05
 - riserve sui terreni e sui confini.....pag. 05
 - riserve sulla descrizione degli immobili.....pag. 06
 - riserva sulla conformità urbanistica..... pag. 06
 - riserva sul valore dei beni immobili..... pag. 06
- 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....pag. 06
- 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI
 - precisazioni sui beni immobili di proprietà della Società proponente..... pag. 08
 - beni immobili oggetto di valutazione..... pag. 08
- 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI
 - LOTTO 1 - edificio a destinazione residenziale (dodici appartamenti con annesso autorimesse)
 - identificazione catastale..... pag. 14
 - intestatari..... pag. 16
 - confini..... pag. 16
 - inquadramento urbanistico..... pag. 18
 - descrizione..... pag. 19
 - certificazione energetica..... pag. 21
 - posizione edilizia e urbanistica..... pag. 22
 - conformità progettuale e catastale..... pag. 22
 - provenienze..... pag. 23
 - trascrizioni pregiudizievoli..... pag. 23

- convenzioni.....	pag.	24
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	24
- valore di mercato stimato.....	pag.	27
LOTTO 2 – edificio in corso di costruzione (sette appartamenti con annesse autorimesse)		
- identificazione catastale.....	pag.	31
- intestatari.....	pag.	31
- confini.....	pag.	31
- inquadramento urbanistico.....	pag.	31
- descrizione.....	pag.	32
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	33
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	34
- provenienze.....	pag.	34
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	34
- convenzioni.....	pag.	35
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	35
- valore di mercato stimato.....	pag.	35
LOTTO 3 - edificio in corso di costruzione (villetta a schiera)		
- identificazione catastale.....	pag.	37
- intestatari.....	pag.	37
- confini.....	pag.	37
- inquadramento urbanistico.....	pag.	37
- descrizione.....	pag.	38
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	40
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	40
- provenienze.....	pag.	40
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	41
- convenzioni.....	pag.	41
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	41
- valore di mercato stimato.....	pag.	41
LOTTO 4 - edificio a destinazione residenziale (porzione di villetta bifamiliare)		
- identificazione catastale.....	pag.	42
- intestatari.....	pag.	43
- confini.....	pag.	43
- inquadramento urbanistico.....	pag.	43
- descrizione.....	pag.	44
- certificazione energetica.....	pag.	45
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	46
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	46
- provenienze.....	pag.	47
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	47
- convenzioni.....	pag.	48
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	48
- valore di mercato stimato.....	pag.	48
LOTTO 5 - edificio a destinazione residenziale (appartamento con annessa autorimessa)		
- identificazione catastale.....	pag.	50
- intestatari.....	pag.	50
- confini.....	pag.	50
- inquadramento urbanistico.....	pag.	51
- descrizione.....	pag.	51
- certificazione energetica.....	pag.	53
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	53
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	54
- provenienze.....	pag.	54
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	54
- convenzioni.....	pag.	55
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	55
- valore di mercato stimato.....	pag.	55

LOTTO 6 – edificio a destinazione residenziale (appartamento con annessa autorimessa)	
- identificazione catastale.....	pag. 56
- intestatari.....	pag. 57
- confini.....	pag. 57
- inquadramento urbanistico.....	pag. 57
- descrizione.....	pag. 58
- certificazione energetica.....	pag. 60
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag. 60
- conformità progettuale e catastale.....	pag. 61
- provenienze.....	pag. 61
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 61
- convenzioni.....	pag. 61
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag. 61
- valore di mercato stimato.....	pag. 62
LOTTO 7 – edificio a destinazione residenziale (appartamento con annessa autorimessa)	
- identificazione catastale.....	pag. 63
- intestatari.....	pag. 63
- confini.....	pag. 64
- inquadramento urbanistico.....	pag. 64
- descrizione.....	pag. 64
- certificazione energetica.....	pag. 66
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag. 66
- conformità progettuale e catastale.....	pag. 67
- provenienze.....	pag. 67
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 67
- convenzioni.....	pag. 67
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag. 68
- valore di mercato stimato.....	pag. 68
LOTTO 8 – terreni edificabili urbanizzati	
- identificazione catastale.....	pag. 69
- intestatari.....	pag. 70
- confini.....	pag. 70
- inquadramento urbanistico.....	pag. 71
- descrizione.....	pag. 73
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag. 74
- provenienze.....	pag. 75
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 75
- convenzioni.....	pag. 75
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag. 75
- valore di mercato stimato.....	pag. 75
LOTTO 9 - terreni edificabili urbanizzati	
- identificazione catastale.....	pag. 77
- intestatari.....	pag. 77
- confini.....	pag. 78
- inquadramento urbanistico.....	pag. 78
- descrizione.....	pag. 80
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag. 81
- provenienze.....	pag. 81
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag. 82
- convenzioni.....	pag. 82
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag. 83
- valore di mercato stimato.....	pag. 83
LOTTO 10 - terreni edificabili non urbanizzati	
- identificazione catastale.....	pag. 84
- intestatari.....	pag. 85
- confini.....	pag. 85
- inquadramento urbanistico.....	pag. 85

- descrizione.....	pag.	86
- provenienze.....	pag.	87
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	88
- convenzioni.....	pag.	88
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	89
- valore di mercato stimato.....	pag.	89
LOTTO 11 - terreni edificabili urbanizzati		
- identificazione catastale.....	pag.	91
- intestatari.....	pag.	92
- confini.....	pag.	92
- inquadramento urbanistico.....	pag.	92
- descrizione.....	pag.	92
- provenienze.....	pag.	93
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	93
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	93
- valore di mercato stimato.....	pag.	94
LOTTO 12 – posti auto scoperti		
- identificazione catastale.....	pag.	95
- intestatari.....	pag.	95
- confini.....	pag.	95
- inquadramento urbanistico.....	pag.	95
- descrizione.....	pag.	96
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	97
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	97
- provenienze.....	pag.	97
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	98
- convenzioni.....	pag.	98
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	98
- valore di mercato stimato.....	pag.	98
06. CONCLUSIONI.....	pag.	99

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale
- Allegato 2 – documentazione urbanistica
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria
- Allegato 4 – documentazione fotografica
- Allegato 5 – immobili non oggetto di valutazione

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato in data 13 settembre 2017, giusta autorizzazione del Giudice Delegato, quale Esperto Stimatore che assista il Commissario Giudiziale Dott. Luca Gasparini, nella procedura di Concordato Preventivo **n. 8/2017 "MANTRA S.R.L."** con sede in Milano - via Durini n. 15, c.f. 00185290202, al fine della determinazione del valore del compendio immobiliare di proprietà della Società proponente.

Assunte le opportune informazioni presso il Commissario Giudiziale, presso il Legale Rappresentante della Società ricorrente e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, lo scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, tutti i sopralluoghi ritenuti necessari dei beni immobili oggetto della presente relazione.

02. LIMITI E RISERVE

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno,

l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti delle varie unità oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte da documentazione fornita dalla proponente.

Riserve sulla conformità urbanistica:

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Riserve sul valore dei beni immobili:

i valori che verranno individuati nella relazione che segue devono considerarsi valori di mercato ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima; ciò non esclude che le suddette stime potranno subire una svalutazione in considerazione sia della modalità di vendita liquidatoria (in considerazione del numero di tentativi di aggiudicazione), che dalla già in precedenza illustrata stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore di fabbricati di tipo residenziale, tenuto anche conto che nel Comune di Borgo Virgilio (Mn) sono in vendita immobili, simili a quelli oggetto di stima, di altre procedure concorsuali.

03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

La perizia esposta nel documento che segue è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà della Società proponente:

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla costatazione dei beni immobili oggetto di stima;

- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- vii. determinazione del valore ordinario dei beni (per i LOTTI 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 e 12) riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al secondo semestre 2016, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- viii. determinazione del valore ordinario dei beni (per i LOTTI 2 e 10) mediante un processo valutativo di trasformazione, ossia operando una previsione sullo scenario futuro che il bene immobile andrà a rivestire;
- ix. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stato improntato su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per le unità abitative ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, per i terreni dalle visure catastali.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione 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.

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Precisazioni sui beni immobili di proprietà della Società proponente:

successivamente al conferimento dell'incarico di Esperto Stimatore, lo scrivente prendeva visione della documentazione allegata al ricorso per l'ammissione alla procedura di Concordato Preventivo depositato dall'Avv. [REDACTED] del foro di Milano; in tale documentazione si prendeva atto che la Società "Mantra S.r.l." era proprietaria di una serie di immobili (posti tutti nel Comune di Borgo Virgilio) e oggetto di valutazione da parte del professionista incaricato dalla Società stessa [REDACTED] ed inseriti nella presente relazione dal LOTTO 1 al LOTTO 10.

In un secondo momento, compiute le opportune ispezioni catastali, lo scrivente verificava la proprietà da parte della Società proponente di una moltitudine di particelle catastali (si veda allegato n. 5) costituenti per la maggior parte opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, cabine elettriche, ecc.), tra l'altro già elencati nel verbale di assemblea straordinaria della Società "Mantra S.r.l." redatto dal Notaio Augusto Chizzini di Mantova il 06.03.2017 ai nn. 37068/23177 rep./racc.; giova precisare che tali cespiti dovranno essere oggetto, previa verifica con gli Uffici Tecnici competenti, di cessione gratuita ai Comuni di competenza (Borgo Virgilio e Roverbella).

Oltre ai sopra citati immobili lo scrivente ha verificato la proprietà da parte della Società proponente di un terreno edificabile posto nel Comune di Gazoldo degli Ippoliti (MN) e di due posti auto siti nel Comune di Mantova; questi due immobili sono stati inseriti nella presente relazione e contraddistinti come LOTTO 11 e LOTTO 12.

Successivamente alle verifiche sopra menzionate la Società proponente ha depositato presso il Tribunale di Mantova in data 02.10.2017, istanza di integrazione riportando l'elenco degli immobili mancanti nel ricorso iniziale (si veda allegato n. 5).

Beni immobili oggetto di valutazione:

esaminati gli atti messi a disposizione dal Commissario Giudiziale ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà della Società "Mantra S.r.l.", suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

LOTTO 1 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via G. Falcone n. 3:

piena proprietà della quota di 1/1 degli immobili a destinazione residenziale (appartamenti con annesse autorimesse) siti nel Comune di Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via G. Falcone n. 3, censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 15 mapp.le 534 sub. 5 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 26 mq. – sup. catastale totale 26 mq. - rendita € 32,23;

- fg. 15 mapp.le 534 sub. 6 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 26 mq. – sup. catastale totale 29 mq. - rendita € 32,23;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 7 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 8 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 9 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 27 mq. – sup. catastale totale 29 mq. - rendita € 33,47;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 10 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 15 mq. – sup. catastale totale 17 mq. - rendita € 21,69;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 11 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 15 mq. – sup. catastale totale 17 mq. - rendita € 21,69;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 12 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 15 mq. – sup. catastale totale 16 mq. - rendita € 21,69;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 13 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 29 mq. – sup. catastale totale 31 mq. - rendita € 35,95;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 14 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 26 mq. – sup. catastale totale 29 mq. - rendita € 32,23;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 15 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 16 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 17 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5 vani – sup. catastale totale 129 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 129 mq. - rendita € 253,06;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 18 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 58 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 58 mq. - rendita € 177,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 19 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 64 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 64 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 20 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 125 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 125 mq. - rendita € 278,37;

- fg. 15 mapp.le 534 sub. 21 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 77 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 77 mq. - rendita € 227,76;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 22 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 57 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 57 mq. - rendita € 177,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 23 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 61 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 61 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 24 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5 vani – sup. catastale totale 90 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 90 mq. - rendita € 253,06;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 25 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 78 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 78 mq. - rendita € 227,76;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 26 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 57 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 57 mq. - rendita € 177,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 27 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 61 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 61 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 28 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5 vani – sup. catastale totale 83 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 83 mq. - rendita € 253,06.

LOTTO 2 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Marzabotto:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile in corso di costruzione costituito da una palazzina di sette unità con annesse autorimesse, sito nel Comune di Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Marzabotto, censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 4 mapp.le 742 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 09 96 – deduz. BVR - reddito dominicale € 9,48 – reddito agrario € 7,97;
- fg. 4 mapp.le 743 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 05 67 – deduz. BVR - reddito dominicale € 5,40 – reddito agrario € 4,54.

LOTTO 3 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Marzabotto:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile in corso di costruzione costituito da civile abitazione (villetta a schiera) con annessa autorimessa, sito nel Comune di Borgo

Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Marzabotto, censito al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 4 mapp.le 775 – in attesa di dichiarazione.

LOTTO 4 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Marzabotto n. 19:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile a destinazione civile abitazione (porzione di villetta bifamiliare) con annessa autorimessa, sito nel Comune di Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Marzabotto n. 19, censito al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 4 mapp.le 671 sub. 3 – via Marzabotto n. CM – p. T-1 – A/2 - cl. 4 – consistenza 7 vani – sup. catastale totale 176 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 150 mq. - rendita € 578,43;
- fg. 4 mapp.le 671 sub. 4 – via Marzabotto n. CM – p. T – C/6 - cl. 5 – consistenza 21 mq. – sup. catastale totale 33 mq. - rendita € 30,37.

LOTTO 5 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via W. A. Mozart n. 41:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile a destinazione civile abitazione (appartamento) con annessa autorimessa, sito nel Comune Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via W. A. Mozart n. 41, censito al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 16 mapp.le 477 sub. 6 – via da denominare n. CM – p. 1 – A/2 - cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 60 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 58 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 16 mapp.le 477 sub. 14 – via da denominare n. CM – p. S1 – C/6 - cl. 3 – consistenza 23 mq. – sup. catastale totale 25 mq. - rendita € 23,76.

LOTTO 6 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Marzabotto n. 30:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile a destinazione civile abitazione (appartamento) con annessa autorimessa, sito nel Comune Borgo Virgilio (MN) - frazione di Cerese, via Marzabotto n. 30, censito al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 4 mapp.le 665 sub. 4 – via Marzabotto n. CM – p. 1 – A/2 - cl. 2 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 64 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 62 mq. - rendita € 178,18;
- fg. 4 mapp.le 665 sub. 10 – via Marzabotto n. CM – p. S1 – C/6 - cl. 4 – consistenza 17 mq. – sup. catastale totale 21 mq. - rendita € 21,07.

LOTTO 7 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via G. Falcone n. 10:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile a destinazione civile abitazione (appartamento) con annessa autorimessa, sito nel Comune Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, via Giovanni Falcone n. 10, censito al Catasto Fabbricati dell'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 15 mapp.le 536 sub. 31 – via Giovanni Falcone n. CM – p. 3 – A/3 - cl. 5 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 58 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 56 mq. - rendita € 137,89;
- fg. 15 mapp.le 536 sub. 7 – via Giovanni Falcone n. CM – p. S1 – C/6 - cl. 1 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 19 mq. - rendita € 11,57.

LOTTO 8 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, Lottizzazione Arginotto:

piena proprietà della quota di 1/1 di terreni edificabili urbanizzati, siti nel Comune di Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, censiti al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 4 mapp.le 670 – C.T. ente urbano – C.F. b.c.n.c.;
- fg. 4 mapp.le 678 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 08 64 – deduz. BVR - reddito dominicale € 8,22 – reddito agrario € 6,92;
- fg. 4 mapp.le 730 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 44 80 – deduz. BVR - reddito dominicale € 42,64 – reddito agrario € 35,86;
- fg. 4 mapp.le 733 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 22 00 – deduz. BVR - reddito dominicale € 20,94 – reddito agrario € 17,61;
- fg. 4 mapp.le 599 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 93 45 – deduz. BVR - reddito dominicale € 88,95 – reddito agrario € 74,81.

LOTTO 9 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, Lottizzazione Soresina:

piena proprietà della quota di 1/1 di terreni edificabili urbanizzati, siti nel Comune di Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, censiti al Catasto Terreni dell'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 16 mapp.le 392 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 01 64 – deduz. BVR - reddito dominicale € 1,56 – reddito agrario € 1,31;
- fg. 16 mapp.le 404 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 06 30 – deduz. BVR - reddito dominicale € 6,00 – reddito agrario € 5,04;
- fg. 16 mapp.le 485 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 17 51 – deduz. BVR - reddito dominicale € 16,67 – reddito agrario € 14,02;
- fg. 16 mapp.le 486 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 36 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,34 – reddito agrario € 0,29;

- fg. 16 mapp.le 515 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 07 21 – deduz. BVR - reddito dominicale € 6,86 – reddito agrario € 5,77;
- fg. 16 mapp.le 546 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 28 77 – deduz. BVR - reddito dominicale € 27,38 – reddito agrario € 23,03.

LOTTO 10 – Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese:

piena proprietà della quota di 1/1 di terreni edificabili non urbanizzati, siti nel Comune di Borgo Virgilio (MN) – frazione di Cerese, censiti al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) come segue:

- fg. 16 mapp.le 396 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 27 16 – deduz. BVR - reddito dominicale € 25,85 – reddito agrario € 21,74;
- fg. 16 mapp.le 397 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 11 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,10 – reddito agrario € 0,09;
- fg. 16 mapp.le 399 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 06 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,06 – reddito agrario € 0,05;
- fg. 16 mapp.le 405 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 01 24 89 – deduz. BVR - reddito dominicale € 118,87 – reddito agrario € 99,98;
- fg. 16 mapp.le 406 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 03 19 – deduz. BVR - reddito dominicale € 3,04 – reddito agrario € 2,55;
- fg. 16 mapp.le 407 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 01 20 – deduz. BVR - reddito dominicale € 1,14 – reddito agrario € 0,96;
- fg. 16 mapp.le 408 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 03 87 – deduz. BVR - reddito dominicale € 3,68 – reddito agrario € 3,10;
- fg. 16 mapp.le 409 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 08 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,08 – reddito agrario € 0,06;
- fg. 16 mapp.le 454 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 26 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,25 – reddito agrario € 0,21;
- fg. 16 mapp.le 538 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 25 16 – deduz. BVR - reddito dominicale € 23,95 – reddito agrario € 20,14;
- fg. 16 mapp.le 539 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 06 33 71 – deduz. BVR - reddito dominicale € 603,18 – reddito agrario € 507,29.

