

TRIBUNALE DI MANTOVA
Sezione Fallimentare

Fallimento Le Romane s.r.l. in liquidazione n. 54/2018

P.IVA [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.sa Laura Fioroni

Curatore: Avv. Stefano Sarzi Sartori

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI**



Dott. Ing. Alberto Marinelli

Studio Marinelli e Associati

Mantova, 8 Gennaio 2019



Pagina intenzionalmente bianca



Indice

1	Premessa	1
2	Identificazione dei beni e documentazione di riferimento	1
2.1	Dati catastali	1
2.2	Documentazione esaminata	5
2.3	Aspetti urbanistici	8
3	Criteri di stima dei beni	8
3.1	Analisi dell'andamento del mercato immobiliare	8
3.1.1	Settore residenziale	8
3.1.2	Terreni	13
3.2	Segmento di mercato	13
3.3	Quantificazione della superficie commerciale	16
3.4	Criteri di stima e metodologie di valutazione	17
4	Caratteristiche degli immobili e dei terreni	17
4.1	Localizzazione	17
4.2	Caratteristiche lotto 1	18
4.3	Caratteristiche lotto 2	18
4.4	Caratteristiche lotto 3	21
4.5	Esistenza di formalità, vincoli e oneri	71
4.6	Difformità edilizie	83
4.7	Quantificazione della superficie commerciale	83
4.8	Stima del valore del bene	84
5	Dichiarazione di rispondenza	85
6	Conclusioni	86
A	Visure catastali dei terreni LOTTO 1	88
B	Visure catastali dei terreni LOTTO 2	96
C	Visure catastali delle unità immobiliari LOTTO 3	114
D	Planimetrie catastali delle unità immobiliari LOTTO 3	147
E	Quotazioni immobiliari: valori medi O.M.I. terreni agricoli e fabbricati - Delibera giunta comunale 225/2016: valori medi orientativi aree fabbricabili	152
F	Estratto delle NTA	169
G	Ispezioni ipotecarie	175
H	Certificati di Destinazione Urbanistica	203
I	Dichiarazione accesso agli atti	221



Elenco delle figure

Figura 1:	Foto aerea del Comune di Borgo Virgilio - Bagnolo San Vito con indicazione dell'area in cui si trovano gli immobili oggetto di stima	2
Figura 2:	Foto aerea del Comune di Borgo Virgilio con indicazione dei beni oggetto di stima	3
Figura 3:	Foto aerea del Comune di Borgo Virgilio con indicazione dei beni immobili oggetto di stima	4
Figura 4:	Estratto del foglio catastale n. 23 con indicazione dei beni posti ad Ovest dell'Autostrada del Brennero	6
Figura 5:	Estratto del foglio catastale n. 24 con indicazione dei beni posti ad Est dell'Autostrada del Brennero	7
Figura 6:	Estratto Tavola DP02 del vigente PGT	9
Figura 7:	Estratto Tavola PR09 del vigente PGT	10
Figura 8:	Estratto Tavola A05 del vigente PGT	11
Figura 9:	Curva dell'andamento ciclico del mercato immobiliare	12
Figura 10:	Foglio 23, mappali 10-11	18
Figura 11:	Foglio 23, mappali 10-11 - strada e recinzione sul confine con Autostrada del Brennero	19
Figura 12:	Foglio 23, mappali 10-11 - falda molto superficiale	19
Figura 13:	Foglio 23, mappali 10-11 - Canale Fossetta (confine Sud)	20
Figura 14:	Foglio 23, mappali 10-11 - Manufatto di attraversamento idraulico su Canale Fossetta	20
Figura 15:	Foglio 24, mappali 13-14 - Vista da sud	21
Figura 16:	Foglio 24, mappale 13 - Vista da sud	22
Figura 17:	Foglio 24, mappale 100 - Vista da Est	22
Figura 18:	Foglio 24, mappale 100 - Vista da Sud-Est	23
Figura 19:	Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Presenza di lesioni (vista da sud)	25
Figura 20:	Foglio 24, mappale 143, sub. 1 -Travi del tetto crollate (vista da nord)	25
Figura 21:	Foglio 24, mappale 143, sub. 2 - Vista da sud	26
Figura 22:	Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Vista da Est	26
Figura 23:	Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Particolare struttura (vista da Est)	27
Figura 24:	Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Interno con deposito di materiale vario	27
Figura 25:	Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Travi crollate e materiale vario (vista da Nord)	28
Figura 26:	Foglio 24, mappale 143, sub.2 - vista da Sud	28
Figura 27:	Foglio 24, mappale 143, sub.2 - tetto crollato (vista da Sud)	29
Figura 28:	Foglio 24, mappale 143, sub.3-4-7 - locale silos, legnaia e area cortiliva	29
Figura 29:	Foglio 24, mappale 143, sub.3-25 - locale silos e arnie presenti sull'area cortiliva (la metà sud del silos appartiene ad altra proprietà)	30
Figura 30:	Foglio 24, mappale 143, sub.3 - lesioni alla parete	30



Figura 31: Foglio 24, mappale 143, sub.3 - lesioni (vista sud-est)	31
Figura 32: Foglio 24, mappale 143, sub.4 - legnaia (vista sud-ovest)	31
Figura 33: Foglio 24, mappale 143, sub.4 - legnaia (vista sud-ovest)	32
Figura 34: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - esterno	32
Figura 35: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - esterno	33
Figura 36: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - ingresso	33
Figura 37: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - lesioni nella muratura sopra la porta di ingresso	34
Figura 38: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - cucina	34
Figura 39: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - cucina	35
Figura 40: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - sgabuzzino (piano terra)	35
Figura 41: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitto cucina	36
Figura 42: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - sala da pranzo	36
Figura 43: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soggiorno	37
Figura 44: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soggiorno con stufa	37
Figura 45: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitto (soggiorno)	38
Figura 46: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - particolare costruttivo porta interna	38
Figura 47: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Porta interna	39
Figura 48: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Pavimento ingresso e soggiorno	39
Figura 49: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Lesioni soffitto (ingresso)	40
Figura 50: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Lesioni muratura verticale tra soggiorno e corridoio	40
Figura 51: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Camino (sala da pranzo)	41
Figura 52: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Scale	41
Figura 53: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Finestra rotta (scale)	42
Figura 54: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Finestra rotta (scale)	42
Figura 55: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - bagno	43
Figura 56: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - bagno	43
Figura 57: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto matrimoniale .	44
Figura 58: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto singola	44
Figura 59: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitto camera da letto singola	45
Figura 60: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - lesione nel soprafinestra (camera da letto singola)	45
Figura 61: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto matrimoniale 2	46
Figura 62: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto matrimoniale 2	46
Figura 63: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - corridoio zona notte	47
Figura 64: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - parete vano scale	47
Figura 65: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - puntelli di sostegno delle travi del soffitto	48
Figura 66: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - vano scale	49
Figura 67: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - scale	49
Figura 68: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - scale - secchi in vista per contenere le infiltrazione di acqua dal tetto	50
Figura 69: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - scale	50
Figura 70: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta	51
Figura 71: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta	51



Figura 72: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - particolare costruttivo travi . . .	52
Figura 73: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta con trave soggetta ad un pesante attacco di insetti xilofagi	52
Figura 74: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta	53
Figura 75: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta	53
Figura 76: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta	54
Figura 77: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - finestra soffitta	54
Figura 78: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - finestra soffitta	55
Figura 79: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - parete esterna con lesione . . .	55
Figura 80: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - pozzetto impianto di irrigazione	56
Figura 81: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - ingresso	56
Figura 82: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - ingresso	57
Figura 83: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - stanza 1	57
Figura 84: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - stanza 1	58
Figura 85: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soggiorno con arnie	58
Figura 86: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soggiorno con arnie	59
Figura 87: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - parete soggiorno con muffa . . .	59
Figura 88: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - cucina	60
Figura 89: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - cucina	60
Figura 90: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 1	61
Figura 91: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 1	61
Figura 92: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 1	62
Figura 93: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 2	62
Figura 94: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 3	63
Figura 95: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 4	63
Figura 96: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - vano scale	64
Figura 97: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - ripostiglio	64
Figura 98: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 1	65
Figura 99: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 1	65
Figura 100:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 2	66
Figura 101:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 2	66
Figura 102:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - corridoio	67
Figura 103:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - porta interna	67
Figura 104:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - scale	68
Figura 105:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - pianerottolo soffitta	68
Figura 106:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta	69
Figura 107:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta	69
Figura 108:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta	70
Figura 109:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta	70
Figura 110:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta	71
Figura 111:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta	72
Figura 112:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffito di parte del vano scale .	72
Figura 113:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - sottoscala	73
Figura 114:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - esterno	73
Figura 115:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - esterno	74
Figura 116:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - esterno	74
Figura 117:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - serramenti esterni	75



Figura 118:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da est)	75
Figura 119:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da sud)	76
Figura 120:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da sud)	76
Figura 121:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - basculanti (vista da sud)	77
Figura 122:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da sud)	77
Figura 123:Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici interno (vista da sud) . .	78
Figura 124:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - area cortiliva (vista da nord) . .	78
Figura 125:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - area cortiliva (vista da ovest) .	79
Figura 126:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - bombole presenti su area cortiliva (vista da ovest)	79
Figura 127:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rifiuti presenti su area cortiliva (vista da ovest)	80
Figura 128:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rifiuti presenti su area cortiliva (vista da ovest)	80
Figura 129:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rifiuti presenti su area cortiliva (vista da ovest)	81
Figura 130:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rottami presenti su area cortiliva (vista da ovest)	81
Figura 131:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - arnie presenti su area cortiliva (vista da sud)	82
Figura 132:Foglio 24, mappale 143, sub.7 - amianto presente su area cortiliva (vista da sud)	82
Figura 133:Foglio 24, mappale 143, sub.7 con vista silos e serbatoi in vetroresina da rottamare (vista da sud-ovest)	83

Elenco delle tabelle

Tabella 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia 1995-2017 .	13
Tabella 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004 .	14
Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - La prima riga della tabella - Comuni di prima fascia - comprende anche Borgo Virgilio	14
Tabella 4: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - La prima riga della tabella - Comuni di prima fascia - comprende anche Borgo Virgilio	15
Tabella 5: Valori di stima delle singole unità immobiliari	86



1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Alberto Marinelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Mantova al n. 727/A ed all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Mantova è stato incaricato in data 9 novembre 2018 dal Curatore del Fallimento Le Romane s.r.l. in liquidazione, avv. Stefano Sarzi Sartori, di effettuare la stima dei beni fallimentari inventariati in data 3 ottobre 2018.

La seguente valutazione immobiliare è finalizzata alla determinazione del valore delle unità immobiliari in esame, nell'ambito della procedura fallimentare in epigrafe.

Il soggetto scrivente dichiara di non trovarsi in nessuna situazione di conflitto d'interessi in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

La perizia è stata redatta basandosi sugli eventi ritenuti certi, o ragionevolmente prevedibili, alla data di stesura del presente documento.

2 Identificazione dei beni e documentazione di riferimento

2.1 Dati catastali

Le unità immobiliari in esame comprendono fabbricati residenziali in area rurale, fabbricati collabenti strumentali all'attività agricola ed all'allevamento e terreni agricoli, tutti in Comune di Borgo Virgilio, via Virgiliana, località Borgo Andes. Alcuni dei beni immobili in esame fanno parte del loghino citato come Le Romane.

Di seguito si riportano i dati catastali di ogni singola unità con riferimento alle planimetrie d'inquadramento riportate in Figura 1, in Figura 2 e in Figura 3. I beni vengono descritti suddivisi in tre lotti autonomi, che possono corrispondere ai futuri lotti di vendita.

LOTTO 1 - Terreni agricoli confinanti, di superficie complessiva pari a 47.185 mq, in Comune di Borgo Virgilio, via Virgiliana, località Borgo Andes, posti ad Ovest dell'Autostrada del Brennero (le relative visure catastali sono riportate in Allegato A).

-) *Unità immobiliare 1/1*: foglio 23, mappale 10, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 34.755 mq, reddito dominicale 216,83€, reddito agrario 242,32€;
-) *Unità immobiliare 1/2*: foglio 23, mappale 11, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie catastale 12.430 mq, reddito dominicale 84,82€, reddito agrario 93,08€.

LOTTO 2 - Terreni agricoli confinanti, di superficie complessiva pari a 101.442 mq, in Comune di Borgo Virgilio, via Virgiliana, località Borgo Andes, posti ad Est dell'Autostrada del Brennero - loghino Le Romane (le relative visure catastali sono riportate in Allegato B).





