

#### **4 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RONCOFERRARO (MN)**

##### **4.1 L'identificazione catastale**

Quota di 1/1 di piena proprietà di porzione di fabbricato diruto sita in Comune di Roncoferraro (MN), identificata catastalmente come segue:

NCEU, **foglio 78, Strada San Leone n. 75:**

- **mappale 109/1**, piano T-ST-1, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,5, RC Euro 77,47;
- **mappale 109/2**, piano T-1-2, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 5,5, RC Euro 170,43.

**CT, foglio 78**

- **mappale 110, SEMINATIVO classe 3**, di are 12.70, RD € 10,49 RA € 9,18.

Lo stato attuale delle unità immobiliari non è verificabile per in quanto il fabbricato è inaccessibile e fatiscente.

##### **4.2 Confini**

Da nord in senso orario:

- mapp. 109 in unico corpo: strada, mapp. 113, mapp. 110 , mapp. 106;

##### **4.3 Stato di possesso**

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere.

##### **4.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche**

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, è stato realizzato ante 1967, con primo ed unico accatastamento in data 05/05/1940. Non risultano essere state presentate/autorizzate altre pratiche edilizie.

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato risulta inserito nel vigente PGT del Comune di Roncoferraro in Ambito extraurbano - AGRI - Edifici civili in area agricola, in Tutele - Beni Ambientali sottoposti a cautela - Livello di cautela 1 per edifici isolati, in Aree e fasce di protezione - Fasce di protezione delle infrastrutture idroviarie ed in Programmazione sovraordinata - P.A.I. Limite Fascia A e B, Perimetro del Parco del Mincio, Art.19 Zona di riequilibrio e tampone ecologico, Limite area di pertinenza fluviale regolamentato dall'art. 29 delle NTA del Piano delle Regole del PGT.



Legenda

<ul style="list-style-type: none"> <li>Ripetitori per Telecomunicazione</li> </ul>	<p><b>AREE E FASCE DI PROTEZIONE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Delimitazione centro abitato</li> <li>Fasce di rispetto stradale</li> <li>Fasce a Aree di rispetto cimiteriale</li> <li>Fasce di rispetto degli impianti tecnologici e degli elettrodotti</li> <li>Fasce di protezione delle infrastrutture idroviarie</li> </ul>
<p><b>TUTELE</b></p> <p>Aree di attenzione archeologica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Centri storici archeologici</li> <li>Aree isolate archeologiche</li> </ul> <p>Beni Culturali e Ambientali sottoposti a tutela</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Beni culturali soggetti a tutela ope legis</li> <li>Beni culturali soggetti a tutela ex P.G.T.</li> <li>Beni ambientali sottoposti a tutela ope legis</li> </ul> <p>Vincolo ex art. 142 DLgs 42/2004</p> <p>Beni Ambientali sottoposti a cautela</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Livello di cautela 1 per edifici isolati</li> <li>Livello di cautela 1 per edifici urbani</li> <li>Livello di cautela 2 per edifici isolati</li> </ul>	<p><b>ANT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aree non soggette a trasformazione urbanistica</li> </ul> <p><b>AMBITO EXTRAURBANO</b></p> <p><b>AGRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AGRI 1: Aree agricole strategiche</li> <li>AGRI 2: Aree agricole d'interazione</li> <li>AGRI 3: Aree agricole d'interazione orientate allo sviluppo urbanistico</li> <li>AGRI 4: Aree agricole strategiche a valenza ambientale e paesaggistica</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edifici civili in area agricola</li> </ul>
<p><b>AMBITO URBANO CONSOLIDATO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato</li> </ul> <p><b>AF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nuclii di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato</li> <li>Perimetro del Centro Storico</li> </ul> <p><b>AREC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità</li> <li>AREC 2: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da media densità</li> <li>AREC 3: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densità</li> <li>AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da conservazione dei pesi insediativi</li> </ul> <p><b>AECOC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiti economici consolidati</li> </ul> <p><b>PAA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ambiti caratterizzati da piano attuativo adottato o approvato di tipo residenziale</li> <li>Ambiti caratterizzati da piano attuativo adottato o approvato di tipo economico</li> </ul> <p><b>AVP</b></p>	<p><b>PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>P.A.I. Limite Fascia A e B</li> <li>P.A.I. Limite Fascia C</li> <li>Sito di Importanza Comunitaria</li> <li>Progetti infrastrutturali Sovralocali: Autostrada MN-CR</li> <li>Fascia di Rispetto Progetto Autostrada MN-CR</li> <li>Perimetro del Parco del Mincio</li> <li>Zone Normate dal PTC del Parco del Mincio variante 2010</li> <li>Art.20 Zona ad attrezzature di servizio per il Parco</li> <li>Art. 18 Zona di tutela dei valori ecologici</li> <li>Art. 22 Zona destinata all'attività agricola</li> <li>Art. 19 Zona di riequilibrio e tampone ecologico</li> <li>Limite area di pertinenza fluviale</li> <li>Terrazzi morfologici e fluviali</li> </ul>