LOTTO 11 – Gazoldo degli Ippoliti (MN), Via Aquileia:

piena proprietà della quota di 1/1 del terreno edificabile urbanizzato, sito nel Comune di Gazoldo degli Ippoliti (MN), Via Aquileia, censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Gazoldo degli Ippoliti come segue:

- fg. 6 mapp.le 410 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 20 00 – reddito dominicale € 18,59 – reddito agrario € 16,53;

LOTTO 12 – Mantova, piazza Anconetta n. 23:

piena proprietà della quota indivisa di 1/3 delle unità immobiliari a destinazione posti auto scoperti siti nel Comune di Mantova, piazza Anconetta n. 23, censiti al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova come segue:

- fg. 55 mapp.le 39 sub. 312 – via Mario Cardone n. 7/9 – p. T – C/6 – cl. 1 – consistenza 12 mq. – sup. catastale totale 11 mq. - rendita € 24,79;
- fg. 55 mapp.le 39 sub. 333 – via Mario Cardone n. 7/9 – p. T – C/6 – cl. 1 – consistenza 10 mq. – sup. catastale totale 10 mq. - rendita € 20,66.

05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (dodici appartamenti con annesse autorimesse)

– Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, via G. Falcone n. 3

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 1 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 15 mapp.le 534 sub. 5 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 26 mq. – sup. catastale totale 26 mq. - rendita € 32,23;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 6 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 26 mq. – sup. catastale totale 29 mq. - rendita € 32,23;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 7 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 8 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;

- fg. 15 mapp.le 534 sub. 9 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 27 mq. – sup. catastale totale 29 mq. - rendita € 33,47;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 10 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 15 mq. – sup. catastale totale 17 mq. - rendita € 21,69;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 11 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 15 mq. – sup. catastale totale 17 mq. - rendita € 21,69;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 12 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 15 mq. – sup. catastale totale 16 mq. - rendita € 21,69;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 13 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 29 mq. – sup. catastale totale 31 mq. - rendita € 35,95;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 14 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 4 – consistenza 26 mq. – sup. catastale totale 29 mq. - rendita € 32,23;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 15 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 16 – via Giovanni Falcone SNC – p. S1 – C/6 – cl. 5 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 18 mq. - rendita € 23,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 17 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5 vani – sup. catastale totale 129 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 129 mq. - rendita € 253,06;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 18 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 58 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 58 mq. - rendita € 177,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 19 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 64 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 64 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 20 – via Giovanni Falcone SNC – p. 1 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 125 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 125 mq. - rendita € 278,37;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 21 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 77 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 77 mq. - rendita € 227,76;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 22 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 57 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 57 mq. - rendita € 177,14;

- fg. 15 mapp.le 534 sub. 23 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 61 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 61 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 24 – via Giovanni Falcone SNC – p. 2 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5 vani – sup. catastale totale 90 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 90 mq. - rendita € 253,06;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 25 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 4,5 vani – sup. catastale totale 78 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 78 mq. - rendita € 227,76;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 26 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3,5 vani – sup. catastale totale 57 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 57 mq. - rendita € 177,14;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 27 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 61 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 61 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 28 – via Giovanni Falcone SNC – p. 3 – A/2 – cl. 1 – consistenza 5 vani – sup. catastale totale 83 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 83 mq. - rendita € 253,06.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

- quanto al mapp.le 534 sub. 5 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 6, rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.) e rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 6 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 20, rag. mapp.le 534 sub. 7, rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.) e rag. mapp.le 534 sub. 5;
- quanto al mapp.le 534 sub. 7 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 20, rag. mapp.le 534 sub. 8, rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.) e rag. mapp.le 534 sub. 6;
- quanto al mapp.le 534 sub. 8 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 17, rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 2 e rag. mapp.le 534 sub. 7;

- quanto al mapp.le 534 sub. 9 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 13, rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 10, rag. mapp.le 534 sub. 11 e rag. mapp.le 534 sub. 12;
- quanto al mapp.le 534 sub. 10 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 11, rag. mapp.le 534 sub. 9, rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.) e ancora rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 11 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 12, rag. mapp.le 534 sub. 9, rag. mapp.le 534 sub. 10 e rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 12 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 13, rag. mapp.le 534 sub. 9, rag. mapp.le 534 sub. 11 e rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 13 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 14, rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 9, rag. mapp.le 534 sub. 12 e rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 14 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 (terrapieno), ancora rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 13 e rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 15 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 sub. 16, rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 (terrapieno) e ancora rag. mapp.le 534 (terrapieno);
- quanto al mapp.le 534 sub. 16 con rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 2 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 15 e ancora rag. mapp.le 534 (terrapieno);
- quanto al mapp.le 534 sub. 17 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 (terrapieno), ancora rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 8 e rag. mapp.le 534 sub. 20;
- quanto al mapp.le 534 sub. 17 – piano primo - con rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 18, vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, rag. mapp.le 534 sub. 20 e rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 18 con vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, con rag. mapp.le 534 sub. 17 e rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 19 con vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), ancora rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 20 e vuoto su rag. mapp.le 534;
- quanto al mapp.le 534 sub. 20 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 534 (terrapieno), rag. mapp.le 534 sub. 17, rag. mapp.le 534 sub. 7 e rag. mapp.le 534 sub. 6;
- quanto al mapp.le 534 sub. 20 – piano primo - con rag. mapp.le 534 sub. 19, rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), ancora rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 17, vuoto su rag. mapp.le 534 e ancora vuoto su rag. mapp.le 534;

- quanto al mapp.le 534 sub. 21 – piano secondo - con rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 22, vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, rag. mapp.le 534 sub. 24 e rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 22 – piano secondo - con vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, con rag. mapp.le 534 sub. 21 e rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 23 – piano secondo - con vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), ancora rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 24 e vuoto su rag. mapp.le 534;
- quanto al mapp.le 534 sub. 24 – piano secondo - con rag. mapp.le 534 sub. 23, rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), ancora rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 21, vuoto su rag. mapp.le 534 e ancora vuoto su rag. mapp.le 534;
- quanto al mapp.le 534 sub. 25 – piano terzo - con rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 26, vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, rag. mapp.le 534 sub. 28 e rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 26 – piano terzo - con vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, con rag. mapp.le 534 sub. 25 e rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.);
- quanto al mapp.le 534 sub. 27 – piano terzo – con vuoto su rag. mapp.le 534, ancora vuoto su rag. mapp.le 534, rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), ancora rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 28 e vuoto su rag. mapp.le 534;
- quanto al mapp.le 534 sub. 28 – piano terzo - con rag. mapp.le 534 sub. 27, rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), ancora rag. mapp.le 534 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 534 sub. 25, vuoto su rag. mapp.le 534 e ancora vuoto su rag. mapp.le 534.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T135740/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in:

- "Zone per servizi locali esistenti (Distretto ASL-Consultorio)"; trattasi di immobile che risulta altresì ricadere all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di dodici unità immobiliari a destinazione residenziale (appartamenti) ed altrettante autorimesse facenti parte il complesso condominiale denominato "Palazzina B1" ubicato nel Comune di Borgo Virgilio – fraz. di Cerese, in via G. Falcone n. 3.

Il complesso immobiliare sorge su un lotto di complessivi 2.220,00 mq., ed è formato da una palazzina a quattro piani fuori terra con seminterrato, composta da dodici unità immobiliari con annesse autorimesse e una unità al piano rialzato adibita a Consultorio dell'Azienda Sanitaria Locale (non oggetto di valutazione).

La costruzione del complesso immobiliare risale all'anno 1997 in forza di regolare Concessione Edilizia e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

La palazzina ha pianta irregolare inscrivibile in un rettangolo con lati pari a 27,90 x 14,70 ml. (dimensioni desunte dagli elaborati di progetto).

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da struttura verticale formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato e muratura in laterizio, il tutto poggiante su fondazioni in calcestruzzo armato; le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento, mentre la copertura risulta costituita da struttura a falde con sovrastante manto di copertura.

Le unità risultano suddivise internamente mediante l'utilizzo di tramezze in laterizio; tutte le murature, ad esclusione di quelle del piano seminterrato, sono finite con intonaco con finitura a civile.

La lattoneria dei fabbricati è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata.

L'altezza interna dei locali delle unità immobiliari risulta essere pari a 2,70 ml., mentre quella delle autorimesse risulta essere pari a 2,30 ml. (altezze desunte dagli elaborati di progetto).

Per quanto concerne gli impianti e le finiture delle unità immobiliare si è potuto rilevare, nei sopralluoghi effettuati, quanto segue:

ogni appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia murale alimentata a gas metano per la produzione d'acqua calda sanitaria e riscaldamento ambiente e corpi scaldanti formati da radiatori; l'impianto prende origine

dai contatori acqua e gas dell'azienda erogatrice dei servizi.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia, con dotazione completa in ogni locale e frutti di discreta qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

La palazzina è dotata di ascensore.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di mediocre livello, in quanto gli appartamenti hanno pavimentazione formata da piastrelle in ceramica monocottura o materiale simile, i serramenti sono costituiti da ante in legno con zanzariere, vetrocamera e sistema oscurante formato da persiane avvolgibili, porte interne in legno tamburato; i bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e rivestimento composto da piastrelle in ceramica monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua.

Per quanto riguarda le autorimesse al piano seminterrato, a cui si accede tramite rampa con agevole pendenza, queste sono dotate di basculanti in lamiera zincata e la pavimentazione è formata da battuto in calcestruzzo con finitura al quarzo.

Parte dell'area scoperta è destinata a giardino comune a tutte le unità.

Oltre agli impianti sopra descritti gli immobili sono dotati di impianto fognario collegato alla fognatura pubblica e dispongono dei comuni servizi di rete quali gas, acqua, energia elettrica e telefono.

L'ingresso alle unità immobiliari è garantito mediante accesso pedonale e accesso carraio prospicienti la via pubblica.

L'area dell'intero compendio risulta delimitata con recinzione composta da muratura in calcestruzzo e sovrastante recinzione metallica.

L'immobile risulta essere amministrato dalla Società proprietaria.

Le condizioni di manutenzione delle unità immobiliari, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

Dal punto di vista distributivo gli appartamenti sono così formati (si precisa che l'abbinamento abitazione e relativa autorimessa pertinenziale è stato acquisito da documento fornito dalla Società "Mantra S.r.l."):

sub. 17: appartamento al piano primo formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, balcone e autorimessa (sub. 8) e ripostiglio posti al piano seminterrato;

sub. 18: appartamento al piano primo, formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e autorimessa (sub. 10) posta al piano seminterrato;

sub. 19: appartamento al piano primo, formato da pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, balcone e autorimessa (sub. 6) e ripostiglio posti al piano seminterrato;

sub. 20: appartamento al piano primo e ripostiglio posto al piano seminterrato, formato

da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere da letto matrimoniali, balcone e autorimessa (sub. 7) posta al piano seminterrato;

sub. 21: appartamento al secondo piano, formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, balcone e autorimessa (sub. 5) posta al piano seminterrato;

sub. 22: appartamento al secondo piano, formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e autorimessa (sub. 15) posta al piano seminterrato;

sub. 23: appartamento al secondo piano, formato da pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, balcone e autorimessa (sub. 11) posta al piano seminterrato;

sub. 24: appartamento al secondo piano, formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere da letto matrimoniali, balcone e autorimessa (sub. 9) posta al piano seminterrato;

sub. 25: appartamento al terzo piano, formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, balcone e autorimessa (sub. 14) posta al piano seminterrato;

sub. 26: appartamento al terzo piano, formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e autorimessa (sub. 16) posta al piano seminterrato;

sub. 27: appartamento al terzo piano, formato da pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, balcone e autorimessa (sub. 12) posta al piano seminterrato;

sub. 28: appartamento al terzo piano, formato da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere da letto matrimoniali, balcone e autorimessa (sub. 13) posta al piano seminterrato.

Gli immobili costituenti il LOTTO 1 sono inseriti in un complesso condominiale denominato "Palazzina B1" con le seguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto. Giova precisare, che nell'edificio condominiale i beni comuni non censibili sono così individuati:

- fg. 15 mapp.le 534 sub. 1;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 2;
- fg. 15 mapp.le 534 sub. 3.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i. i seguenti immobili (si veda allegato n. 2):

mapp.le 534 sub. 17

- Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo n. 20069-000101/14 valido fino

al 07.04.2024, attestante la classe energetica "C".

mapp.le 534 sub. 22

- Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo n. 20069-000102/14 valido fino al 07.04.2024, attestante la classe energetica "D".

mapp.le 534 sub. 23

- Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo n. 20069-000263/14 valido fino al 26.11.2024, attestante la classe energetica "D".

mapp.le 534 sub. 27

- Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo n. 20069-000142/15 valido fino al 14.07.2025, attestante la classe energetica "F".

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia con contributo prot. n. 1732/97 del 20.06.1997 rilasciata alla Società "██████████" per "l'esecuzione di un intervento di edilizia residenziale pubblica (12 unità immobiliari in affitto + intervento convenzionato pubblico)";
- Concessione Edilizia prot. n. 1602/99 del 24.05.1999 rilasciata alla Società "██████████" per "variante in corso d'opera al nuovo edificio residenziale a 12 unità – Programma d'Intervento Integrato – Attività ad uso pubblico in Cerese – via Falcone";
- Licenza di abitabilità/agibilità n. 4807/99 (pratica n. 1732/97) del 13.07.1999 relativa al "nuovo edificio residenziale a 12 unità – Programma d'Intervento Integrato – Attività ad uso pubblico".

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
 - a. in merito alle unità contraddistinte con i subb. 18, 22 e 26 durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato un lieve spostamento della porta che collega la cucina con il soggiorno.

Lo scrivente ritiene che la difformità sopra descritta al punto a. sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Borgo Virgilio (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore delle singole unità immobiliari oggetto di stima pari a € 3.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare la sopra citata

differmità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio (MN) con data di presentazione 24.05.1999 le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:

- a. in merito alle unità contraddistinte con i subb. 18, 22 e 26 durante il sopralluogo effettuato si è riscontrato un lieve spostamento della porta che collega la cucina con il soggiorno.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario, prima del trasferimento degli immobili oggetto di stima, procedere all'aggiornamento mediante la predisposizione di nuove planimetrie, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 06.06.1997 nn. 53.877/22.864 di rep. e racc. Notaio Mario Nicolini di Mantova, ivi trascritto in data 21.01.1999 ai nn. 599/385 (in rettifica della precedente trascrizione del 17.06.1997 n. 3831 R.P. per errata indicazione del Comune degli immobili), l'originario appezzamento di terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED]
[REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T ed ivi trascritto in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 01.10.2003 ai nn. 13602/3272, per € 1.859.244,84, a favore "Banca Agricola Mantovana S.p.a.", con sede in Mantova, c.f. 00141280206, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia della somma di € 1.032.913,80, concessa a mutuo alla Società [REDACTED] con atto in data 10.01.2001 n. 62046 di rep. Notaio Mario Nicolini di Mantova (si veda allegato n. 3);
- ii. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 15.01.2010 ai nn. 558/89, per € 1.400.000,00, a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] a garanzia della somma di € 700.000,00, concessa a mutuo alla Società [REDACTED] con atto in data 14.01.2010 nn. 69427/22339 di rep. e racc.

Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, annotata di erogazione a saldo in data 17.02.2010 ai nn. 1883/373 (si veda allegato n. 3);

- iii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. convenzione edilizia con atto in data 15.07.1997 n. 40.816/6.402 di rep. e racc. Notaio Daniele Molinari di Mantova, ivi trascritta in data 23.07.1997 ai nn. 6884/4817, a favore Comune di Virgilio, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

La durata della convenzione era prevista in 20 anni a far tempo dalla data di stipula avvenuta il 15.07.1997.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, è stato possibile appurare che parte degli immobili costituenti il LOTTO 1 risultano oggetto di contratti di locazione e nello specifico:

- mapp.le 534 sub. 17 e sub. 8 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.03.2014 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 29.03.2014, concesso al sig. [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.03.2014 al 28.02.2018.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 370,00.

- mapp.le 534 sub. 18 e sub. 10 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01.01.2013 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 07.01.2013, concesso al sig. [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.01.2013 al 31.12.2016.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 300,00.

- mapp.le 534 sub. 19 e sub. 10 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 06.02.2017 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 07.02.2017, concesso alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] al sig. [REDACTED] [REDACTED] e al sig. [REDACTED] [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.03.2017 al 28.02.2021.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 250,00.

- mapp.le 534 sub. 21 e sub. 5 - immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31.01.2012 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 09.02.2012 al n. 1421, concesso al sig. [REDACTED] [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.02.2012 al 31.01.2016.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 367,00.

- mapp.le 534 sub. 22 e sub. 11 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31.05.2012 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 03.07.2012, concesso alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e al sig. [REDACTED] [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.06.2012 al 31.05.2016.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 280,00.

- mapp.le 534 sub. 24 e sub. 9 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 02.02.2008 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 29.02.2008 al n. 1943/1 serie 3, concesso alla sig.ra [REDACTED] e al sig. [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.02.2008 al 31.01.2012.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 350,00 (importo pattuito con atto di modifica di contratto di locazione 01.08.2014). Si precisa che il sopra citato contratto risulta essere stato prorogato sino al 31.01.2020.