Figura 1: Foto aerea del Comune di Borgo Virgilio - Bagnolo San Vito con indicazione dell'area in cui si trovano gli immobili oggetto di stima





Figura 2: Foto aerea del Comune di Borgo Virgilio con indicazione dei beni oggetto di stima





Figura 3: Foto aerea del Comune di Borgo Virgilio con indicazione dei beni immobili oggetto di stima



-) *Unità immobiliare 2/1*: foglio 24, mappale 13, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 30.050 mq, reddito dominicale 359,43€, reddito agrario 279,35€;
-) *Unità immobiliare 2/2*: foglio 24, mappale 14, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie catastale 8.800 mq, reddito dominicale 82,35€, reddito agrario 81,81€;
-) *Unità immobiliare 2/3*: foglio 24, mappale 100, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 61.543 mq, reddito dominicale 600,72€, reddito agrario 524,44€;
-) *Unità immobiliare 2/4*: foglio 24, mappale 102, qualità pioppeto, classe 1, superficie catastale 1.037 mq, reddito dominicale 6,58€, reddito agrario 2,95€;
-) *Unità immobiliare 2/5*: foglio 24, mappale 118, reliquato acque esente, superficie catastale 12 mq, reddito dominicale 0€, reddito agrario 0€.

LOTTO 3 - Immobili residenziali ed agricoli strumentali collabenti, con area cortiliva in Comune di Borgo Virgilio, via Virgiliana (nel passato civico 41, 43, 46), località Borgo Andes, ad Est dell'Autostrada del Brennero - loghino Le Romane (le relative visure catastali sono riportate in Allegato C mentre le relative planimetrie catastali in Allegato D).

-) *Unità immobiliare 3/1*: foglio 24, mappale 143, sub. 1, unità collabente, rendita 0€ superficie in pianta pari a circa 520 mq, un tempo edificio adibito a stalla e fienile;
-) *Unità immobiliare 3/2*: foglio 24, mappale 143, sub. 2, unità collabente, rendita 0€ superficie in pianta pari a circa 420 mq, un tempo edificio adibito a deposito attrezzi e fienile (barchessa);
-) *Unità immobiliare 3/3*: foglio 24, mappale 143, sub. 3, unità collabente, rendita 0€ superficie in pianta pari a circa 25 mq, porzione di un edificio un tempo adibito a silos;
-) *Unità immobiliare 3/4*: foglio 24, mappale 143, sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 14,87€;
-) *Unità immobiliare 3/5*: foglio 24, mappale 143, sub. 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 287 mq, rendita 284,05€;
-) *Unità immobiliare 3/6*: foglio 24, mappale 143, sub. 6, categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale 337 (332) mq, rendita 312,46€;
-) *Unità immobiliare 3/7*: foglio 24, mappale 143, sub. 7, ente urbano di 5852 mq, rendita 0€, area cortiva e di passaggio, anche per altre proprietà;

Si riportano gli estratti dei fogli catastali n. 23 (Figura 4) e n. 24 (Figura 5) ai fini dell'identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

2.2 Documentazione esaminata

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto e la stesura della perizia si è fatto riferimento alla seguente documentazione:



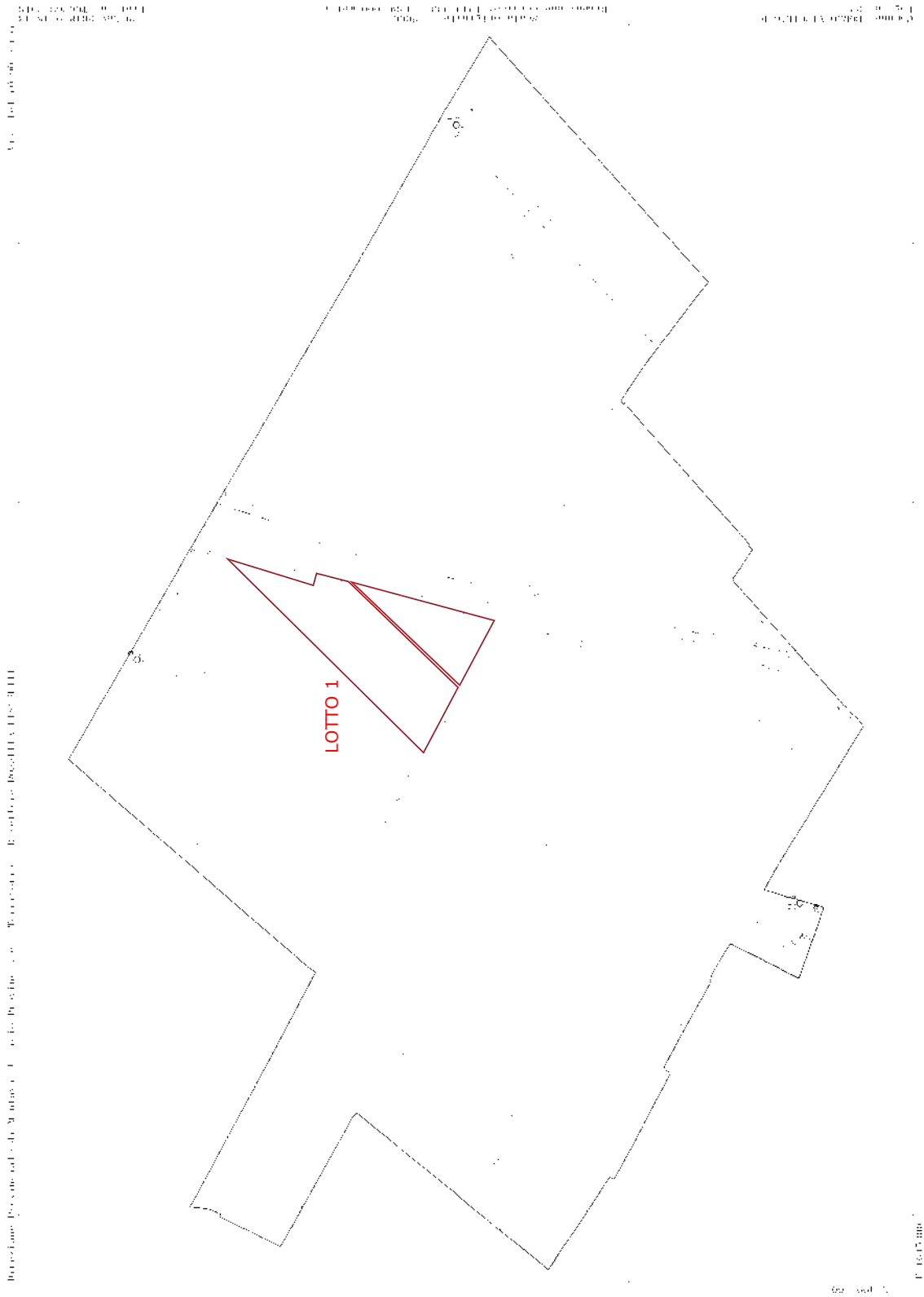


Figura 4: Estratto del foglio catastale n. 23 con indicazione dei beni posti ad Ovest dell'Autostrada del Brennero



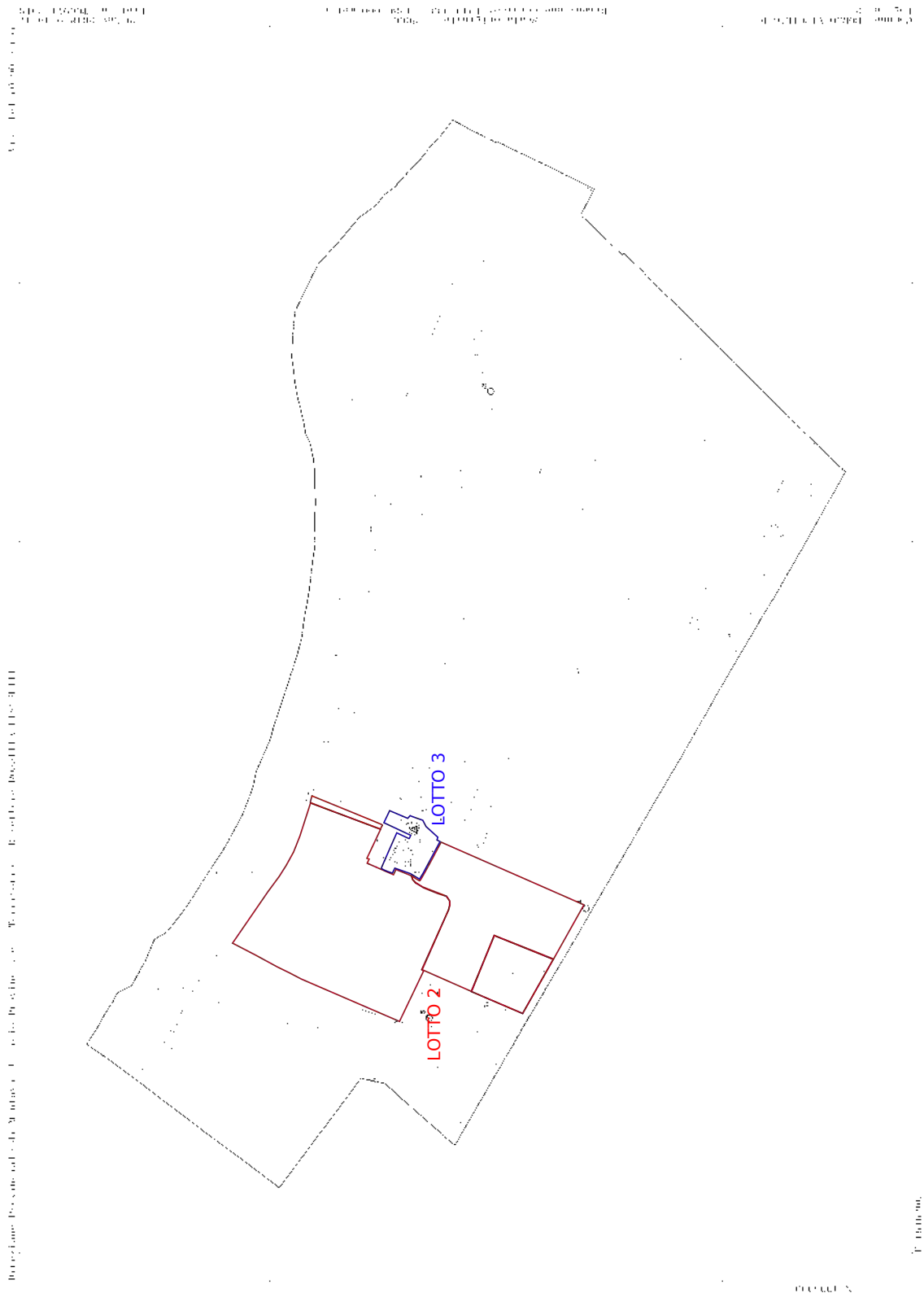


Figura 5: Estratto del foglio catastale n. 24 con indicazione dei beni posti ad Est dell'Autostrada del Brennero



- visure e mappe catastali;
- ispezioni ipotecarie;
- fotografie e rilievi eseguiti durante i sopralluoghi effettuati;
- Piano di Governo del Territorio;
- accesso agli atti presso il Comune di Borgo Virgilio per la ricerca di pratiche edilizie,
- certificato di destinazione urbanistica.

2.3 Aspetti urbanistici

Il Comune di Borgo Virgilio ha adottato e approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e di sue successive varianti con varie deliberazioni di Consiglio Comunale.

Tutti e tre i lotti ricadono nell'ambito territoriale compreso nel Parco Regionale del Mincio nonchè in fascia di rispetto degli allevamenti, come evidenziato nel documento di piano, tavola DP02 (Figura 6), in zona a sensibilità paesaggistica molto alta come da tavola PR09 (Figura 7).

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato H), i terreni del LOTTO 1 e del LOTTO 2 sono classificati come aree destinate all'agricoltura interessate in parte da fasce di rispetto stradale delle infrastrutture esistenti e da fasce di rispetto del reticolo idrico principale. Tali terreni sono ricompresi nel perimetro del Parco Regionale del Mincio.

I terreni del LOTTO 2, inoltre, sono ricompresi nel perimetro di aree di pertinenza di corti storiche e in aree a rischio archeologico e sono interessate da fasce di rispetto dei corpi idrici art. 142 D.Lgs. 42/2004 (Tavola A05 - Figura 8).

Ai sensi dell'art. 4.5.3.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., sul patrimonio edilizio esistente, e quindi sui beni in esame appartenenti al LOTTO 3, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione. Si rimanda alle citate norme per ogni ulteriore approfondimento, in particolare per quanto riguarda le possibilità normative offerte in tema di ristrutturazione con cambio d'uso a fini non agricoli, da assoggettare sempre a titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 4.2.4.3.1. del P.G.T..

