

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 15/2025 R.G. FALL.



GIUDICE DELEGATO **DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI**

CURATORE **DOTT.SSA LAURA RODELLA**

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	03
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	03
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	04
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	04
• 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	05
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 1 – Mantova, area edificabile non urbanizzata		
- identificazione catastale.....	pag.	06
- intestatari.....	pag.	06
- confini.....	pag.	07
- inquadramento urbanistico.....	pag.	07
- descrizione.....	pag.	09
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	11
- provenienze.....	pag.	11
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	13
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	14
- valore di mercato stimato.....	pag.	14
LOTTO 2 – San Giorgio Bigarello (MN), cabina di trasformazione per l'energia elettrica		
- identificazione catastale.....	pag.	18
- intestatari.....	pag.	18
- confini.....	pag.	18
- inquadramento urbanistico.....	pag.	18
- descrizione.....	pag.	19
- provenienze.....	pag.	19
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	19
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	20
- valore di mercato stimato.....	pag.	20
LOTTO 3 – Suzzara (MN) – piccola area		
- identificazione catastale.....	pag.	20
- intestatari.....	pag.	20
- confini.....	pag.	21
- inquadramento urbanistico.....	pag.	21
- descrizione.....	pag.	21
- provenienze.....	pag.	22
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	22
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	22
- valore di mercato stimato.....	pag.	22

ALLEGATI:

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.

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 quale Esperto Stimatore che assiste il Curatore Dott.ssa Laura Rodella, nella procedura di Liquidazione Giudiziale n. 15/2025

al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Dott.ssa Laura Rodella, presso il Liquidatore della Società Sig. 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 dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la

destinazione urbanistica dei suoli stessi; 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 degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunti sia dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Mantova (MN).

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 immobili 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 della stagnazione del mercato immobiliare.

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 in Liquidazione Giudiziale:

- 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 constatazione 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 riferito all'attualità, previo l'utilizzo del valore di trasformazione (per il LOTTO 1) così come sarà indicato dettagliatamente nei paragrafi che seguono;
- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stata improntata 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.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura.

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Esaminati gli atti messi a disposizione dal Curatore ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale, suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

LOTTO 1 - area edificabile non urbanizzata sita a Mantova (MN) fraz. di Cittadella, viale Poggio Reale:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'area edificabile (a destinazione artigianale/commerciale) non urbanizzata con una superficie catastale complessiva pari a 49.520,00 mq., facente parte il Piano Attuativo denominato "Poggio Reale" approvato con D.C.C. n. 85 del 28/10/2008, sita nel Comune di Mantova fraz. di Cittadella, viale Poggio Reale, attualmente censita al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova come segue:

- fg. 9 mapp.le 1 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 46 90 – R.D. € 30,04 – R.A. € 13,32;
- fg. 9 mapp.le 2 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 77 15 – R.D. € 49,41 – R.A. € 21,91;
- fg. 9 mapp.le 6 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 03 35 – R.D. € 2,15 – R.A. € 0,95;
- fg. 9 mapp.le 46 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 03 90 – R.D. € 2,50 – R.A. € 1,11;
- fg. 9 mapp.le 92 – qual. inc. prod. – cl. 1 – ha are ca 01 64 63 – R.D. € 5,95 – R.A. € 5,95;
- fg. 9 mapp.le 2393 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 01 65 88 – R.D. € 106,23 – R.A. € 47,12;
- fg. 9 mapp.le 2395 – qual. pioppeto – cl. 1 – ha are ca 00 20 74 – R.D. € 13,28 – R.A. € 5,89;
- fg. 7 mapp.le 315 – qual. prato irr. – cl. 2 – ha are ca 00 10 40 – R.D. € 8,70 – R.A. € 8,59;
- fg. 9 mapp.le 91 – cat. F1 – cons. 225 mq.

LOTTO 2 – cabina di trasformazione per l'energia elettrica sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), via Torino c.m.:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione cabina di trasformazione per l'energia elettrica, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), via Torino c.m., attualmente censita al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 18 mapp.le 761 – cat. D/1 – rend. € 139,44 – via Torino c.m. – piano T.

- fg. 7 mapp.le 315 – qual. prato irr. – cl. 2 – ha are ca 00 10 40 – R.D. € 8,70 – R.A. € 8,59;
- fg. 9 mapp.le 91 – cat. F1– cons. 225 mq.

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 alla Società:

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

Confini in senso N.E.S.O.:

in merito ai mapp.li 2, 6, 92, 2393, 2395 e 91 in copro unico con strada comunale della Montata (viale Poggio Reale), rag. mapp.le 2396, rag. mapp.le 56, canale "Parcarello", rag. mapp.le 2394, rag. mapp.le 82, rag. mapp.le 47, fosso con oltre mapp.li 36, 31, 26, 2386, 2392, 2387, 21, 18, 16, canale con oltre limite di foglio, rag. mapp.le 93, rag. mapp.le 70 e rag. mapp.le 71.