- mapp.le 534 sub. 25 e sub. 13 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 06.12.2012, concesso al sig. [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.12.2012 al 30.11.2016.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 400,00.

- mapp.le 534 sub. 27 e sub. 12 – immobili locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 29.06.2015 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 04.07.2015, concesso al sig. [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.08.2015 al 31.07.2019.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 250,00.

I restanti immobili identificati al mapp.le 534 subb. 7, 20, 11, 23, 13, 28, 16 e 26 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in Milano c.f. 00185290202.

Giova precisare che sarà necessario, prima del trasferimento delle unità, verificare il corretto abbinamento tra appartamenti e autorimesse in quanto lo scrivente, in fare di redazione della presente relazione, ha riscontrato un'associazione degli stessi differente tra quanto indicato dalla Società proponente e quanto indicato nei contratti di locazione sopra indicati.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2016, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In merito alle unità locate, lo scrivente ha ritenuto, pur valutando che le stesse risultano locate a fitto libero e remunerativo, di applicare una svalutazione pari la 5% del valore di stima in quanto vengono meno le fondamentali caratteristiche di disponibilità del cespite, che ne abbattano l'appetibilità sul mercato stesso.

Appartamento sub. 17 e sub. 8	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	98,23
Valore stimato (arrotondato)	mq. 98,23 x € 550,00 =	€ 54.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 3.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 48.000,00
		(euro quarantottomila/00)

Appartamento sub. 18 e sub. 10	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	68,87
Valore stimato (arrotondato)	mq. 68,87 x € 550,00 =	€ 38.000,00
Svalutazione per difformità		-€ 3.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 2.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 2.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 31.000,00
		(euro trentunomila/00)

Appartamento sub. 19 e sub. 6	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	81,70
Valore stimato (arrotondato)	mq. 81,70 x € 550,00 =	€ 45.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 2.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 2.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 41.000,00
		(euro quarantunomila/00)

Appartamento sub. 20 e sub. 7	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	102,82
Valore stimato (arrotondato)	mq. 102,82 x € 550,00 =	€ 57.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 54.000,00
		(euro cinquantaquattromila/00)

Appartamento sub. 21 e sub. 5	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	97,29
Valore stimato (arrotondato)	mq. 97,29 x € 550,00 =	€ 54.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 3.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 48.000,00
		(euro quarantottomila/00)

Appartamento sub. 22 e sub. 15	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	69,77
Valore stimato (arrotondato)	mq. 69,77 x € 550,00 =	€ 38.000,00
Svalutazione per difformità		-€ 3.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 2.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 2.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 31.000,00
		(euro trentunomila/00)

Appartamento sub. 23 e sub. 11	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	75,87
Valore stimato (arrotondato)	mq. 75,87 x € 550,00 =	€ 42.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 2.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 40.000,00
		(euro quarantamila/00)

Appartamento sub. 24 e sub. 9	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	103,37
Valore stimato (arrotondato)	mq. 103,37 x € 550,00 =	€ 57.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 3.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 51.000,00
		(euro cinquantunomila/00)

Appartamento sub. 25 e sub. 14	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	98,08
Valore stimato (arrotondato)	mq. 98,08 x € 550,00 =	€ 54.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 3.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 48.000,00
		(euro quarantottomila/00)

Appartamento sub. 26 e sub. 16	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	69,74
Valore stimato (arrotondato)	mq. 69,74 x € 550,00 =	€ 38.000,00
Svalutazione per difformità		-€ 3.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 2.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 33.000,00
		(euro trentatremila/00)

Appartamento sub. 27 e sub. 12	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	75,87
Valore stimato (arrotondato)	mq. 75,87 x € 550,00 =	€ 42.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 2.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 2.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 38.000,00
		(euro trentottomila/00)

Appartamento sub. 28 e sub. 13	(sup. tot. ragguagliat.) mq.	104,07
Valore stimato (arrotondato)	mq. 104,07 x € 550,00 =	€ 57.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 54.000,00
		(euro cinquantaquattromila/00)

LOTTO 2

EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE (sette appartamenti con annesse autorimesse) –

Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, via Marzabotto

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 2 risultano censiti al Catasto Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 4 mapp.le 742 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 09 96 – deduz. BVR - reddito dominicale € 9,48 – reddito agrario € 7,97;
- fg. 4 mapp.le 743 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 05 67 – deduz. BVR - reddito dominicale € 5,40 – reddito agrario € 4,54.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 742 e 743 in corpo unico con rag. mapp.le 477, rag. mapp.le 475, rag. mapp.le 678, rag. mapp.le 656 (via Marzabotto), rag. mapp.le 659, ancora rag. mapp.le 659, rag. mapp.le 665, fosso con al di là via Arginotto.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T139146/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili

sopra descritti sorgono in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti", interessati da "Aree a rischio archeologico". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "P.I.I. comparto C1 - Arginotto" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 37/2003); trattasi di compendio immobiliare che risulta altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



l'immobile costituente il LOTTO 2 è il complesso residenziale in corso di costruzione denominato "Pitagora" ubicato all'interno della lottizzazione "Arginotto" a Borgo Virgilio (MN), frazione di Cerese, in via Marzabotto.

Il complesso immobiliare sorge su un lotto di complessivi 1.563,00 mq., ed è formato da una palazzina in corso di costruzione a tre piani fuori terra con seminterrato, composta da n. 7 unità residenziali e da altrettante autorimesse pertinenziali.

La palazzina "Pitagora" è composta dalle seguenti unità (per una più facile descrizione dell'attuale stato del complesso immobiliare si è ripresa la suddivisione delle unità residenziali riportate sulle tavole di progetto):

- unità abitativa (alloggio n. 1) al piano rialzato con ingresso autonomo e area di pertinenza esclusiva al piano terra, formata da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale e balcone.
- unità abitativa (alloggio n. 2) al piano rialzato con ingresso autonomo e area di pertinenza esclusiva al piano terra, formata da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale e balcone.
- unità abitativa (alloggio n. 3) al primo piano con ingresso da vano scala comune

formata da pranzo/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale e balcone.

- unità abitativa (alloggio n. 4) al primo piano con ingresso da vano scala comune formata da soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno con relativo antibagno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale e balcone.
- unità abitativa (alloggio n. 5) al primo piano con ingresso da vano scala comune formata da cucina/soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale e balcone.
- unità abitativa (alloggio n. 6) al secondo piano con ingresso da vano scala comune formata da cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale, terrazza e balcone;
- unità abitativa (alloggio n. 7) al secondo piano con ingresso da vano scala comune formata da cucina/soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere da letto singole, n. 1 camera da letto matrimoniale, terrazza e balcone.

Ognuna delle suddette unità è dotata di autorimessa pertinenziale posta al piano seminterrato.

L'immobile in corso di costruzione così costituito è ad oggi formato dalle strutture portanti composte da travi e pilastri in calcestruzzo armato e muratura in laterizio, il tutto poggiante su fondazioni in calcestruzzo armato; le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento, mentre la copertura risulta costituita da struttura piana.

Le unità risultano suddivise internamente mediante l'utilizzo di tramezze in laterizio.

L'intera palazzina risulta rivestita con rivestimento a cappotto da cm. 8.

Oltre alle sopra citate strutture nell'edificio sono presente soglie, bancali e falsi telai per serramenti (finestre e porte-finestre).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 2005/P044 prot. n. 4724 del 27.03.2006 rilasciato alla Società [REDACTED] per la "costruzione di palazzina di n. 13 alloggi in Lottizzazione "C1 Arginotto"";
- Permesso di Costruire n. 2010/P029 (in variante alla P.E. n. 2005/P044) prot. n. 0002665 del 07.02.2011 rilasciato alla Società [REDACTED] relativo alla "variante per completamento palazzina "Pitagora"";
- Permesso di Costruire n. 2013/P018 (in variante alle P.E. n. 2010/P029 e n. 2005/P044) prot. n. 20966 del 10.12.2013 rilasciato alla Società [REDACTED] per "opere di completamento palazzina "Pitagora" in variante alle P.E. 2010/P029 e 2005/P044".

Si precisa che nella Tavola n. 1 del 30.11.2010 viene schematizzato il calcolo dalla

cubatura ammissibile, in cui vengono ricompresi al fine del reperimento dell'indice fondiario, sia il mapp.le 742 che il mapp.le 743.

Inoltre si è reperito, nella documentazione messa a disposizione dello scrivente, il seguente documento:

- Autorizzazione prot. n. 2353 del 08.07.2010 per "l'allacciamento alla rete fognaria degli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate provenienti dall'insediamento ubicato a Virgilio in via Marzabotto" rilasciata alla Società "[REDACTED]"

Conformità progettuale e catastale:

- i. il compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere in corso di costruzione, motivo per cui non è possibile formulare un esaustivo giudizio sulla conformità progettuale.

Sì è comunque effettuata una verifica al fine della eventuale individuazione di difformità allo stato avanzamento lavori attuale, prendendo in esame la documentazione reperita durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) sopra riportata; tale verifica non ha evidenziato difformità evidenti, ad eccezione di alcune lievi differenze in alcune pareti divisorie interne.

- ii. in merito alla conformità catastale si precisa che l'immobile costituente il LOTTO 2 non risulta ad oggi in nessun modo inserito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio; lo scrivente ritiene che lo stesso dovrà essere accatastrato come immobile in corso di costruzione (categoria F/3).

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 04.09.2003, rep. n. 68127 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 25.09.2003 ai nn. 13372/8182 l'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società "[REDACTED]" con sede in "[REDACTED]"

- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società "[REDACTED]" si è trasformata nella Società "[REDACTED]" con sede in "[REDACTED]"

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 30.10.2008 ai nn. 15659/3443, per € 6.030.000,00, a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, contro "[REDACTED]" con sede in "[REDACTED]" a garanzia della somma di € 3.350.000,00 concessa con atto in data

- 24.10.2008 n. 67748 di rep. Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, gravante, tra l'altro, gli immobili di cui ai mapp.li 678, 730, 733, 742 e 743 (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. l'originario terreno è stato assoggettato a convenzione urbanistica di lottizzazione denominata "P.I.I. C1 - Arginotto" con atto Notaio Mario Nicolini, rep. n. 68125 del 04.09.2003.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 2 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in Milano c.f. 00185290202.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene eseguita mediante un processo valutativo di trasformazione, ossia operando una previsione sullo scenario futuro che il bene immobile andrà a rivestire. A tale scopo si è proceduto ad individuare il potenziale economico del cantiere stesso, adottando criteri analitici e sintetico-comparativi.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In prima battuta si è proceduto ad effettuare la stima del potenziale valore di mercato delle unità finite costituenti il cantiere, mediante una previsione della superficie massima commerciale realizzabile S.E.L.

In seconda battuta si sono valutati sia i potenziali costi edilizi, basandosi sempre superficie massima commerciale realizzabile, che i costi indiretti quali i costi tecnici, oneri concessori e costi di commercializzazione.

Le sopra indicate valutazione vengono di seguito schematizzate:

Superficie massima commerciale realizzabile: mq. 831,00 di cui:

abitazioni: 696,10 mq. – sup. ragguagliata: 696,10 mq. x 1,00 = 696,10 mq.

autorimesse: 188,76 mq. – sup. ragguagliata: 188,76 mq. x 0,50 = 94,38 mq.

superfici scoperte: 112,67 – sup. ragguagliata: 112,67 mq. x 0,30 = 33,80 mq.

area di pertinenza esclusiva: 134,92 – sup. ragguagliata: 134,92 mq. x 0,05 = 6,75 mq.

Potenziale valore di mercato: 831,00 mq. x 1.500,00 €/mq.
€ 1.246.500,00

Costi

Area mapp.le 742: 996,00 mq.	996,00 mq. x 125,00
Area mapp.le 743: 567,00 mq. - in considerazione di un parziale assorbimento dell'i.f.	567,00 mq. x 100,00
	<u>€ 181.200,00</u>
Utile d'impresa (10% del potenziale valore di mercato)	<u>€ 124.650,00</u>
Costo stimato a finire cantiere	831,00 mq. x 650,00 €/mq.
	<u>€ 540.150,00</u>
Spese tecniche stimate (3% dei costo a finire)	<u>16.204,50</u>
Interessi (4% sul costo di costruzione per 18 mesi)	<u>€ 32.409,00</u>
Commercializzazione (1,5% del potenziale valore di mercato)	<u>€ 18.697,50</u>
Totale	<u>€ 913.311,00</u>
<u>Differenza ricavi/costi (€ 1.246.500,00 – 913.311,00)</u>	<u>€ 333.189,00</u>
<u>Valore cantiere in corso di costruzione € 333.189,00</u>	

Cantiere in corso di costruzione a Borgo Virgilio (MN), via Marzabotto		Superficie
Mapp.li 742 e 743 - terreni	mq.	1.563,00
Cantiere - sup. ragguagliata	mq.	831,00
Valore stimato (arrotondato)		€ 333.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 17.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 316.000,00
		(euro trecentosedicimila/00)

LOTTO 3

EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE (villetta a schiera) – Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, via Marzabotto

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 3 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 4 mapp.le 775 – in attesa di dichiarazione.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 775 con rag. mapp.le 776, rag. mapp.le 730 su due lati e rag. mapp.le 656.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T139146/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti", interessati da "Aree a rischio archeologico". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "P.I.I. comparto C1 – Arginotto"

(approvato con d.C.C. di Virgilio n. 37/2003); trattasi di compendio immobiliare che risulta altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



l'immobile costituente il LOTTO 3 è una villetta a schiera in corso di costruzione facente parte del complesso residenziale denominato "Archimede" composto da un totale di n. 4 villette a schiera, ubicata all'interno della lottizzazione "Arginotto" a Borgo Virgilio (MN), frazione di Cerese, in via Marzabotto.

La costruzione dell'intero compendio risale all'anno 2008, edificato in forza di regolare Permesso di Costruire e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

La villetta di testa oggetto di valutazione a due piani fuori terra sorge su un lotto di complessivi 362,00 mq. ed è composta da unità residenziale con autorimessa e area cortiva pertinenziale.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che l'intero complesso sia formato da una muratura portante in blocchi di laterizio dello spessore di 25 cm., il tutto poggiante su fondazioni continue in calcestruzzo armato; i solai sono costituiti da struttura in latero cemento 20+5 cm. con cappa in conglomerato cementizio armato. La copertura a due falde risulta realizzata su solaio piano con muretti e tavelloni, con sovrastante manto di copertura in tegole di cemento.

L'isolamento termico e acustico è garantito da una controparete formata da materassino isolante termico di cm. 4 e tramezza in laterizio da cm. 8.

Dal punto di vista distributivo la villetta è formata al piano terra da ingresso, soggiorno/cucina, piccolo ripostiglio, bagno e autorimessa mentre al piano primo da disimpegno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, studio, bagno, balcone e terrazza sulla copertura dell'autorimessa.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

la villetta è dotata di impianto di riscaldamento predisposto per l'installazione di caldaia murale a condensazione a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria il e riscaldamento ambienti con pannelli radianti a pavimento. L'impianto sopra descritto prenderà origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di buona qualità; l'impianto prenderà origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre i sopra indicati impianti l'unità è dotata di pannelli solari dimensionati in modo da garantire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria, con bollitore ad accumulo; è inoltre presente sulla copertura dell'abitazione predisposizione per la futura installazione di pannelli fotovoltaici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica e dispone dei comuni servizi di rete quali gas, acqua, energia elettrica e telefono.

La lattoneria del fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di rame.

Il portoncino di ingresso è di tipo blindato, i serramenti esterni sono in p.v.c. con vetro camera, completi di zanzariere e sistema oscurante con persiane avvolgibili in alluminio di tipo motorizzato a comando elettrico; il portone basculante di accesso al garage è di tipo sezionale.

Attualmente gli unici spazi pavimentati sono l'autorimessa, la terrazza e il balcone.

La scala interna è a vista e ha struttura in acciaio e vetro. I parapetti del balcone e della terrazza hanno struttura metallica con pannelli di vetro.

La recinzione sul fronte stradale e sul confine nord-ovest è costituita da muretto in c.a. con soprastante copertina in lamiera, mentre sui restanti lati il lotto risulta delimitato da cordolo con soprastante rete metallica plastificata.

L'area esterna risulta finita in parte con pavimentazione in porfido posato "opus-incertum" e in parte a giardino.

L'ingresso all'immobile è garantito mediante accesso pedonale e carraio da via Marzabotto.

Al fine dell'ultimazione dell'unità sarà necessario eseguire le seguenti lavorazioni:

- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti;
- fornitura e posa di battiscopa;
- finitura impianto idro-termico sanitario;
- finitura impianto elettrico;
- fornitura e posa di porte interne
- tinteggiatura.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 2008/P019 prot. n. 16940/08 del 22.10.2008 rilasciato alla Società [REDACTED] per la "nuova costruzione di edificio quadrifamiliare" – via Marzabotto;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 0020918 del 27.10.2011 (codice pratica 2011/D024) sottoscritta da [REDACTED] quale legale rappresentante della Società [REDACTED] [REDACTED] relativa a "variante al PdC n. 2008/P019 del 22.10.2008 – complesso quadrifamiliare "Archimede"";
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 0012253 del 22.05.2015 (codice pratica 2015/SV019) sottoscritta da [REDACTED] quale legale rappresentante della Società [REDACTED] relativa a "lavori di completamento complesso "Archimede" – completamento opere esterne tra cui pavimentazioni e posa cancelli e portoni, tinteggiature esterne - completamento opere interne tra cui pavimenti, rivestimenti, posa ceramiche e placche elettrico, scala interna, serramenti interni e tinteggiature".

Conformità progettuale e catastale:

- i. il compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere in corso di costruzione, motivo per cui non è possibile formulare un esaustivo giudizio sulla conformità progettuale.