3 Criteri di stima dei beni

3.1 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

3.1.1 Settore residenziale

L'analisi del mercato immobiliare è una considerazione preliminare e indispensabile alla formulazione del giudizio di stima perchè mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per una determinata tipologia di immobile collocato in un dato segmento di mercato.

Il mercato immobiliare mostra, in generale, un andamento ciclico che comprende



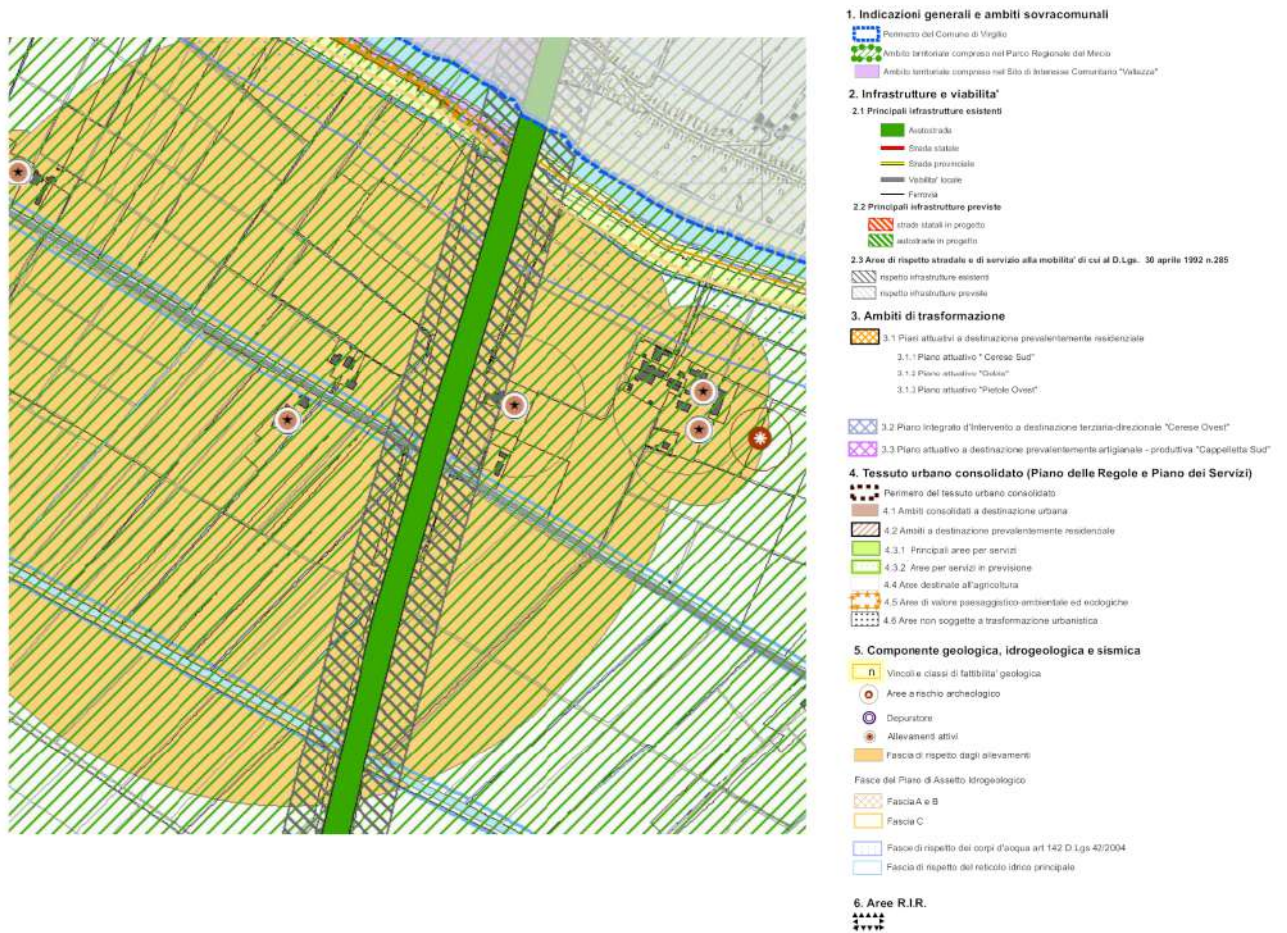


Figura 6: Estratto Tavola DP02 del vigente PGT





Figura 7: Estratto Tavola PR09 del vigente PGT



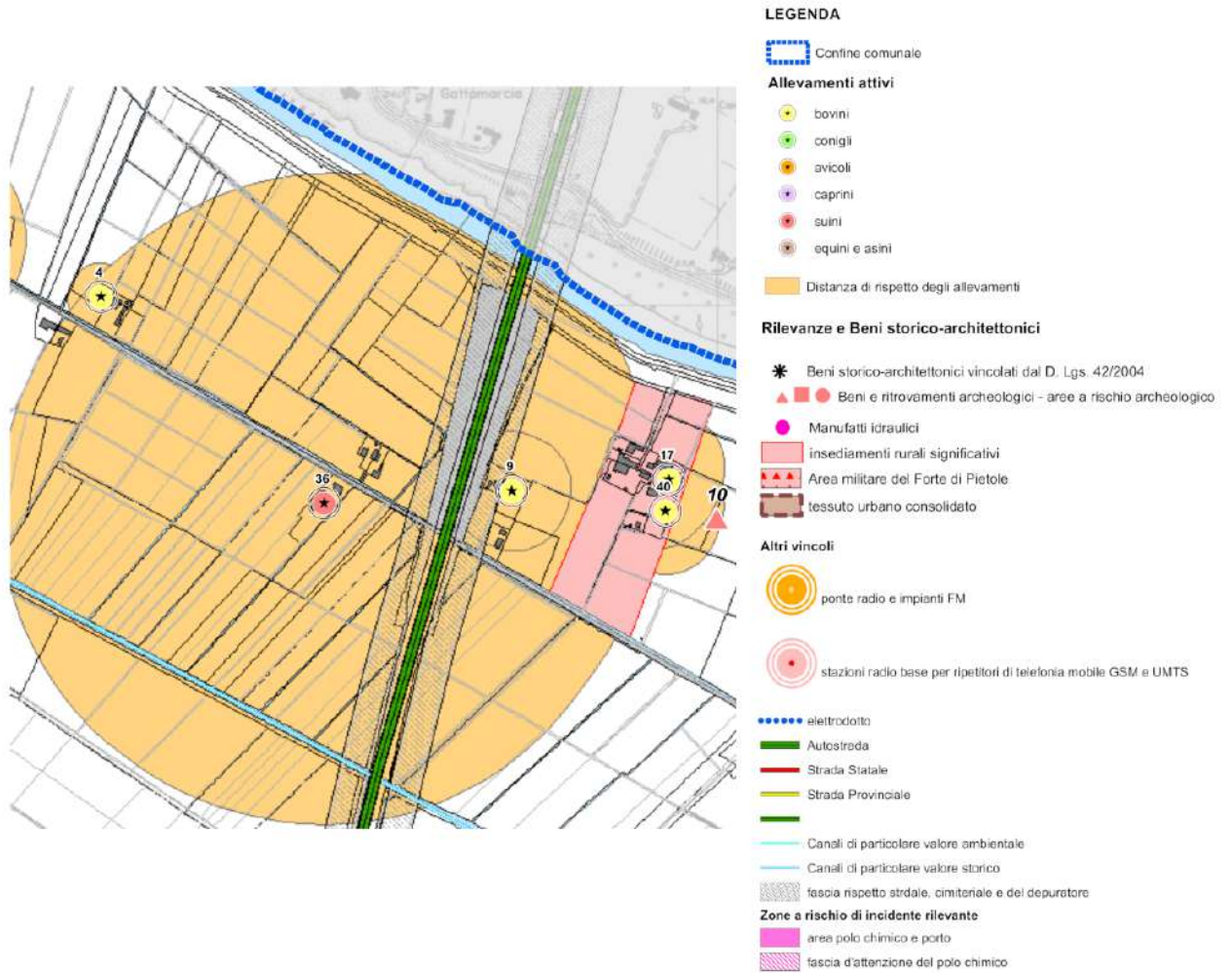


Figura 8: Estratto Tavola A05 del vigente PGT



una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero (Figura 9). Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

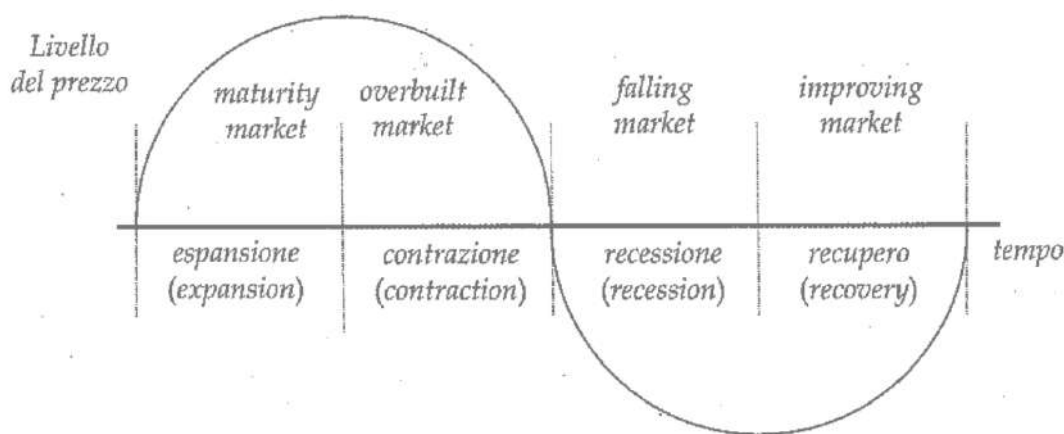


Figura 9: Curva dell'andamento ciclico del mercato immobiliare

Dalla consultazione del “Rapporto Immobiliare 2018 sugli immobili residenziali” elaborato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si evince che dal lato del numero di abitazioni compravendute, in termini di numero indice del NTN con base nel 1995, l'apice viene raggiunto nel 2006 precipitando nel 2013. Dal 2014 è in corso la ripresa del numero delle case compravendute. Dal punto di vista dei prezzi, la flessione è avvenuta a partire dal 2012 e prosegue ancora nel 2017. Negli ultimi due anni i prezzi sono scesi a ritmi più blandi rispetto al 2012. Nell'ultimo triennio si è registrata una ripresa del mercato residenziale e una modesta discesa dei prezzi.

Si ritiene, pertanto, in riferimento all'andamento dell'economia e dei tassi di interesse, che il prossimo futuro sarà caratterizzato da una crescita moderata degli scambi di abitazioni e da una condizione di stazionarietà sul versante dei prezzi.

Le cause di questa ripresa del mercato residenziale dipende principalmente dal livello assai basso dei tassi sui mutui e dalle condizioni di miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi rispetto al biennio 2012-2013.

Dopo una descrizione generale del mercato immobiliare, si ritiene opportuno riportare i dati relativi alla Provincia di Mantova. Il volume di compravendita è stato pari a 3.363 NTN (numero di transazioni normalizzate) con un incremento pari al 7,7% rispetto al 2017.

A questo andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media che ha segnato un aumento del 0,3% rispetto al 2016.

Per quanto concerne l'area comprensiva del Comune di Borgo Virgilio, il volume di compravendita è invece diminuito del -2,28%, mentre la quotazione è aumentata del 0,22% (809 €/mq).

La variazione delle NTN per classi dimensionali delle abitazioni (monolocali, piccola, media-piccola, media e grande) mostra come la ripresa complessiva del mercato immobiliare residenziale sia maggiormente concentrata per le abitazioni di dimensioni



grandi (+6.1%) e di dimensioni piccole (+5.3%).

Si riportano, di seguito, le tabelle reperite dal “Rapporto Immobiliare 2018 sugli immobili residenziali” indicanti i dati citati (Tabella 1, Tabella 2, Tabella 3, Figura 4).