In merito ai mapp.li 1 e 46 in corpo unico con canale "Parcarello", strada comunale della Montata (viale Poggio Reale) e ancora canale "Parcarello".

In merito al mapp.le 315 con il canale "Parcarello", strada comunale della Montata (viale Poggio Reale) e rag. mapp.le 53.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T56413/2025 del 14.04.2025 e T277934 del 17.04.2025) 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 12.05.2025 P.G. n. 43579/25, per gli immobili sopra descritti risulta che:

“[...] le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

Fg. 7 Mapp. 315 e Fg. 9 Mapp. 1-2-6-46-91-92-2393-2395:

Comparto assoggettato a strumento attuativo approvato (Piano Attuativo "Poggio Reale" approvato con D.C.C. n.85 del 28.10.2008) che destina l'area richiesta come specificato dagli elaborati tecnici di Piano i cui stralci sono allegati quale parte integrante del presente atto (tav. PP 01):

- art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Classe di sensibilità paesaggistica media:

- artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 3.1

Il Mapp. 2393 del Fg. 9 risulta sottoposto a dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii., del "Sistema dei Laghi di Mantova, del canale Rio, dei ponti dei Mulini e di San Giorgio" e contestuale tutela indiretta ai sensi degli artt. 45, 46 e 47 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, dei "Terreni in sponda sinistra dei laghi di Mezzo ed Inferiore" (Decreto Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 15.05.2009 - prot. Soprintendenza BB.AA.PP. di Brescia-Cremona-Mantova n.5642 del 20.05.2009) ed in particolare ricadente nell'Ambito 1 della suddetta tutela indiretta.

I mappali richiesti risultano interessati dal "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (P.A.I.) - Fascia fluviale C (D.P.C.M. 24.05.01 e ss.mm.ii.) come indicato dagli elaborati tecnici del P.A.I. ai quali si rimanda.

I Mapp. 92-2393 del Fg. 9 risultano in parte interessati dalla perimetrazione delle "Aree agricole nello stato di fatto - Banca dati D.U.S.A.F. 2.0 Uso del Suolo Regione Lombardia (2005-2007)" per la quale è maggiorato del 5% il contributo di costruzione per gli interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 ss.mm.ii. e inoltre è maggiorato il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 5 comma 10 della L.R. 31/2014 [...] “.

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

Descrizione:



trattasi di area edificabile (a destinazione artigianale/commerciale) priva di fabbricati, non urbanizzata con una superficie catastale complessiva pari a 49.520,00 mq., facente parte il Piano Attuativo denominato "Poggio Reale" approvato con D.C.C. n. 85 del 28/10/2008, sita nel Comune di Mantova fraz. di Cittadella, viale Poggio Reale.

L'area, di forma irregolare, è situata nella frazione di Cittadella di Mantova, in un lembo del territorio comunale ricompreso tra le abitazioni prospicienti a via degli Spalti, il sito industriale della [REDACTED] (ex cartiera [REDACTED]) e via Poggio Reale.

Il Piano Attuativo "Poggio Reale", dopo un lungo iter procedurale al Comune di Mantova, è stato approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 28.10.2008.

Successivamente alla sua approvazione la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Brescia e Mantova comunicava ai proponenti del Piano l'avvio del procedimento per "[...] proposta di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. d, del Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42, e s.m.i. del Sistema dei Laghi di Mantova, del Canale Rio, dei ponti dei Mulini e di San Giorgio, e contestuale proposta di tutela indiretta ex art. 45 Dlgs 22 gennaio 2004 n. 45 DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 dei terreni in sponda sinistra dei laghi di Mezzo ed Inferiore [...]".

Il predetto procedimento si concludeva con la conferma del vincolo in data 19.05.2009; tale vincolo, incidendo in maniera significativa sui parametri urbanistici di progetto approvati, di fatto rendeva impossibile la successiva presentazione di richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso.

Conseguentemente all'apposizione del vincolo summenzionato è stata presentata una Variante al Piano Attuativo "Poggio Reale", che fondamentalmente si è tradotta in una riduzione dell'area complessiva edificabile, con una conseguente riduzione della superficie lorda di pavimento realizzabile e un adeguamento delle opere di urbanizzazione previste.

E' di essenziale importanza precisare, come anche indicato nel successivo paragrafo "posizione edilizia e urbanistica", che successivamente alla presentazione della Variante

del piano il Comune di Mantova chiedeva alcune integrazioni documentali mai fornite dalla proponente (richiesta di integrazione documentali/modifiche progettuali prot. 00005214 del 15.02.2010), motivo per cui la pratica è stata archiviata con comunicazione P.G. 1843/2010 del 06.02.2024; ne consegue che un soggetto terzo che volesse eseguire le trasformazioni urbanistica previste nel Piano denominato "Poggio Reale" dovrà intraprendere un nuovo iter autorizzativo.