Si è comunque effettuata una verifica al fine della eventuale individuazione di difformità allo stato avanzamento lavori attuale, prendendo in esame la documentazione reperita durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) sopra riportata; tale verifica non ha evidenziato difformità evidenti, ad eccezione di alcune lievi differenze in alcune pareti divisorie interne.

- ii. in merito alla conformità catastale si precisa che l'immobile costituente il LOTTO 3 risulta ad oggi accatastato al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio come F/6 - in attesa di dichiarazione; lo scrivente ritiene che lo stesso dovrà essere accatastato come immobile in corso di costruzione (categoria F/3).

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 04.09.2003, rep. n. 68127 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 25.09.2003 ai nn. 13372/8182 l'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED]

- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 30.10.2008 ai nn. 15659/3443, per € 6.030.000,00, a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] a garanzia della somma di € 3.350.000,00 concessa con atto in data 24.10.2008 n. 67748 di rep. Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, gravante, tra l'altro, l'immobile in oggetto (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. l'originario terreno è stato assoggettato a convenzione urbanistica di lottizzazione denominata "P.I.I. C1 - Arginotto" con atto Notaio Mario Nicolini, rep. n. 68125 del 04.09.2003.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 3 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in Milano c.f. 00185290202.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2016, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su

un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Villetta a schiera a Borgo Virgilio (MN), via A. Marzabotto	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
Abitazione (piano terra e primo)	mq. 137,50	1,00	mq. 137,50
Balcone e terrazza	mq. 27,90	0,30	mq. 8,37
Autorimessa	mq. 22,30	0,50	mq. 11,15
Area di pertinenza	mq. 275,00	0,05	mq. 13,75
sup. totale ragguagliata mq.			170,77
Valore stimato (arrotondato)	mq. 170,77 x € 1.000,00 = € 171.000,00		
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)	-€ 9.000,00		
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)			€ 162.000,00
(euro centosessantaduemila/00)			

LOTTO 4

EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (porzione di villetta bifamiliare) – Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, via Marzabotto n. 19

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 4 risulta censito al

Catasto Fabbricati dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 4 mapp.le 671 sub. 3 – via Marzabotto n. CM – p. T-1 – A/2 - cl. 4 – consistenza 7 vani – sup. catastale totale 176 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 150 mq. - rendita € 578,43;
- fg. 4 mapp.le 671 sub. 4 – via Marzabotto n. CM – p. T – C/6 - cl. 5 – consistenza 21 mq. – sup. catastale totale 33 mq. - rendita € 30,37.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 671 con rag. mapp.le 672, rag. mapp.le 656, rag. mapp.le 670 e ancora rag. mapp.le 656.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T139146/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti", interessati da "Aree a rischio archeologico". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "P.I.I. comparto C1 – Arginotto" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 37/2003); trattasi di compendio immobiliare che risulta altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione civile abitazione costituita da porzione di villetta bifamiliare con autorimessa, posto auto coperto e area cortiva di pertinenza, ubicata all'interno della lottizzazione "Arginotto" nel Comune di Borgo Virgilio (Mn) frazione di Cerese, via Marzabotto n. 19.

La costruzione del fabbricato risale all'anno 2006, edificato in forza di regolare Permesso di Costruire e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

L'unità immobiliare a due livelli fuori terra sorge su un lotto di complessivi 496,00 mq. e dal punto di vista distributivo è costituita al piano terra da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, portico, autorimessa e posto auto coperto; al primo piano da disimpegno, due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, bagno e balcone.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è formato da struttura composta da travi e pilastri in calcestruzzo armato e muratura in blocchi di laterizio dello spessore di cm. 30 con rivestimento esterno a cappotto in pannelli di poliuretano espanso; il tutto poggiante su fondazioni in calcestruzzo armato; le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento, mentre la copertura del fabbricato risulta formata da struttura a quattro falde costituita da muretti e tavelloni e sovrastante manto di copertura in tegole di cemento colorate.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di rame.

L'altezza interna dei locali dell'edificio risulta essere pari a 2,80 ml. sia per il piano terra che per il primo piano; l'altezza dell'autorimessa risulta essere pari a 2,80 ml. (altezze desunte dagli elaborati di progetto).

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

l'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a condensazione murale in posizione esterna incassata nella parete nord-ovest, alimentata a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e il riscaldamento ambienti con pannelli radianti a pavimento. L'impianto sopra descritto prende origine

dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di buona qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Inoltre l'unità è dotata di impianto di raffrescamento.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica e dispone dei comuni servizi di rete quali gas, acqua, energia elettrica e telefono.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale similare per il piano terra e parquet di tipo prefinito di colore chiaro per il primo piano; i serramenti sono formati da ante in p.v.c. dotati di vetro camera, zanzariere e sistema oscurante con persiane avvolgibili, porte interne in legno tamburato con finitura in laminato bianco, l'accesso all'abitazione è dotato di portoncino di tipo blindato. La scala interna in conglomerato cementizio armato è rivestita in marmo Botticino e ha ringhiera protettiva in ferro.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale similare.

Tutte le pareti risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente l'abitazione risulta essere tinteggiata.

L'autorimessa presenta pareti tinteggiate di colore bianco, pavimentazione con piastrelle in ceramica monocottura o similari e ampio portone di tipo sezionale con apertura motorizzata elettronicamente; anteriormente all'accesso vi è una zona di sosta interamente pavimentata.

L'ingresso all'immobile, che ha doppio affaccio sulle pubbliche vie, è garantito mediante accesso pedonale e carraio a raso, muniti di cancello in acciaio verniciato; l'accesso carraio è dotato di apertura automatizzata.

L'area esterna risulta finita in parte con pavimentazione in porfido posato "opus-incertum" e in parte a giardino.

Si precisa che durante il sopralluogo è stata verificata la presenza di una piccola casetta in legno che la locataria ha dichiarato essere di sua proprietà.

L'area esterna inoltre risulta delimitata da muretta in calcestruzzo sormontata da inferriata in acciaio sui fronti prospicienti via Marzabotto e da muretta con sovrastante da rete a maglia metallica plastificata sui restanti lati.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 4 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del

D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 2006/P007 prot. n. 4808 del 28.03.2006 rilasciato alla Società [REDACTED] per "nuova costruzione di due villette unifamiliari" – Lottizzazione C1 – via Arginotto;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 3585 del 05.03.2009 (codice pratica 2009/D016) sottoscritta da [REDACTED] quale legale rappresentante dalla Società [REDACTED] relativa a "modifiche tramezze interne – immobile identificato catastalmente al fg. 4 mapp.le 671");
- Richiesta di Certificato di Agibilità presentata il 14.04.2009 e sottoscritta da [REDACTED] quale legale rappresentante della Società [REDACTED];
- Comunicazione del Comune di Virgilio datata 21.04.2009 per rilascio certificato agibilità per silenzio assenso.

Inoltre si è reperito, nella documentazione messa a disposizione dello scrivente, il seguente documento:

- Certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 19.04.2007 relativo alle " strutture portanti costituenti le due villette unite tramite porticato a formazione di villetta bifamiliare, ubicata in Comune di Virgilio (Mn), località Cerese, lottizzazione C1 Arginotto" con accesso da via Marzabotto.

Conformità progettuale e catastale:

i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:

a. si è riscontrato la presenza di una tramezza che divide la zona giorno dalla zona cucina non rappresentata negli elaborati di progetto.

Lo scrivente ritiene che la difformità sopra descritta al punto a. sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Borgo Virgilio (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore, con particolare attenzione ai rapporti aeroilluminanti sia della zona giorno sia della zona cucina.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 3.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili; lo stesso importo sarà necessario in caso di impossibilità della verifica dei rapporti aeroilluminanti sia della zona giorno sia della

zona cucina al fine di rimuovere la tramezza di divisione dei due ambienti per ripristinare lo stato di progetto.

- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio (MN) con prot. MN0038147 del 24.03.2009 le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:

- a. si è riscontrato la presenza di una tramezza che divide la zona giorno dalla zona cucina.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere all'aggiornamento mediante la predisposizione di nuove planimetrie, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

Giova inoltre precisare che presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio (MN) è stato depositato un elaborato planimetrico prot. n. MN0095585 del 25.10.2006 non rappresentante le unità costituenti il LOTTO 4.

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 04.09.2003, rep. n. 68127 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 25.09.2003 ai nn. 13372/8182 l'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 05.04.2017 ai nn. 3870/549, per € 260.000,00, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia della somma di € 224.413,00, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova in data 27.03.2017 n. 741 di rep., gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp.le 671 subb. 3 e 4 (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. l'originario terreno è stato assoggettato a convenzione urbanistica di lottizzazione denominata "P.I.I. C1 - Arginotto" con atto Notaio Mario Nicolini, rep. n. 68125 del 04.09.2003.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, è stato possibile appurare che l'immobile costituente il LOTTO 4 risulta locato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31.08.2012 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 13.09.2012, concesso alla sig.ra [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.09.2012 al 31.08.2016.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno tre mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 900,00.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2016, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In merito allo stato di occupazione, lo scrivente ha ritenuto, pur valutando che l'immobile risulta locato a fitto libero e remunerativo, di applicare una svalutazione pari la 5% del valore di stima in quanto vengono meno le fondamentali caratteristiche di disponibilità del cespite, che ne abbattano l'appetibilità sul mercato stesso.

Villetta schiera a Borgo Virgilio (MN), via A. Marzabotto n. 19	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
Abitazione (piano terra e primo)	mq. 152,30	1,00	mq. 152,30
Portico e balcone	mq. 32,70	0,30	mq. 9,81
Autorimessa	mq. 23,10	0,50	mq. 11,55
Posto auto coperto	mq. 21,00	0,30	mq. 6,30
Area di pertinenza	mq. 348,00	0,05	mq. 17,40
sup. totale ragguagliata mq.			197,36
Valore stimato (arrotondato)	mq. 197,36 x € 1.000,00 = € 197.000,00		
Svalutazione per difformità	-€ 3.000,00		
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)	-€ 10.000,00		
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)	-€ 10.000,00		
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)	€ 174.000,00		
(euro centosettantaquattromila/00)			

LOTTO 5

EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (appartamento con annessa autorimessa) – Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, via W. A. Mozart n. 41

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 5 risulta censito al Catasto Fabbricati dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 16 mapp.le 477 sub. 6 – via da denominare n. CM – p. 1 – A/2 - cl. 1 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 60 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 58 mq. - rendita € 151,84;
- fg. 16 mapp.le 477 sub. 14 – via da denominare n. CM – p. S1 – C/6 - cl. 3 – consistenza 23 mq. – sup. catastale totale 25 mq. - rendita € 23,76.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 477 sub. 14 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 478 sub. 1 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 477 sub. 9, rag. mapp.le 477 sub. 17 (b.c.n.c.) e rag. mapp.le 477 sub. 12;

quanto al mapp.le 477 sub. 6 – piano primo - con rag. mapp.le 477 sub. 5, vuoto su mapp.le 477 sub. 1 (b.c.n.c.), vuoto su mapp.le 479, rag. mapp.le 477 sub. 18 (b.c.n.c.) e rag. mapp.le 477 sub. 5.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T297143/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "C 6/1 Loghino Soresina Via di Mezzo" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 27/2002); trattasi di immobili che risultano altresì ricadere all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione civile abitazione costituita da appartamento al primo piano del complesso condominiale denominato "Palazzina Virgilio" con annessa autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, ubicata all'interno della lottizzazione "Soresina" nel Comune di Borgo Virgilio (Mn) frazione di Cerese, via W. A. Mozart n. 41.

La costruzione del maggior fabbricato risale all'anno 2007, edificato in forza di regolare Permesso di Costruire e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

Il compendio immobiliare sorge su un lotto di complessivi 1.073,00 mq., ha tre piani fuori terra con seminterrato ed è formato da n. 7 unità residenziali, n. 1 studio privato e n. 8 autorimesse pertinenziali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è formato da fondazioni continue in conglomerato cementizio armato con sovrastante struttura formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato con muratura in blocchi di laterizio di tipo "Alveolater 600" spessore cm. 25 con intercapedine interna composta da materassino isolante termico e tramezza in laterizio da cm. 8. I muri del piano seminterrato sono in calcestruzzo armato dello

spessore di cm. 30. La struttura orizzontale tra il piano seminterrato e quello rialzato è costituita da solaio in lastra "Bausta" con getto integrativo; mentre i solai dei piani successivi sono di tipo "Plastbau".

Tutte le murature sono finite con intonaco con finitura a civile.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di acciaio.

L'appartamento ha accesso da ingresso e vano scala comune (con ascensore) con le altre unità del condominio e dal punto di vista distributivo è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e loggia.

L'altezza interna dell'unità residenziale risulta essere pari a 2,80 ml.; l'altezza dell'autorimessa risulta essere pari a 2,30 ml. (altezze desunte dagli elaborati di progetto).

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica costituita da caldaia murale a condensazione a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria il e riscaldamento ambienti con pannelli radianti a pavimento. L'impianto sopra descritto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di buona qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre i sopra indicati impianti l'unità è dotata di pannelli solari dimensionati in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria, con bollitore ad accumulo da lt. 1.200 e contabilizzatori volumetrici per il consumo di ogni singola unità; vi è inoltre un impianto fotovoltaico costituito da pannelli al silicio per la produzione di energia elettrica con produzione di kw 0.2 per unità abitativa.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica e dispone dei comuni servizi di rete quali gas, acqua, energia elettrica e telefono.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale similare, i serramenti sono formati da ante in p.v.c. dotati di vetro camera, zanzariere e sistema oscurante con persiane avvolgibili in alluminio, porte interne in legno tamburato, l'accesso all'unità immobiliare è dotato di portoncino di tipo blindato.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale similare.

L'autorimessa, accessibile anch'essa dagli spazi comuni condominiali, presenta pareti tinteggiate di colore bianco, pavimentazione con piastrelle in ceramica monocottura o similari e basculante in lamiera zincata.

Tutte le pareti risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente l'edificio risulta essere tinteggiato.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone, compatibili con un normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà.

Gli immobili costituenti il LOTTO 5 sono inseriti in un complesso condominiale con le seguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto. Giova precisare, come risulta dall'elaborato planimetrico con prot. n. MN0127729 del 09.12.2013 e dall'elenco subalterni allo stesso allegato (si veda allegato n. 1), che nell'edificio condominiale i beni comuni non censibili sono così individuati:

- fg. 16 mapp.le 477 sub. 16: area d'ingresso e caldaia comuni ai subb. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 e 19 del mapp.le 477;
- fg. 16 mapp.le 477 sub. 17: corridoio comune ai subb. 9, 10, 11, 12, 14 e 15 del mapp.le 477;
- fg. 16 mapp.le 477 sub. 18: ingresso scale ascensore, corridoi comuni ai subb. 2, 5, 6, 7, 8 e 19 del mapp.le 477;
- fg. 16 mapp.le 478 sub. 1: area e spazio manovra comuni al mapp.le 481 e ai subb. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 del mapp.le 477;
- fg. 16 mapp.le 478 sub. 2: area parcheggio comune al mapp.le 481 e ai sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 del mapp.le 477.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che l'immobile identificato al mapp.le 477 sub. 6 risulta dotato del seguente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i.:

- Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo n. 2007100005817 valido fino al 28.02.2027, attestante la classe energetica "B" (si veda allegato n. 2).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 2007/P016 prot. n. 9369/07 del 06.07.2007 rilasciato a [REDACTED] per la "costruzione di palazzina 8 alloggi - strada di lottizzazione C6/1 Soresina";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13027 del 21.09.2007 (codice pratica 2007/D102) sottoscritta da [REDACTED] quale legale rappresentante della Società [REDACTED] relativa a "variante alla realizzazione di palazzina di 8 alloggi";
- Comunicazione del Comune di Virgilio datata 28.05.2009 prot. n. 9305 per rilascio

certificato agibilità parziale per silenzio assenso, privo di riferimenti delle unità oggetto di agibilità.

Inoltre si è reperito, nella documentazione messa a disposizione dello scrivente, il seguente documento:

- Certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 15.10.2008 e protocollato presso il Comune di Virgilio al prot. n. 19078 del 02.12.2008.

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere conforme.
- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio (MN) con prot. MN0157228 del 03.12.2008 le stesse risultano conformi.

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 05.04.1990, rep. n. 37988 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 12.04.1990 ai nn. 3506/2385 parte dell'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di compravendita in data 11.01.2001, rep. n. 62061 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 26.01.2001 ai nn. 1000/691 parte dell'originario terreno pervenne, in ragione della quota di 2/3 di piena proprietà, alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- iii. in forza dell'atto di divisione in data 11.11.2003, rep. n. 68552 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 03.12.2003 ai nn. 17433/10702 l'originario terreno pervenne in piena proprietà, alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- iv. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 05.04.2017 ai nn. 3870/549, per € 260.000,00, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia della somma di € 224.413,00, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova in data 27.03.2017 n. 741 di rep., gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp.le 477 subb. 6 e 14 (si veda allegato n. 3);

- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. convenzione edilizia con atto in data 18.12.2003 n. 68.818 di rep. Notaio Mario Nicolini di Mantova, ivi trascritta in data 10.01.2004 ai nn. 309/205, a favore Comune di Virgilio, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, è stato possibile appurare che gli immobili costituenti il LOTTO 5 risultano locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 23.11.2011 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 16.12.2011 al n. 15752, concesso alla sig.ra [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.12.2011 al 30.11.2015.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 350,00.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2016, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle

indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In merito allo stato di occupazione, lo scrivente ha ritenuto, pur valutando che l'immobile risulta locato a fitto libero e remunerativo, di applicare una svalutazione pari la 5% del valore di stima in quanto vengono meno le fondamentali caratteristiche di disponibilità del cespite, che ne abbattano l'appetibilità sul mercato stesso.