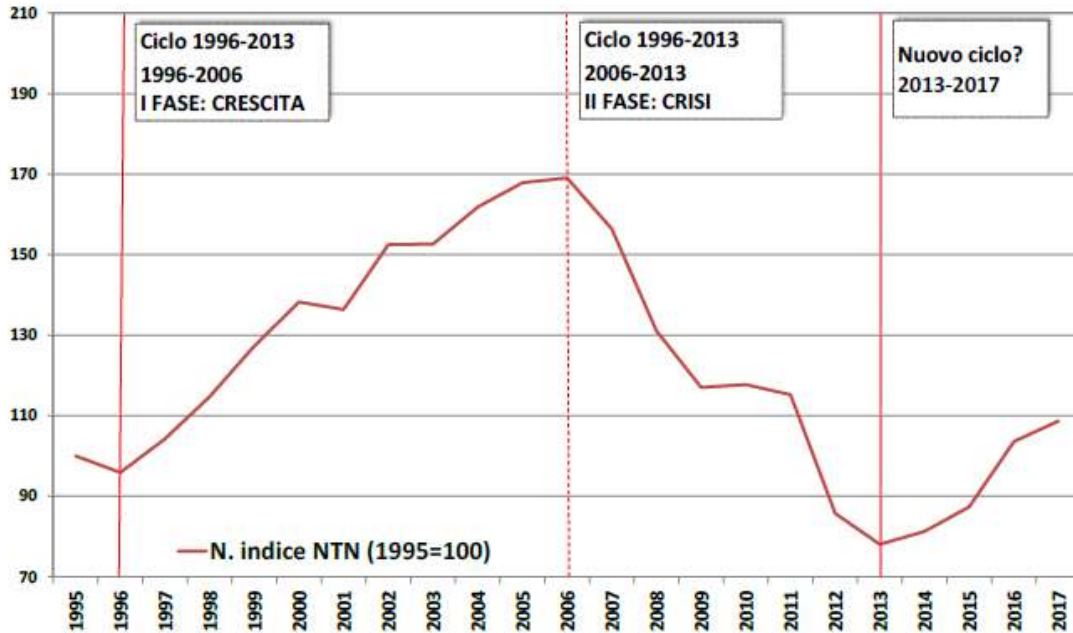


Tabella 1: N. indice abitazioni compravendute (NTN) in Italia 1995-2017

3.1.2 Terreni

Secondo quanto riportato nell’“Annuario dell’Agricoltura italiana 2016” il livello dei prezzi della terra, in media, non si discosta da quanto registrato l’anno precedente confermando la stasi del mercato dei fondi rustici. Nel 2016 la compravendita ha evidenziato un piccolo segnale di ripresa. Il prezzo medio, infatti, nel 2016 si è attestato poco sotto i 20.000 € per ettaro con una variazione rispetto al 2015 di solo -0.1%.

Nella zona di pianura il processo di aggiustamento dei prezzi non è ancora terminato a causa della profonda trasformazione in atto dell’agricoltura che consiglia molti agricoltori di orientarsi verso l’affitto piuttosto che verso l’acquisto dei terreni necessari all’attività.

Le prospettive per il futuro rimangono comunque incerte, con alcune aree in moderata crescita dovuta alla presenza di produzioni vocate e di qualità.

3.2 Segmento di mercato

Il mercato immobiliare si articola in sottomercati, denominati segmenti. La segmentazione del mercato è, quindi, la fase preliminare del processo di analisi valutativa e la sua individuazione è necessaria ai fini della stima.

Il segmento di mercato resta definito rispetto ai seguenti parametri:



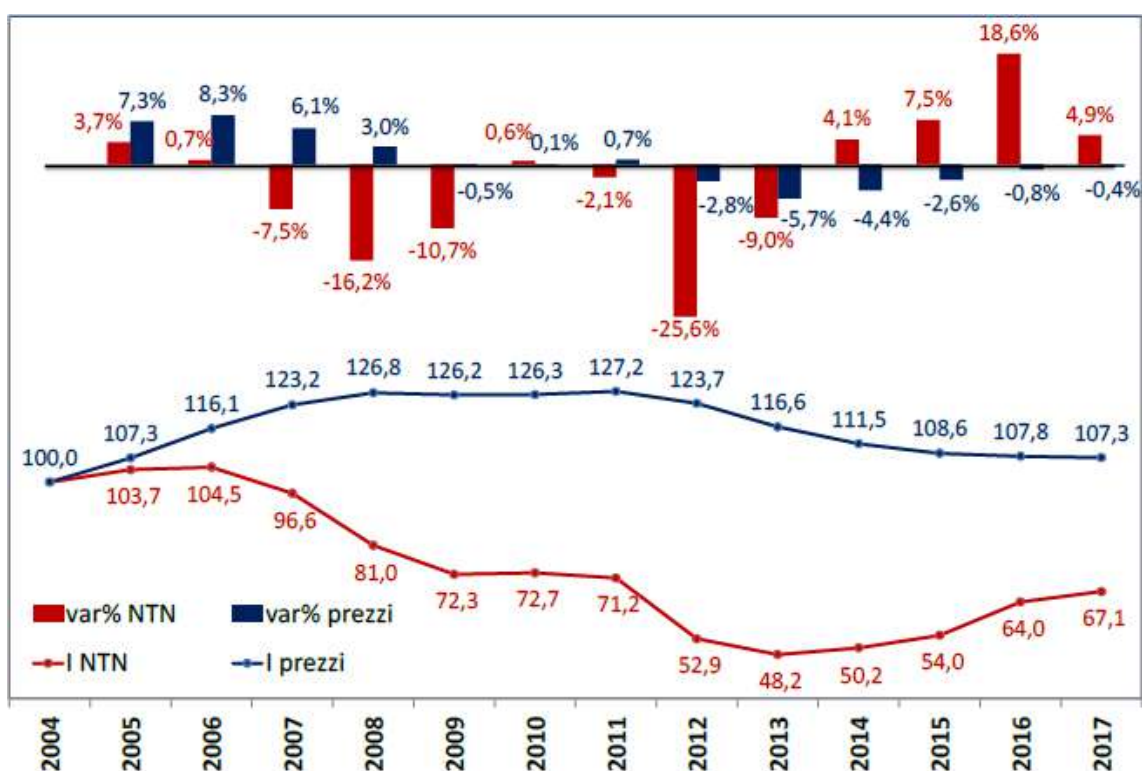


Tabella 2: Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004

Macroaree provinciali	NTN 2017	NTN Variazione % 2016/17	Quota NTN per provincia	IMI 2017	Differenza IMI 2016/17
Comuni di prima fascia	569	-2,28%	16,91%	2,16%	-0,06
Pianura mantovana	511	11,60%	15,20%	1,51%	0,15
Collina e Alto mantovano	532	6,12%	15,82%	1,70%	0,09
Media pianura	231	16,20%	6,88%	1,45%	0,20
Pianura tra Oglio e Po	311	4,87%	9,24%	1,50%	0,07
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	376	-4,30%	11,18%	1,36%	-0,06
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	271	29,50%	8,05%	1,28%	0,29
Mantova città	562	16,13%	16,72%	1,90%	0,26
Mantova provincia	3.363	7,69%	100,00%	1,63%	0,11

Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale - La prima riga della tabella - Comuni di prima fascia - comprende anche Borgo Virgilio



Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17	Numero indice quotazioni 2017 (base 2004)
Comuni di prima fascia	809	0,22%	65,96
Pianura mantovana	759	-0,07%	71,32
Collina e Alto mantovano	911	1,07%	80,49
Media pianura	744	-1,15%	88,50
Pianura tra Oglio e Po	782	0,24%	67,15
Bassa pianura e Oltrepò in sinistra Secchia	783	-0,03%	65,77
Bassa pianura e Oltrepò in destra Secchia	679	1,45%	59,85
Mantova città	1.070	0,05%	85,22
Mantova provincia	829	0,26%	72,77

Tabella 4: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale - La prima riga della tabella - Comuni di prima fascia - comprende anche Borgo Virgilio

- localizzazione: indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei differenti livelli di pregio della zona;
- tipologia di contratto: indica se si tratta di compravendite, affitti o altro.
- destinazione d'uso: indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali;
- tipologia immobiliare: indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio o di immobile in proprietà esclusiva;
- tipologia edilizia: si riferisce ai caratteri dell'edificio;
- dimensione: indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi;
- caratteri della domanda e dell'offerta: mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa;
- forma di mercato: mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta;
- livello del prezzo e numero degli scambi: è rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone di affitto.

Il complesso dei beni appartenenti al LOTTO 1 ed al LOTTO 2 ricade nella tipologia del piccolo appezzamento di terreno agricolo di pianura in un'area storicamente dedicata ai seminativi destinati ad alimentare la filiera del latte, con possibilità di alimentazione irrigua di soccorso: i terreni del LOTTO 1 hanno una superficie pari a circa 4,7 ha (circa 15 biolche mantovane) mentre quelli del LOTTO 2 hanno una superficie pari a circa 10 ha (circa 32,3 biolche mantovane).

Nel caso specifico la falda nei terreni del LOTTO 1 è molto superficiale (circa 0,5-0,7 m dal piano campagna) e non consente quindi l'impianto di colture arboree di pregio, ad eccezione del pioppo. Nel caso del LOTTO 2, invece, la maggiore profondità della falda (circa 1-1,5 m) potrebbe consentire un utilizzo più pregiato dei terreni.



I beni appartenenti al LOTTO 3 ricadono nella tipologia di edificio esistente fatiscente o da mantenere con interventi conservativi radicali e pesanti in ambito agricolo in zona vincolata in quanto ricadente nel territorio del Parco Regionale del Mincio e nella fascia di rispetto di allevamenti bovini esistenti.

3.3 Quantificazione della superficie commerciale

Per la determinazione del valore di un immobile è fondamentale la conoscenza della superficie commerciale, parametro di mercato oggettivo il cui calcolo avviene nel rispetto delle indicazioni contenute nel D.P.R. 23 marzo 1998, n. 137 e nel “Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - a) di ornamento (terrazze, balconi, giardini)
 - b) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti).

La misurazione delle superfici avviene come riportato di seguito:

a) *vani principali e accessori diretti*

Il calcolo avviene mediante la misurazione della superficie al lordo delle mura-
ture interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla
mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità im-
mobiliare). I muri interni e quelli perimetrali, che sono computati per intero,
sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri
in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto
fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro
quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

b) *Pertinenze esclusive di ornamento*

- Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno
esterno;
- Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la super-
ficie si misura fino al confine della proprietà.

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La superficie delle cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, si misura al lordo
dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone
di uso comune o di altra destinazione o proprietà.

Una volta effettuata la misurazione è necessario valutare la superficie omogenez-
zata:

a) *Pertinenze esclusive di ornamento*

La superficie utilizzata ad area scoperta è pari al 10% della superficie, fino alla
superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti tale limite.



Per i balconi, terrazzi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; nel caso tali pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori l'area è computata nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente 25 mq.

b) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio*

La superficie si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

3.4 Criteri di stima e metodologie di valutazione

La determinazione del valore di stima degli immobili in esame potrebbe avvenire mediante tre approcci:

-) l'approccio di mercato, che ha come elemento principale il valore medio delle contrattazioni per la tipologia immobiliare e la zona in esame;
-) l'approccio finanziario basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa per la definizione del tasso di rendimento interno dell'investimento immobiliare;
-) l'approccio finanziario basato sul valore di capitalizzazione.

L'approccio di mercato è di assoluto rilievo nel caso di compravendita di immobili e può essere determinato mediante differenti tipologie:

-) la metodologia diretta, Market Approach Comparison, è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche;
-) le metodologie indirette, basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, si esplicano attraverso procedimenti analitici, che prendono spunto dalla conoscenza dei valori di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione.

Da ciò si può ben comprendere quanto la scelta e l'utilizzo di una metodologia al posto di un'altra incida fortemente sul valore stimato, in un mercato caratterizzato dalla scarsa liquidità del bene trattato, dalla mancanza di un mercato efficiente come può essere quello azionario e dagli alti costi di transazione che non consigliano compravendite veloci e ripetute.

Nel caso in esame è stato adottato l'approccio di mercato con la metodologia indiretta, data l'assenza di edifici compravenduti analoghi a quelli in esame, soprattutto per posizione e stato di conservazione, nell'area specifica o nelle vicinanze.

4 Caratteristiche degli immobili e dei terreni

4.1 Localizzazione

Gli immobili in esame sono situati in Comune di Borgo Virgilio (Mn), comune con 14.660 abitanti della provincia di Mantova, confinante con Bagnolo San Vito,



Curtatone, Mantova, Marcaria, Motteggiana, San Benedetto Po, Viadana.
Gli immobili sono situati in via Virgiliana, nella frazione di Pietole, in una zona abbastanza distante dai principali servizi pubblici, in prossimità dell'argine del fiume Mincio (Figura 1).