La trasformazione urbanistica prevista dal Piano Attuativo, come indicato nella Relazione Tecnica allegata alla Varante, prevedeva: "[...] *La destinazione d'uso principale è individuata unicamente nelle attività economiche terziaria e commerciale, nel limite della medio grande struttura di vendita non alimentare, ma sono ammesse come funzioni accessorie, laddove compatibili, le attività economiche secondarie di industria e artigianato, mentre sono tassativamente escluse le attività economiche secondarie industriali di grandi dimensioni e la residenza[...]*".

In merito ai parametri urbanistici del piano si rimanda integralmente a quanto indicato nella Relazione Tecnica allegato al piano stesso; inoltre si segnala che il piano, così come redatto dalla Società di Liquidazione Giudiziale, ricomprende aree di proprietà di soggetti terzi (si veda "PDV 07_R00" presentata in sede di Variante).

Si segnala inoltre che una porzione dell'area compresa nel piano, si configura come bosco tutelato ai sensi sia della normativa regionale (L.R. 27/2004) sia della normativa nazionale (D.LGS. 42/2004); tale porzione di territorio è posta a sud del comparto verso il lago di mezzo.

Inoltre, al momento del sopralluogo, una parte dell'area oggetto della presente relazione era ricoperta da una folta vegetazione spontanea e da residui di sfalci di vegetazione; tale situazione ha reso alcune porzioni dell'area inaccessibili, motivo per cui si è stato necessario l'utilizzo di un drone per eseguire alcune riprese fotografiche.

Nella presente relazione non è stata eseguita alcuna valutazione in merito all'eventualità che la porzione di area ricoperta da vegetazione spontanea sopra descritta, possa essere caratterizzata come bosco ai sensi della L.R. 27/2004 e conseguentemente non è stata eseguita alcuna quantificazione degli eventuali costi che tale vincolo potrebbe generare. Si precisa inoltre 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 specifica che non è stata effettuata, ai fini della presente valutazione, 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 Mantova, con richiesta di accesso agli atti prot. n. 005210/2025 del 13/05/2025, si prende atto che l'area oggetto della presente relazione è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- presentazione di "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE" P.G. n. 11302 del 24.04.2006;
- adozione di "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE" P.G. n. 10626 del 29.03.2007 con verbale di deliberazione di Consiglio Comunale di Mantova n. 85 prot. gen. n. 10626/2007 del 28.10.2008;
- avvio del procedimento per sanzione amministrativa di rimessione in pristino prot. n. 27178 del 03.04.2006 per "[...] aver effettuato interventi di trasformazione del bosco d'alto fusto in località Poggio Reale nel Comune di Mantova, in assenza di autorizzazione paesaggistica [...]";
- richiesta di adozione e approvazione della Variante del "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE" P.G. 1843 del 19.01.2010;
- richiesta di integrazione documentali/modifiche progettuali prot. 00005214 del 15.02.2010 in riferimento alla richiesta di adozione e approvazione della Variante del "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE";
- comunicazione di archiviazione pratica P.G. 1843/2010 del 06.02.2024 in riferimento alla richiesta di adozione e approvazione della Variante del "PIANO ATTUATIVO POGGIO REALE".

Provenienze:

in merito ai mapp.li 1, 2, 6, 46, 92 e 2393 (si precisa che il mapp.le 92 di mq. 16.463 deriva dal mapp.le 3 di mq. 16.688 a sua volta derivante dal mapp.le 3 di mq 16.750 e il mapp.le 2393 di mq. 16.588 deriva dal mapp.le 81 di mq. 17.898 a sua volta derivante dal mapp.le 5 di mq 18.420)

- i. sin da oltre il ventennio gli immobili di cui al mapp.le 1 di mq. 4.690, 2 di mq. 7.715, 6 di mq. 355, 46 di mq. 390 nonché agli originari mapp.li 3 di mq. 16.750 e 5 di mq. 18.420 appartenevano alla [redacted] [redacted] in forza dell'acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Daniele Molinari, rep. 34187 del 02.02.1995, trascritto a Mantova il 13.02.1995 ai nn. 1451/1001;
- ii. in forza dell'atto del Notaio Dott. Nicola Aliberti, rep. 369361 del 28.08.1995, trascritto a Mantova l'11.04.1996 ai nn. 3165/2246 la [redacted] [redacted] ha variato la denominazione in [redacted] mantenendo invariata la sede legale ed il codice fiscale.