Appartamento a Borgo Virgilio (MN), via W. A. Mozart n. 41	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie raguagliata
Appartamento	mq. 60,00	1,00	mq. 60,00
Balcone	mq. 4,50	0,30	mq. 1,35
Autorimessa	mq. 25,00	0,50	mq. 12,50
sup. totale raguagliata mq.			73,85
Valore stimato (arrotondato)	mq. 73,85 x € 850,00 = € 63.000,00		
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)			-€ 3.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)			-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)			€ 57.000,00
			(euro cinquantasettemila/00)

LOTTO 6

EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (appartamento con annessa autorimessa) – Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, via Marzabotto n. 30

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 6 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 4 mapp.le 665 sub. 4 – via Marzabotto n. CM – p. 1 – A/2 - cl. 2 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 64 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 62 mq. - rendita € 178,18;
- fg. 4 mapp.le 665 sub. 10 – via Marzabotto n. CM – p. S1 – C/6 - cl. 4 – consistenza 17 mq. – sup. catastale totale 21 mq. - rendita € 21,07.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 665 sub. 10 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 665 sub. 13, rag. mapp.le 665 sub. 21 (terrapieno), rag. mapp.le 665 sub. 20 (terrapieno), rag. mapp.le 665 sub. 11 e rag. mapp.le 665 sub. 12;

quanto al mapp.le 665 sub. 4 – piano primo - con rag. mapp.le 665 sub. 5, rag. mapp.le 665 sub. 23 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 665 sub. 3 e vuoto su mapp.le 665 sub. 20 (b.c.n.c.).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T139146/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti", interessati da "Aree a rischio archeologico". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "P.I.I. comparto C1 – Arginotto" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 37/2003); trattasi di compendio immobiliare che risulta altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione civile abitazione costituita da appartamento al primo piano del complesso condominiale denominato "Orchidea" con annessa autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, ubicata all'interno della lottizzazione "Arginotto" nel Comune di Borgo Virgilio (Mn) frazione di Cerese, via Marzabotto n. 30.

La costruzione del maggior fabbricato risale all'anno 2005, edificato in forza di regolare Permesso di Costruire e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

Il compendio immobiliare sorge su un lotto di complessivi 1.121,00 mq., si sviluppa su quattro piani fuori terra (incluso il sottotetto) ed un piano seminterrato ed è formato da n. 2 negozi, n. 7 unità residenziali, e n. 10 autorimesse pertinenziali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è formato da fondazioni continue in conglomerato cementizio armato con sovrastante struttura formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato con muratura in blocchi di laterizio dello spessore di cm. 30. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento, mentre la copertura del fabbricato risulta formata da struttura a falde con sovrastante manto di copertura.

Le murature perimetrali sono rivestite esternamente da sistema "a cappotto" con rasatura di finitura colorata.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera di rame.

L'appartamento ha accesso da ingresso e vano scala (con ascensore) comune con le altre unità del condominio e dal punto di vista distributivo è costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, bagno, camera da letto matrimoniale e loggia.

L'altezza interna dell'unità residenziale risulta essere pari a 2,80 ml.; l'altezza dell'autorimessa risulta essere pari a 2,30 ml. (altezze desunte dagli elaborati di progetto).

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con centrale termica costituita da caldaia murale a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ambienti con pannelli radianti a pavimento e radiatori.

L'impianto sopra descritto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di buona qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica e dispone dei comuni servizi di rete quali gas, acqua, energia elettrica e telefono.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato o materiale simile, i serramenti sono formati da ante in p.v.c. dotati di vetro camera e zanzariere con sistema oscurante costituito da persiane avvolgibili, porte interne in legno tamburato, l'accesso all'unità immobiliare è dotato di portoncino di tipo blindato.

Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

L'autorimessa, accessibile anch'essa dagli spazi comuni condominiali, presenta pareti tinteggiate di colore bianco, pavimentazione con piastrelle in ceramica monocottura o similari e basculante in lamiera zincata.

Tutte le pareti risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente l'edificio risulta essere tinteggiato.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone, compatibili con un normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà.

Gli immobili costituenti il LOTTO 6 sono inseriti in un complesso condominiale denominato "Orchidea" con le seguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto. Giova precisare, come risulta dall'elaborato planimetrico con prot. n. MN0084782 del 19.03.2007 e dall'elenco subalterni allo stesso allegato (si veda allegato n. 1), che nell'edificio condominiale i beni comuni non censibili sono così individuati:

- fg. 4 mapp.le 665 sub. 20: area cortiva comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 del mapp.le 665;
- fg. 4 mapp.le 665 sub. 21: area scoperta destinata a spazi di manovra e parcheggio comune ai subb. 1 e 2 del mapp.le 665;
- fg. 4 mapp.le 665 sub. 22: area scoperta destinata a spazi di manovra e parcheggio comune ai subb. 1 e 2 del mapp.le 665;
- fg. 4 mapp.le 665 sub. 23: ingresso, vano scala, ascensore e corridoi comuni ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del mapp.le 665.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che l'immobile identificato al mapp.le 665 sub. 4 risulta dotato del seguente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i.:

- Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo n. 20069-000319/11 valido fino al 21.10.2021, attestante la classe energetica "C" (si veda allegato n. 2).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 2005/P043 prot. n. 15973 del 18.10.2005 rilasciato alla Società [REDACTED] per la "costruzione di nuova palazzina di n. 10 alloggi in Lottizzazione "C1 Arginotto";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 11843 del 05.08.2006 (codice pratica 2006/D059) sottoscritta da [REDACTED] quale legale rappresentante della Società [REDACTED] [REDACTED] relativa a "modifica posizione tramezzature per ottimizzazione locali residenza e trasformazione piano rialzato in attività artigianale";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3048 del 01.03.2007 (codice pratica 2007/D025) sottoscritta da [REDACTED] quale legale rappresentante della Società [REDACTED] [REDACTED] relativa a "modifica rampa esterna per disabili più modifica tramezze interne";
- Richiesta parziale di Certificato di Agibilità del 11.04.2007 prot. n. 4981 relativa agli immobili identificati catastalmente al fg. 4 mapp.le 665 subb. 23, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 1, 2, 3 e 5;
- Comunicazione del Comune di Virgilio datata 20.04.2007 prot. n. 5461/07 per rilascio certificato agibilità per silenzio assenso;
- Richiesta parziale di Certificato di Agibilità del 07.09.2008 prot. n. 17734 REG. 08.11.2008 relativa agli immobili identificati catastalmente al fg. 4 mapp.le 665 subb. 4, 6, 7, 8 e 9;
- Comunicazione del Comune di Virgilio datata 14.11.2008 per rilascio certificato agibilità per silenzio assenso.

Inoltre si è reperito, nella documentazione messa a disposizione dello scrivente, il seguente documento:

- Collaudo statico a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 06.04.2007 e protocollato in Comune di Virgilio al n. 4911 del 10.04.2007.

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere conforme.
- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio (MN) con prot. MN0084782 del 19.03.2007 le stesse risultano conformi.

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 04.09.2003, rep. n. 68127 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 25.09.2003 ai nn. 13372/8182 l'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 05.04.2017 ai nn. 3870/549, per € 260.000,00, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia della somma di € 224.413,00, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova in data 27.03.2017 n. 741 di rep., gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp.le 665 subb. 4 e 10 (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. l'originario terreno è stato assoggettato a convenzione urbanistica di lottizzazione denominata "P.I.I. C1 - Arginotto" con atto Notaio Mario Nicolini, rep. n. 68125 del 04.09.2003.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, è stato possibile appurare che gli immobili costituenti il LOTTO 6 risultano locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 13.10.2011 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 03.11.2011 al n. 14117, concesso alla sig.ra [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal

01.11.2011 al 31.10.2015.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 300,00.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2016, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In merito allo stato di occupazione, lo scrivente ha ritenuto, pur valutando che l'immobile risulta locato a fitto libero e remunerativo, di applicare una svalutazione pari la 5% del valore di stima in quanto vengono meno le fondamentali caratteristiche di disponibilità del cespite, che ne abbattano l'appetibilità sul mercato stesso.

Appartamento a Borgo Virgilio (MN), via A. Marzabotto		Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento		Superficie raggugliata
Appartamento	mq.	62,80	1,00	mq.	62,80
Balcone	mq.	6,20	0,30	mq.	1,86
Autorimessa	mq.	21,00	0,50	mq.	10,50

	sup. totale ragguagliata mq.	75,16
Valore stimato (arrotondato)	mq. 75,16 x € 800,00 =	€ 60.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 3.000,00
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 54.000,00
		(euro cinquantaquattromila/00)

LOTTO 7

**EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (appartamento con annessa autorimessa) -
Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, via G. Falcone n. 10**

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 7 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 15 mapp.le 536 sub. 31 – via Giovanni Falcone n. CM – p. 3 – A/3 - cl. 5 – consistenza 3 vani – sup. catastale totale 58 mq. - sup. catastale totale escluse aree scoperte 56 mq. - rendita € 137,89;
- fg. 15 mapp.le 536 sub. 7 – via Giovanni Falcone n. CM – p. S1 – C/6 - cl. 1 – consistenza 16 mq. – sup. catastale totale 19 mq. - rendita € 11,57.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 536 sub. 7 – piano seminterrato - con rag. mapp.le 536 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 536 sub. 2 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 536 sub. 8 e rag. mapp.le 536 sub. 3 (b.c.n.c.);

quanto al mapp.le 536 sub. 31 – piano terzo – con rag. mapp.le 536 sub. 3 (b.c.n.c.), rag. mapp.le 536 sub. 30, vuoto su rag. mapp.le 536 sub. 2 (b.c.n.c.) e vuoto su rag. mapp.le 536 sub. 1 (b.c.n.c.).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T135740/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in zona denominata:

- "Ambiti urbani prevalentemente residenziali"; trattasi di immobile che risulta altresì ricadere all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione civile abitazione costituita da appartamento posta al terzo piano del complesso condominiale denominato "Palazzina B6" con annessa autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, ubicata nel Comune di Borgo Virgilio (Mn) frazione di Cerese, via Giovanni Falcone n. 10.

La costruzione del maggior fabbricato risale all'anno 2001, edificato in forza di regolare Concessione Edilizia e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

Il compendio immobiliare sorge su un lotto di complessivi 1.188,00 mq., si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato ed è formato da n. 14 unità residenziali e n. 14 autorimesse pertinenziali.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è formato da fondazioni continue in conglomerato cementizio armato con sovrastane struttura formata da travi e pilastri in calcestruzzo armato con muratura perimetrale in blocchi di laterizi dello spessore di cm. 30. La struttura orizzontale tra il piano seminterrato e quello rialzato è costituita da solaio in lastra tipo "Bausta"; mentre i solai dei piani successivi sono in latero-cemento. La copertura a falde è costituita da struttura in muretti e tavelloni con sovrastante manto di copertura in tegole di cemento colorate.

Tutte le murature risultano rivestite con intonaco con finitura a civile.

La lattoneria dell'intero fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata.

L'appartamento ha accesso da ingresso e vano scala (con ascensore) comune con le altre unità del condominio e dal punto di vista distributivo è costituito da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e balcone.

L'altezza interna dell'unità residenziale risulta essere pari a 2,80 ml.; l'altezza dell'autorimessa risulta essere pari a 2,30 ml. (altezze desunte dagli elaborati di progetto).

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento ambienti con radiatori. L'impianto sopra descritto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di buona qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

L'immobile è inoltre dotato di impianto di condizionamento con motocondensante posizionata esternamente sul balcone.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica e dispone dei comuni servizi di rete quali gas, acqua, energia elettrica e telefono.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di discreto livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica monocottura o materiale similare, i serramenti sono formati da ante in legno dotati di vetro camera con zanzariere e sistema oscurante formato da persiane avvolgibili, porte interne in legno tamburato, l'accesso all'unità immobiliare è dotato di portoncino di tipo blindato.

Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale similare.

L'autorimessa, accessibile anch'essa dagli spazi comuni condominiali, presenta pareti tinteggiate di colore bianco, pavimentazione con piastrelle in ceramica monocottura o similari e basculante in lamiera zincata.

Tutte le pareti risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente l'edificio risulta essere tinteggiato.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone, compatibili con un normale degrado dovuto all'uso e alla vetustà.

Gli immobili costituenti il LOTTO 7 sono inseriti in un complesso condominiale denominato "Palazzina B6" con le seguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto. Giova precisare, come risulta dall'elaborato planimetrico con prot. n. 000050586 del 20.03.2003 e dall'elenco subalterni allo stesso allegato (si veda allegato n. 1), che nell'edificio condominiale i beni comuni non censibili sono così individuati:

- fg. 15 mapp.le 536 sub. 1: area cortiva comune ai subb. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 del mapp.le 536;
- fg. 15 mapp.le 536 sub. 2: area scoperta di accesso ai garages con scivolo comune ai subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 del mapp.le 536;
- fg. 15 mapp.le 536 sub. 3: vano scala, vano ascensore e locali accessori comuni ai subb. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 e 31 del mapp.le 536.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che l'immobile identificato al mapp.le 536 sub. 31 risulta dotato del seguente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i.:

- Attestato di Prestazione Energetica cod. identificativo n. 20069-000111/13 valido fino al 18.07.2023, attestante la classe energetica "G" (si veda allegato n. 2).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 2001/216 prot. n. 16197 del 23.02.2002 rilasciata alla Società [REDACTED] per "nuova costruzione di palazzina condominiale a n. 14 alloggi denominata "B6";
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 2030 del 17.02.2003 sottoscritta da Coghi Gianluigi quale presidente della Società [REDACTED] relativa a "variante C.E. n. 2001/216

del 23.02.2002";

- Certificato di abitabilità parziale n. 2003/009 prot. n. 5490 del 05.05.2003 inerente a "nuova costruzione di palazzina condominiale a n. 14 alloggi denominata "B6" relativo agli immobili identificati al fg. 15 mapp.le 536 subb. 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28 e 31;
- Certificato di abitabilità n. 2003/017 prot. n. 8726 del 04.07.2003 inerente a "nuova costruzione di palazzina condominiale a n. 14 alloggi denominata "B6" agli immobili identificati al fg. 15 mapp.le 536 subb. 19, 25, 26, 29 e 30.

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere conforme.
- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Borgo Virgilio (MN) con prot. 000050586 del 20.03.2003 le stesse risultano conformi.

Provenienze:

- ii. in forza di atto di compravendita in data 22.07.2013 nn. 73.513/25.326 di rep. e racc. Notaio Gianpaolo Fabbi di Mantova, ivi trascritto in data 07.08.2013 ai nn. 8253/5824, gli immobili pervennero in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- iii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, ivi trascritto in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 05.04.2017 ai nn. 3870/549, per € 260.000,00, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia della somma di € 224.413,00, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova in data 27.03.2017 n. 741 di rep., gravante, tra l'altro, gli immobili in oggetto (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. convenzione edilizia con atto in data 04.03.2002 n. 54837/9928 di rep. e racc. Notaio Daniele Molinari di Mantova, ivi trascritta in data 04.03.2002 ai nn. 2598/1662, a favore Comune di Virgilio, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Si precisa che il trasferimento dell'immobile costituente il LOTTO 7 risulta, come indicato dalla convenzione sopra menzionata, condizionato da un prezzo massimo di cessione che come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio ad oggi risulta pari ad € 95.525,19; tale importo risulta inferiore al valore di mercato stimato.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, è stato possibile appurare che gli immobili costituenti il LOTTO 7 risultano locati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 16.06.2017 ai sensi dell'art. 2 Legge 09.12.1998 n. 431, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova in data 29.06.2017, concesso al sig. [REDACTED]

La locazione è stata stipulata per la durata di quattro anni con decorrenza dal 01.07.2017 al 31.06.2021.

Alla prima scadenza il contratto di locazione si rinnoverà automaticamente per un ulteriore periodo di quattro anni, fatta salva soltanto l'ipotesi che, con un preavviso di almeno sei mesi, il locatore comunichi al conduttore "disdetta motivata" da una delle ipotesi previste dall'art. 3 comma 1° Legge 431/1998.

Il canone di locazione è stato pattuito nell'importo mensile di € 250,00.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2016, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In merito allo stato di occupazione, lo scrivente ha ritenuto, pur valutando che l'immobile risulta locato a fitto libero e remunerativo, di applicare una svalutazione pari la 5% del valore di stima in quanto vengono meno le fondamentali caratteristiche di disponibilità del cespite, che ne abbattano l'appetibilità sul mercato stesso.

Appartamento a Borgo Virgilio (MN), via Falcone		Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento		Superficie ragguagliata
Appartamento	mq.	55,90	1,00	mq.	55,90
Balcone	mq.	9,40	0,30	mq.	2,82
Autorimessa	mq.	18,50	0,50	mq.	9,25
sup. totale ragguagliata mq.					67,97
Valore stimato (arrotondato)		mq. 67,97 x € 750,00 = € 51.000,00			
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 3.000,00			
Svalutazione per stato di occupazione (5% circa)		-€ 3.000,00			
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)					€ 45.000,00
(euro quarantacinquemila/00)					

LOTTO 8

TERRENI EDIFICABILI URBANIZZATI – Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, Lottizzazione

Arginotto

Identificazione Catastale:



quanto al mapp.le 733 con rag. mapp.le 687, rag. mapp.le 656, rag. mapp.le 744 e ancora rag. mapp.le 656;

quanto al mapp.le 599 con rag. mapp.le 445, rag. mapp.le 534, ancora rag. mapp.le 445, fosso con al di là limite di foglio, rag. mapp.le 799, rag. mapp.le 474, rag. mapp.le 390, mapp.le 443 e rag. mapp.le 391.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T139146/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti ad eccezione del mapp.le 599 sorgono in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operativi" interessati da "Aree a rischio archeologico". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "P.I.I. comparto C1 - Arginotto" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 37/2003), trattasi di compendio immobiliare che risulta altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I) del fiume Po;

mentre il mapp.le 599 sorge:

- in parte in ambito denominato: "Zone per servizi locali di progetto (Dotazione di verde per lo sport ed il tempo libero di livello comunale - Aree da espropriare)" e in parte in "Ambiti urbani prevalentemente residenziali".