4.2 Caratteristiche lotto 1

Il lotto 1 è costituito da terreni agricoli di superficie complessiva pari a 47.185 mq, posti ad Ovest dell'Autostrada del Brennero, come indicato in Figura 2. Tali terreni, attualmente coltivati, sono in affitto fino al 10 novembre del 2019, come da contratto stipulato in data 1 dicembre 2017.

I terreni ricadono in parte nella fascia di rispetto autostradale. Sul lato Est è presente una strada di larghezza pari a circa 3 m parallela alla recinzione autostradale mentre sul lato Sud del lotto si trova la fascia di rispetto legata alla presenza del Canale Fossetta e del manufatto idraulico (ponte tubo) ivi presente.

Sull'area transita anche una linea elettrica su pali e sostegni esterni che grava il lotto di servitù di elettrodotto. Si riportano di seguito le foto del lotto 1.



Figura 10: Foglio 23, mappali 10-11

4.3 Caratteristiche lotto 2

Il lotto 2 comprende terreni agricoli, di superficie complessiva pari a 101.442 mq, posti ad Est dell'Autostrada del Brennero, come indicato in Figura 2.

Tali terreni, attualmente coltivati, sono in affitto fino al 10 novembre del 2019, come da contratto stipulato in data 1 dicembre 2017.





Figura 11: Foglio 23, mappali 10-11 - strada e recinzione sul confine con Autostrada del Brennero



Figura 12: Foglio 23, mappali 10-11 - falda molto superficiale





Figura 13: Foglio 23, mappali 10-11 - Canale Fossetta (confine Sud)



Figura 14: Foglio 23, mappali 10-11 - Manufatto di attraversamento idraulico su Canale Fossetta



Inoltre su tali lotti è imposta una servitù di elettrodotto con pali e tralicci in vista. Si riportano di seguito le foto dei terreni.



Figura 15: Foglio 24, mappali 13-14 - Vista da sud

4.4 Caratteristiche lotto 3

Il lotto 3 comprende immobili residenziali ed agricoli strumentali collabenti, con area cortiliva, come indicato in Figura 2.

In particolare gli edifici, catastalmente identificati in Foglio 24, map. 143, sub. 1-2-3, adibiti a stalla, fienile e locale silos, sono in completo stato di degrado, con molti elementi strutturali crollati (in particolare le travi del tetto) o che presentano lesioni importanti, come si evince dalle foto riportate di seguito. Le pareti sono in muratura di mattoni pieni, il tetto è costituito da travi in legno in cattivo stato con copertura, in parte crollata, in tegole. Molte delle travi del tetto, ora sono situate alla rinfusa sul terreno al di sotto delle parti crollate.

Dai sopralluoghi effettuati si è notata la presenza nell'unità immobiliare 3/1 di opere edilizie realizzate negli ultimi 15-20 anni senza regolari autorizzazioni edilizie, dal momento che dall'accesso agli atti in Comune di Borgo Virgilio non risultano documenti in merito.

L'edificio silos è diviso catastalmente in due porzioni di cui solo una, quella più a nord, sub. 3, è proprietà del fallimento.

L'edificio adibito a legnaia (foglio 24, map. 143, sub. 4) è stato realizzato in muratura, con porta di accesso in metallo e copertura in lamiera. Attualmente si trova in stato di completo degrado e dovrà essere demolito.





Figura 16: Foglio 24, mappale 13 - Vista da sud



Figura 17: Foglio 24, mappale 100 - Vista da Est





Figura 18: Foglio 24, mappale 100 - Vista da Sud-Est

L'edificio residenziale, catastalmente identificato al foglio 24, map. 143, sub. 5-6, risalente pare al 1896, è costituito da due abitazioni con ingressi separati, uno sul lato sud e l'altro sul lato nord.

L'unità immobiliare 3/5 (sub. 5), di superficie pari a 287 mq, si sviluppa su tre piani: piano terra, primo piano e piano secondo (sottotetto). Il piano terra è formato da ingresso, soggiorno, sala da pranzo con camino in pietra realizzato a posteriori, cucina, disimpegno e cantina. Il piano primo è costituito da tre stanze da letto, due matrimoniali e una singola, e un bagno sul pianerottolo. Il sottotetto presenta un unico locale avente altezza massima pari a 3.75 m e altezza minima pari a 1.85 m. I pavimenti sono in cotto, ad eccezione del soggiorno in cui la pavimentazione è stata realizzata con mattonelle in terracotta. I serramenti sia interni che esterni sono in legno non pregiato e in cattive condizioni. Alcune travi di accoppiamento in muratura di laterizio pieno tra i maschi murari (traversi) sono lesionate. I solai sono realizzati con esili travi e travetti in legno a vista con sovrastante pavimento in cotto. Le scale sono in pietra calcarea con gradini incastrati ai muri portanti; la ringhiera è costituita da un semplice tubo in metallo ancorato alla parete.

L'immobile è attualmente arredato con mobili proprietà di terzi, come risulta dall'inventario.

Dal punto di vista strutturale l'edificio presenta problemi sia all'interno che all'esterno: lesioni ai traversi sopra porte e finestre, travi del tetto in cattive condizioni attualmente sostenute in alcuni punti da puntelli, travetti dei solai troppo piccoli non verificabili con la normativa attuale anche ai soli carichi statici, struttura del tetto in completo degrado, alcune finestre rotte e presenza di muffa.



L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare 3/6 (sub.6), confinante con l'unità 3/5 (sub.5), si sviluppa su tre piani: piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto). Il piano terra è formato da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e locale tecnico. Il piano primo comprende 4 camere da letto, di cui due collegate tra loro, e un bagno. La soffitta è un locale unico con piccole finestre avente un'altezza massima pari 3.75 m e un'altezza minima di 1.85 m.

I pavimenti sono realizzati con mattonelle in ceramica di tipologia differente per le varie stanze. I serramenti sia interni che esterni sono in legno e in cattive condizioni, in particolare gli scurettili. Le scale sono in pietra calcarea con gradini incastrati ai muri portanti. L'abitazione non è arredata. In alcune stanze sono accumulate arnie in buono stato di conservazione, arnie presenti anche sull'area cortiliva, di proprietà di terzi.

L'edificio è provvisto di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio presenta problemi sia all'interno che all'esterno come indicato per l'edificio sub.5: travi in legno in condizioni pessime, presenza di lesioni in prossimità delle finestre, presenza di umidità.

L'immobile catastalmente identificato con il sub. 6 comprende anche un edificio, posto di fronte all'ingresso dell'abitazione, adibito in parte a garage e in parte a rustico. Tale struttura è in pessimo stato: la copertura è crollata, come pure alcune parti dei muri e i serramenti sono inesistenti o rotti. La tettoia, presente su un lato dell'edificio, è anch'essa fatiscente.

L'area cortiliva (sub. 7), delimitata da recinzione solamente su parte del lato Nord, vede la presenza di alberi ad alto fusto. L'area è attraversata da strade bianche che conducono ad abitazioni di altre proprietà con servitù di passaggio a favore di quest'ultime, anche se non registrate. In alcune parti dell'area sono depositati rifiuti vari, anche speciali, accumulati alla rinfusa senza alcun livello di protezione per l'ambiente, come si può notare dalle foto sotto riportate.

Il materiale presente include lastre ondulate in amianto, serbatoi metallici ed in vetroresina apparentemente vuoti, piccole taniche con combustibili, pneumatici usati e rottami vari, residui di materiale combusto.

Si riportano di seguito le foto degli edifici costituenti il lotto 3.





Figura 19: Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Presenza di lesioni (vista da sud)



Figura 20: Foglio 24, mappale 143, sub. 1 -Travi del tetto crollate (vista da nord)





Figura 21: Foglio 24, mappale 143, sub. 2 - Vista da sud



Figura 22: Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Vista da Est





Figura 23: Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Particolare struttura (vista da Est)



Figura 24: Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Interno con deposito di materiale vario





Figura 25: Foglio 24, mappale 143, sub. 1 - Travi crollate e materiale vario (vista da Nord)



Figura 26: Foglio 24, mappale 143, sub.2 - vista da Sud





Figura 27: Foglio 24, mappale 143, sub.2 - tetto crollato (vista da Sud)

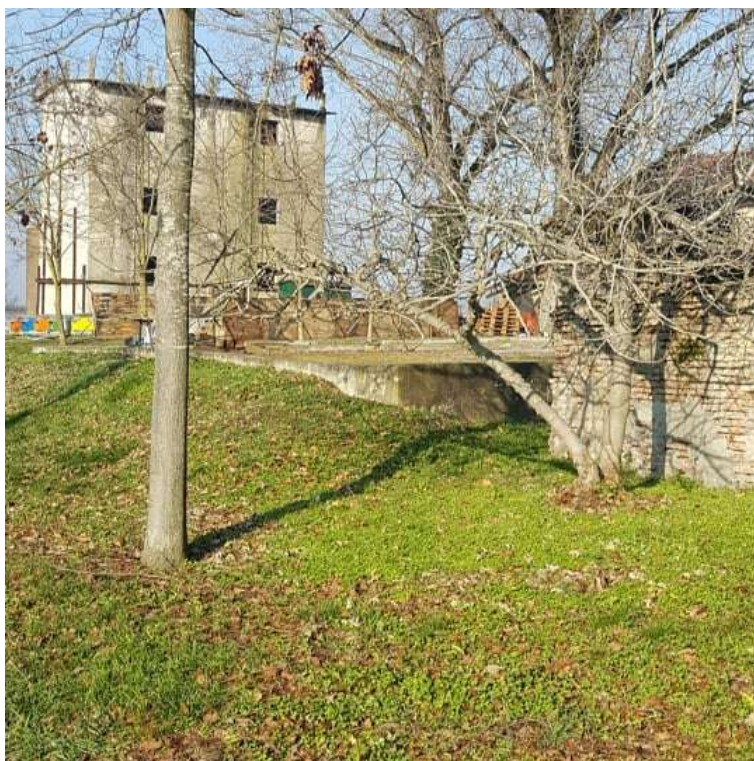


Figura 28: Foglio 24, mappale 143, sub.3-4-7 - locale silos, legnaia e area cortiliva





Figura 29: Foglio 24, mappale 143, sub.3-25 - locale silos e arnie presenti sull'area cortiliva (la metà sud del silos appartiene ad altra proprietà)

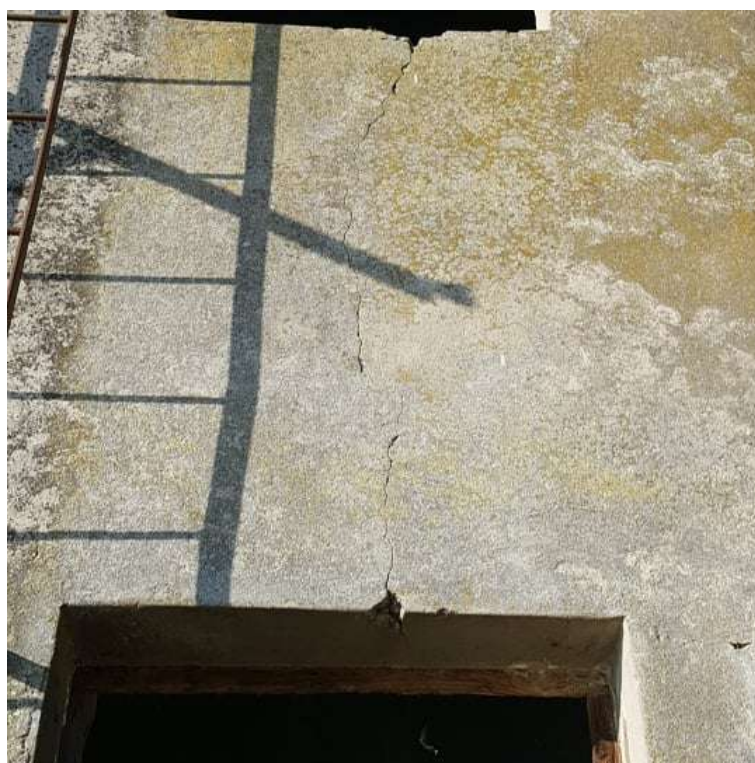


Figura 30: Foglio 24, mappale 143, sub.3 - lesioni alla parete





Figura 31: Foglio 24, mappale 143, sub.3 - lesioni (vista sud-est)



Figura 32: Foglio 24, mappale 143, sub.4 - legnaia (vista sud-ovest)





Figura 33: Foglio 24, mappale 143, sub.4 - legnaia (vista sud-ovest)



Figura 34: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - esterno





Figura 35: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - esterno



Figura 36: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - ingresso





Figura 37: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - lesioni nella muratura sopra la porta di ingresso