In merito al mapp.le 2395 (si precisa che il mapp.le 2395 di mq. 2.074, comprendente il mapp.le 2397, deriva dalla dal mapp.le 2395 di mq. 2.063 a sua volta derivante dal mapp.le 68 di mq 3.520 e il mapp.le 2397 di mq. 11 deriva dal mapp.le 69 di mq 210)

- i. sin da oltre il ventennio gli immobili di cui all'originario mapp.le 68 di mq. 3.520 e 69 di mq. 210 appartenevano, in ragione della quota di un mezzo ciascuno, ai Sigg. [redacted] [redacted] per averle acquistate con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Camillo Aggazzotti in data 17.09.1981, rep. 159139, trascritto a Mantova il 02.10.1981 ai nn. 7946/5661;
- ii. in forza dell'atto di compravendita in data 07.03.2006 a rogito del Notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe, rep. 25420, trascritto a Mantova il 23.03.2006 ai nn. 4790/2707 gli immobili di cui agli originari mapp.li 68 di mq 3.520 e 69 di mq 210 sono pervenuti alla [redacted]

In merito al mapp.le 91 (si precisa che il mapp.le 91 di di mq. 225 deriva dal mapp.le 70 di mq. 2.845)

- i. sin da oltre il ventennio l'immobile di cui all'originario mapp.le 70 apparteneva alla [redacted] [redacted] per averla acquistata con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Fabio Vaini, rep.36558 del 10.12.2004, trascritto a Mantova il 30.12.2004 ai nn. 19217/11453;
- ii. in forza dell'atto di permuta a rogito del Notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe, rep. 25698, trascritto a Mantova il 14.04.2006 ai nn. 6473/3607 l'immobile di cui al mapp.le 91 è pervenuto alla [redacted]

In merito al mapp.le 315

- i. sin da oltre il ventennio l'immobile di cui al mapp.le 315 di mq. 1.040 appartenevano alla [redacted] [redacted] in forza dell'acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio

- Dott. Daniele Molinari, rep. 34187 del 02.02.1995, trascritto a Mantova il 13.02.1995 ai nn. 1451/1001;
- ii. in forza dell'atto del Notaio Dott. Nicola Aliberti, rep. 369361 del 28.08.1995, trascritto a Mantova il giorno 11.04.1996 ai nn. 3165/2246 la [REDACTED] ha variato la denominazione in [REDACTED] mantenendo invariata la sede legale ed il codice fiscale.

Trascrizioni pregiudizievoli:

in merito ai mapp.li 1, 2, 6, 46, 92 e 2393

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 10.04.2019 ai nn. 4458/582 a favore di [REDACTED] (si veda allegato n. 3);
- ii. servitù perpetua di acquedotto trascritta a Mantova il 07.02.2003 ai nn. 1929/1264 a favore di [REDACTED] gravante il mapp.le 2 nonché originario mapp.le 3 di mq. 16.688;
- iii. sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Mantova ai nn. 11975/8368 del 05.09.2025 (si veda allegato n. 3).

In merito al mapp.le 2395

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 10.04.2019 ai nn. 4458/582 a favore di [REDACTED] (si veda allegato n. 3);
- ii. servitù di passaggio posta sul lato est dell'immobile costituito dagli originari mapp.li 68 e 69 citata nel titolo di provenienza del Notaio Dott. Camillo Aggazzotti, rep. 159139 del 17.09.1981, trascritto a Mantova il 02.10.1981 ai nn. 7946/5661; in particolar modo in detto atto si afferma che la servitù di passaggio verrà continuata in maniera uguale a quella indicata nell'atto del Notaio Dr. Giuseppe Nicolini, rep. 22217 del 11.05.1965, trascritto a Mantova il 04.06.1965 ai nn. 3917/2528;
- iii. servitù di metanodotto citate nel titolo di provenienza del Notaio Dott. Camillo Aggazzotti, rep. 159139 del 17.09.1981, trascritto a Mantova il 02.10.1981 ai nn. 7946/5661
- iv. servitù di acquedotto trascritta a Mantova il 04.05.1993 ai nn. 3518/2308 a favore del [REDACTED] gravante tra l'altro sull'originario mapp.le 68;
- v. sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Mantova ai nn. 11975/8368 del 05.09.2025 (si veda allegato n. 3).

In merito al mapp.le 91

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 10.04.2019 ai nn. 4458/582 a favore di [REDACTED] (si veda allegato n. 3);

- ii. pattuizioni e precisazioni contenute nell'atto del Notaio Dott. Giuseppe Nicolini, rep. 22217 del giorno 11.05.1965, trascritto a Mantova il 04.06.1965 ai nn. 3917/2528 richiamate nell'ulteriore titolo di provenienza del Notaio Dott. Fabio Vaini, rep.36558 del 10.12.2004, trascritto a Mantova il 30.12.2004 ai nn. 19217/11453;
- iii. sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Mantova ai nn. 11975/8368 del 05.09.2025 (si veda allegato n. 3).