Vengono di seguito inoltre riportate le Norme Tecniche specifiche del "P.I.I. comparto C1 - Arginotto":

Art. 2 L'attuazione e trasformazione urbanistica del comparto C1 - Strada Comunale dell'Arginotto è regolata dagli elaborati al precedente articolo 1 e dalle presenti norme. L'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri massimi indicati nella scheda di verifica, punto 4 del presente elaborato.

Art. 3 Fermo restando il rapporto di copertura (Rc), che non potrà superare il 30% della superficie fondiaria (S.f.), è consentito il superamento del limite di concentrazione fondiaria (I.f.) nell'area di pertinenza (come definita nell'art. 2.3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), in tal casi si dovrà dare dimostrazione che la somma dei volumi convenzionali edificati sui singoli lotti, o in progetto di edificazione, non supera il limite massimo di concentrazione fondiaria ammesso per l'intero comparto.

La disposizione formale e dimensionale dei parcheggi indicati nella Tav. 5 Viabilità, e l'andamento perimetrale dei sub-comparti, potranno essere variati in sede di progettazione di dettaglio, a condizione che sia ricercata la maggiore disponibilità di parcheggi.

La nuova edificazione avverrà, previo il rilascio di concessione edilizia, nel rispetto dei parametri massimi, secondo l'articolazione dei sub-comparti e nel rispetto della rete viaria prevista.

Art. 4 La suddivisione in lotti contenuta nella tavola di progetto e nel planivolumetrico (tavole n. 4 e 10) non è vincolante relativamente alla superficie delle singole porzioni di aree, le quali potranno essere accorpate o frazionate anche con superfici diverse da quelle indicate.

Le tipologie edilizie che sulle singole aree si potranno edificare, dovranno essere di tipo monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare o plurifamiliare, le altezze massime sono quelle indicate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, successivamente allegata per estratto alle presenti norme.

Si prevede un'edificazione degradante da Strada dell'Arginotto fino all'area confinante con la nuova Scuola Materna in modo da creare una barriera verso la strada e non verso il centro abitato in cui sono previste costruzioni a due piani fuori terra.

La progettazione esecutiva dei singoli edifici dovrà tenere conto della coerenza morfologica tra i diversi sub-comparti e garantire unitarietà urbanistico-architettonica e un compatibile livello qualitativo.

Art. 5 La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazioni, che dovrà essere unitaria e coordinata, dovrà essere finalizzata al migliore utilizzo del comparto, nonché alla realizzazione di un ambiente urbano qualificato ed unitario sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo igienico-sanitario.

Art. 6 I lottizzanti si impegnano, per se o gli aventi diritto a qualunque titolo, a far sì che la progettazione esecutiva dei singoli edifici garantisca l'unitarietà urbanistico-architettonica del comparto ed un compatibile livello qualitativo.

Art. 7 Ai sensi e per effetti dell'art. 40, comma 1 di cui alla Legge 1 agosto 2002 n. 166 "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti", nelle nuove costruzioni civili a sviluppo verticale dovranno essere previsti cavedi multiservizi o, comunque, cavidotti di adeguate dimensioni per rendere agevoli i collegamenti delle singole unità immobiliari.

Di seguito vengono riportati i principali indici urbanistici del Piano Attuativo:

- Sup. territoriale: 30.599,50 mq.
- Sup. fondiaria: 22.093,50 mq.
- Ind. territoriale: 1,00 mc./mq.
- Ind. fondiario 1,385 mc./mq.
- Vol. amm. 30.600 mc.
- R.c. 30%

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente

relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di area edificabile priva di fabbricati con opere di urbanizzazione completate, individuate dal vigente strumento urbanistico come ambito "P.I.I. comparto C1 – Arginotto" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 37/2003)", formata da una serie di lotti di terreno di forma regolare atti all'edificazione, con una superficie catastale complessiva pari a 19.141,00 mq. di cui 12.782,00 mq. edificabili.

In merito alle opere di urbanizzazione giova precisare che queste risultano terminate e collaudate come da verbale di deliberazione della Giunta Comunale del Comune Borgo Virgilio, n. 92 del 21.11.2014 (si veda allegato n. 2).

L'area è stata individuato a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Virgilio (ora Borgo Virgilio) di frazionamento del 12.08.2003 prot. n. 157924 in atti dal 12.08.2003 (n. 157926.1/2003), frazionamento del 20.12.2006 prot. n. MN101375U in atti dal 20.12.2006 (n. 91.1/2006), tipo mappale del 18/09/2006 prot. n. MN0105213 in atti dal 16.11.2006 istanza di rettifica n. 86953 del 06.10.2006 (n. 80860.1/2006) e frazionamento del 12.11.2008 prot. n. MN0144091 in atti dal 12.11.2008 (n. 144091.1/2008) .

Il terreno che sorge all'estremità ovest dell'abitato del Comune di Borgo Virgilio (MN), si sviluppa tra via Arginotto, via G. Ferraris e via S. Bolivar, in zona prevalentemente residenziale con una buona presenza di servizi; le aree risultano delimitate da recinzione ad eccezione del mapp.le 599 che non risulta in nessun modo recintato.

Come anzidetto i terreni risultano inseriti nel "P.I.I. comparto C1 – Arginotto" e convenzionato con atto di Convenzione Urbanistica a ministero del Notaio Dott. Mario Nicolini di Mantova nn. 68.125/30.339 di rep./racc del 04.09.2003, registrato a Mantova il 24.09.2003 al n. 1551.

Giova inoltre precisare che per le aree costituenti il LOTTO 8 sarà possibile effettuare uno scomputo dei contributi concessori relativi ai nuovi permessi di costruire inerenti l'urbanizzazione primaria (pari a € 4,80 al mc.) e secondaria (pari a € 4,85 al mc.) sino al raggiungimento del valore di opere convenzionate, fatto salvo la verifica di quanto già

scomputato in precedenza dalla Società [REDACTED]

In merito alle opere di urbanizzazione da quanto indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), queste risultano completamente eseguite, fatta eccezione per le opere inerenti la realizzazione dell'opera fognaria di smaltimento delle acque meteoriche, opera da realizzarsi congiuntamente con la Società [REDACTED] [REDACTED] (ora in Concordato Preventivo presso il Tribunale di Massa Carrara), per un importo lavori stimato di € 350.000,00, di cui € 73.500,00 a carico della Società [REDACTED] [REDACTED]

Ne consegue che l'importo per tale opera sarà dedotto sotto forma di svalutazione dal valore totale delle aree costituenti LOTTO 8.

Dal punto di vista orografico i terreni, che attualmente appaiono incolti, risultano avere un andamento pianeggiante con un piano di campagna inferiore al piano stradale; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono, anche se è stato possibile verificare in alcuni lotti la presenza di cumuli di terreno di riporto e/o materiale edile di scarto.

Ai fini della presente valutazione si precisa che per il mapp.le 599 è stata valorizzata solamente la parte (mq. 2.986,00) individuata nel vigente Piano del Governo del Territorio come "Ambiti urbani prevalentemente residenziali", mentre per la rimanente parte (mq. 6.449,00) individuata come "Zone per servizi locali di progetto (Dotazione di verde per lo sport ed il tempo libero di livello comunale – Aree da espropriare)", in via del tutto prudenziale non è stata oggetto di valutazione; ciò non esclude che la stessa possa essere oggetto di cessione, dietro pagamento di un corrispettivo a favore della procedura, al Comune di Borgo Virgilio (MN).

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'area oggetto della presente relazione è stato urbanizzata in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 2003/163 prot. n. 8268 del 11.06.2004 rilasciato alla Società [REDACTED] per "Piano Integrato d'Intervento Lottizzazione C1 – Cerese Arginotto – Opere di Urbanizzazione".

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 04.09.2003, rep. n. 68127 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 25.09.2003 ai nn. 13372/8182 l'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

in merito ai mapp.li 670, 678, 730 e 733

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 30.10.2008 ai nn. 15659/3443, per € 6.030.000,00, a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.", con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia della somma di € 3.350.000,00 concessa con atto in data 24.10.2008 n. 67748 di rep. Notaio Giampaolo Fabbi di Mantova, gravante, tra l'altro, gli immobili di cui ai mapp.li 670, 678, 730, 733, 742 e 743 (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

in merito al mapp.le 599

- i. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. nel titolo di provenienza si legge che l'originario terreno è stato assoggettato a convenzione urbanistica di lottizzazione denominata "P.I.I. C1 - Arginotto" con atto Notaio Mario Nicolini, rep. n. 68125 del 04.09.2003.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 8 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in Milano c.f. 00185290202.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie catastale.

Per quanto concerne la valutazione del bene, lo scrivente, valutando l'ubicazione dei cespiti ed il contesto urbanistico, lo stato manutentivo, tenuto conto dello stato di possesso del bene, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore

immobiliare e tenuto conto della valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica del Comune di Borgo Virgilio(Mn), che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato il valore pari ad € 125,00 al mq.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Terreni urbanizzati lottizzazione "Arginotto"		Superficie
Mapp.le 670	mq.	2.252,00
Mapp.le 678	mq.	864,00
Mapp.le 730	mq.	4.480,00
Mapp.le 733	mq.	2.200,00
Mapp.le 599 (parte)	mq.	2.986,00
	sup. totale	mq. 12.782,00
Valore stimato (arrotondato)	mq. 12.783 x € 125,00 = € 1.598.000,00	
Svalutazione per opere di urbanizzazione da completare		-€ 73.500,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 76.500,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 1.448.000,00
(euro unmilionequattrocentoquarantottomila/00)		

LOTTO 9

TERRENI EDIFICABILI URBANIZZATI – Borgo Virgilio (MN) fraz. di Cerese, Lottizzazione Soresina

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 9 risultano censiti al Catasto Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 16 mapp.le 392 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 01 64 – deduz. BVR - reddito dominicale € 1,56 – reddito agrario € 1,31;
- fg. 16 mapp.le 404 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 06 30 – deduz. BVR - reddito dominicale € 6,00 – reddito agrario € 5,04;
- fg. 16 mapp.le 485 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 17 51 – deduz. BVR - reddito dominicale € 16,67 – reddito agrario € 14,02;
- fg. 16 mapp.le 486 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 36 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,34 – reddito agrario € 0,29;
- fg. 16 mapp.le 515 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 07 21 – deduz. BVR - reddito dominicale € 6,86 – reddito agrario € 5,77;
- fg. 16 mapp.le 546 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 28 77 – deduz. BVR - reddito dominicale € 27,38 – reddito agrario € 23,03.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto ai mapp.li 392, 485 e 486 in corpo unico con rag. mapp.le 460, rag. mapp.le 143, rag. mapp.le 393, rag. mapp.le 408 e ancora rag. mapp.le 460;

quanto al mapp.le 404 con rag. mapp.le 460, con rag. mapp.le 406, rag. mapp.le 318 e ancora rag. mapp.le 460;

quanto al mapp.le 515 con rag. mapp.le 478, limite di foglio, rag. mapp.le 537 e rag. mapp.le 460;

quanto al mapp.le 546 con rag. mapp.le 309, limite di foglio, rag. mapp.le 519, rag. mapp.le 460, rag. mapp.le 545 e rag. mapp.le 318.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T297143/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili individuati ai mapp.li 392, 404, 485 e 486 sorgono in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "C 6/1 Loghino Soresina Via di Mezzo" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 27/2002); trattasi di immobili che risultano altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po;

l'immobile individuato al mapp.le 515 sorge in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "C 6/1 Loghino Soresina Via di Mezzo" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 27/2002); trattasi di immobili che risultano altresì ricadere all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po;

l'immobile individuato al mapp.le 546 sorge in zona denominata:

- "Ambiti soggetti a piani attuativi operanti", in parte interessato da "Fascia di rispetto del reticolo idrico principale". Si precisa che trattasi del piano attuativo operante a destinazione prevalentemente residenziale denominato "C 6/1 Loghino Soresina Via di Mezzo" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 27/2002); trattasi di immobile che risulta altresì ricadere in parte all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Vengono di seguito inoltre riportate le Norme Tecniche specifiche del piano attuativo "C 6/1 Loghino Soresina Via di Mezzo":

Art. 2 L'attuazione e trasformazione urbanistica del comparto C6/1 – Loghino Soresina – via di Mezzo, è regolata dagli elaborati al precedente articolo 1 e dalle presenti

norme. L'edificazione avverrà nel rispetto dei parametri massimi indicati nella scheda di verifica, punto 4 del presente elaborato.

Art. 3 Fermo restando il rapporto di copertura (R.c.), che non potrà superare il 30% della superficie fondiaria (S.f.), è consentito il superamento del limite di concentrazione fondiaria (I.f.) nell'area di pertinenza (come definita nell'art. 2.3 delle N.T.A. del P.R.G. vigente), in tal casi si dovrà dare dimostrazione che la somma dei volumi convenzionali edificati sui singoli lotti, o in progetto di edificazione, non supera il limite massimo di concentrazione fondiaria ammesso per l'intero comparto.

La disposizione formale e dimensionale dei parcheggi indicati nelle Tav. 09v2 e 010v2, e l'andamento perimetrale dei sub-comparti, potranno essere variati in sede di progettazione di dettaglio, a condizione che sia ricercata la maggiore disponibilità di parcheggi.

La nuova edificazione avverrà, previo il rilascio di concessione edilizia, nel rispetto dei parametri massimi, secondo l'articolazione dei sub-comparti e nel rispetto della rete viaria prevista.

Art. 4 La suddivisione in lotti contenuta nella tavola di progetto e nel planivolumetrico (tavole n. 4 e 5) non è vincolante relativamente alla superficie delle singole porzioni di aree, le quali potranno essere accorpate o frazionate anche con superfici diverse da quelle indicate.

Le tipologie edilizie che sulle singole aree si potranno edificare, dovranno essere di tipo monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare o plurifamiliare, le altezze massime sono quelle indicate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, successivamente allegate per estratto alle presenti norme.

La progettazione esecutiva dei singoli edifici dovrà tenere conto della coerenza morfologica tra i diversi sub-comparti e garantire unitarietà urbanistico-architettonica e un compatibile livello qualitativo.

Art. 5 La progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazioni, che dovrà essere unitaria e coordinata, dovrà essere finalizzata al migliore utilizzo del comparto, nonché alla realizzazione di un ambiente urbano qualificato ed unitario sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che sotto il profilo igienico-sanitario.

Art. 6 I lottizzanti si impegnano, per se o gli aventi diritto a qualunque titolo, a far sì che la progettazione esecutiva dei singoli edifici garantisca l'unitarietà urbanistico-architettonica del comparto ed un compatibile livello qualitativo.

Art. 7 Qualora la concessione edilizia (permesso di costruire) abbia come oggetto la nuova edificazione di due o più edifici, è ammessa una distanza inferiore ai 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, fatto salvo il rispetto della distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e dei distacchi dai confini così come determinati dalle vigenti N.T.A.

Qualora sia dismesso l'accesso veicolare su via di Mezzo, art. 5bis della Convenzione Urbanistica, la distanza dei fabbricati dalla strada dismessa potrà essere ridotta a ml. 5,00.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di area edificabile priva di fabbricati con opere di urbanizzazione completate, individuata dal vigente strumento urbanistico come ambito "C 6/1 Loghino Soresina Via di Mezzo" (approvato con d.C.C. di Virgilio n. 27/2002), formata da una serie lotti di terreno di forma regolare atti all'edificazione, con una superficie catastale complessiva pari a 6.179,00 mq.

In merito alle opere di urbanizzazione giova precisare che queste risultano terminate e collaudate con collaudo parziale del 30.06.2008 (presentato in data 05.07.2008 con prot. n. 10364 e approvato con determinazione del responsabile del Settore 5 del Comune di Virgilio n. 102 del 05.08.2008) e collaudo tecnico finale del 15.10.2016 (presentato in pari data con prot. n. 29538), ma non risultano ancora cedute al Comune di Borgo Virgilio (MN), come si evince dalla documentazione tecnica allegata alla presente (si veda allegato n. 2).

L'area è stata individuato a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Virgilio (ora Borgo Virgilio) di frazionamento del 14.03.2003 prot. n. 46118 in atti dal 14.03.2003 (n. 46120.1/2003), frazionamento del 10.11.2009 prot. n. MN0137934 in atti dal 10.11.2009 presentato il 10.11.2009 (n. 137934.1/2009), frazionamento del 06.06.2011 prot. n. MN0102588 in atti dal 06.06.2011 presentato il 30.05.2011 (n. 102588.1/2011) e frazionamento del 21.12.2016 prot. n. MN0082321 in atti dal 21.12.2016 presentato il 21.12.2016 (n. 82321.1/2016)

Il terreno che sorge all'estremità sud dell'abitato del Comune di Borgo Virgilio (MN), si sviluppa tra via di Mezzo, via N. Paganini e via W.A. Mozart, in zona prevalentemente residenziale con una buona presenza di servizi; le aree non risultano delimitate da

recinzione ad eccezione dei confini prospicienti altri edifici.

Come anzidetto i terreni risultano inseriti nel piano attuativo denominato "C 6/1 Loghino Soresina Via di Mezzo" e convenzionato con atto di Convenzione Urbanistica a ministero del Notaio Dott. Mario Nicolini di Mantova nn. 68.818 di rep. del 18.12.2003, trascritta a Mantova il 10.01.2004 ai nn. 309/205.