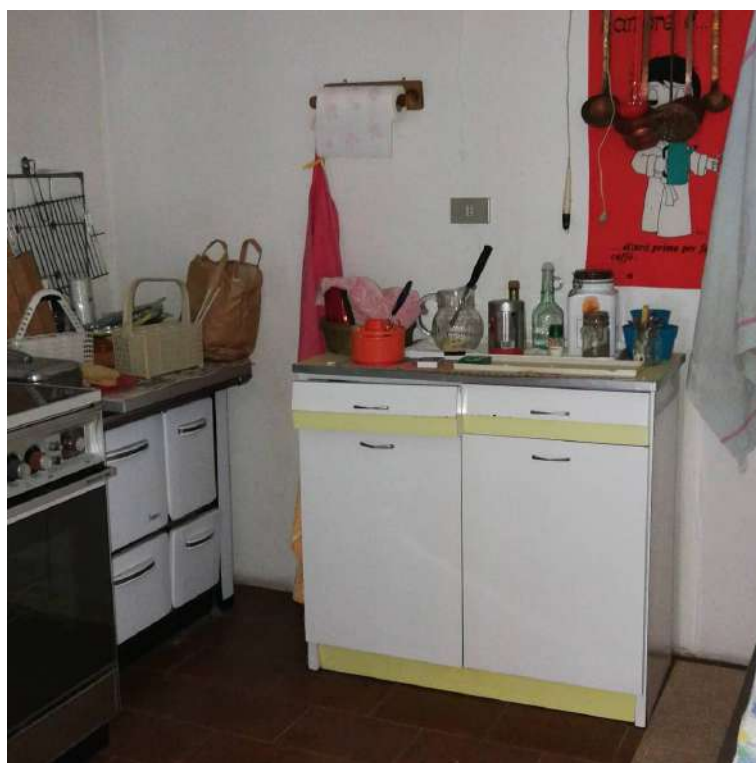


Figura 38: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - cucina





Figura 39: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - cucina

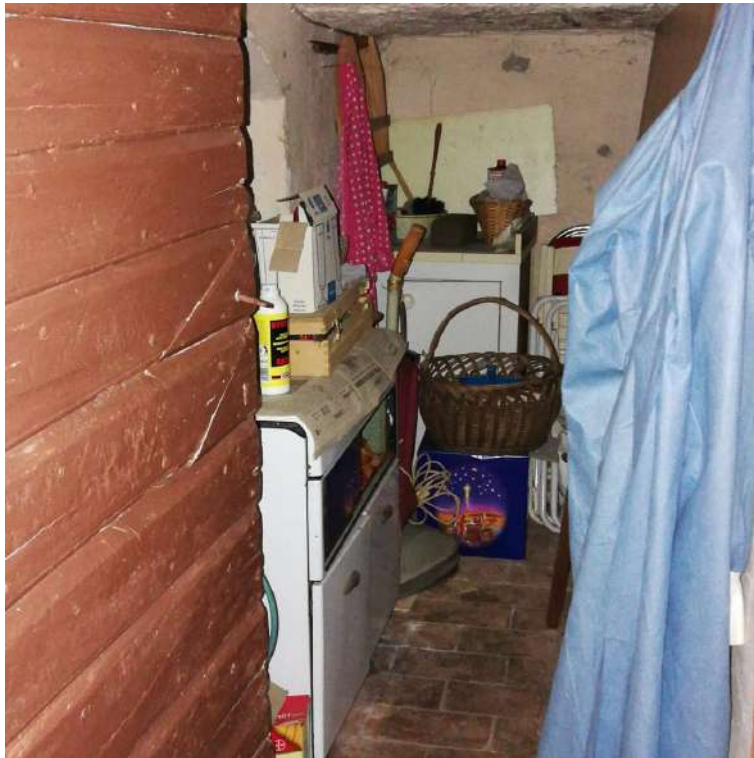


Figura 40: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - sgabuzzino (piano terra)





Figura 41: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitto cucina



Figura 42: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - sala da pranzo





Figura 43: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soggiorno



Figura 44: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soggiorno con stufa





Figura 45: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitto (soggiorno)



Figura 46: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - particolare costruttivo porta interna





Figura 47: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Porta interna



Figura 48: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Pavimento ingresso e soggiorno





Figura 49: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Lesioni soffitto (ingresso)



Figura 50: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Lesioni muratura verticale tra soggiorno e corridoio





Figura 51: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Camino (sala da pranzo)

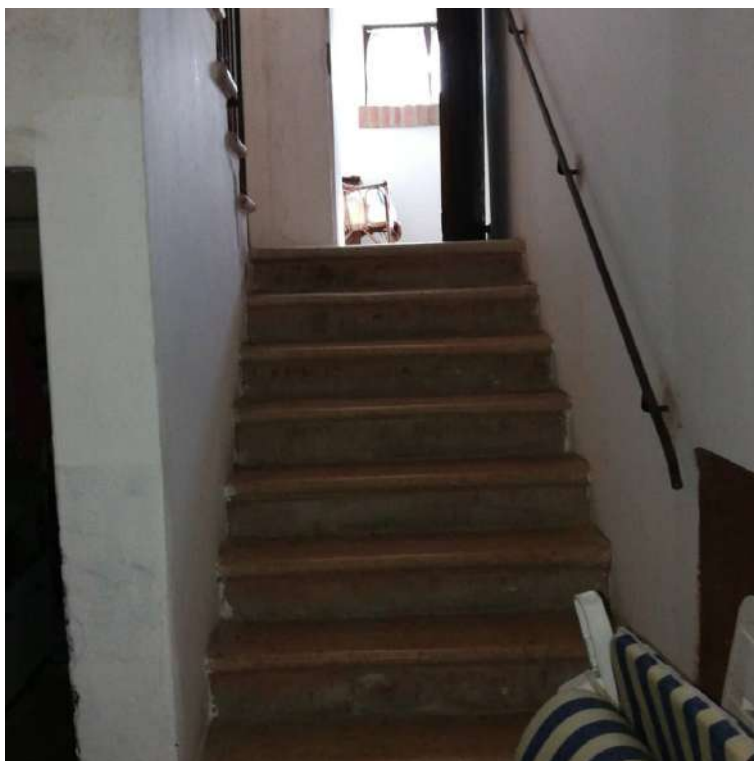


Figura 52: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Scale



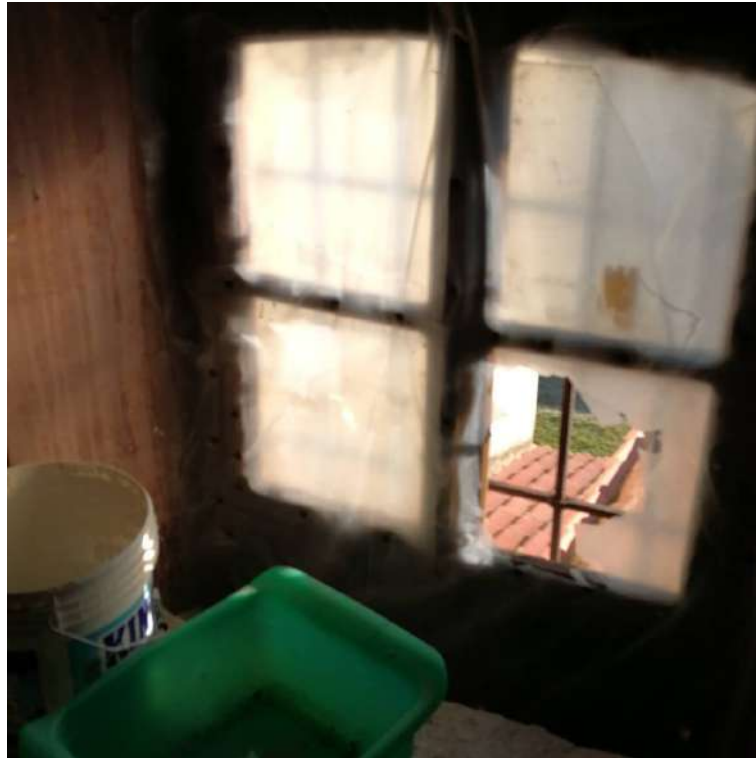


Figura 53: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Finestra rotta (scale)



Figura 54: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - Finestra rotta (scale)





Figura 55: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - bagno



Figura 56: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - bagno





Figura 57: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto matrimoniale



Figura 58: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto singola





Figura 59: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitto camera da letto singola



Figura 60: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - lesione nel soprafinestra (camera da letto singola)





Figura 61: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto matrimoniale 2



Figura 62: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - camera da letto matrimoniale 2



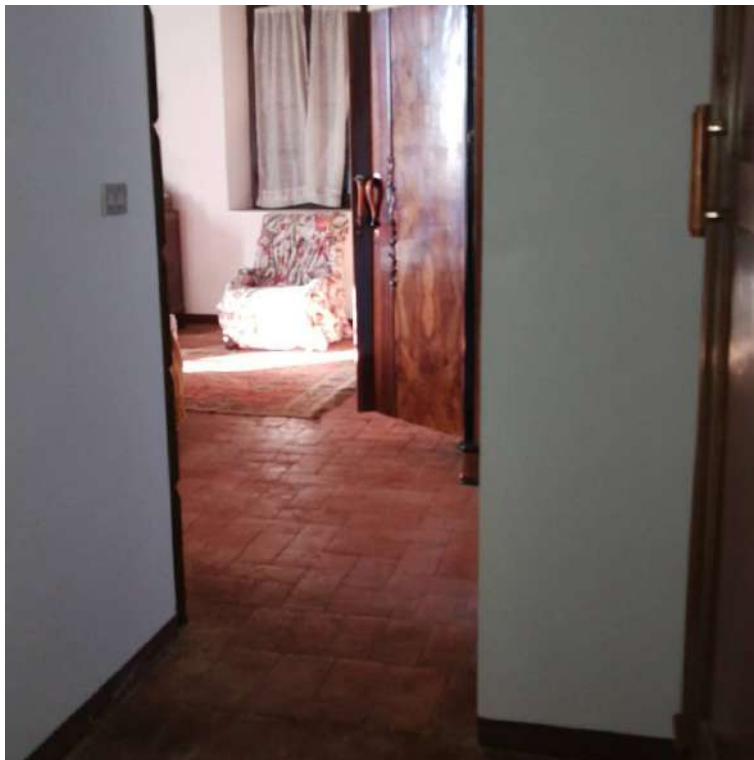


Figura 63: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - corridoio zona notte



Figura 64: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - parete vano scale





Figura 65: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - puntelli di sostegno delle travi del soffitto



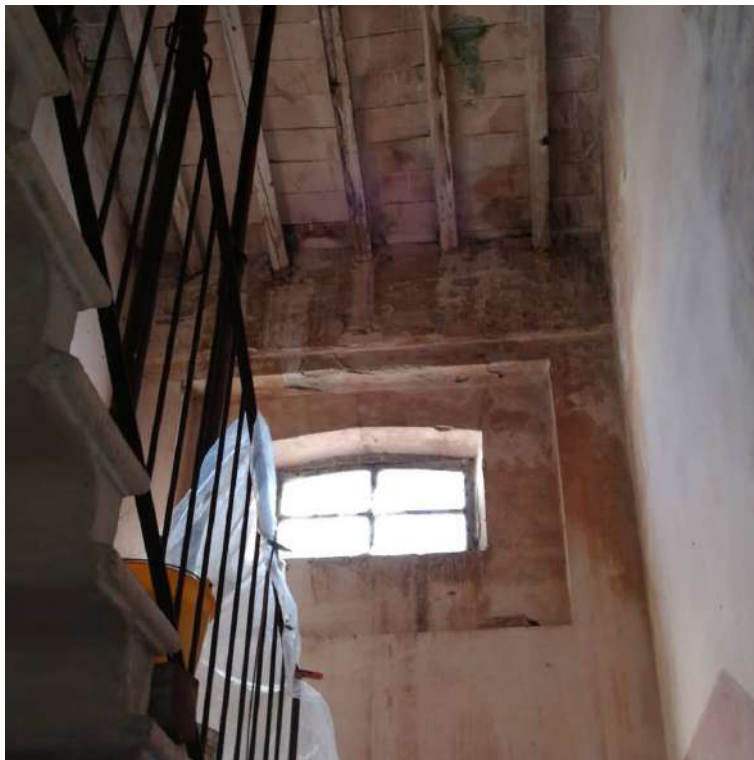


Figura 66: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - vano scale



Figura 67: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - scale



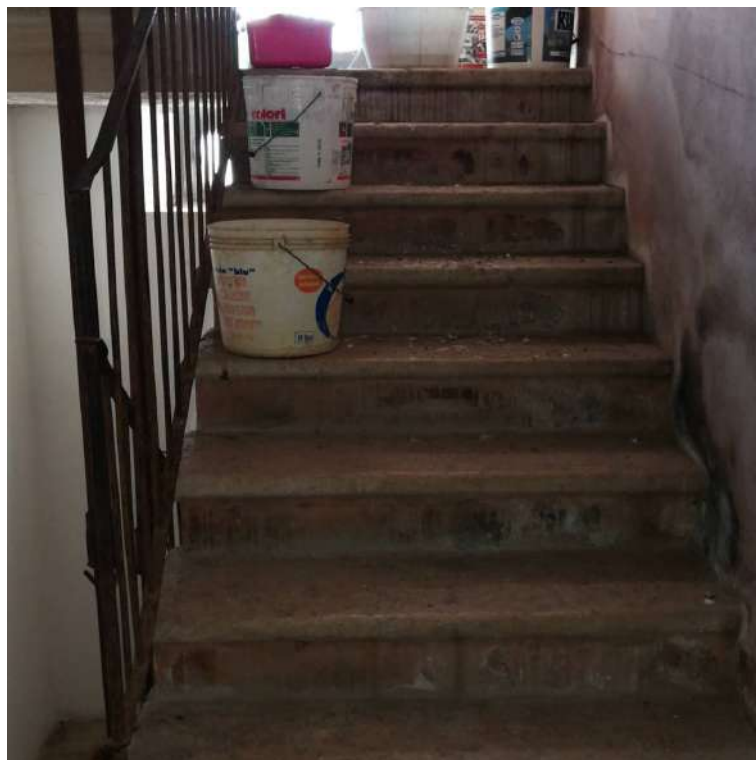


Figura 68: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - scale - secchi in vista per contenere le infiltrazione di acqua dal tetto