In merito al mapp.le 315

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 10.04.2019 ai nn. 4458/582 a favore di [REDACTED] (si veda allegato n. 3);
- ii. sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Mantova ai nn. 11975/8368 del 05.09.2025 (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 [REDACTED] in Liquidazione Giudiziale, si prende atto che i terreni costituenti il LOTTO 1 risultano in possesso della [REDACTED]

Si precisa che alcune porzioni dell'area risultano di fatto inaccessibili per la presenza di una folta vegetazione spontanea; al fine di visionare l'intera area lo scrivente ha eseguito alcune riprese fotografiche con l'ausilio di un drone.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'area oggetto della presente relazione è stata eseguita mediante un processo valutativo di trasformazione, ossia operando una valutazione sullo scenario futuro che l'area potrebbe rivestire.

A tale scopo si è proceduto ad individuare il potenziale economico del comparto adottando criteri analitici e sintetico-comparativi, considerando come assunzione basilare la realizzabilità del Piano Attuativo "Poggio Reale".

In prima battuta si è proceduto ad effettuare la stima del potenziale valore di mercato del bene trasformato (prospetto G1), prendendo come base di partenza il Piano Attuativo in Variante presentato dalla Società proprietaria del terreno, individuando una parte di area a destinazione commerciale e una parte a destinazione artigianale.

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 immobiliare.

In seconda battuta si sono valutati i potenziali costi per eseguire l'intervento urbanistico (prospetto G2), basandosi sempre sugli elaborati di progetto Piano Attuativo in Variante;

tali costi sono stati suddivisi in costi diretti (opere di urbanizzazione e oneri di urbanizzazione) e costi indiretti (spese tecniche, oneri finanziari, commercializzazione e imprevisti).

Prospetto G1

DETERMINAZIONE DEI RICAVI PIANO ATTUATIVO "POGGIO REALE"						
destinazione	u.m.	superficie	coef. correttivo	sup. rag.	€ vendita/mq	totale
Vendita unità residenziali/commerciali/direzionali/posti auto						
Area commerciale	mq.	7.665,00	1,00	7.665,00		
Area artigianale	mq.	19.047,00	1,00	19.047,00		
				26.712,00	€ 115,00	€ 3.071.880,00
totale vendite						€ 3.071.880,00

Prospetto G2

DETERMINAZIONE DEI RICAVI PIANO ATTUATIVO "POGGIO REALE"			totale
tipo di costo			
Costi diretti (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione)			
Opere di Urbanizzazione			€ 1.257.604,87
Oneri			€ 396.781,30
totale costo diretti - A -			€ 1.654.386,17
Costi indiretti (costi di sviluppo) e altri costi			
Spese Tecniche	8,00%		€ 132.350,89
Imprevisti	5,00%		€ 82.719,31
Oneri finanziari	6,00%		€ 99.263,17
Commercializzazione	3,00%		€ 92.156,40
totale costo indiretti - B -			€ 406.489,77
totale costi A + B			€ 2.060.875,94

Appare evidente che la differenza tra i sopra calcolati ricavi e i rispettivi costi dell'iniziativa immobiliare, pari ad € 1.011.004,06 (prospetto G1 € 3.071.880,00 – prospetto G2 € 2.060.875,94), non possa essere rappresentativa del valore attuale dell'area oggetto della presente relazione, in quanto così operando non viene tenuta in debita considerazione la componente temporale per l'esecuzione dell'operazione immobiliare.

Per procedere alla determinazione del "valore attuale" dell'area è apparso necessario allo scrivente procedere attraverso le seguenti fasi:

- a. individuare l'arco temporale di "n" anni nel quale, considerata la situazione di mercato e le caratteristiche dell'intervento immobiliare nel suo complesso, si potrà ragionevolmente procedere alla vendita dei terreni del comparto; trattasi per forza di cose di una stima prudenziale che ha portato ad avere come riferimento un arco temporale abbastanza ampio;
- b. per ogni anno rientrante nel suddetto arco temporale ipotizzare una percentuale di aree vendibili ed il prezzo medio di vendita; anticipando sin d'ora che non è stata prevista, in via prudenziale ed in assenza di segnali confortanti del settore, nel breve/medio termine una ripresa della domanda di aree edificabili, né tantomeno una crescita dei prezzi di vendita (senza nemmeno considerare alcun effetto inflazionistico);

nonostante la prudenza adottata nel fare le suddette previsioni appare doveroso segnalare che permane in ogni caso un margine di incertezza circa i risultati ottenibili nell'arco temporale ipotizzato, soprattutto in considerazione dell'attuale contesto economico;