Giova inoltre precisare che per le aree costituenti il LOTTO 9 sarà possibile effettuare uno scomputo dei contributi concessori relativi ai nuovi permessi di costruire, inerenti l'urbanizzazione primaria (pari a € 4,80 al mc.) sino al raggiungimento del valore di opere convenzionate, fatto salvo la verifica di quanto già scomputato in precedenza dalla Società [REDACTED]

In merito alle opere di urbanizzazione da quanto indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), queste risultano completamente eseguite.

Dal punto di vista orografico i terreni, che attualmente appaiono incolti, risultano avere un andamento pianeggiante con un piano di campagna inferiore al piano stradale; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la perfetta corrispondenza dei confini se materializzati.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Virgilio (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 18.09.2017, si prende atto che l'area oggetto della presente relazione è stata urbanizzata in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 2005/P033 prot. n. 13004 del 06.09.2006 rilasciato alla Società [REDACTED] e a [REDACTED] per "Opere di Urbanizzazione Lottizzazione "C6/1" Loghino Soresina";
- Permesso di Costruire n. 2007/P032 (in variante alla P.E. n. 2005/P033) prot. n. 13573 del 01.10.2007 rilasciato alla Società [REDACTED] e a [REDACTED] per "variante al PC 2005/P033 – Opere di urbanizzazione Lottizzazione "C6/1" Loghino Soresina – via di Mezzo".

Provenienze:

in merito ai mapp.li 392, 485, 486, 515 e 546

- i. in forza di atto di compravendita in data 11.01.2001, rep. n. 62061 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 26.01.2001 ai nn. 1000/691 parte dell'originario

- terreno pervenne, in ragione della quota di 2/3 di piena proprietà, alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza dell'atto di divisione in data 11.11.2003, rep. n. 68552 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 03.12.2003 ai nn. 17433/10702 l'originario terreno nonché il mapp.le 392 pervennero in piena proprietà, alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
 - iii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37068/23177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

in merito al mapp.le 404

- i. in forza di atto di compravendita in data 09.11.2010, rep. n. 79594 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 07.12.2010 ai nn. 15818/9536 il terreno pervenne, in piena proprietà, alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37068/23177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 05.04.2017 ai nn. 3870/549, per € 260.000,00, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia della somma di € 224.413,00, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova in data 27.03.2017 n. 741 di rep., gravante, tra l'altro, gli immobili di cui ai mapp.li 485, 392, 515 e 546 (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037 (si veda allegato n. 3).

Convenzioni:

- i. convenzione edilizia con atto in data 18.12.2003 n. 68.818 di rep. Notaio Mario Nicolini di Mantova, ivi trascritta a Mantova il 10.01.2004 ai nn. 309/205, a favore del Comune di Virgilio (MN), contro, tra l'altro, [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Mantova il 30.11.2009 ai nn. 15067/8599, a favore del Comune di Virgilio, con atto in data 24.11.2009 nn. 2480/1500 di rep. e racc. Notaio Giuseppe Iervolini di Porto Mantovano (MN), avente ad oggetto il solo mapp.le 486.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 9 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in Milano c.f. 00185290202.

Si precisa che il mapp.le 485 risulta ad oggi utilizzato come piccolo campo da calcio.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie catastale.

Per quanto concerne la valutazione del bene, lo scrivente, valutando l'ubicazione dei cespiti ed il contesto urbanistico, lo stato manutentivo, tenuto conto dello stato di possesso del bene, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto della valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica del Comune di Borgo Virgilio (Mn), che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato il valore pari ad € 125,00 al mq.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Si precisa che in merito ai mapp.li 392, 485 e 486 gli stessi dovranno essere, a parere dello scrivente, trasferiti congiuntamente e/o successivamente all'adiacente LOTTO 10, al fine di meglio valorizzare le aree sopra identificate, in quanto le stesse attualmente non hanno, sempre a giudizio dello scrivente, le caratteristiche dimensionali (profondità) atte ad un corretto e agevole sfruttamento edilizio.

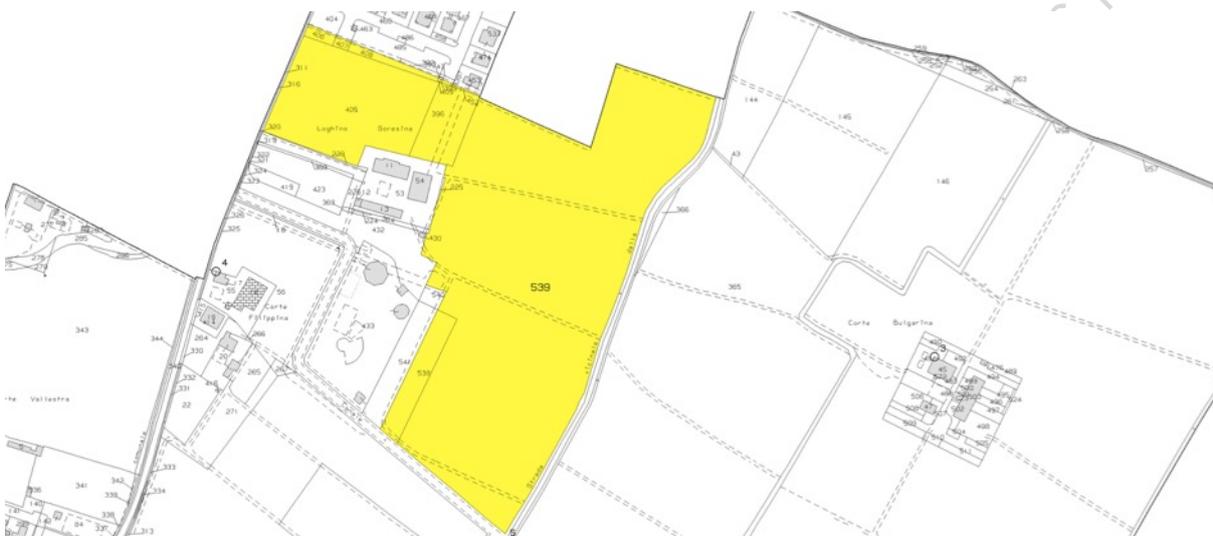
Terreni urbanizzati lotificazione Sotesina		Superficie
Mapp.le 392	mq.	164,00
Mapp.le 404	mq.	630,00
Mapp.le 485	mq.	1.751,00
Mapp.le 486	mq.	36,00
Mapp.le 515	mq.	721,00
Mapp.le 546	mq.	2.877,00

	sup. totale	mq.	6.179,00
Valore stimato (arrotondato)	mq. 6.179,00 x € 125,00 = € 772.000,00		
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)	-€ 38.000,00		
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)	€ 734.000,00		
(euro settecentotrentaquattromila/00)			

LOTTO 10

TERRENI EDIFICABILI NON URBANIZZATI – Borgo Virgilio (MN) fraz. di Ceresè

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 10 risultano censiti al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Borgo Virgilio (sezione B) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 16 mapp.le 396 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 27 16 – deduz. BVR - reddito dominicale € 25,85 – reddito agrario € 21,74;
- fg. 16 mapp.le 397 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 11 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,10 – reddito agrario € 0,09;
- fg. 16 mapp.le 399 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 06 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,06 – reddito agrario € 0,05;
- fg. 16 mapp.le 405 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 01 24 89 – deduz. BVR - reddito dominicale € 118,87 – reddito agrario € 99,98;
- fg. 16 mapp.le 406 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 03 19 – deduz. BVR - reddito dominicale € 3,04 – reddito agrario € 2,55;
- fg. 16 mapp.le 407 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 01 20 – deduz. BVR - reddito dominicale € 1,14 – reddito agrario € 0,96;
- fg. 16 mapp.le 408 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 03 87 – deduz. BVR - reddito dominicale € 3,68 – reddito agrario € 3,10;

- fg. 16 mapp.le 409 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 08 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,08 – reddito agrario € 0,06;
- fg. 16 mapp.le 454 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 00 26 – deduz. BVR - reddito dominicale € 0,25 – reddito agrario € 0,21;
- fg. 16 mapp.le 538 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 25 16 – deduz. BVR - reddito dominicale € 23,95 – reddito agrario € 20,14;
- fg. 16 mapp.le 539 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 06 33 71 – deduz. BVR - reddito dominicale € 603,18 – reddito agrario € 507,29.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 396, 397, 399, 405, 406, 407, 408, 409, 454, 539 e 538 in corpo unico con rag. 404, rag. mapp.le 460, rag. mapp.le 485, rag. mapp.le 392, rag. mapp.le 143, rag. mapp.le 453, limite di foglio, strada vicinale, canale Cappelletta con al di là rag. mapp.le 312, rag. mapp.le 541, rag. mapp.le 540, rag. mapp.le 432, rag. mapp.le 364, rag. mapp.le 53, rag. mapp.le 225, ancora rag. mapp.le 53, rag. mapp.le 228 e rag. mapp.le 311.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T361872/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 25110 (si veda allegato n. 2), gli immobili individuati ai mapp.li 396 e 454 sorgono in zona denominata:

- "Ambiti di trasformazione" a mezzo di "pianificazione attuativa" con "obbligo di reperimento standard all'interno del comparto"; trattasi di immobili che risultano altresì ricadere parzialmente all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po;

gli immobili individuati ai mapp.li 397, 399, 407, 408 e 409 sorgono in zona denominata:

- "Ambiti di trasformazione" a mezzo di "pianificazione attuativa" con "obbligo di reperimento standard all'interno del comparto"; trattasi di immobili che risultano altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po;

gli immobili individuati ai mapp.li 405 e 406 sorgono in zona denominata:

- "Ambiti di trasformazione" a mezzo di "pianificazione attuativa" con "obbligo di reperimento standard all'interno del comparto", in parte interessati da "Fascia di rispetto del reticolo idrico principale"; trattasi di immobili che risultano altresì ricadere all'esterno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po;

l'immobile 539 sorge in zona denominata:

- in parte "Ambiti di trasformazione" a mezzo di "pianificazione attuativa" con "obbligo di reperimento standard all'interno del comparto" e parte "Zone per servizi locali di progetto: Aree per attrezzature di livello sovralocale – Nuova area feste" in parte interessato da "Fascia di rispetto del reticolo idrico principale"; il bene è altresì parzialmente interessato da "Percorsi e piste ciclopedonali in progetto"; trattasi di immobile che risulta altresì ricadere parzialmente all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po;

l'immobile individuato al mapp.le 538 sorge in zona denominata:

- "Zone per servizi locali di progetto: Aree per attrezzature di livello sovralocale – Nuova area feste" in parte interessato da "Fascia di rispetto del reticolo idrico principale"; trattasi di immobile che risulta altresì ricadere all'interno della Fascia "C" del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Po.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di area in parte edificabile priva di fabbricati e priva di opere di urbanizzazione, individuata dal vigente strumento urbanistico come "Ambiti di trasformazione" a mezzo di "pianificazione attuativa" con "obbligo di reperimento standard all'interno del comparto", di forma irregolare, con una superficie catastale complessiva pari a 81.969,00 mq.

L'area, come individuata nel vigente strumento urbanistico, risulta urbanizzabile per 57.810,00 mq., mentre la rimanente area, pari a 24.159,00 mq., risulta individuata con altra destinazione.

L'area è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Virgilio (ora Borgo Virgilio) di frazionamento del 14.03.2003 prot. n. 46118 in atti dal 14.03.2003 (n. 46120.1/2003), frazionamento del 27.06.2007 prot. n. MN0129817 in atti dal 27.06.2007 (n. 129817.1/2007) e frazionamento del 20.09.2013 prot. n. MN0082788 in atti dal 20.09.2013 presentato il 19.09.2013 (n. 82788.1/2013).

Il terreno che sorge all'estremità sud dell'abitato del Comune di Borgo Virgilio (MN), si sviluppa a est di via di Mezzo, ai margini del centro abitato di Cerese e in prossimità della piscina comunale; l'area non risulta in nessun modo delimitata da recinzione.

Dal punto di vista orografico i terreni, che attualmente appaiono incolti, risultano avere un andamento pianeggiante; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono.

Giova precisare che al fine della predisposizione di una futura pianificazione attuativa per lo sviluppo urbanistico dell'area e di una concertazione con l'Amministrazione Comunale, sarà necessario inserire nella pianificazione anche i mapp.li 419, 423, 540 e 541 (con riserva di verifica anche per i mapp.li 224, 225, 321, 322, 323 e 324), che costituiscono aree d'interesse per l'Amministrazione Comunale.

Ai fini della presente valutazione, in via del tutto prudenziale, tali aree non sono state oggetto di valutazione; ciò non esclude che le stesse possano essere oggetto di cessione, dietro pagamento di un corrispettivo a favore della procedura, al Comune di Borgo Virgilio (MN).

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la perfetta corrispondenza dei confini se materializzati.

Provenienze:

in merito ai mapp.li 396, 397, 399, 405, 406, 407, 408 e 409

- i. in forza di atto di compravendita in data 05.04.1990, rep. n. 37988 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 12.04.1990 ai nn. 3506/2385 l'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

in merito al mapp.le 454

- i. in forza di atto di compravendita in data 11.01.2001, rep. n. 62061 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 26.01.2001 ai nn. 1000/691 parte dell'originario terreno pervenne, in ragione della quota di 2/3 di piena proprietà, alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza dell'atto di divisione in data 11.11.2003, rep. n. 68552 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 03.12.2003 ai nn.17433/10702 l'originario terreno nonché il mapp.le 392 pervennero in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- iii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

in merito ai mapp.li 538 e 539

- i. in forza di atto di compravendita in data 05.04.1990, rep. n. 37988 Notaio Mario Nicolini, trascritto a Mantova in data 12.04.1990 ai nn. 3506/2385 l'originario terreno pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 05.04.2017 ai nn. 3870/549, per € 260.000,00, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a garanzia della somma di € 224.413,00, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova del 27.03.2017 n. 741 di rep., gravante, tra l'altro, i mapp.li 396, 397, 399, 405, 406, 407, 408 e 409 (si veda allegato n. 3);
- ii. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037.

Convenzioni:

- i. convenzione edilizia con atto in data 30.09.1999 n. 46.707 di rep. Notaio Daniele Molinari di Mantova, ivi trascritta in data 14.10.1999 ai nn. 11616/7675, a favore del Comune di Virgilio, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

- ii. convenzione edilizia con atto in data 18.12.2003 n. 68.818 di rep. Notaio Mario Nicolini di Mantova, ivi trascritta in data 10.01.2004 ai nn. 309/205, a favore Comune di Virgilio, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 10 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in Milano c.f. 00185290202.

Si precisa che i mapp.li 538 e 541 (mappa.le non ricompreso nella presente valutazione ma soggetto a futura pianificazione attuativa), derivanti dai mapp.li 417 e 421, sono oggetto di "convenzione per la cessione in comodato gratuito" al Comune di Borgo Virgilio (MN), allegato al verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 30.06.2010.

Si precisa inoltre che il mapp.le 541 (mappa.le non ricompreso nella presente valutazione ma soggetto a futura pianificazione attuativa) risulta ad oggi recintato e ricompreso nell'area annessa alla piscina comunale.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare viene eseguita mediante un processo valutativo di trasformazione, ossia operando una previsione sullo scenario futuro che il bene immobile andrà a rivestire. A tale scopo si è proceduto ad individuare il potenziale economico delle aree stesse adottando criteri analitici e sintetico-comparativi.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

In prima battuta si è proceduto ad effettuare la stima del potenziale valore di mercato delle aree urbanizzate, mediante una previsione della superficie massima urbanizzabile.

In seconda battuta si sono valutati sia i potenziali costi edilizi, basandosi sempre sulla superficie massima urbanizzabile, che i costi indiretti quali i costi tecnici, oneri concessori e costi di commercializzazione.

Le sopra indicate valutazione vengono di seguito schematizzate:

Sup. complessiva dell'area oggetto di valutazione: mq. 81.969,00 di cui:

Terreni urbanizzabili:

mapp.le 396 di mq. 2.716,00

mapp.le 397 di mq. 11,00

mapp.le 399 di mq. 6,00

mapp.le 405 di mq. 12.489,00
 mapp.le 406 di mq. 319,00
 mapp.le 407 di mq. 120,00
 mapp.le 408 di mq. 387,00
 mapp.le 409 di mq. 8,00
 mapp.le 454 di mq. 26,00
 mapp.le 539 di mq. 41.728,00 (parte ricompresa nel comparto urbanizzabile)

Totale terreni urbanizzabili 57.810,00 mq.

Terreni fuori comparto (non urbanizzabili):

mapp.le 538 di mq. 2.516,00
 mapp.le 539 di mq. 21.643,00 (parte esterna al comparto urbanizzabile)

Totale terreni non urbanizzabili 24.159,00 mq.

Superficie massima urbanizzabile stimata = 65% della Sup. fondiaria = 37.576,50 mq.
 (come da planivolumetrico fornito dalla proponente)

Potenziale valore di mercato (tenuto conto di un possibile aumento del valore delle aree urbanizzate del 5% rispetto ai 125,00 €/mq. valutati nella presente relazione, in considerazione di una graduale vendita delle aree già urbanizzate e oggi pronte all'edificazione:

37.576,50 mq. x 130,00 €/mq.
€ 4.884.945,00

Costi

Utile d'impresa (10% del potenziale valore di mercato) € 488.494,50

Costo stimato di costruzione OO.UU. e oneri concessionari 57.810,00 mq. x 30,00 €/mq.
€ 1.734.300,00

Spese tecniche stimate (5% del costo di costruzione) € 86.715,00

Interessi (4% sul costo di costruzione per 18 mesi) € 104.058,00

Commercializzazione (1,5% del potenziale valore di mercato) € 73.274,18

Totale € 2.486.841,68

Differenza ricavi/costi (€ 4.884.945,00 – 2.486.841,68) € 2.398.103,33

Valore terreni edificabili € 2.398.103,33 (41,48 €/mq.)