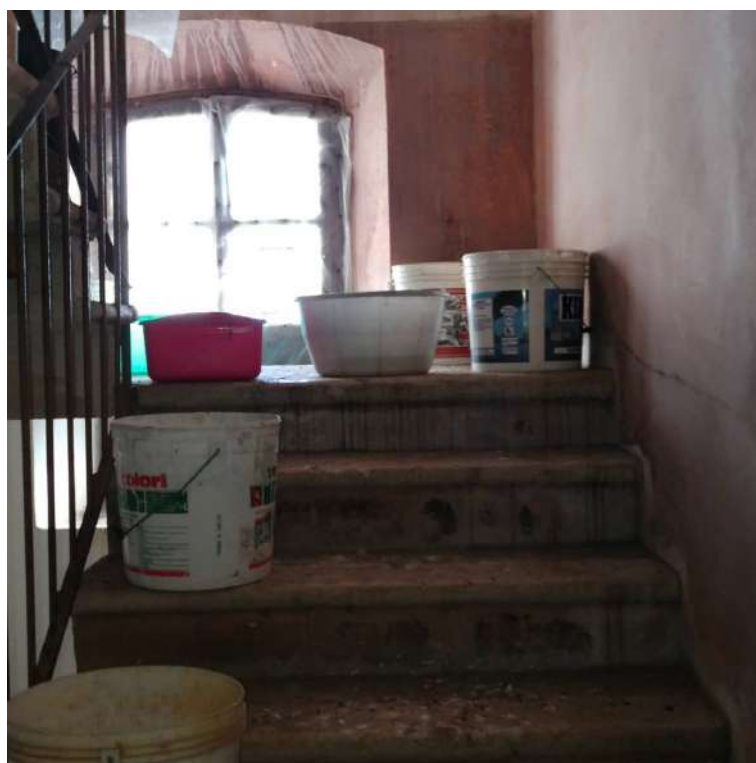


Figura 69: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - scale





Figura 70: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta



Figura 71: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta





Figura 72: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - particolare costruttivo travi



Figura 73: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta con trave soggetta ad un pesante attacco di insetti xilofagi





Figura 74: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta



Figura 75: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta





Figura 76: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - soffitta



Figura 77: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - finestra soffitta





Figura 78: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - finestra soffitta



Figura 79: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - parete esterna con lesione





Figura 80: Foglio 24, mappale 143, sub.5 - pozzetto impianto di irrigazione



Figura 81: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - ingresso





Figura 82: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - ingresso



Figura 83: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - stanza 1





Figura 84: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - stanza 1



Figura 85: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soggiorno con arnie



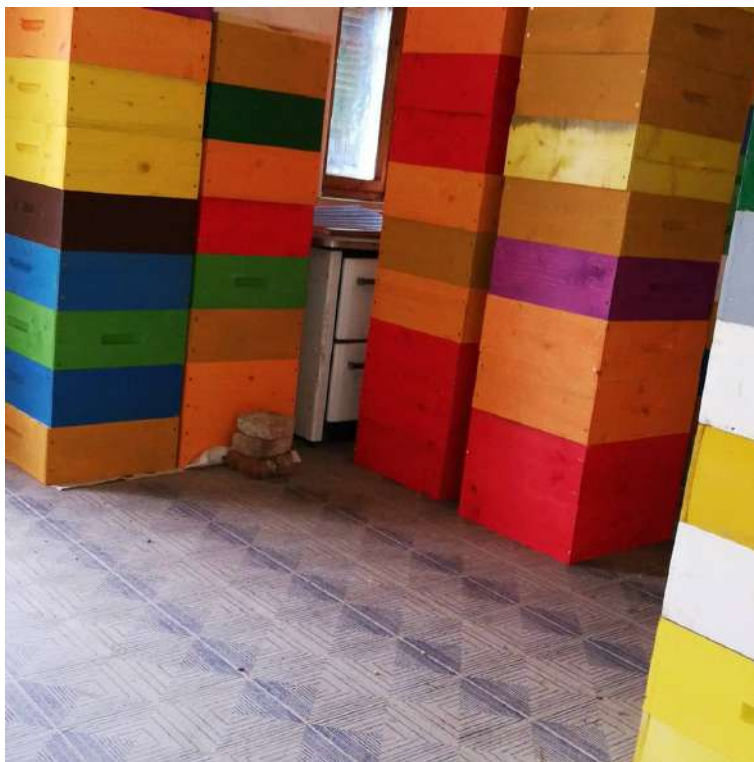


Figura 86: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soggiorno con arnie



Figura 87: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - parete soggiorno con muffa





Figura 88: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - cucina



Figura 89: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - cucina





Figura 90: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 1



Figura 91: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 1





Figura 92: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 1

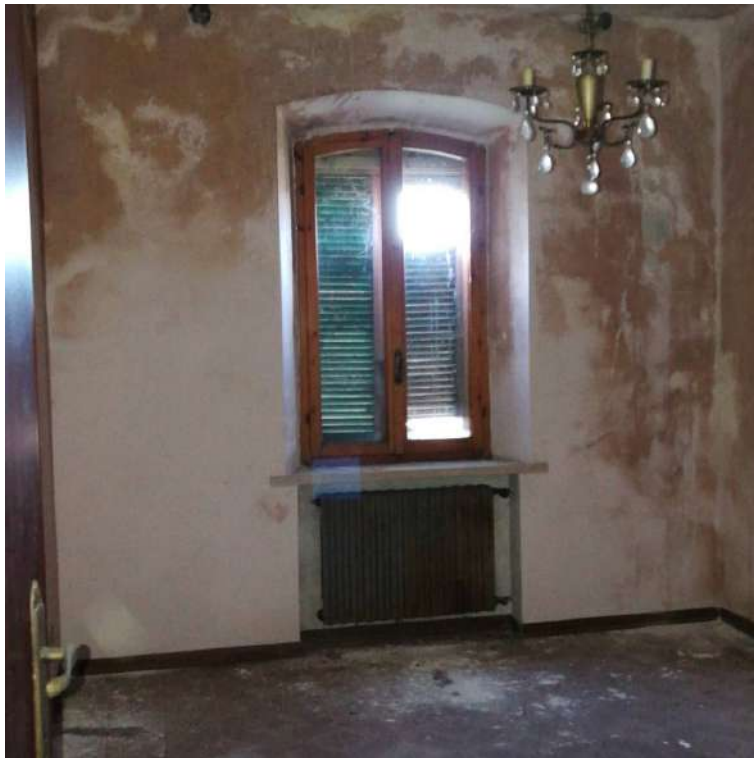


Figura 93: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 2





Figura 94: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 3



Figura 95: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - camera da letto 4





Figura 96: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - vano scale



Figura 97: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - ripostiglio



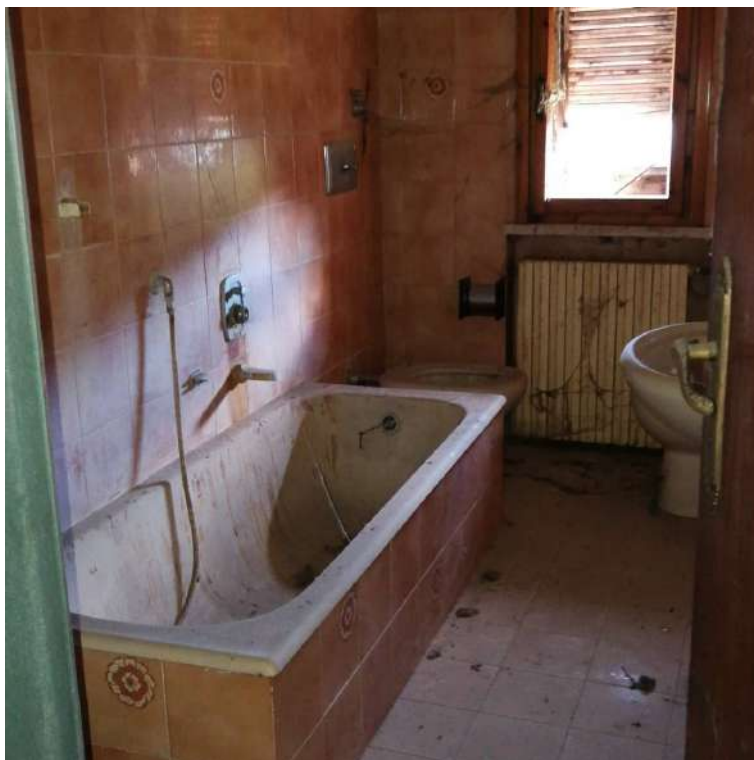


Figura 98: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 1

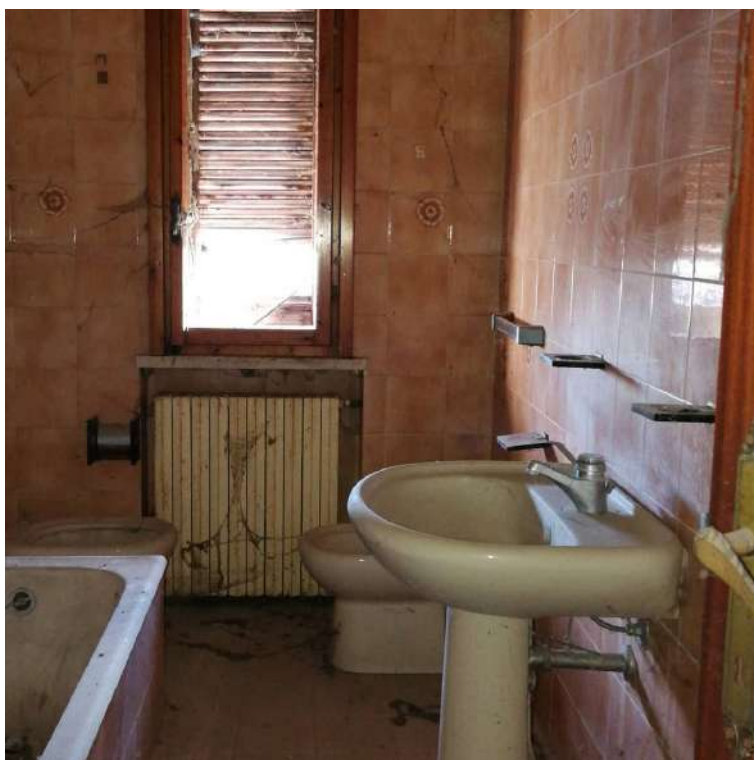


Figura 99: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 1





Figura 100: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 2



Figura 101: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - bagno 2





Figura 102: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - corridoio



Figura 103: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - porta interna





Figura 104: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - scale



Figura 105: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - pianerottolo soffitta





Figura 106: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta



Figura 107: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta





Figura 108: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta



Figura 109: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta





Figura 110: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta

4.5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle ispezioni ipotecarie compaiono le seguenti iscrizioni (allegato G):

- sugli immobili censiti al foglio 23, mappali 10-11 e al foglio 24, mappali 13-14: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 17/09/2001, durata 15 anni, capitale 1.085.000€, tasso di interesse annuo 6.143% per un totale di 2.065.827,60 €, a favore di [REDACTED] (registro particolare n. 1137, registro generale n. 4146, repertorio 48781);
- sugli immobili censiti al foglio 23, mappali 10-11 e al foglio 24, mappali 13-14-100-102: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 09/05/2006, durata 10 anni, capitale 800.000€, tasso di interesse annuo 4.9% per un totale di 1.600.000 €, a favore [REDACTED] (registro particolare n. 2164, registro generale n. 7971, repertorio 63464/18070).