c. calcolare i flussi di cassa in entrata ed in uscita, e per differenza i flussi netti, realizzabili nei vari anni necessari al completamento dell'intervento immobiliare; laddove le entrate sono rappresentate dai prezzi medi di vendita (al netto delle imposte di trasferimento) e le uscite sono rappresentate dal costo per l'esecuzione delle opere (suddiviso in costi diretti e costi indiretti), al quale va aggiunto il costo presunto delle imposte (Imu e Tasi) da sostenere fino al completamento delle vendite di tutti i lotti di terreno;

d. determinare infine il valore attuale del comparto immobiliare sulla base del metodo della capitalizzazione limitata dei flussi netti di entrata; tale metodologia può essere così rappresentata $W_m = \sum R V_t$ dove:

W_m = valore del comparto immobiliare oggetto di stima;

R = ammontare annuo dei flussi di entrata netti derivanti dalle vendite degli immobili appartenenti al comparto;

V_t = coefficiente di attualizzazione.

In esecuzione di quanto sopra illustrato, al fine di poter determinare il valore attuale del comparto residenziale, si è proceduto:

- i. alla determinazione dell'arco temporale nel quale si ipotizza la vendita dei terreni del comparto sulla base delle seguenti ipotesi (prospetto G3):
 - 0% per il 2026;
 - 0% per il 2027;
 - 25% per il 2028 e 2029.
 - 50% per il 2030.
- ii. alla determinazione dei flussi in entrata per ogni singolo anno (prospetto G3);
- iii. alla determinazione dei flussi in uscita (prospetto G3) sulla base dei seguenti presupposti:
 - a. esecuzione dei lavori sulla base della seguente ipotesi:
 - 15% per il 2026;
 - 20% per il 2027, 2028 e 2029;
 - 25% per il 2030.
 - b. previsione del costo delle imposte (Imu e Tasi) fino al completamento della vendita di tutti i beni, applicando un importo pari a € 10.000,00 per i primi tre anni e attuando un incremento per gli anni successivi;

iv. alla determinazione del valore attuale del comparto (prospetto G4) secondo la formula $W_m = \sum R V_t$, una volta prescelto nel 2,21% il tasso di attualizzazione (tasso medio indice Rendistato per il primo semestre 2025).

Prospetto G3

previsione temporale (anni)	FLUSSI DI ENTRATA	anno 2026	anno 2027	anno 2028	anno 2029	anno 2030	totale
		AREE (% di vendita)	0,00%	0,00%	20,00%	30,00%	50,00%
Commerciale e artigianale		€ -	€ -	€ 767.970,00	€ 767.970,00	€ 1.535.940,00	€ 3.071.880,00
Tot. annuale entrate		€ -	€ -	€ 767.970,00	€ 767.970,00	€ 1.535.940,00	€ 3.071.880,00

previsione temporale (anni)	FLUSSI DI USCITA	anno 2026	anno 2027	anno 2028	anno 2029	anno 2030	totale
		AREE	15,00%	20,00%	20,00%	20,00%	25,00%
Costi diretti stimati		€ 248.157,92	€ 330.877,23	€ 330.877,23	€ 330.877,23	€ 413.596,54	€ 1.654.386,17
Costi indiretti stimati		€ 60.973,47	€ 81.297,95	€ 81.297,95	€ 81.297,95	€ 101.622,44	€ 406.489,77
Imu stimata		€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 60.000,00
Tot. annuale uscite		€ 319.131,39	€ 422.175,19	€ 422.175,19	€ 427.175,19	€ 530.218,98	€ 2.120.875,94

FLUSSI NETTI	anno 2026	anno 2027	anno 2028	anno 2029	anno 2030	totale
	-€ 319.131,39	-€ 422.175,19	€ 345.794,81	€ 340.794,81	€ 1.005.721,02	€ 951.004,06

Prospetto G4

VALORE ATTUALE - COMPARTO GIOVE S.R.L. (tasso di attualizzazione 2,21%)					
n.	1	2	3	4	5
Anni	2026	2027	2028	2029	2030
FLUSSI NETTI	-€ 319.131,39	-€ 422.175,19	€ 345.794,81	€ 340.794,81	€ 1.005.721,02
Coef. di attualizzazione	0,97838	0,95722	0,93653	0,91628	0,89646
VALORE ATTUALE	-€ 312.231,08	-€ 404.115,89	€ 323.845,83	€ 312.262,21	€ 901.593,11
FLUSSI NETTI	€ 951.004,06				
VALORE ATTUALE	€ 821.354,17				

Dalle sopra esposte valutazioni ne è derivato un valore attuale, quale risultato analiticamente calcolato nei prospetti G3 e G4, pari ad € 821.354,17.