Valore terreni non urbanizzabili (fuori comparto) 24.159,00 x 3,50 €/mq. € 84.556,50

Terreni non urbanizzati lottizzazione Sotesina		Superficie
Mapp.le 396	mq.	2.716,00
Mapp.le 397	mq.	11,00

Mapp.le 399	mq.	6,00
Mapp.le 405	mq.	12.489,00
Mapp.le 406	mq.	319,00
Mapp.le 407	mq.	120,00
Mapp.le 408	mq.	387,00
Mapp.le 409	mq.	8,00
Mapp.le 454	mq.	26,00
Mapp.le 539 (parte)	mq.	41.728,00
sup. totale		mq. 57.810,00
Valore stimato (arrotondato)		€ 2.390.000,00
Mapp.le 538	mq.	2.516,00
Mapp.le 539 (parte)	mq.	21.643,00
sup. totale		mq. 24.159,00
Valore stimato (arrotondato)		€ 80.000,00
Valore totale (arrotondato)		€ 2.470.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 130.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 2.340.000,00
(euro duemilioneitrecentoquarantamila/00)		

LOTTO 11

TERRENO EDIFICABILE URBANIZZATO – Gazoldo degli Ippoliti (MN), via Aquileia

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 11 risulta censito al Catasto Terreni dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Gazoldo degli Ippoliti e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 6 mapp.le 410 – seminativo – cl. 2 – ha are ca 00 20 00 – reddito dominicale € 18,59 – reddito agrario € 16,53.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 410 con rag. mapp.le 408 su due lati, rag. mapp.le 289 (via Aquileia) e ancora rag. mapp.le 408.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T351375/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gazoldo degli Ippoliti (MN) in data 25.09.2017 prot. n. 3763/2017, l'immobile sopra descritto sorge in zona denominata:

- Zona "D3" – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di area edificabile priva di fabbricati, individuata dal vigente strumento urbanistico come ambito Zona "D3" – Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo, formata da un unico lotto di terreno di forma regolare atto all'edificazione, con una superficie catastale complessiva pari a 2.000,00 mq.

L'area è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del

Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Gazoldo degli Ippoliti di frazionamento del 26.01.2010 protocollo n. MN0008188 in atti dal 26.01.2010 presentato il 26.01.2010 (n. 8188.1/2010)

Il terreno che sorge all'estremità sud-est dell'abitato del Comune di Gazoldo degli Ippoliti (MN), si sviluppa ai margini di via Aquileia, in zona prevalentemente produttiva in un tessuto urbano pressoché consolidato, costituito da insediamenti artigianali/industriali di piccola/media dimensione; dal punto di vista logistico e viario l'area si trova in buona posizione, con un fronte di accesso sulla via pubblica di ampie dimensioni.

Il lotto risulta delimitato da una precaria recinzione solamente sul lato prospiciente la via pubblica, mentre i rimanenti lati non risultano in nessun modo recintati.

Dal punto di vista orografico il terreno, che attualmente appare incolto, risulta avere un andamento pianeggiante con un piano di campagna inferiore al piano stradale; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire scarso.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la perfetta corrispondenza dei confini se materializzati.

Provenienze:

- i. in forza di atto di cessione di immobile in data 13.10.2016 nn. 36.123/22.473 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 26.10.2016 al n. 11740 s. 1T trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 26.10.2016 ai nn. 4544/2942, l'immobile pervenne in piena proprietà alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 17.03.2017 ai nn. 1255/746, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Castiglione delle Stiviere (MN) in data 26.09.2017 ai nn. 4197/2644 (si veda allegato n. 3).

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 11 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in

Milano c.f. 00185290202.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie catastale.

Per quanto concerne la valutazione del bene, lo scrivente, valutando l'ubicazione del cespite ed il contesto urbanistico, lo stato manutentivo, tenuto conto dello stato di possesso del bene, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto della valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica del Comune di Gazoldo degli Ippoliti (Mn), che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato il valore pari ad € 30,00 al mq.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Terreno urbanizzato Gazoldo degli Ippoliti (MN)	Superficie
Mapp.le 410	mq. 2.000,00
sup. totale	mq. 2.000,00
Valore stimato (arrotondato)	mq. 2.000,00 x € 30,00 = € 60.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)	-€ 3.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)	€ 57.000,00
	(euro cinquantasettemila/00)

LOTTO 12

POSTI AUTO SCOPERTI – Mantova, piazza Anconetta n. 23

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 12 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 55 mapp.le 39 sub. 312 – via Mario Cardone n. 7/9 – p. T – C/6 - cl. 1 – consistenza 12 mq. – sup. catastale totale 11 mq. - rendita € 24,79;
- fg. 55 mapp.le 39 sub. 333 – via Mario Cardone n. 7/9 – p. T – C/6 - cl. 1 – consistenza 10 mq. – sup. catastale totale 10 mq. - rendita € 20,66.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED] per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O:

quanto al mapp.le 39 sub. 312 con rag. mapp.le 39 sub. 330 (partita speciale A), rag. mapp.le 39 sub. 311, rag. mapp.le 52 e ancora mapp.le 39 sub. 330 (partita speciale A); quanto al mapp.le 39 sub. 333 con rag. mapp.le 39 sub. 330 su tutti i lati.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T166900/2017) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 09.10.2017 P.G. n. 50272/17 (si veda allegato n. 2), gli immobili sopra descritti sorgono in zona denominata:

- Tessuto residenziale – Nucleo di antica formazione A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia): artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P,G,T.
- Classe di sensibilità paesaggistica molto alta: artt. D43-D44-D45 del Piano delle Regole del P.G.T. – Scheda A2.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi due unità immobiliari con destinazione a posti auto scoperti, ubicati all'interno del cortile dell'edificio a carattere condominiale posto sull'angolo tra via M. Cardone e p.zza Anconetta.

La ristrutturazione del fabbricato risale all'anno 1996, in forza di regolare Concessione per eseguire opere edilizie n. 139/1996 del 24.04.1996 e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

Le due unità, come anzidetto, sorgono all'interno del cortile condominiale del maggior edificio; l'accesso al cortile é garantito da ampio passo carraio con affaccio su piazza Anconetta n. 23, munito di cancello con apertura automatizzata.

La pavimentazione dell'area risulta in parte costituita da pavimentazione di acciottolato e in parte da pavimentazione in porfido posato a "correre".

Si precisa che il posto auto contraddistinto con il sub. 312 risulta identificato a terra con strisce bianche di delimitazione, mentre il posto auto contraddistinto con il sub. 333 non risulta in nessun modo identificato a terra.

Le condizioni di manutenzione delle due unità immobiliari, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone, in considerazione della destinazione delle stesse.

Gli immobili costituenti il LOTTO 12 sono inseriti in un complesso condominiale con le seguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobile oggetto della presente relazione sono stati edificati in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione per eseguire opere edilizie n. 168/95 – Prot. Gen. N. 5480/95 del 21.09.1995 a nome [REDACTED] per eseguire "opere di ristrutturazione edilizia in attuazione di Piano Integrato di recupero ai sensi della L. R. 23/90";
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 139/1996 – Prot. Gen. N. 5480/95 del 24.04.1996 a nome [REDACTED] per eseguire "variante al progetto di ristrutturazione edilizia in attuazione di Piano Integrato di recupero ai sensi della L. R. 23/90".

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione fornita dalla Società proponente sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere conforme.
- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova con data di presentazione del 08.07.1997 (sub. 312) e del 23.10.1997 (sub. 333) le stesse risultano conformi.

Si precisa che dalle verifiche effettuate nell'elaborato planimetrico depositato presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Mantova in data 08.07.1997, non risulta identificato il sub. 333.

Provenienze:

- i. in forza di atto di compravendita in data 13.12.1999 nn. 42.281/9.292 di rep. e racc. Notaio Gianpaolo Fabbi di Mantova, ivi registrato in data 21.12.1999 al n. 4040 ed ivi trascritto in data 17.12.1999 ai nn. 14363/9446, gli immobili pervennero alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] quanto al diritto di piena proprietà della quota indivisa di 1/3;

Si precisa che:

- nell'atto si fa riferimento alla "convenzione urbanistica con il Comune di Mantova, stipulata per atto in data 04.07.1997 n. 376.576 rep. Dott. Nicola Aliberti, reg.to a Mantova in data 24.07.1997 al n. 1889, ed ivi trascritto in data 01.08.1997 ai nn. 7320/5153";

- nell'atto è precisato quanto segue: "il regolamento e le carature millesimali dell'intero edificio, denominato "Palazzo dell'Arsenale"...trovasi allegato a mio precedente atto n. 36.690 di rep. in data 19.03.1998; in forza di quanto risulta dal citato regolamento le unità qui compravendute partecipano alla comunione degli enti comuni a tutto l'edificio condominiale in ragione di 37 millesimi per l'unità sub. 317, 57 millesimi per l'unità sub. 318, 5 millesimi per il posto auto sub. 312 e 4 millesimi per il posto auto sub. 333."

- ii. in forza di atto di trasformazione di Società in data 06.03.2017 nn. 37.068/23.177 di rep. e racc. Notaio Augusto Chizzini di Viadana (MN), registrato a Mantova in data 17.03.2017 al n. 2997 s. 1T, trascritto a Mantova in data 17.03.2017 ai nn. 3087/1922, la Società [REDACTED] si è trasformata nella Società "Mantra S.r.l.", con sede in Milano, c.f. 00185290202.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. decreto di ammissione concordato preventivo trascritto a Mantova in data 26.09.2017 ai nn. 10998/7037.

Convenzioni:

- i. convenzione urbanistica con atto in data 04.07.1997 n. 376.576 di rep. Notaio Nicola Aliberti di Mantova, ivi trascritta in data 01.08.1997 ai nn. 7320/5153, a favore [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società proponente, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 12 risultano in possesso della Società "Mantra S.r.l." con sede in Milano c.f. 00185290202.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa. Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente. Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione del cespite, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso. Si è inoltre considerato di adoperare una svalutazione del 20% della quota indivisa pari a 1/3 delle due unità costituenti il LOTTO 12, tenuto conto della scarsa appetibilità che la stessa potrebbe conseguire sull'odierno mercato immobiliare.

Posto auto scoperto sub. 312	mq.	12,00
Valore stimato (arrotondato)		€ 12.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 600,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 11.400,00
Valore stimato della quota indivisa pari a 1/3		€ 3.800,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 3.000,00
<u>tenuto conto svalutazione per la scarsa appetibilità della quota indivisa</u>		€ 3.000,00
		(euro tremila/00)

Posto auto scoperto sub. 333	mq.	10,00
Valore stimato (arrotondato)		€ 12.000,00
Svalutazione mancanza di garanzie (5% circa)		-€ 600,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 11.400,00
Valore stimato della quota indivisa pari a 1/3		€ 3.800,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)		€ 3.000,00
<u>tenuto conto svalutazione per la scarsa appetibilità della quota indivisa</u>		€ 3.000,00
		(euro tremila/00)

06. CONCLUSIONI

Di seguito vengono riportati sinteticamente i valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti agli immobili oggetto della presente relazione; ciò non esclude che i suddetti valori di stima possano subire una svalutazione in considerazione sia della modalità di vendita liquidatoria (in considerazione del numero di tentativi di aggiudicazione), che dalla già in precedenza illustrata stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore di fabbricati di tipo residenziale, tenuto anche conto che nel Comune di Borgo Virgilio (Mn) sono in vendita immobili, similari a quelli oggetto di stima, di altre procedure concorsuali. Va inoltre precisato che, a giudizio dello scrivente, una parte degli immobili oggetto di stima potrà essere oggetto di cessione in un arco temporale stimato tra 24 e i 36 mesi; sarà necessario a tale fine un'accurata scelta delle modalità di vendita, che a parere dello scrivente, dovrà prevedere per il LOTTO 1 una vendita atomistica delle unità immobiliari con le autorimesse di pertinenza e per il terreni identificati ai LOTTI 8 e 9 un frazionamento delle aree con maggiore superficie, al fine di ottenere lotti di terreno di più piccola consistenza che potranno riscontrare una maggiore appetibilità sul mercato odierno.

"MANTRA S.R.L." IN LIQUIDAZIONE (c.f. 00185290202)

CONCORDATO PREVENTIVO EX ART. 161 L.F.

GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA LAURA FIORONI - COMMISSARIO GIUDIZIALE DOTT. LUCA GASPARINI

Ubicazione	Fg.	Mapp.	Sub.	Sup.	Dest.	Note	Prop.	Diritti	Sima
LOTTO 1 - 12 app. e 12 autorimesse									
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	17	98,23	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 48.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	8		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	18	68,87	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 31.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	10		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	19	81,70	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 41.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	6		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	20	102,82	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 54.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	7		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	21	97,29	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 48.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	5		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	22	69,77	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 31.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	15		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	23	75,87	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 40.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	11		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	24	103,37	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 51.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	9		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	25	98,08	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 48.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	14		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	26	69,74	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 33.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	16		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	27	75,87	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 38.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	12		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	28	104,07	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 54.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone n. 3	15	534	13		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
									tot. € 517.000,00
LOTTO 2 - cantiere in corso di costruzione									
Borgo Virgilio - via Marzabotto	4	742		996,00		Cantiere	Mantra	1/1	€ 316.000,00
Borgo Virgilio - via Marzabotto	4	743		567,00		Cantiere	S.r.l.	1/1	
									tot. € 316.000,00
LOTTO 3 - villetta in corso di costruzione									
Borgo Virgilio - via Marzabotto	4	775		170,77		Vill. in corso di cost.	Mantra	1/1	€ 162.000,00
									tot. € 162.000,00
LOTTO 4 - villetta bifamiliare									
Borgo Virgilio - via Marzabotto	4	671	3	197,36	A/2	Villetta	Mantra	1/1	€ 174.000,00
Borgo Virgilio - via Marzabotto	4	671	4		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
									tot. € 174.000,00
LOTTO 5 - appartamento									
Borgo Virgilio - via Mozart	16	447	6	73,85	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 57.000,00
Borgo Virgilio - via Mozart	16	447	14		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	
									tot. € 57.000,00
LOTTO 6 - appartamento									
Borgo Virgilio - via Marzabotto	4	665	4	75,16	A/2	App.	Mantra	1/1	€ 54.000,00
Borgo Virgilio - via Marzabotto	4	665	10		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1	

										tot. € 54.000,00
LOTTO 7 - appartamento										
Borgo Virgilio - via Falcone	15	536	31	67,97	A/3	App.	Mantra	1/1		€ 45.000,00
Borgo Virgilio - via Falcone	15	536	7		C/6	Autorimessa	S.r.l.	1/1		
										tot. € 45.000,00
LOTTO 8 - terreni edificabili urbanizzati										
Terreni edificabili urbanizzati	4	670		19.141,00		Terreno Edif.		1/1		€ 1.448.000,00
Borgo Virgilio	4	678			Terreno Edif.		1/1			
Lottizzazione "Arginotto"	4	730			Terreno Edif.	Mantra	1/1			
	4	733			Terreno Edif.	S.r.l.	1/1			
	4	743			Terreno Edif.		1/1			
	4	599			Terreno Edif.		1/1			
										tot. € 1.448.000,00
LOTTO 9 - terreni edificabili urbanizzati										
Terreni edificabili urbanizzati	16	392		6.179,00		Terreno Edif.		1/1		€ 734.000,00
Borgo Virgilio	16	404			Terreno Edif.		1/1			
Lottizzazione "Soresina"	16	485			Terreno Edif.	Mantra	1/1			
	16	486			Terreno Edif.	S.r.l.	1/1			
	16	515			Terreno Edif.		1/1			
	16	546			Terreno Edif.		1/1			
										tot. € 734.000,00
LOTTO 10 - terreni edificabili non urbanizzati										
Terreni edificabili non urbanizzati	16	396		81.969,00		Terreno Edif.		1/1		€ 2.340.000,00
Borgo Virgilio	16	397			Terreno Edif.		1/1			
	16	399			Terreno Edif.		1/1			
	16	405			Terreno Edif.		1/1			
	16	406			Terreno Edif.		1/1			
	16	407			Terreno Edif.	Mantra	1/1			
	16	408			Terreno Edif.	S.r.l.	1/1			
	16	409			Terreno Edif.		1/1			
	16	454			Terreno Edif.		1/1			
	16	538			Terreno Edif.		1/1			
	16	539			Terreno Edif.		1/1			
										tot. € 2.340.000,00
LOTTO 11 - terreni edificabili urbanizzati										
Terreni edificabili non urbanizzati	6	410		2.000,00		Terreno Edif.	Mantra	1/1	€ 57.000,00	
Gazoldo degli Ippoliti							S.r.l.			
										tot. € 57.000,00
LOTTO 12 - posti auto scoperti										
Posto auto scoperto, Mantova	55	39	312	12,00	C/6	Posto auto	Mantra	1/3	€ 3.000,00	
Posto auto scoperto, Mantova	55	39	333	10,00	C/6	Posto auto	S.r.l.	1/3	€ 3.000,00	
										tot. € 6.000,00
TOTALE IMMOBILI "MANTRA S.R.L." € 5.910.000,00										

Il presente documento si compone di centodue pagine di relazione tecnica oltre allegati.

Mantova, 13.10.2017

L'Esperto Stimatore

Geom. Glauco Zunica

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale
- Allegato 2 – documentazione urbanistica
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria
- Allegato 4 – documentazione fotografica
- Allegato 5 – immobili non oggetto di valutazione