Edifici storici isolati in buono stato di conservazione e di valore paesaggistico e/o testimoniale soggetti a cautela di 1° livello

Codice	Nome	Località
01	Corte Boccale della Fossa	Villa Garibaldi
02	Corte Mucchiatame	Villa Garibaldi
03	Corte Vegri Gallina	Barbassolo
04	Corte Benazzi	Barbassolo
05	Corte Badia	Roncoferraro
06	Corte Pellegrine	Roncoferraro
07	Corte Ponte Alto	Roncoferraro
08	Corte Forte d'Attila	Nosedole
09	Corte Palazzetto	Nosedole
10	Corte Pelagallo	Casale
11	Corte Colombarola Rossa	Casale
12	Corte tra argine Mincio e Canal Bianco	Governolo
13	Conca di San Leone (10.23 P.T.C.Parco del Mincio)	Governolo
14	Corte San Leone (10.34 P.T.C.Parco del Mincio)	Governolo

Per le prescrizioni e le modalità attuative si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

#### 4.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 09.01.2004 n. 18 Rep. Tribunale di Mantova, trascritto a Mantova in data 23.01.2004 ai nn. 1075/729.

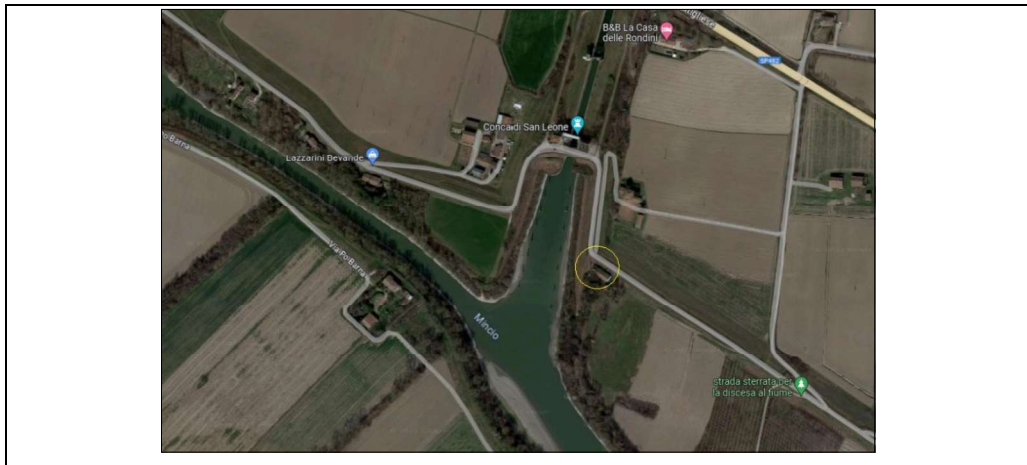
#### 4.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.09.2023 i beni risultano gravati da: **nessun gravame.**

#### 4.7 La descrizione

Trattasi di due unità immobiliari distinte catastalmente, ma facenti parte dello stesso fabbricato a carattere residenziale sito in Via San Leone n. 75 a Roncoferraro (MN), in prossimità del fiume Mincio. Le unità sono in completo stato di abbandono con porzione di tetto crollata: non è stato possibile verificare lo stato degli interni.

*Vista aerea*



A seguire la cartografia catastale.

**ESTRATTO DI MAPPA**



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 109 SUB. 1

Data presentazione: 05/05/1940 - Data: 27/12/2023 - n. T176521 - Richiedente: MCHRR175P64H910V



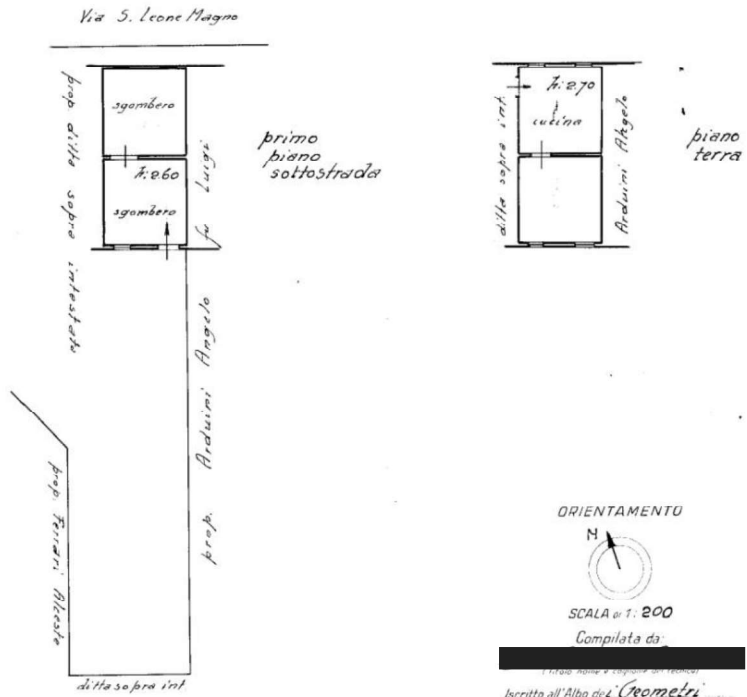
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1930-XVII N° 1652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 6221775  
Comune Roncoferraro Ditta [redacted]  
Via S. Leone Magno N° 75

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1930-XVII, n. 1652)

COMUNE \_\_\_\_\_  
di \_\_\_\_\_

Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 6221775



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da: [redacted]

Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova

Data Bomaggio 1940/1941 Firma [signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di RONCOFERRARO(H5-41) - < Foglio 78 - Particella 109 - Subalterno 1 >  
STRADA SAN LEONE n. 75 Piano PT - ST - 1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/05/1940 - Data: 27/12/2023 - n. T176521 - Richiedente: MCHRR175P64H910V  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Documentazione fotografica****4.8 La ricerca del più probabile valore di mercato**

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragguag. mq</i>
Locali sgomberi piano sottostrada subb. 1 e 2	90,72	0,25	22,68
Abitazione piano terra e primo subb. 1 e 2	190,65	1,00	190,65
Cortile esclusivo	120,85	0,10	12,09
Sommano mq			225,42

**Fonti di informazione**

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona valore min €/mq 1.013,00 valore max €/mq 1.392,00;

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2</b> Provincia: <b>MANTOVA</b> Comune: <b>RONCOFERRARO</b> Fascia/zona: <b>Extraurbana/ZONA AGRICOLA</b> Codice zona: <b>R1</b> Microzona: <b>6</b> Tipologia prevalente: <b>Non presente</b> Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	550	L	,9	1,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	400	L	,7	1	L

Considerati i prezzi di vendita al nuovo e dedotti i tutti i costi per una ristrutturazione pesante, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragguag. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
U.I. mapp. 109 subb. 1 e 2	225,42	100,00	22.542,00
Sommano €			22.542,00

Per il terreno di cui al mapp. 110, considerate le caratteristiche urbanistiche, non è ipotizzabile la suscettività ad essere urbanizzato e per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare "i valori agricoli medi" medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Mantova per l'anno 2021, *Regione Agraria n. 3 sottoregione B*, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

Quota	Part.	Sup. mq	Qualita'	Valore attribuito €/mq	Valore totale €
1/1	110	1.270,00	SEMINATIVO	3,30	4.191,00
Sommano €					4.191,00

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (es. vizi occulti) - 15% ..... - € 4.009,95

**Rimane € ..... € 22.723,05**

Il valore arrotondato della quota 1/1 dei beni in capo alla Società è pari a € **22.723,00 (euro ventiduemilasettecentoventitre/00)** e si consiglia la vendita in unico lotto.



***N.B.: Prezzi base d'asta consigliati, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.***