In merito al valore attuale come sopra esposto, tenuto conto dell'incertezza che l'iter autorizzativo del piano potrebbe avere, anche in considerazione dei molteplici vincoli che gravano sull'area come dettagliatamente descritto nei paragrafi che precedono (con un conseguente prolungamento dei tempi di attuazione del piano), lo scrivente ritiene cautelativamente di applicare in via percentualizzata e forfettaria una svalutazione del valore come sopra calcolato pari al 25%, derivandone un valore finale (arrotondato) pari ad **€ 615.000,00 (euro seicentoquindicimila,00)**.

LOTTO 2 - Cabina di trasformazione per l'energia elettrica sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), via Torino c.m.:



Identificazione Catastale:

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 2 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 18 mapp.le 761 – cat. D/1 – rend. € 139,44 – via Torino c.m. – piano T.

Intestatari:

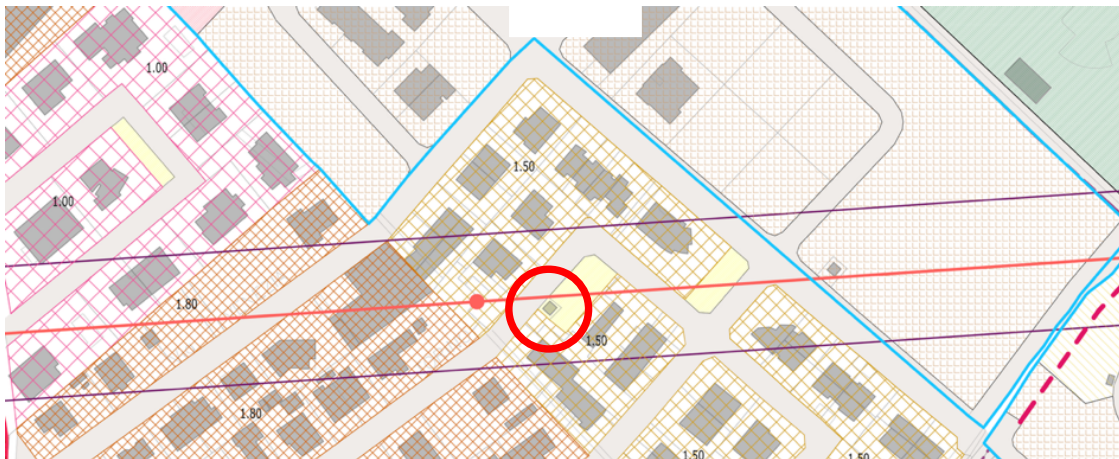
dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati alla [REDACTED]

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

Confini in senso N.E.S.O.:

con rag. mapp.le 762, rag. mapp.le 891 e via Torino. Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T64951/2025) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico l'immobile sopra descritto sorge in ambito denominato "Aree ed attrezzature pubbliche per il parcheggio settore residenziale".

Il tutto come meglio specificato nelle norme Urbanistiche del Piano del Governo del Territorio vigente (si veda allegato n. 2).

Descrizione:

trattasi di immobile costituito da cabina di trasformazione per l'energia elettrica, ubicata nel Comune di San Giorgio Bigarello (Mn), fraz. di Mottella, via Torino c.m.

L'immobile risulta di fatto un'opera di urbanizzazione di pubblico utilizzo, che dovrà essere oggetto di cessione al Comune di San Giorgio Bigarello (MN).

Provenienze:

- i. sin da oltre il ventennio l'immobile di cui all'originario mapp.le 702 di mq. 26.754 apparteneva alla [REDACTED] in forza dell'acquisto con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Mario Nicolini, rep. 49755 del 26.05.1995, trascritto a Mantova il 20.06.1995 ai nn. 5655/3895;
- ii. in forza dell'atto del Notaio Dott. Nicola Aliberti, rep. 369361 del 28.08.1995, trascritto a Mantova l'11.04.1996 ai nn. 3165/2246 la [REDACTED] ha variato la denominazione in [REDACTED] mantenendo invariata la sede legale ed il codice fiscale.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 10.04.2019 ai nn. 4458/582 a favore di [REDACTED] (si veda allegato n. 3);
- ii. servitù industriale trascritta a Mantova il 27.07.1999 ai nn. 9084/6151 a favore di [REDACTED]
- iii. sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Mantova ai nn. 11975/8368 del 05.09.2025 (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 [REDACTED] in Liquidazione Giudiziale, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 2 risulta in possesso della [REDACTED] con servitù industriale trascritta a Mantova il 27 luglio 1999 ai nn. 9084/6151.

Valore di mercato stimato:

tenuto conto del fatto che l'immobile identificato come LOTTO 2 dovrà essere oggetto di cessione al Comune di San Giorgio Bigarello (MN), si ritiene che il più probabile valore di mercato sia **€ 0,00 (euro zero.00)**.