Non risultano iscrizioni per gli immobili appartenenti al lotto 3 e per il terreno catastalmente identificato al foglio 24, mappale 118, privo peraltro di valore commerciale.





Figura 111: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffitta



Figura 112: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - soffito di parte del vano scale





Figura 113: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - sottoscala



Figura 114: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - esterno





Figura 115: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - esterno



Figura 116: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - esterno





Figura 117: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - serramenti esterni



Figura 118: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da est)





Figura 119: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da sud)



Figura 120: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da sud)





Figura 121: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - basculanti (vista da sud)



Figura 122: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici (vista da sud)





Figura 123: Foglio 24, mappale 143, sub.6 - rustici interno (vista da sud)



Figura 124: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - area cortiliva (vista da nord)





Figura 125: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - area cortiliva (vista da ovest)



Figura 126: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - bombole presenti su area cortiliva (vista da ovest)





Figura 127: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rifiuti presenti su area cortiliva (vista da ovest)



Figura 128: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rifiuti presenti su area cortiliva (vista da ovest)





Figura 129: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rifiuti presenti su area cortiliva (vista da ovest)



Figura 130: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - rottami presenti su area cortiliva (vista da ovest)





Figura 131: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - arnie presenti su area cortiliva (vista da sud)



Figura 132: Foglio 24, mappale 143, sub.7 - amianto presente su area cortiliva (vista da sud)





Figura 133: Foglio 24, mappale 143, sub.7 con vista silos e serbatoi in vetroresina da rottamare (vista da sud-ovest)

4.6 Difformità edilizie

Dall'accesso agli atti in Comune di Borgo Virgilio non sono risultate pratiche edilizie depositate relative agli immobili in esame, risalenti a fine '800, per i quali pertanto non si dispone di planimetrie e prospetti di progetto da confrontare con l'esistente.

Dai sopralluoghi effettuati sono evidenti piccoli interventi edilizi recenti su immobili fatiscenti che dovranno essere abbattuti, realizzati quindi senza regolare pratica edilizia. Ciò non incide sul valore di stima dei beni dal momento che, viste le condizioni strutturali, essi dovranno essere comunque demoliti, in parte o in toto.

4.7 Quantificazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili si è utilizzata la procedura descritta nel *paragrafo 3.3*.

Per il LOTTO 1 la superficie commerciale viene divisa in due porzioni: la prima riferita al terreno effettivamente coltivabile, la seconda dalla fascia, di larghezza pari a 3 m, parallela alla recinzione dell'Autostrada del Brennero occupata dalla strada di accesso e dalla fascia, di larghezza pari a 5 m, parallela al Canale Fossetta, gravata da servitù di passaggio a favore del Consorzio di Bonifica, gestore del reticolo idrico principale. La superficie commerciale della prima porzione risulta pertanto pari a 44.986 mq, mentre quella della seconda è pari a 2.199 mq.



Anche per il LOTTO 2 la superficie commerciale viene divisa in due porzioni: la prima riferita al terreno effettivamente coltivabile, la seconda dalla fascia di terreno parallelo al Canale di scolo lungo via Virgiliana gravata, per una larghezza di 5 m, da servitù di passaggio a favore del Consorzio di Bonifica, gestore del reticolo idrico principale.

La superficie commerciale della prima porzione risulta pertanto pari a 100.408 mq, mentre quella della seconda è pari a 1.034 mq.

Per quanto concerne il LOTTO 3, si è effettuato il calcolo della superficie commerciale come sopra specificato per i soli edifici ad uso abitativo, cioè le unità immobiliari 3/5 e 3/6.

Per gli altri immobili che, viste le condizioni strutturali, dovranno essere demoliti o oggetto di radicali interventi di trasformazione, la superficie commerciale che viene posta pari all'impronta del sedime dell'edificio stesso.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare 3/5, comprensiva sia del locale cantina sia della soffitta, risulta pari a 275 mq.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare 3/6, comprensiva della soffitta, risulta pari a 302 mq.

4.8 Stima del valore del bene

LOTTO 1 e LOTTO 2

I terreni agricoli del lotto 1 e del lotto 2 sono tutti irrigui e di buona qualità, con profondità della falda diversa a causa della diversa quota del piano di campagna dei terreni del lotto 1 rispetto a quelli del lotto 2. Essi, anche se non contigui, sono posti a breve distanza uno dall'altro, sono accessibili da strada asfaltata con i normali mezzi agricoli per la lavorazione dei terreni. La superficie complessiva di circa 15 ha (circa 47 biolche mantovane), pur non essendo particolarmente indicata per un'agricoltura estensiva, si presta comunque per un utilizzo economico paragonabile a molte altre situazioni presenti sul mercato.

Sulla base dell'indagine di mercato compiuta per appezzamenti di dimensioni e di caratteristiche agronomiche analoghe nel Comune in esame e nei comuni limitrofi, si ritiene congruo stimare in 5€/mq il valore di mercato dei terreni coltivabili in esame, già ora seminativi irrigui, e in 2,5€/mq il valore di mercato delle aree di proprietà occupate da strade di accesso o gravate da servitù di passaggio a favore di soggetti terzi.

La valorizzazione sopra riportata è in linea con i Valori Agricoli Medi della Provincia di Mantova, rilevati dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n. 5.

Il valore di stima complessivo del *lotto 1* è quindi pari a **230.300 €**, mentre quello del *lotto 2* è pari a **504.300 €**, come riportato in Tabella 5.

LOTTO 3

Sulla base dell'indagine di mercato compiuta per terreni edificabili, per edifici colabenti, per edifici residenziali in zona agricola, anche richiedenti pesanti interventi



di ristrutturazione, nel Comune in esame e nei comuni limitrofi, si ritiene congruo stimare nel modo descritto di seguito gli immobili in esame.

- 1) Gli edifici collabenti sono stati valutati sulla base del valore del terreno edificabile dell'impronta su cui sono costruiti. La stima è comprensiva del costo per l'allontanamento a discarica delle macerie di demolizione. Il valore unitario della superficie edificabile, tenuto conto della posizione decentrata dell'immobile, pur facilmente accessibile dalla pubblica viabilità, dei vincoli posti per l'appartenenza al Parco del Mincio che impone la ricostruzione dell'immobile con le caratteristiche tipologiche tipiche dell'area in esame, viene stimato pari a 90 €/mq.
- 2) L'immobile sub. 5 ha mantenuto le caratteristiche architettoniche e i materiali tipici dell'edificio rurale. Di contro non è dotato di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico a norma. Presenta infissi fortemente deteriorati. Le strutture lignee del tetto ed i solai, che oggi non garantiscono idonea sicurezza a chi volesse abitarvi, sono completamente da demolire e ricostruire. Le strutture murarie portanti sono in buono stato, anche se presentano alcune lesioni che richiedono modesti interventi di consolidamento. Sono quindi necessari interventi di natura strutturale per rendere effettivamente abitabile l'unità immobiliare. Viste le premesse, si stima il metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile in esame in 400 €/mq, che tiene conto anche del gradevole impatto estetico dell'immobile e del contesto gradevole in cui si trova, ipotizzando che l'intero lotto venga interamente sistemato.
- 3) L'immobile sub. 6 non ha mantenuto le caratteristiche architettoniche e i materiali tipici dell'edificio rurale. E' dotato di impianto di riscaldamento, probabilmente necessitante di una pesante manutenzione, di impianto elettrico non a norma. Presenta infissi fortemente deteriorati. Le strutture lignee del tetto sono completamente da demolire e ricostruire, mentre i solai del piano terra e del primo piano sono stati già sostituiti con solai latero-cementizi. Le strutture murarie portanti sono in buono stato, anche se presentano piccole lesioni che richiedono modesti interventi di consolidamento. Viste le premesse, si stima il metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile in esame in 380 €/mq, tenendo conto anche dell'affaccio meno gradevole rispetto al sub.5 verso il retro della corte.

Infine, si stima in 10€/mq il valore commerciale dell'area cortiliva, che è gravata da servitù di passaggio a favore delle proprietà confinanti, ma che, nell'ottica di una futura sistemazione complessiva del lotto, può contribuire a valorizzare gli immobili che verranno ricavati.

La stima comprende anche ogni eventuale onere necessario per l'allontanamento dei rifiuti presenti.

Il valore di stima complessivo del **Lotto 3** risulta pari a **401.100€**, valore ottenuto dai parziali riportati in Tabella 5.

5 Dichiarazione di rispondenza

In conformità al Codice di Valutazioni Immobiliari, il valutatore dichiara che:



	FG	map	sub	Categoria-Classe	Superficie catastale (mq)	Superficie commerciale coltivabile (mq)	Valore unitario (€/mq)	Superficie commerciale con servitù (mq)	Valore unitario (€/mq)	VALORE DI STIMA (€)
LOTTO 1	23	10		sem.	34.755	33.760	5,00	995	2,50	€ 171.200
	23	11		sem. arb.	12.430	11.226	5,00	1.204	2,50	€ 59.100
TOTALE						44.986		2.199		€ 230.300
LOTTO 2	24	13		sem. irr. 2	30.050	29.540	5,00	510	2,50	€ 148.900
	24	14		sem. irr. 2	8.800	8.276	5,00	524	2,50	€ 42.600
	24	100		sem. irr. 2	61.543	61.543	5,00			€ 307.700
	24	102		pioppeto	1.037	1.037	5,00			€ 5.100
	24	118		rel. Acque	12	12	0,00			€ -
TOTALE						100.408		1.034		€ 504.300
LOTTO 3	24	143	1	collabente		518	90,00			€ 46.600
	24	143	2	collabente		418	90,00			€ 37.600
	24	143	3	collabente		25	90,00			€ 2.200
	24	143	4	C/2 - legnaia	16	19,94	90,00			€ 1.700
	24	143	5	A/3 - T-1-2 - 10 v	287	291	400,00			€ 116.400
	24	143	6	A/3 - T-1-2 - 11v	337	336,9	380,00			€ 128.000
	24	143	6	rustici	113	113	90,00			€ 10.100
	24	143	7	area cortiliva	5.852	5852	10,00			€ 58.500
TOTALE						7.574				€ 401.100
VALORE DI STIMA TOTALE										€ 1.135.700

Tabella 5: Valori di stima delle singole unità immobiliari

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione esaminata, come sopra descritta, e dai sopralluoghi compiuti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data del presente rapporto e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa ovvero da procedure competitive.

6 Conclusioni

Dall'analisi riportata nei capitoli precedenti, il valore di stima degli immobili siti in via Virgiliana in località Borgo Virgilio di proprietà Le Romane S.r.l., risulta complessivamente pari a **1.135.700 €**, così ripartito tra le varie unità immobiliari con riferimento ai loro valori arrotondati:



LOTTO 1: valore complessivo pari a 230.300 €

LOTTO 2: valore complessivo pari a 504.300 €

LOTTO 3: valore complessivo pari a 401.100 €

Il presente rapporto di valutazione si compone di un totale di 229 facciate, di cui 87 di testo numerato e fa riferimento all'Allegato A, all'Allegato B, all'Allegato C, all'Allegato D, all'Allegato E, all'Allegato F, all'Allegato G, all'Allegato H e all'Allegato I contenenti rispettivamente:

- A. visure catastali dei terreni LOTTO 1;
- B. visure catastali dei terreni LOTTO 2;
- C. visure catastali delle unità immobiliari LOTTO 3;
- D. planimetrie catastali delle unità immobiliari LOTTO 3;
- E. quotazioni immobiliari: valori medi O.M.I. terreni agricoli e fabbricati - Delibera giunta comunale 225/2016: valori medi orientativi aree fabbricabili;
- F. estratto delle NTA;
- G. ispezioni ipotecarie;
- H. Certificati di Destinazione Urbanistica;
- I. Dichiarazione accesso agli atti.

In fede

Dott. Ing. Alberto Marinelli (firmato digitalmente)