LOTTO 3 - piccola area sita nel Comune di Suzzara (MN):



Identificazione Catastale:

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 3 risultano censiti al Catasto Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Suzzara e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 53 mapp.le 313 – qual. sem. arbor. – cl. 1 – ha are ca 00 00 40 – R.D. € 0,45 – R.A. € 0,37;
- fg. 53 mapp.le 314 – qual. sem. arbor. – cl. 1 – ha are ca 00 00 30 – R.D. € 0,34 – R.A. € 0,28

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 alla [REDACTED]

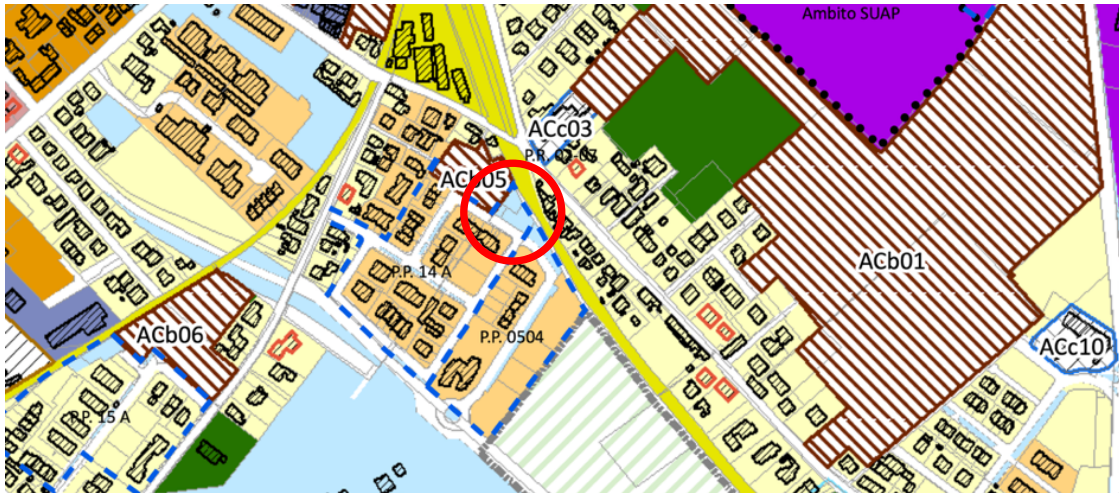
- [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O.:

in merito ai mapp.li 313 e 314 in copro unico con fosso oltre rag. mapp.le 105 e limite di foglio.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T65881/2025) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico i terreni sopra descritti sorgono in ambito denominato "Aree a servizi".

Il tutto come meglio specificato nelle norme Urbanistiche del Piano del Governo del Territorio vigente (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di piccola area con superficie catastale pari a 70,00 mq., ubicata nel Comune di Suzzara (Mn),

L'immobile risulta di fatto un'opera di urbanizzazione di pubblico utilizzo, che dovrà essere oggetto di cessione al Comune di Suzzara (MN).

Si precisa che relativamente agli immobili di cui agli originari mapp.li 295, 297 e 299 (da cui sono derivati i terreni di cui al LOTTO 3) è stata stipulata con il Comune di Suzzara (MN)

una convenzione edilizia giusta atto del Notaio Dott. Omero Araldi, rep. 56400 del 12.05.2000, trascritto a Mantova il 05.06.2000 ai nn. 6258/4035 cui fece seguito un atto integrativo di convenzione a rogito del Notaio Dott. Omero Araldi, rep. 64385 del 04.07.2003, trascritto a Mantova il 28.07.2003 ai nn. 11071/6864

Provenienze:

- i. sin da oltre il ventennio gli immobili di cui agli originari mapp.li 295 di mq. 5.812, 297 di mq. 6.018 e 299 di mq. 70 appartenevano alla [REDACTED] per averle acquistate con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Omero Araldi, rep. 56374 del 09.05.2000, trascritto a Mantova il 18.05.2000 ai nn. 5663/3663

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova il 10.04.2019 ai nn. 4458/582 a favore di [REDACTED] (si veda allegato n. 3);
- ii. sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Mantova ai nn. 11975/8368 del 05.09.2025 (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 [REDACTED] in Liquidazione Giudiziale, si prende atto che i terreni costituenti il LOTTO 3 risultano in possesso della [REDACTED]

Valore di mercato stimato:

tenuto conto del fatto che l'immobile identificato come LOTTO 3 dovrà essere oggetto di cessione al Comune di Suzzara (MN), si ritiene che il più probabile valore di mercato sia **€ 0,00 (euro zero,00)**.

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

Mantova, 09.09.2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Glauco Zunica



ALLEGATI:

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica.