

**TRIBUNALE DI MANTOVA**

CANCELLERIA FALLIMENTARE

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 35/2024**

Dichiarata in data 14/11/2024

**HOUSE & LOT S.R.L.**

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Mauro Pietro BERNARDI**

CURATORE: **Dott.ssa Rosa RUSSO**

**PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI**

---

*Consulenza tecnico legale ed estimativa, giudiziale e di parte*

Via P. Mattarella, 17 - 46029 Suzzara (MN)

C.f. ZNN GND 68L31 E8971 - P.IVA 02227670201

Tel. 380 4796918 - E-mail [guidoandrezanini@alice.it](mailto:guidoandrezanini@alice.it)

---

## INDICE

PREMESSA	Pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE GENERALI	Pag. 3
CRITERI DI STIMA DEI BENI	Pag. 4
DESCRIZIONE SINTETICA	Pag. 6
TITOLARITÀ	Pag. 7
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Pag. 7
CONFINI	Pag. 10
CRONISTORIA DATI CATASTALI	Pag. 12
CORRISPONDENZA CATASTALE	Pag. 15
CARATTERISTICHE E CONSISTENZA	Pag. 16
PRECISAZIONI E SERVITÙ	Pag. 19
STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 20
CANONE DI LOCAZIONE	Pag. 20
PROVENIENZE VENTENNALI	Pag. 21
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	Pag. 28
NORMATIVA URBANISTICA	Pag. 31
ULTERIORI PRECISAZIONI	Pag. 36
REGOLARITA' EDILIZIA	Pag. 38
TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA	Pag. 41
STIMA	Pag. 43
PRECISAZIONI ESTIMATIVE	Pag. 42
DEPREZZAMENTI ULTERIORI	Pag. 44
STIMA PERCENTUALI DI AREA FABBRICABILE	Pag. 45
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI	Pag. 46
RIEPILOGO	Pag. 48
SUDDIVISIONE IN LOTTI	Pag. 48
LOTTO N. 1	Pag. 49
LOTTO N. 2	Pag. 51
LOTTO N. 3	Pag. 54
RIEPILOGO	Pag. 56
INDICE DEGLI ALLEGATI	Pag. 57

## PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Guido Andrea Zanini, iscritto al Collegio Geometri e Geometri laureati della Provincia di Mantova al n. 2575 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Mantova al n. 683, con studio in Suzzara (MN), Via P. Mattarella, 17, è stato nominato in data 16/01/2025 dall'Ill.mo Sig. Curatore Dott.ssa Rosa Russo quale perito stimatore incaricato di assisterla nella valutazione dei beni immobili di pertinenza della procedura, con autorizzazione giudiziale alla nomina in pari data.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore della liquidazione giudiziale, presso i legali rappresentanti della società, compiute le dovute ispezioni catastali, ipocatastali e tecnico amministrative, l'estensore della presente ha proceduto all'esecuzione dei sopralluoghi ritenuti necessari per l'individuazione e lo studio del compendio immobiliare oggetto di valutazione.

I beni di proprietà della ditta in oggetto sono stati inventariati con verbale redatto in data 17/12/2024.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI E CARATTERISTICHE GENERALI

Il compendio immobiliare oggetto di mandato e in proprietà alla HOUSE & LOT S.R.L. è costituito da:

BENI SOCIALI: Terreni siti in Comune di Sermide e Felonica (MN)

- 1) Fg. 12, Part. 157, Sup. 350 mq
- 2) Fg. 12, Part. 155, Sup. 4990 mq
- 3) Fg. 12, Part. 71, Sup. 1930 mq
- 4) Fg. 13, Part. 590, Sup. 560 mq
- 5) Fg. 12, Part. 53, Sup. 670 mq
- 6) Fg. 12, Part. 54, Sup. 2380 mq
- 7) Fg. 12, Part. 55, Sup. 230 mq
- 8) Fg. 12, Part. 56, Sup. 220 mq

Si precisa che, a seguito di Decreto giudiziale del 09/01/2025, l'Esecuzione Immobiliare n. 54/2021 ( ) è stata dichiarata improcedibile per intervenuta apertura di Liquidazione giudiziale a carico del debitore esecutato ed i beni oggetto di procedura sono confluiti nella Liquidazione giudiziale n. 35/2024.

In particolare, dietro richiesta del Curatore della Liquidazione giudiziale, il presente elaborato terrà conto anche dei beni inseriti nel "Lotto 2" della procedura esecutiva estinta in quanto trattasi di terreni in Sermide e Felonica adiacenti a quelli già oggetto di mandato.

Per questi ultimi beni, come di seguito individuati, lo scrivente si limiterà a riportare quanto indicato nella propria perizia immobiliare del 07/03/2022 redatta dal perito stimatore

incaricato per la procedura esecutiva; l'estensore della presente infatti entrerà nel merito dello studio di questi ultimi beni per i soli aspetti urbanistici, di stima, di formazione dei lotti (nonché per sopperire alla carenza di alcune informazioni su tali cespiti, quali "Confini" e "Cronistoria dati catastali"):

**BENI SOCIALI**: Terreni siti in Comune di Sermide e Felonica (MN)

- 9) Fg. 12, Part. 64, Sup. 1920 mq
- 10) Fg. 12, Part. 65, Sup. 1230 mq
- 11) Fg. 12, Part. 83, Sup. 12400 mq
- 12) Fg. 12, Part. 101, Sup. 3550 mq
- 13) Fg. 12, Part. 154, Sup. 8635 mq
- 14) Fg. 12, Part. 156, Sup. 20285 mq
- 15) Fg. 12, Part. 158, Sup. 3060 mq

Le precisazioni relative ai beni già oggetto di studio nell'ambito della procedura esecutiva saranno esposte all'interno di specifici riquadri.

#### **CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Al fine di giungere alla stima dei beni immobili si è proceduto in fase preliminare all'acquisizione ed analisi delle informazioni necessarie allo studio e redazione della presente relazione di stima; si è quindi proceduto all'esecuzione di tutti i sopralluoghi necessari all'ispezione dei beni; si sono reperiti presso i pubblici uffici i documenti necessari all'adempimento del mandato ricevuto; si è verificata la corrispondenza tra i documenti reperiti ed il compendio oggetto di stima; si è analizzata la conformità dello stesso ai documenti depositati presso i pubblici enti (titoli edilizi e atti catastali in particolare); si è determinato il valore ordinario del compendio riferito all'attualità previa elaborazione delle informazioni raccolte, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico-comparativi (nel caso della presente si è tenuto conto dei valori espressi dalla Commissione provinciale espropri, dal Comune di Sermide e Felonica, di stampa e siti web specializzati); si è tenuto particolarmente conto delle previsioni urbanistiche dello strumento comunale (che presenta gravi limitazioni che incidono sull'edificabilità di parte dei terreni oggetto di studio) e si è infine computato il valore reale tenendo conto di aggiunte o detrazioni da applicare al valore ordinario.

La stima eseguita è improntata a principi di prudenza, al fine di individuare valori che siano corrispondenti quanto più possibile alle attese del mercato immobiliare, stante altresì la particolare stagnazione di quest'ultimo.

Si precisa infine che la consistenza del compendio immobiliare è stata desunta per i terreni dalle superfici catastali indicate nelle visure effettuate presso la banca dati digitale dell'Agenzia

delle Entrate di Mantova -ex Agenzia del Territorio-. Le valutazioni effettuate nel presente elaborato peritale sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

## DESCRIZIONE SINTETICA

**BENE N. 1 (Fg. 12, P.IIa 157)**

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide

**BENE N. 2 (Fg. 12, P.IIa 155)**

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide

**BENE N. 3 (Fg. 12, P.IIa 71)**

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide

**BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

Appezamento di terreno parzialmente urbanizzato ubicato in Sermide e Felonica (MN),  
Loc. Sermide

**BENE N. 5 (Fg. 12, P.IIa 53)**

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide

**BENE N. 6 (Fg. 12, P.IIa 54)**

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide

**BENE N. 7 (Fg. 12, P.IIa 55)**

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide

**BENE N. 8 (Fg. 12, P.IIa 56)**

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide

**BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione dei cespiti (trattati come bene unitario) come indicata nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“Terreno edificabile ubicato a Sermide e Felonica (MN) - Via XXIV Aprile*

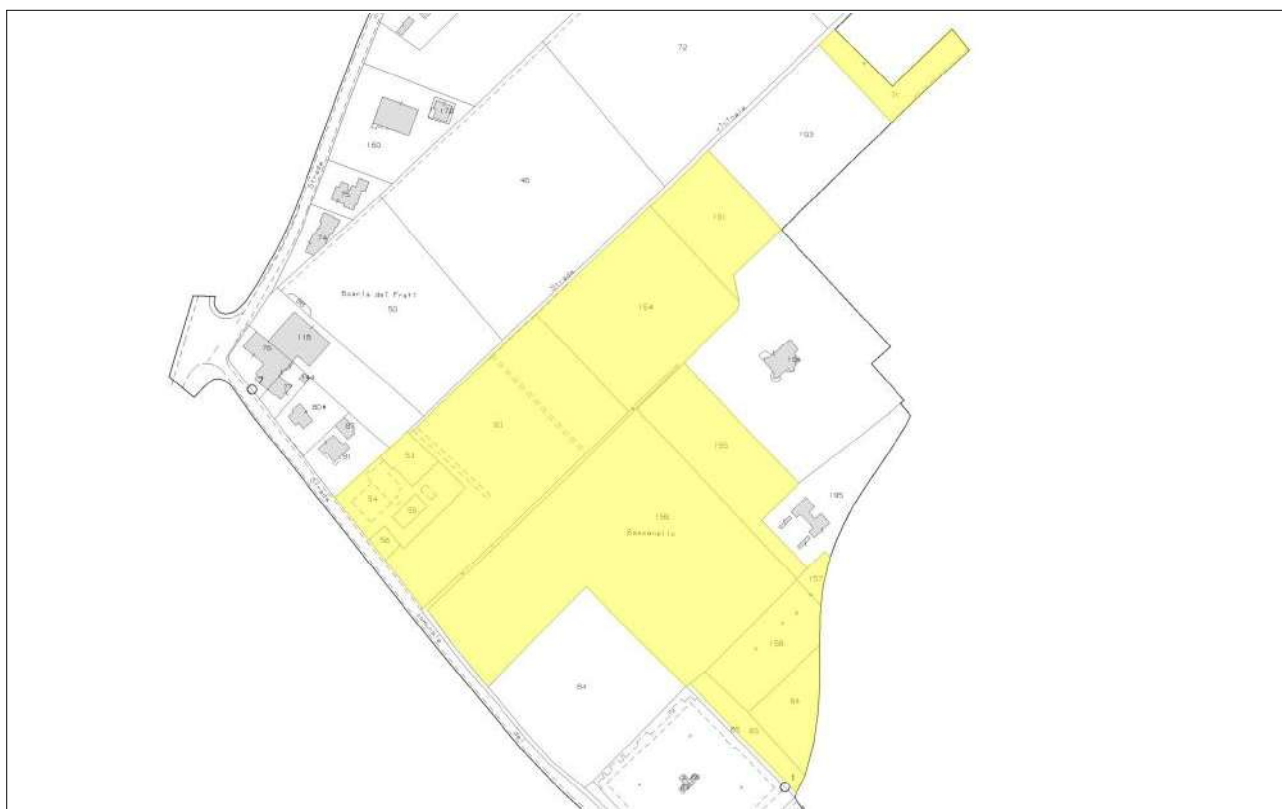
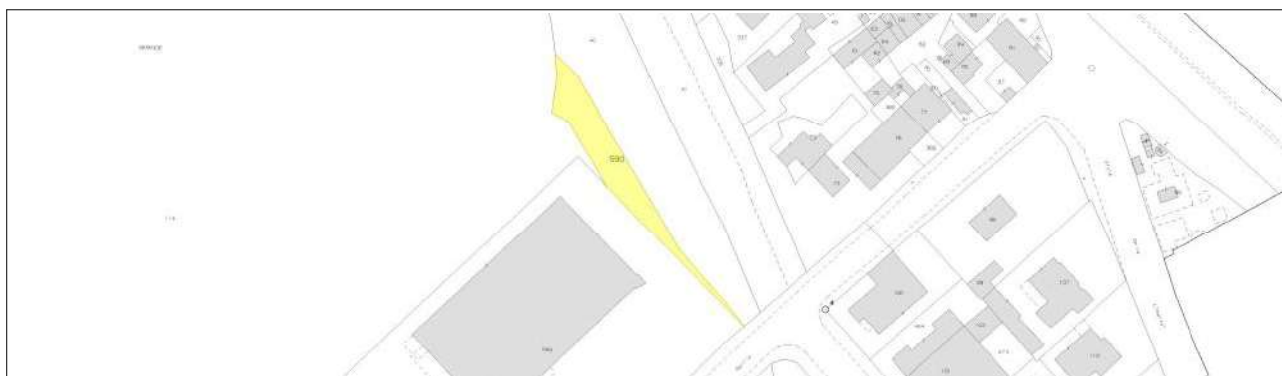
*Terreni edificabili, non urbanizzati, a destinazione residenziale con limitazioni dovute a fasce di rispetto cimiteriale”.*

## TITOLARITÀ

Il compendio appartiene ai seguenti intestati:

- (Proprietà 1/1)

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE



I beni sono catastalmente così identificati:

**BENE N. 1 (Fg. 12, P.IIa 157)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	157		ORTO IRRIG	U	350	11,04	5,42

**BENE N. 2 (Fg. 12, P.IIa 155)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	155		SEMIN ARBOR	2	4.990	46,39	28,35

**BENE N. 3 (Fg. 12, P.IIa 71)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	71		SEMINATIVO	2	1.930	16,95	10,96

**BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
13	590		PRATO	2	560	1,18	1,59

**BENE N. 5 (Fg. 12, P.IIa 53)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	53		SEMIN ARBOR	1	670	7,43	4,33

**BENE N. 6 (Fg. 12, P.IIa 54)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	54		AREA FAB DM		2.380		

**BENE N. 7 (Fg. 12, P.IIa 55)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	55		AREA FAB DM		230		

**BENE N. 8 (Fg. 12, P.IIa 56)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	56		SEMINATIVO	1	220	2,38	1,42

**BENE N. 9 (Fg. 12, P.IIa 64)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	64		FRUTTETO	1	1.920	36,10	19,83

**BENE N. 10 (Fg. 12, P.IIa 65)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	65		BOSCO CEDUO	1	1.230	1,01	0,38

**BENE N. 11 (Fg. 12, P.IIa 83)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	83		SEMIN ARBOR	2	12.400	115,29	70,44

**BENE N. 12 (Fg. 12, P.IIa 101)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	101		SEMINATIVO	2	3.550	31,18	20,17

**BENE N. 13 (Fg. 12, P.IIa 154)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	154		SEMIN ARBOR	2	8.635	80,28	49,06

**BENE N. 14 (Fg. 12, P.IIa 156)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	156		SEMIN ARBOR	2	20.285	188,60	115,24

**BENE N. 15 (Fg. 12, P.IIa 158)**

Catasto Terreni							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
12	158		ORTO IRRIG	U	3.060	96,52	47,41

**CONFINI**

Come risultanti dal vigente estratto di mappa:

**BENE N. 1 (Fg. 12, P.IIa 157)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 195, limite di foglio, mapp. 158, mapp. 156, mapp. 155.

**BENE N. 2 (Fg. 12, P.IIa 155)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 194, mapp. 195, mapp. 157, mapp. 158, mapp. 156, mapp. 154.

**BENE N. 3 (Fg. 12, P.IIa 71)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: a Nord, Est e Sudest limite di foglio, mapp. 193, Strada vicinale e più oltre mapp. 72 e 178.

**BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 13 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 40, Via XXIV Aprile, mapp. 589, mapp. 114.

**BENE N. 5 (Fg. 12, P.IIa 53)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: Strada vicinale, mapp. 83, mapp. 54 su due lati, mapp. 81, mapp. 118.

**BENE N. 6 (Fg. 12, P.IIa 54)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 53, mapp. 83, mapp. 56, Strada comunale del Cimitero, mapp. 81. Incorpora il mapp. 55.

**BENE N. 7 (Fg. 12, P.IIa 55)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 54 su quattro lati.

**BENE N. 8 (Fg. 12, P.IIa 56)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 54, mapp. 83, Strada comunale del Cimitero, mapp. 54.

**BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione dei confini indicati nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021: *INDICAZIONE OMESSA*

Si provvede pertanto in merito:

**BENE N. 9 (Fg. 12, P.IIa 64)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: limite di foglio, mapp. 65, mapp. 158.

**BENE N. 10 (Fg. 12, P.IIa 65)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 158, mapp. 64, limite di foglio, mapp. 85, mapp. 156.

**BENE N. 11 (Fg. 12, P.IIa 83)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 154, corso idrico e più oltre mapp. 156, Strada comunale del Cimitero, mapp. 56, mapp. 54, mapp. 53, Strada vicinale.

**BENE N. 12 (Fg. 12, P.IIa 101)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide:

mapp. 193, limite di foglio, mapp. 194, mapp. 154, Strada vicinale e più oltre mappali 46 e 72.

**BENE N. 13 (Fg. 12, P.IIa 154)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 101, mapp. 194, mapp. 155, mapp. 156, corso idrico e più oltre di nuovo mapp. 156, mapp. 83, Strada vicinale e più oltre mapp. 46.

**BENE N. 14 (Fg. 12, P.IIa 156)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 154, mapp. 155, mapp. 157, mapp. 158, mapp. 65, mapp. 85, Cimitero di Sermide, mapp. 84, corso idrico e più oltre Strada comunale del Cimitero, corso idrico e più oltre mapp.li 83 e 154.

**BENE N. 15 (Fg. 12, P.IIa 158)**

Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 157, limite di foglio, mapp. 64, mapp. 65, mapp. 156, mapp. 155.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla scorta delle visure catastali storiche si redige di seguito la storia catastale al N.C.T. del compendio di cui al titolo e delle particelle che l'hanno generato:

**BENE N. 1 (Fg. 12, P.IIa 157)**

La **p.IIa 157** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 12/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 18885.4/1998)

La **p.IIa 63** del fg. 12 (che ha generato la p.IIa 157) deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 2 (Fg. 12, P.IIa 155)**

La **p.IIa 155** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 12/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 18885.3/1998)

La **p.IIa 52** del fg. 12 (che ha generato la p.IIa 155) deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 21/01/1980 in atti dal 04/07/1983 (n. 17680)
- FRAZIONAMENTO del 10/12/1976 in atti dal 20/01/1978 (n. 23677)
- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 3 (Fg. 12, P.IIa 71)**

La **p.IIa 71** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 14/03/1988 (n. 1786)
- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

La **p.IIa 590** del fg. 13 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 05/07/2010 Pratica n. MN0082737 in atti dal 05/07/2010 presentato il 05/07/2010 (n. 82737.1/2010)

La **p.IIa 120** del fg. 13 (che ha generato la p.IIa 590) deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 5 (Fg. 12, P.IIa 53)**

La **p.IIa 53** del fg. 12 deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 6 (Fg. 12, P.IIa 54)**

La **p.IIa 54** del fg. 12 deriva da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/2017 Pratica n. MN0014196 in atti dal 23/03/2017 BONIFICA F.R. 2017 (n. 265.1/2017)
- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 7 (Fg. 12, P.IIa 55)**

La **p.IIa 55** del fg. 12 deriva da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/03/2017 Pratica n. MN0014196 in atti dal 23/03/2017 BONIFICA F.R. 2017 (n. 265.1/2017)
- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 8 (Fg. 12, P.IIa 56)**

La **p.IIa 56** del fg. 12 deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione della cronistoria dei dati catastali indicata nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021: *CRONISTORIA OMESSA*

Si provvede pertanto in merito:

**BENE N. 9 (Fg. 12, P.IIa 64)**

La **p.IIa 64** del fg. 12 deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 10 (Fg. 12, P.IIa 65)**

La **p.IIa 65** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 19/06/1980 in atti dal 04/07/1983 (n. 17780)
- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 11 (Fg. 12, P.IIa 83)**

La **p.IIa 83** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 10/12/1976 in atti dal 20/01/1978 (n. 23677)

La **p.IIa 52** del fg. 12 (che ha generato la p.IIa 83) deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 12 (Fg. 12, P.IIa 101)**

La **p.IIa 101** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO in atti dal 14/03/1988 (n. 1786)

La **p.IIa 71** del fg. 12 (che ha generato la p.IIa 101) deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 13 (Fg. 12, P.IIa 154)**

La **p.IIa 154** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 12/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 18885.3/1998)

La **p.IIa 52** del fg. 12 (che ha generato la p.IIa 154) deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 21/01/1980 in atti dal 04/07/1983 (n. 17680)
- FRAZIONAMENTO del 10/12/1976 in atti dal 20/01/1978 (n. 23677)
- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 14 (Fg. 12, P.IIa 156)**

La **p.IIa 156** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 12/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 18885.3/1998)

La **p.IIa 52** del fg. 12 (che ha generato la p.IIa 156) deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 21/01/1980 in atti dal 04/07/1983 (n. 17680)
- FRAZIONAMENTO del 10/12/1976 in atti dal 20/01/1978 (n. 23677)
- Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 15 (Fg. 12, P.IIa 158)**

La **p.IIa 158** del fg. 12 deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 12/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 18885.4/1998)

La **p.IIa 63** del fg. 12 (che ha generato la p.IIa 158) deriva da:

- Impianto meccanografico del 03/11/1975

## CORRISPONDENZA CATASTALE

**BENE N. 1 (Fg. 12, P.IIa 157)**

**BENE N. 2 (Fg. 12, P.IIa 155)**

**BENE N. 3 (Fg. 12, P.IIa 71)**

**BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

**BENE N. 5 (Fg. 12, P.IIa 53)**

**BENE N. 6 (Fg. 12, P.IIa 54)**

**BENE N. 7 (Fg. 12, P.IIa 55)**

**BENE N. 8 (Fg. 12, P.IIa 56)**

Sui beni oggetto di studio non risultano presenti fabbricati. Presa quindi in esame la mappa catastale non si sono riscontrate incongruenze in sede di sopralluogo.

**BENE N. 9 (Fg. 12, P.IIa 64)**

**BENE N. 10 (Fg. 12, P.IIa 65)**

**BENE N. 11 (Fg. 12, P.IIa 83)**

**BENE N. 12 (Fg. 12, P.IIa 101)**

**BENE N. 13 (Fg. 12, P.IIa 154)**

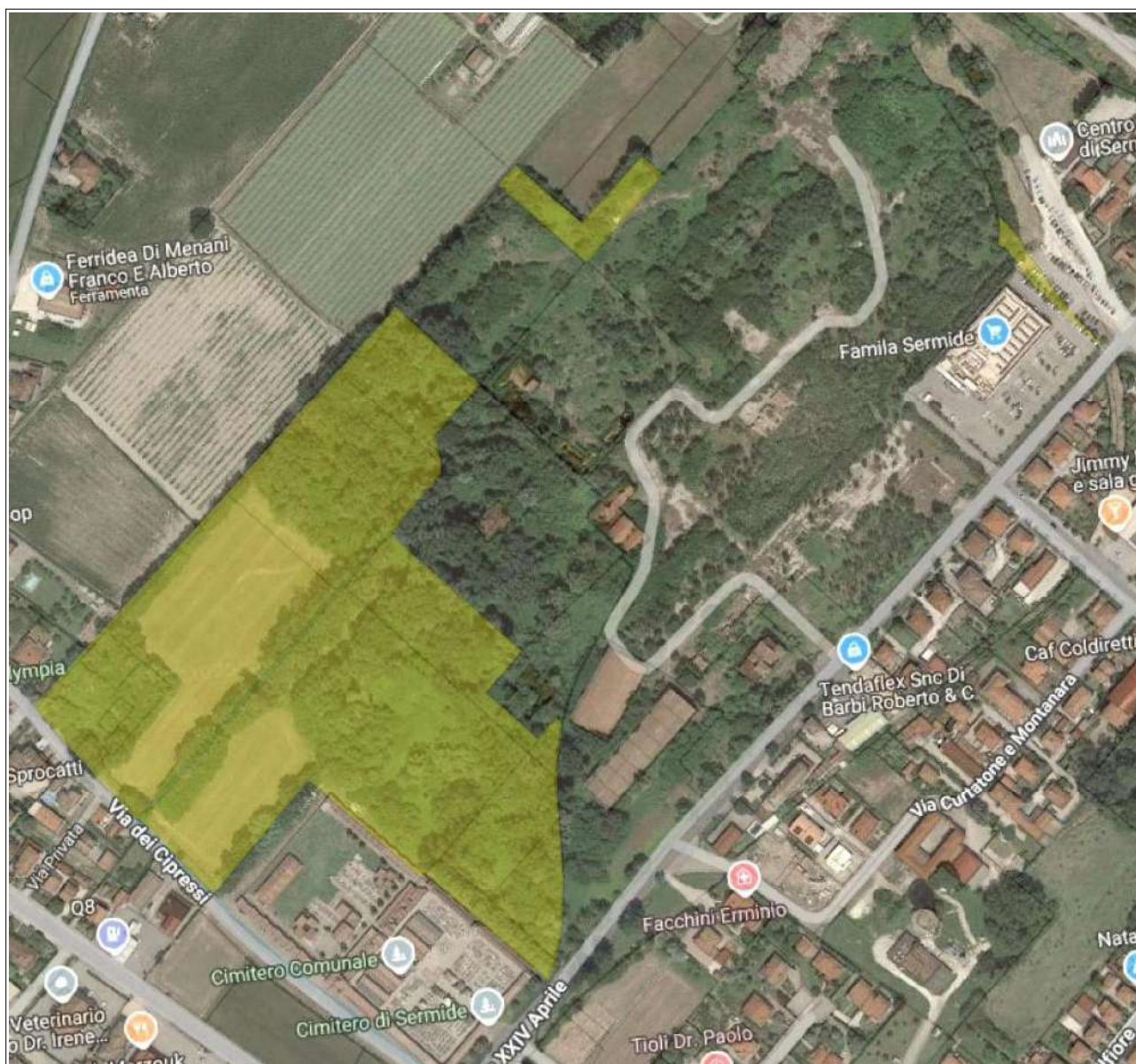
**BENE N. 14 (Fg. 12, P.IIa 156)**

**BENE N. 15 (Fg. 12, P.IIa 158)**

Descrizione della corrispondenza catastale come indicata nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.”*

## CARATTERISTICHE E CONSISTENZA



### **BENI DAL N. 1 AL N. 15 (TUTTI)**

L'immagine sopra riportata rappresenta la vista satellitare del territorio sovrapposta alla base catastale, con evidenziati in colore giallo tutti i beni oggetto di studio.

Trattasi di appezzamenti di terreno posti all'interno del tessuto urbano consolidato di Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide, indicativamente compresi tra la Via dei Cipressi (già Via del Cimitero) e la Via XXIV Aprile.

I beni presentano assetto pianeggiante e in parte risultano attualmente coltivati da terzi, in assenza di titolo formale, prevalentemente a seminativo arborato.

I terreni sono per la quasi totalità individuati dallo strumento urbanistico comunale vigente in ambiti di completamento (“AIC - *Ambiti insediativi complessi*”), in piccola parte quali tessuti edilizi residenziali (“R4 - *Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi*”) e in parte ancor minore mista tra non residenziale (“P2 - *Tessuto produttivo ad orientamento commerciale*”), viabilità di previsione e servizi.

Da quanto riscontrato attualmente non è operativo alcuno strumento di pianificazione attuativa sui beni oggetto di studio (Piano attuativo inefficace in quanto non perfezionato con la dovuta sottoscrizione).

Si osserva che una importante porzione dell'area circonda su due lati il Cimitero del capoluogo ed è pertanto sottoposta a vincolo di non edificabilità per rispetto cimiteriale mentre altre porzioni di terreno sono destinate a servizi (ad es. parcheggi, verde pubblico, ecc.). Si rimanda per ulteriori approfondimenti degli aspetti urbanistici ai paragrafi successivi.

Dal punto di vista storico i beni ricadono nell'area dell'ex zuccherificio di Sermide, ora cessato e smantellato, che in passato fu individuato come sito contaminato, in seguito interamente bonificato.

Le ricerche condotte interpellando personale del Comune di Sermide e Felonica, della Provincia di Mantova e di ATS Val Padana hanno permesso di apprendere che il sito dell'ex zuccherificio era in passato interessato dalla presenza dell'inquinante "*amianto*" presente sia in "*matrice compatta*" (ad esempio nelle coperture dei fabbricati) che in "*matrice friabile*" (ad esempio coibentazione delle tubature). Ad oggi i fabbricati sono stati quasi tutti demoliti e l'area non è più classificata come sito contaminato (Delibera del Consiglio Regionale della Lombardia n. 958 del 17/02/2004) a seguito delle importanti operazioni di bonifica avvenute nel corso del tempo con diretto controllo da parte di ATS Val Padana (ex ASL ed ex USSL).

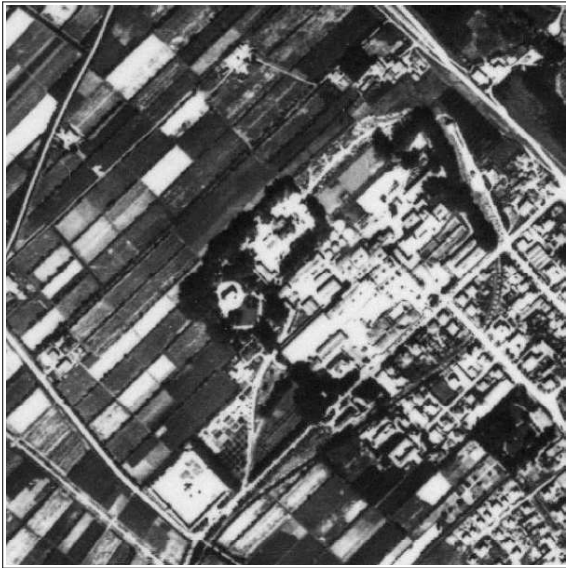
I terreni oggetto della presente relazione non sono interessati dalla presenza di fabbricati.

### **BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione delle caratteristiche costruttive prevalenti come indicate nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“Per i terreni si allega il CDU. I terreni risultano edificabili con alcune limitazioni dovute alle presenze di fasce di rispetto (cimiteriale, ecc), non urbanizzati. L'eventuale edificazione, considerata l'estensione, dovrà essere assoggetta all'approvazione di un piano attuativo.”*

Si riportano nella pagina seguente alcune viste aeree e satellitari utili alla ricostruzione dell'evoluzione edificatoria storica nell'area oggetto di interesse.



anno  
1954



anno  
1975



anno  
1998



anno  
2003



anno  
2007



anno  
2012

## CONSISTENZA

CONSISTENZA TERRENI			
Numero bene	Foglio	Mappale	Superficie catastale (mq)
1	12	157	350
2	12	155	4.990
3	12	71	1.930
4	13	590	560
5	12	53	670
6	12	54	2.380
7	12	55	230
8	12	56	220
9	12	64	1.920
10	12	65	1.230
11	12	83	12.400
12	12	101	3.550
13	12	154	8.635
14	12	156	20.285
15	12	158	3.060
<b>Totale Superficie catastale mq</b>			<b>62.410</b>

La superficie catastale complessiva dei beni ammonta a **mq 62.410**.

### PRECISAZIONI E SERVITÙ

#### BENI DAL N. 1 AL N. 15 (TUTTI)

L'atto di provenienza (compravendita del 27/07/1998 a magistero del Notaio in Modena Dott. Gino Bergonzini Rep. nn. 29948/14831, registrata a Modena il 12/08/1998 al n. 4604 Serie 1V, trascritta a Mantova il 07/03/1998 ai nn. 7699/5213) reca:

*“[...] La presente vendita si vuole fatta ed accettata ai seguenti patti e condizioni:*

*- Gli immobili sono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, adiacenza, pertinenza, accessione, e per quanto concerne il terreno agricolo privo di scorte vive e morte, con fissi ed infissi, con usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive se legalmente esistenti. [...]”*

Da informazioni assunte presso il Comune di competenza, il compendio non risulta essere interessato da procedure espropriative per pubblica utilità.

## **BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione indicata nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Dagli atti di provenienza non emergono servitù gravanti l'immobile”*

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENI DAL N. 1 AL N. 15 (TUTTI)**

Dalle ricerche condotte presso Agenzia delle Entrate è emersa la presenza del solo contratto di *“Affitto di fondo rustico”* registrato a Mantova il 22/06/2015 al n. 4595 serie 3T, stipulato il 19/06/2015, con locazione dal 01/04/2015 al 30/11/2015 per il valore dichiarato di € 14.000,00 per l'intera durata.

Locatore House & Lot Srl, controparte

Pur non risultando la presenza di ulteriori contratti si pone in evidenza che i terreni catastalmente individuati al N.C.T. Sermide e Felonica Fg. 12 mapp. 83, 154, 156 (**Beni nn. 11, 13 e 14**) risultano parzialmente interessati da coltivazione da parte di terzi (ignoti), diversamente da quanto indicato nella perizia redatta per l'ex esecuzione immobiliare: questi beni sono pertanto da ritenersi occupati senza titolo, mentre gli altri liberi da occupazioni.

## **BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione dello stato di occupazione come indicato nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“L'immobile risulta libero”*

## **CANONE DI LOCAZIONE**

Non risultano attualmente in essere contratti di comodato né locazioni registrate a carico dei beni in argomento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Si riporta di seguito la provenienza ventennale dei singoli beni, redatta sulla scorta delle visure storiche catastali.

**BENE N. 1 (Fg. 12, P.IIa 157)**

**BENE N. 2 (Fg. 12, P.IIa 155)**

**BENE N. 3 (Fg. 12, P.IIa 71)**

**BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

Situazione degli intestati dal **27/07/1998**

- HOUSE & LOT S.R.L. (Proprietà  
1000/1000)

DATI DERIVANTI DA Atto del 27/07/1998 Pubblico ufficiale BERGONZINI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 29948 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4604 registrato in data 12/08/1998 - Voltura n. 3755.1/1998 in atti dal 16/10/1998

Situazione degli intestati dal **19/07/1994**

- ISEO S.P.A. CON SEDE IN MODENA, c.f. 00576840060 (Diritti e oneri reali da verificare fino al 27/07/1998)

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/07/1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE GENOVA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 5642 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 10235 registrato in data 22/07/1994 - Voltura n. 1870.1/1995 in atti dal 22/06/1995

Situazione degli intestati relativa ad atto del **28/02/1974** (antecedente all'impianto meccanografico)

- SPA SERMIDE CON SEDE IN GENOVA, (Diritti e oneri reali da verificare fino al 19/07/1994)

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/02/1974 Pubblico ufficiale SCIELLO G Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 49664 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 5029 registrato in data 15/03/1974 - Voltura n. 3776 in atti dal 20/01/1978

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del **03/11/1975**

- SPA ZUCCHERIFICIO DI SERMIDE CON SEDE IN GENOVA (Diritti e oneri reali da verificare fino al 28/02/1974)

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 5 (Fg. 12, P.IIa 53)**

**BENE N. 6 (Fg. 12, P.IIa 54)**

Situazione degli intestati dal **11/05/2004**

- HOUSE & LOT S.R.L. (Proprietà 1/1)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 11/05/2004 - CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3910.1/2012 - Pratica n. MN0066476 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **20/03/1999**

- HOUSE & LOT S.R.L. (Nuda Proprietà 1/1 fino al 11/05/2004)

- 

(Usufrutto 1/1 fino al 11/05/2004)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/03/1999 - CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3909.1/2012 - Pratica n. MN0066471 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **27/07/1998**

- 

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)

- 

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)

- 

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)

- 

(Proprietà fino al 20/03/1999)

DATI DERIVANTI DA Atto del 27/07/1998 Pubblico ufficiale BERGONZINI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 29948 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4604 registrato in data 12/08/1998 - Voltura n. 3755.2/1998 in atti dal 16/10/1998

Situazione degli intestati dal **19/07/1994**

- 

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 27/07/1998)

- 

(Proprietà fino al 27/07/1998)

- 

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 27/07/1998)

- 

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 27/07/1998)

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/07/1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE GENOVA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 5642 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 10235 registrato in data 22/07/1994 - Voltura n. 1870.2/1995 in atti dal 22/06/1995

Situazione degli intestati dal **15/06/1981**

- HOUSE & LOT S.R.L. s.p.a. (Nuda Proprietà 1/1 fino al 19/07/1994)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 fino al 19/07/1994)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 fino al 19/07/1994)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/06/1981 - CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3908.1/2012 - Pratica n. MN0066469 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **10/12/1976**

- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)
- (Proprietà fino al 15/06/1981)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/12/1976 Pubblico ufficiale CODIFAVA A Sede SERMIDE E FELONICA (MN) Repertorio n. 15521 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 5756 registrato in data 21/12/1976 - Voltura n. 23677 in atti dal 20/01/1978

Situazione degli intestati relativa ad atto del **28/02/1974** (antecedente all'impianto meccanografico)

- , Diritti e oneri reali da verificare fino al 10/12/1976

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/02/1974 Pubblico ufficiale SCIELLO G Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 49664 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 5029 registrato in data 15/03/1974 - Voltura n. 3776 in atti dal 20/01/1978

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del **03/11/1975**

- , Diritti e oneri reali da verificare fino al 28/02/1974

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 7 (Fg. 12, P.IIa 55)**

Situazione degli intestati dal **11/05/2004**

- HOUSE & LOT S.R.L. (Proprietà)

1/1)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 11/05/2004 -  
CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3910.1/2012 - Pratica n.  
MN0066476 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **20/03/1999**

- HOUSE & LOT S.R.L. (Nuda  
Proprietà 1/1 fino al 11/05/2004)
- (Usufrutto 1/1 fino al 11/05/2004)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/03/1999 -  
CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3909.1/2012 - Pratica n.  
MN0066471 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **27/07/1998**

- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)
- (Proprietà fino  
al 20/03/1999)

DATI DERIVANTI DA Atto del 27/07/1998 Pubblico ufficiale BERGONZINI Sede  
MODENA (MO) Repertorio n. 29948 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4604  
registrato in data 12/08/1998 - Voltura n. 3755.2/1998 in atti dal 16/10/1998

Situazione degli intestati dal **19/07/1994**

- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 27/07/1998)
- (Proprietà fino al  
27/07/1998)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al  
27/07/1998)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 27/07/1998)

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE  
AUTORITA') del 19/07/1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE GENOVA Sede GENOVA  
(GE) Repertorio n. 5642 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 10235 registrato in data  
22/07/1994 - Voltura n. 1870.2/1995 in atti dal 22/06/1995

Situazione degli intestati dal **15/06/1981**

- HOUSE & LOT S.R.L. s (Nuda Proprietà  
1/1 fino al 19/07/1994)

.

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 fino al 19/07/1994)

.

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 fino al 19/07/1994)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/06/1981 - CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3908.1/2012 - Pratica n. MN0066469 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **10/12/1976**

.

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)

.

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)

.

(Proprietà fino al 15/06/1981)

.

(Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/12/1976 Pubblico ufficiale CODIFAVA A Sede SERMIDE E FELONICA (MN) Repertorio n. 15521 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 5756 registrato in data 21/12/1976 - Voltura n. 23677 in atti dal 20/01/1978

Situazione degli intestati relativa ad atto del **28/02/1974** (antecedente all'impianto meccanografico)

.

Diritti e oneri reali da verificare fino al 10/12/1976

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/02/1974 Pubblico ufficiale SCIELLO G Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 49664 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 5029 registrato in data 15/03/1974 - Voltura n. 3776 in atti dal 20/01/1978

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del **03/11/1975**

.

, Diritti e oneri reali da verificare fino al 28/02/1974

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/11/1975

**BENE N. 8 (Fg. 12, P.IIa 56)**

Situazione degli intestati dal **11/05/2004**

. HOUSE & LOT S.R.L. (Proprietà 1/1)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 11/05/2004 - CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3910.1/2012 - Pratica n. MN0066476 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **20/03/1999**

- HOUSE & LOT S.R.L. (Nuda Proprietà 1/1 fino al 11/05/2004)
- (Usufrutto 1/1 fino al 11/05/2004) c.f.

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/03/1999 - CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3909.1/2012 - Pratica n. MN0066471 in atti dal 25/05/2012

Situazione degli intestati dal **27/07/1998**

- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 20/03/1999)
- HOUSE & LOT S.R.L. (Proprietà fino al 20/03/1999)

DATI DERIVANTI DA Atto del 27/07/1998 Pubblico ufficiale BERGONZINI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 29948 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4604 registrato in data 12/08/1998 - Voltura n. 3755.2/1998 in atti dal 16/10/1998

Situazione degli intestati dal **19/07/1994**

- (Proprietà fino al 27/07/1998)

DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/07/1994 Pubblico ufficiale TRIBUNALE GENOVA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 5642 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 10235 registrato in data 22/07/1994 - Voltura n. 1870.2/1995 in atti dal 22/06/1995

Situazione degli intestati dal **15/06/1981**

- HOUSE & LOT S.R.L. (Nuda Proprietà 1/1 fino al 19/07/1994)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 fino al 19/07/1994)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/2 fino al 19/07/1994)

DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/06/1981 - CERTIF. DI MORTE DI Voltura n. 3908.1/2012 - Pratica n. MN0066469 in atti dal 25/05/2012

### Situazione degli intestati dal **10/12/1976**

- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)
- (Proprietà fino al 15/06/1981)
- (Usufrutto con diritto di accrescimento 1/3 fino al 15/06/1981)

DATI DERIVANTI DA Atto del 10/12/1976 Pubblico ufficiale CODIFAVA A Sede SERMIDE E FELONICA (MN) Repertorio n. 15521 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 5756 registrato in data 21/12/1976 - Voltura n. 23677 in atti dal 20/01/1978

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

- Diritti e oneri reali da verificare fino al 10/12/1976

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/02/1974 Pubblico ufficiale SCIELLO G Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 49664 - UR Sede GENOVA (GE) Registrazione n. 5029 registrato in data 15/03/1974 - Voltura n. 3776 in atti dal 20/01/1978

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del **03/11/1975**

- Diritti e oneri reali da verificare fino al 28/02/1974

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/11/1975

Si riporta di seguito la provenienza dei beni come indicata nell'atto di compravendita del 27/07/1998.

#### **BENI DAL N. 1 AL N. 15 (TUTTI)**

L'atto di provenienza (compravendita del 27/07/1998 a magistero del Notaio in Modena Dott. Gino Bergonzini Rep. nn. 29948/14831, registrata a Modena il 12/08/1998 al n. 4604 Serie 1V, trascritta a Mantova il 07/03/1998 ai nn. 7699/5213) reca:

*"[...] Gli immobili oggetto del presente atto sono pervenuti all'attuale società venditrice come segue: per quanto riguarda l'immobile di cui alla partita [...]; per quanto riguarda gli immobili di cui a tutte le altre partite per decreto di trasferimento del Tribunale di Genova del 19/7/1994 n. 17/84 Cron. Rep. 5642 registrato a Genova il 22/7/1994 al n. 10235, trascritto a Mantova il 26/7/1994 art. 4726. [...]"*

## BENI DAL N. 9 AL N. 15

Descrizione delle provenienze ventennali come indicate nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“Periodo Dal 27/07/1998 - Proprietà HOUSE & LOT S.R.L. Proprietà per 1/1  
Codice Fiscale/P.IVA: -----*

*Atti COMPRAVENDITA - Rogante Dott. Bergonzoni Gino - Data 27/07/1998 - Repertorio N° 29948  
-Raccolta N° 14831 – Trascrizione Presso Mantova Data 07/03/1998 Reg. gen. 7699 Reg. part. 5213 –  
Registrazione Presso Modena Data 12/08/1998 Reg. N° 4634*

*Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:*

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;*
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.*

*Si precisa che con atto del 27/07/1998 veniva acquistata la proprietà delle particelle 63, 64, 65, 101, 52 e la nuda proprietà della particella 83.*

*Quanto all'usufrutto in seguito al decesso della signora*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENI NN. 1, 2, 3, 5, 6, 7 E 8

A tutto il 19/11/2024 i beni catastalmente individuati al N.C.T. di Sermide e Felonica al **fg. 12 p.lla 155, 157, 71, 53, 54, 55 e 56** non risultano gravate da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà e disponibilità ad eccezione di quanto segue:

- 1) ISCRIZIONE del 27/09/2013 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 9412  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1876/2013 del  
26/09/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 144 del 17/01/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 1190 del 02/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

### BENE N. 4

A tutto il 19/11/2024 il bene catastalmente individuato al N.C.T. di Sermide e Felonica al **fg. 13 p.lla 590** non risulta gravato da iscrizioni, trascrizioni, annotazioni od annotamenti che

possano pregiudicare la suddetta piena proprietà e disponibilità.

Si precisa che le particelle originarie **ex n. 63 (da cui è derivata la 157 – BENE N. 2), ex n. 52 (da cui è derivata la 155 – BENE N. 1) del fg. 12, ex n. 120 (da cui è derivata la 590 - BENE N. 4) del fg. 13** risultano libere da formalità pregiudizievoli.

Per **TUTTI I BENI** oggetto del presente studio risulta altresì trascritta la formalità relativa alla procedura concorsuale in essere:

- 2) TRASCRIZIONE del 27/01/2025 - Registro Particolare 590 Registro Generale 821  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 80 del 14/11/2024  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE

#### **BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione delle formalità pregiudizievoli come indicate nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:*

##### *Iscrizioni*

- *Ipoteca volontaria derivante da Mutuo  
Iscritto a Mantova il 19/06/2012  
Reg. gen. 6289 - Reg. part. 851  
Importo: € 1.650.000,00  
A favore di i  
Contro HOUSE & LOT S.R.L.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.100.000,00  
Rogante: Notaio Egidio Ferrara  
Data: 12/06/2012  
N° repertorio: 14295*
- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Mantova il 27/09/2013  
Reg. gen. 9412 - Reg. part. 1150  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di ,  
Contro HOUSE & LOT S.R.L.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.537.807,83*

*Trascrizioni*

- *Verbale di Pignoramento*  
*Trascritto a Mantova il 02/04/2021*  
*Reg. gen. 3875 - Reg. part. 2848*  
*A favore di*  
*Contro HOUSE & LOT S.R.L.*  
*Formalità a carico della procedura”*

## NORMATIVA URBANISTICA



### **BENE N. 1 (Fg. 12, P.IIa 157)**

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *“R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 14 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole”) nel quale è previsto un allacciamento Stradale in previsione;*

*interamente ricompreso in:*

- *Fattibilità geologica “Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.5 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Fattibilità sismica “Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.8 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente (punto 3.5.2 dell’allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):*
  - o Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L*
  - o Rischio: ricompreso interamente nello Scenario di Rischio moderato - R1”*

### **BENE N. 2 (Fg. 12, P.IIa 155)**

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *“in parte in AIC1 - Ambiti insediativi complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui agli artt. 32-33-34 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole”)*
- *in parte in R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 14 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole”) e ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni di alle “Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi”)*

parzialmente parte gravato da:

- Fasce di rispetto dal corso d'acqua - n. 30 Cimitero di Sermide - di competenza comunale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 4.12 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T." e del Regolamento di Polizia Idraulica vigente)

interamente ricompreso in:

- Fattibilità geologica "Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.5 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")
- Fattibilità sismica "Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.8 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")
- Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente (punto 3.5.2 dell'allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):
  - o Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L
  - o Rischio: ricompreso interamente nello Scenario di Rischio moderato - R1"

### **BENE N. 3 (Fg. 12, P.IIa 71)**

L'integrazione prot. 2070 del 13/02/2025 al Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- "in parte in R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 14 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole") nel quale è previsto un allacciamento Stradale in previsione
- in parte in AIC1 - Ambiti insediativi complessi (con le prescrizioni e limitazioni di cui agli artt. 32-33-34 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole")
- in parte in ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni di alle "Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi") nel quale è previsto un allacciamento Stradale in previsione

interamente ricompreso in:

- Fattibilità geologica "Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.5 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")
- Fattibilità sismica "Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.8 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")
- Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente (punto 3.5.2 dell'allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):
  - o Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L
  - o Rischio: ricompreso in parte nello Scenario di Rischio medio - R2 ed in parte nello Scenario di Rischio R1"

### **BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *“in parte in P2 - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 16 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole”)*
- *in parte in R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 14 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole”) nel quale è previsto un allacciamento Stradale in previsione;*
- *in parte in ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni di alle “Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi”)*

*interamente ricompreso in:*

- *Fattibilità geologica “Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.5 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Fattibilità sismica “Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.8 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGR vigente (punto 3.5.2 dell’allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):*
  - o Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L*
  - o Rischio: ricompreso interamente nello Scenario di Rischio moderato - R1”*

#### **BENE N. 5 (Fg. 12, P.IIa 53)**

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *“R2 - Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 12 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole”)*

*interamente ricompreso in:*

- *Fattibilità geologica “Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.5 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Fattibilità sismica “Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.8 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGR vigente (punto 3.5.2 dell’allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):*
  - o Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L*
  - o Rischio: ricompreso interamente nello Scenario di moderato – R1”*

#### **BENE N. 6 (Fg. 12, P.IIa 54)**

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *“in parte in R2 - Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 12 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole”)*

- *in parte in R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 14 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole") nel quale è previsto un allacciamento Stradale in previsione; interamente ricompreso in:*

- *Fattibilità geologica "Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.5 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")*
- *Fattibilità sismica "Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.8 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")*
- *Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente (punto 3.5.2 dell'allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):*
  - o *Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L*
  - o *Rischio: ricompreso in parte nello Scenario di Rischio medio - R2 ed in parte nello Scenario di Rischio moderato - R1"*

### **BENE N. 7 (Fg. 12, P.IIa 55)**

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *"R2 - Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 12 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole")*

*interamente ricompreso in:*

- *Fattibilità geologica "Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.5 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")*
- *Fattibilità sismica "Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi" (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 18.8 del documento "Disposizioni Comuni del P.G.T.")*
- *Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente (punto 3.5.2 dell'allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):*
  - o *Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L*
  - o *Rischio: ricompreso in parte nello Scenario di Rischio medio - R2 ed in parte nello Scenario di Rischio moderato - R1"*

### **BENE N. 8 (Fg. 12, P.IIa 56)**

Il Certificato di destinazione urbanistica n. 05/2025 prot. n. 1862 del 10/02/2025 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *"in parte in R2 - Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 12 del documento "Disposizioni Attuative del Piano delle Regole")*
- *in parte in R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 14 del documento "Disposizioni*

*Attuative del Piano delle Regole”) nel quale è previsto un allacciamento Stradale in previsione; interamente ricompreso in:*

- *Fattibilità geologica “Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.5 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Fattibilità sismica “Classe Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi” (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 18.8 del documento “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - PGRA vigente (punto 3.5.2 dell’allegato A approvato con la D.G.R N° X/6738 del 19/06/2017):*
  - o *Pericolosità: derivante dal Reticolo Principale (RP): Scenario Raro - L*
  - o *Rischio: ricompreso interamente nello Scenario di Rischio medio - R2”*

### **BENE N. 9 (Fg. 12, P.IIa 64)**

Il Certificato di destinazione urbanistica del 31/07/2024 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per il bene la seguente destinazione urbanistica:

- *“in parte in AIC 1 - Ambiti insediativi complessi - Area ex Zuccherificio secondo intervento (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 32 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) e in ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni del Piano dei Servizi del P.G.T.)*
- *in parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 14 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) e in ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni del Piano dei Servizi del P.G.T.)*

e gravato da:

- *ARC - Ambito di rispetto cimiteriale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 4 delle “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*

### **BENE N. 10 (Fg. 12, P.IIa 65)**

### **BENE N. 11 (Fg. 12, P.IIa 83)**

### **BENE N. 14 (Fg. 12, P.IIa 156)**

Il Certificato di destinazione urbanistica del 31/07/2024 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per i beni la seguente destinazione urbanistica:

- *“AIC 1 - Ambiti insediativi complessi - Area ex Zuccherificio secondo intervento (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 32 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) e in ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni del Piano dei Servizi del P.G.T.)*

e parzialmente gravato da:

- *ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia*
- *ARC - Ambito di rispetto cimiteriale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 4 delle “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*
- *Strade e allacciamenti Stradali in previsione”*

**BENE N. 12 (Fg. 12, P.IIa 101)**

**BENE N. 13 (Fg. 12, P.IIa 154)**

Il Certificato di destinazione urbanistica del 31/07/2024 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per i beni la seguente destinazione urbanistica:

- *“AIC 1 - Ambiti insediativi complessi - Area ex Zuccherificio secondo intervento (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 32 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”)*

e gravato da:

- *“Strade e allacciamenti Stradali in previsione”*

**BENE N. 15 (Fg. 12, P.IIa 158)**

Il Certificato di destinazione urbanistica del 31/07/2024 rilasciato dal Comune di Sermide e Felonica certifica per i beni la seguente destinazione urbanistica:

- *“in parte in AIC 1 - Ambiti insediativi complessi - Area ex Zuccherificio secondo intervento (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 32 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) e in ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni del Piano dei Servizi del P.G.T.)*
- *in parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 14 del documento “Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del P.G.T.”) e in ASP - Aree per servizi in previsione (con le prescrizioni e limitazioni del Piano dei Servizi del P.G.T.)*

e parzialmente gravato da:

- *ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia*

e gravato da:

- *ARC - Ambito di rispetto cimiteriale (con le prescrizioni e limitazioni di cui all’art. 4 delle “Disposizioni Comuni del P.G.T.”)*

## **ULTERIORI PRECISAZIONI**

L’area dell’ex Zuccherificio di Sermide in proprietà ad House & Lot Srl risulta interessata da:

- Verbale di deliberazione del Consiglio comunale dell’ex Comune di Sermide n. 40 del 10/08/2010 ad oggetto *“APPROVAZIONE CONVENZIONE PER DEMOLIZIONE FABBRICATI AREA EX ZUCCHERIFICIO RELATIVA A RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PROT. N° 7172 DEL 23/07/2010 PRESENTATO DAL SIG. ANSALONI FRANCO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA HOUSE & LOT SRL”*; tale convenzione risulta successivamente stipulata in data 28/10/2010, registrata all’Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Suzzara al n. 3731 SII e ha dato avvio a tutti gli atti correlati e relativi agli interventi da effettuare nella zona di cui trattasi.

I beni interessati dalla classificazione urbanistica “R4” o anche “R4 3” rientrano all’interno di formazioni edilizie in fase di completamento, esito di un processo di crescita previsto dal vecchio Piano Regolatore Generale. In particolare tali destinazioni urbanistiche sono riservate all’esecuzione di piani attuativi, nel nostro caso il riferimento è al “Piano di lottizzazione ‘Ex Zuccherificio’ Primo comparto”, che risulta interessato da:

- Verbale di deliberazione del Consiglio comunale dell’ex Comune di Sermide n. 68 del 22/12/2010 ad oggetto *“PIANO DI LOTTIZZAZIONE “EX ZUCCHERIFICIO” PRIMO COMPARTO, IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE - ADOZIONE -”*;
- Verbale di deliberazione del Consiglio comunale dell’ex Comune di Sermide n. 26 del 26/04/2011 ad oggetto *“PIANO DI LOTTIZZAZIONE “EX ZUCCHERIFICIO” PRIMO COMPARTO, IN VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE – ESAME OSSERVAZIONI, CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA”*.

La convenzione urbanistica del Piano di Lottizzazione “Ex Zuccherificio” non risulta esser stata conclusa tra l’ex Comune di Sermide ed il Lottizzante: quest’ultimo ha infatti stipulato con terzi in data 23/01/2012 la scrittura privata *“Contratto preliminare di vendita di area edificabile sottoposto a condizioni risolutive”* con sottoscrizione autenticata a magistero del Notaio Egidio Ferrara con sede in Sermide Rep. nn. 14009/5546 (trascritta a Mantova il 03/02/2012 ai nn. 1321/954). La “Sezione D” della Nota di trascrizione dell’atto reca: *“[...] b) che detta area, dichiara la House & Lot S.r.l., è attualmente classificata secondo il vigente Piano per il governo del territorio del Comune di Sermide quale prima parte PDL con destinazione residenziale commerciale approvata in Giunta comunale con convenzione non firmata, come da bozza allegata sotto la lettera “e”. Precisa la promittente venditrice che la richiamata bozza di convenzione urbanistica interessa solo parte dell’area e che comunque i suoi contenuti, proprio perché non ancora sottoscritti, potranno essere oggetto di rinegoziazione con l’amministrazione comunale al fine di ottenere le varianti necessarie alla promissaria acquirente per la realizzazione del proprio progetto industriale, di cui alle odierne condizioni risolutive come in appresso convenute [...]”*.

Si precisa che, da informazioni assunte presso il Comune di competenza, la convenzione urbanistica tra l’ex Comune di Sermide ed il lottizzante non è stata stipulata: tale aspetto costituisce condizione di inefficacia del piano attuativo che, di fatto, non ha perfezionato il proprio iter di approvazione<sup>1</sup>.

Il trasferimento del titolo di proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di terreni (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

---

<sup>1</sup> Fonti: <https://lentepubblica.it/cittadini-e-imprese/effetti-mancata-sottoscrizione-convenzione-urbanistica/>  
Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 1597, del 3 aprile 2014

## REGOLARITÀ EDILIZIA



### **BENI DAL N. 1 AL N. 3 E DAL N. 5 AL N. 15**

Il compendio non risulta interessato dalla presenza di fabbricati.



### **BENE N. 4 (Fg. 13, P.IIa 590)**

Il bene risulta parzialmente interessato dalla presenza di opere di urbanizzazione (parcheggio pavimentato organizzato con stalli, aiuole, arbusti, impianto di illuminazione, impianto di raccolta acque meteoriche).

A seguito di accertamenti condotti presso il Comune di Sermide e Felonica, l'intervento risulta interessato da:

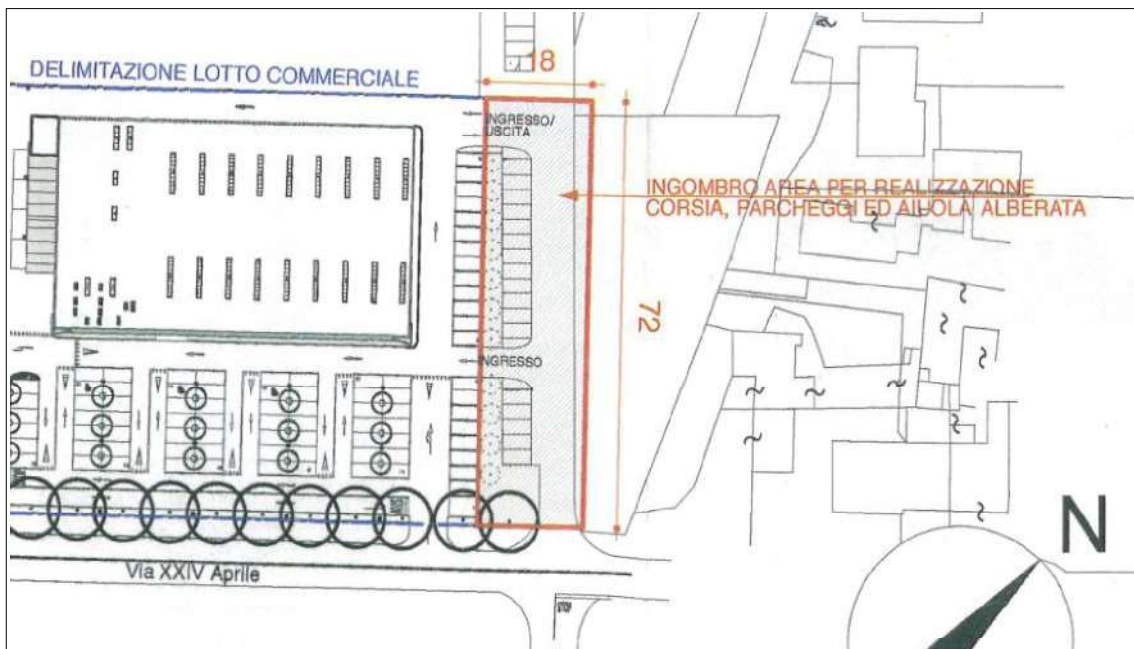
- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale dell'ex Comune di Sermide n. 112 del 28/09/2011 ad oggetto *“Autorizzazione realizzazione lavori Stradali di accesso all’area del nuovo supermercato ‘Famila’ in Via XXIV Aprile”*;
- Segnalazione certificata di inizio attività S.C.I.A. prot. n. 10072 del 12/10/2011 per *“Realizzazione lavori Stradali: marciapiede, aiuola, parcheggio, Strada per accesso lotto Familà”* presentata da in qualità di

“proprietaria del lotto Famila a cui sono destinate le opere” (si precisa che per il mapp. 590 è presente la firma per assenso dell'Amministratore della House & Lot S.r.l.).

#### ESAME DEI TITOLI E CONFORMITA' EDILIZIA (BENE N. 4)



Vista satellitare Google Earth



Estratto elaborato progettuale allegato a D.G.C. Sermide n. 112 del 28/09/2011

Visto l'elaborato grafico progettuale allegato al Verbale di deliberazione della Giunta Comunale dell'ex Comune di Sermide n. 112 del 28/09/2011 ad oggetto "Autorizzazione realizzazione lavori Stradali di accesso all'area del nuovo supermercato 'Famila' in Via XXIV Aprile"; si sono riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti principali incongruenze:

- minor numero di stalli;
- presenza di aiuole tra gli stalli.

A fronte di quanto sopra si ritiene che gli interventi realizzati in difformità dal progetto assentito e sopra descritti possano essere regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi presuntivamente stimati in € 3.000,00, fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria.

#### **BENI DAL N. 9 AL N. 15**

Descrizione della regolarità edilizia come indicata nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*"Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Attualmente sull'area non sono presenti edifici.*

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- *Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.*
- *Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico."*

## TRATTAMENTO FISCALE ALLA VENDITA

### BENI DAL N. 1 AL N. 15

La cessione dei terreni oggetto della presente relazione sarà eseguita da parte di soggetto passivo IVA e risulta pertanto imponibile IVA, con aliquota del 22% e sconta, in applicazione del principio di alternatività Iva/Registro (articolo 40 D.P.R. 131/1986), l'imposta di registro e le imposte ipo-catastali in misura fissa.

### BENI DAL N. 9 AL N. 15

Descrizione del trattamento fiscale alla vendita come indicato nell'elaborato peritale dell'ex Esecuzione Immobiliare n. 54/2021:

*“La vendita del bene è soggetta IVA.”*

## STIMA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione del compendio, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli (anche urbanistici) e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al compendio oggetto di valutazione.

### PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Trattandosi di terreni e non di fabbricati è limitata la disponibilità di pubblicazioni e stampa specializzata in materia. Si sono pertanto assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, da pubblicazioni online e stampa specializzata in materia, ma tenuto anche conto in particolare della *“Tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2024, valevoli per l'anno 2025”* redatta dalla Commissione provinciale espropri della Provincia di Mantova e della tabella dei *“Valori di riferimento delle aree edificabili anno 2024”* redatta e pubblicata ai fini fiscali dal Comune di Sermide e Felonica.

Si è in particolare tenuto conto anche del fatto che i beni oggetto di studio sono perlopiù caratterizzati sotto il profilo urbanistico dalla presenza di importanti aggravii (in particolare per i beni che compongono i lotti nn. 2 e 3), quali vincoli di inedificabilità per rispetto cimiteriale (parte della massa dei beni oggetto di liquidazione giudiziale circonda due lati del Cimitero di Sermide), inedificabilità per servizi in previsione (trattasi cioè di aree predestinate alla realizzazione di parcheggi e verde attrezzato da cedere al Comune in sede di eventuale futura lottizzazione), interessati dal sedime di future opere di urbanizzazione (viabilità) nonché da fasce di rispetto di corsi d'acqua e fasce di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia.

Interpellato l'Ufficio Tributi del Comune di Sermide e Felonica si è altresì appreso che i terreni censiti al fg. 12 mapp. 64, 65, 156 e 158 (beni che circondano su due lati il Camposanto di Sermide e soggetti a vincolo di inedificabilità per rispetto cimiteriale oltre che interessati da fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia) oltre al fg. 13 mapp. 590 (dalla forma stretta e allungata ed attraversato longitudinalmente da Strada in previsione, oltre che parzialmente destinato a servizi) non sono stati assoggettati ad IMU per causa delle importanti limitazioni edificatorie che li aggravano, mentre altri beni (fg. 112 mapp. 155, 157, 71, 83, 101 e 154) sono assoggettati solo parzialmente ad IMU in quanto il Comune ha tenuto conto degli effettivi limiti e vincoli edificatori.

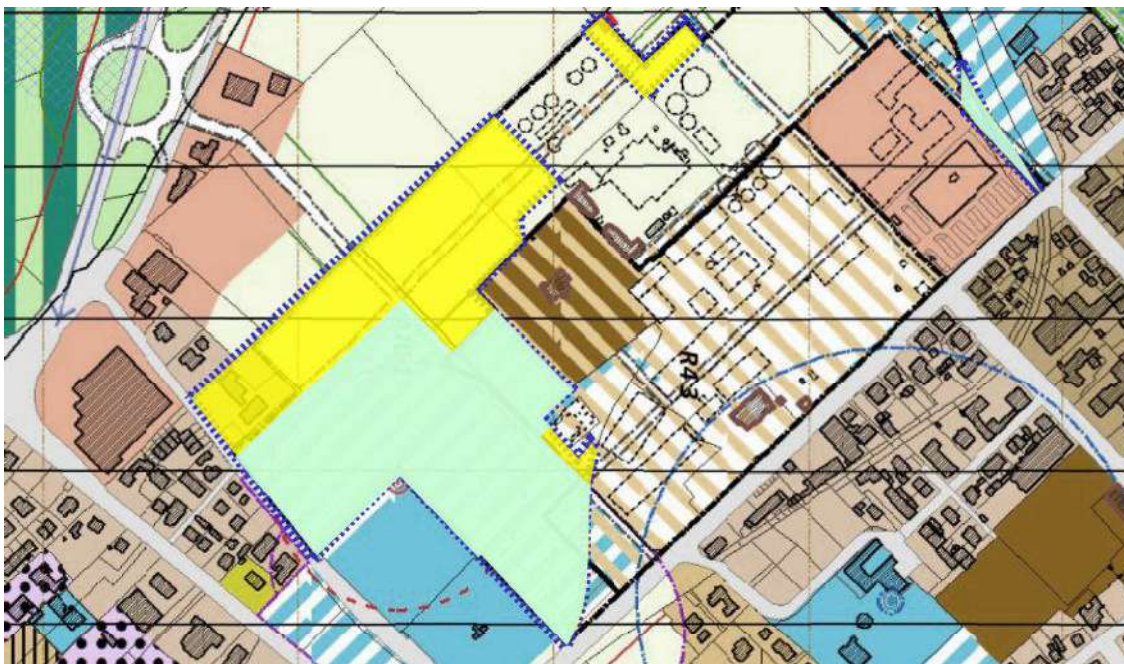
Data l'estensione dell'area oggetto di studio e la presenza di diversi e numerosi vincoli che ne limitano l'edificabilità, si è ritenuto di procedere in seguito stimando in primis, su base

grafica con l'ausilio di software CAD, per ogni singola particella oggetto di procedura, la percentuale di superficie effettivamente fabbricabile attribuendo a questa porzione un valore che tenesse conto della propria destinazione urbanistica e della tabella comunale dei "Valori di riferimento delle aree edificabili anno 2024" ed attribuendo invece alla porzione non edificabile un valore afferente alla mera natura di terreno agricolo (in quanto, sebbene in futuro destinata a servizi, urbanizzazioni e cessione, attualmente utilizzabile ai fini agricoli), tenendo conto della "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni riferiti all'anno 2024, vevoli per l'anno 2025" redatta dalla Commissione provinciale espropri.

E' doveroso precisare che il mercato dei terreni agricoli si svolge su specifiche piazze e tratta il valore dei terreni destinati alla coltivazione esprimendolo generalmente in Euro alla Biolca mantovana, ma si è tenuto conto che quelli oggetto di studio sono terreni interni al tessuto urbano consolidato, adiacenti al centro abitato di Sermide e in parte contigui al Camposanto; si è pertanto privilegiato, prudenzialmente, il tener conto della "Tabella dei valori agricoli medi dei terreni" redatta dalla Commissione provinciale espropri

Alla luce delle considerazioni e modalità procedurali sin qui esposte, in cui si ritiene di studiare singolarmente ogni singolo immobile tenendo altresì conto della propria effettiva edificabilità, si valuta non ottimale la valutazione dei beni formulata in sede di esecuzione immobiliare (in quanto esperita moltiplicando indistintamente la superficie dell'intero compendio per il valore unitario di €/mq 20,00, senza applicare differenziazioni tra i singoli beni e senza meglio giustificare tale apprezzamento) e si ritiene necessario di entrare quindi nel merito anche della valutazione di tali beni pignorati.

A titolo esplicativo si rimanda all'immagine di seguito riportata, ove è indicata in **colore giallo l'area edificabile** (non si è tenuto conto delle nuove strade in previsione) e in **verde chiaro l'area gravata da vincoli che la rendono di fatto non edificabile**.



Si applicheranno pertanto le seguenti principali quotazioni:

<b>Comune di Sermide e Felonica</b>		
<b>VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI 2024</b>		
Capoluogo: Destinazione urbanistica	Urbanizzata	Valore attribuito (€/mq)
R2 - Tessuto residenziale [...]	Si	52,00
R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...]	Si	52,00
R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...]	No	18,00
AIC1 - Ambiti insediativi complessi ex Zuccherificio	No	18,00
P2 - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale [...]	Si	52,00

<b>Commissione provinciale espropri</b>	
<b>SERMIDE E FELONICA – REGIONE AGRARIA N. 7: VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI</b>	
Tipi di coltura	Valore attribuito (€/mq)
Seminativo	2,80
Prato stabile (Sottoregione C)	4,60
Orto irriguo	4,00
Frutteto	5,50
Bosco ceduo	1,60

Nota: con riferimento alle aree di sedime di fabbricati demoliti si ritiene di applicare il valore tabellare più basso (€/mq 0,70, di norma assegnato ai terreni incolti produttivi).

#### DEPREZZAMENTI ULTERIORI

Si applica infine il solo deprezzamento dovuto per presuntivi costi di regolarizzazione (fatta salva la diversa determinazione di contributi e sanzioni da parte dei competenti Uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di costruire in sanatoria) relativamente alle opere di urbanizzazione realizzate sulla p.lla 590 del fg. 13 (Bene n. 4). L'arrotondamento finale verrà applicato al solo valore complessivo dei lotti.

## STIMA PERCENTUALI DI AREA FABBRICABILE

Nella tabella riportata di seguito sono riportate le percentuali di area fabbricabile stimate per ogni particella su base grafica con l'ausilio di software CAD.

<b>PERCENTUALE DI AREA FABBRICABILE PER OGNI BENE</b>				
Provenienza	Bene n.	Fg.	Mapp.	Stima percentuale area fabbricabile
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>1</b>	12	157	<b>86%</b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>2</b>	12	155	<b>26%</b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>3</b>	12	71	<b>92%</b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>4</b>	13	590	<b>60%<sup>2</sup></b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>5</b>	12	56	<b>87%</b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>6</b>	12	55	<b>100%</b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>7</b>	12	54	<b>91%</b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>8</b>	12	53	<b>100%</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>9</b>	12	64	<b>0%</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>10</b>	12	65	<b>0%</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>11</b>	12	83	<b>42%</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>12</b>	12	101	<b>86%</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>13</b>	12	154	<b>90%</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>14</b>	12	156	<b>0%</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>15</b>	12	158	<b>0%</b>

2 Poiché trattasi dell'unico bene interessato parzialmente dalla realizzazione di opere di urbanizzazione (Parcheggio adiacente al supermercato "Famila") si ritiene di far riferimento alla percentuale di tale area urbanizzata

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Nella tabella riportata di seguito si procede alla determinazione del valore di ogni singolo bene tenendo conto in particolare della destinazione urbanistica attribuita e della percentuale stimata di area fabbricabile e applicando conseguentemente i valori medi tabellari precedentemente illustrati.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI										
Bene n.	Fg.	Mapp.	Qualità Classe	Superf. (mq)	Valore agricolo medio (€/mq)	Destinazione urbanistica da CDU	Valore area fabbr.	Stima % area fabbr.	Metodo di calcolo	Valore (€)
1	12	157	ORTO IRRIGU	350	4,00	<b>R4</b> - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] nel quale è previsto un <b>allacciamento Stradale in previsione</b>	non urbaniz. R4 = 18 €/mq	86%	Per l'area edificabile si applicano 18 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Espropri	5.614,00
2	12	155	SEMIN ARBOR 2	4.990	2,80	<b>parte AIC1</b> - Ambiti insediativi complessi <b>parte R4</b> - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] e <b>ASP</b> - Aree per servizi in previsione parzialmente gravato da: <b>Fasce di rispetto dal corso d'acqua</b> [...]	non urbaniz. AIC1 = 18 €/mq R4 = 18 €/mq	26%	Per l'area edificabile si applicano 18 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Espropri	33.692,48
3	12	71	SEMINATIVO 2	1.930	2,80	<b>parte R4</b> - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] nel quale è previsto un <b>allacciamento Stradale in previsione</b> <b>parte AIC1</b> - Ambiti insediativi complessi [...] <b>parte ASP</b> - Aree per servizi in previsione [...] nel quale è previsto un <b>allacciamento Stradale in previsione</b>	non urbaniz. AIC1 = 18 €/mq R4 = 18 €/mq	92%	Per l'area edificabile si applicano 18 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Espropri	32.393,12
4	13	590	PRATO 2	560	4,60	<b>parte P2</b> - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale [...] <b>parte R4</b> - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] nel quale è previsto un <b>allacciamento Stradale in previsione</b> <b>parte ASP</b> - Aree per servizi in previsione [...]	P2 = 52 €/mq R4 = 18 €/mq	60% <sup>3</sup>	Si ritiene di applicare il valore delle urbanizzazioni di €/mq 34 <sup>4</sup> alla porzione di area urbanizzata e di applicare il valore agricolo Comm. Prov. Espr. alla porzione rimasta a verde	13.121,60 a cui va detratto il costo di regolarizzazione stimato in € 3.000,00, restano € 10.121,60
5	12	56	SEMINATIVO 1	220	2,80	<b>parte R2</b> - Tessuto residenziale [...] <b>parte R4</b> - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] nel quale è previsto un <b>allacciamento Stradale in previsione</b>	R2 = 52 €/mq R4 = 52 €/mq	87%	Per l'area edificabile si applicano 52 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Esp.	10.032,88

3 Poiché trattasi dell'unico bene interessato parzialmente dalla realizzazione di opere di urbanizzazione (Parcheggio adiacente al supermercato "Famila") si ritiene di indicare la percentuale di tale area urbanizzata

4 L'area risulta in parte urbanizzata (parcheggio) ed in parte area verde. Poiché nei "Valori di riferimento delle aree edificabili anno 2024" il Comune attribuisce alle aree R4 urbanizzate il valore di €/mq 52 e alle R4 non urbanizzate quello di 18 €/mq, di fatto stabilendo il valore delle urbanizzazioni in €/mq (52-18=) 34 si ritiene di applicare tale valore unitario alla porzione di area urbanizzata e di applicare invece il valore agricolo Comm. Prov. Espropri alla porzione rimasta a verde.

6	12	55	AREA FAB DM	230	0,70	R2 - Tessuto residenziale [...]	R2 = 52 €/mq	100%	Per l'area edificabile si applicano 52 €/mq	11.960,00
7	12	54	AREA FAB DM	2.380	0,70	parte R2 - Tessuto residenziale [...] parte R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] nel quale è previsto un allacciamento Stradale in previsione	R2 = 52 €/mq R4 = 52 €/mq	91%	Per l'area edificabile si applicano 52 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Espropri	112.771,54
8	12	53	SEMIN ARBOR 1	670	2,80	R2 - Tessuto residenziale [...]	R2 = 52 €/mq	100%	Per l'area edificabile si applicano 52 €/mq	34.840,00
9	12	64	FRUTTETO 1	1.920	5,50	parte AIC 1 - Ambiti insediativi complessi [...] e ASP - Aree per servizi in previsione [...] parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] e ASP - Aree per servizi in previsione [...] parzialmente gravato da: ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia gravato da: ARC - Ambito di rispetto cimiteriale [...]	non urbaniz. AIC1 = 18 €/mq R4 = 18 €/mq	0%	Si applica il valore agricolo Comm. Prov. Espropri	10.560,00
10	12	65	BOSCO CEDUO 1	1.230	1,60	AIC 1 - Ambiti insediativi complessi [...] e ASP - Aree per servizi in previsione [...] parzialmente gravato da: ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia, ARC - Ambito di rispetto cimiteriale [...], Strade e allacciamenti Stradali in previsione	non urbaniz. AIC 1 = 18 €/mq	0%	Si applica il valore agricolo Comm. Prov. Espropri	1.968,00
11	12	83	SEMIN ARBOR 2	12.400	2,80	AIC 1 - Ambiti insediativi complessi [...] e ASP - Aree per servizi in previsione [...] parzialmente gravato da: ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia, ARC - Ambito di rispetto cimiteriale [...], Strade e allacciamenti Stradali in previsione	non urbaniz. AIC 1 = 18 €/mq	42%	Per l'area edificabile si applicano 18 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Espropri	113.881,60
12	12	101	SEMINATIVO 2	3.550	2,80	AIC 1 - Ambiti insediativi complessi [...] gravato da: Strade e allacciamenti Stradali in previsione	non urbaniz. AIC 1 = 18 €/mq	86%	Per l'area edificabile si applicano 18 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Espropri	56.345,60
13	12	154	SEMIN ARBOR 2	8.635	2,80	AIC 1 - Ambiti insediativi complessi [...] gravato da: Strade e allacciamenti Stradali in previsione	non urbaniz. AIC 1 = 18 €/mq	90%	Per l'area edificabile si applicano 18 €/mq, per il resto valore agricolo Comm. Prov. Espropri	142.304,80
14	12	156	SEMIN ARBOR 2	20.285	2,80	AIC 1 - Ambiti insediativi complessi [...] e ASP - Aree per servizi in previsione [...] parzialmente gravato da: ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia, ARC - Ambito di rispetto cimiteriale [...], Strade e allacciamenti Stradali in previsione	non urbaniz. AIC 1 = 18 €/mq	0%	Si applica il valore agricolo Comm. Prov. Espropri	56.798,00
15	12	158	ORTO IRRIG U	3.060	4,00	parte AIC 1 - Ambiti insediativi complessi [...] e ASP - Aree per servizi in previsione [...] parte R4 3 - Tessuto residenziale in fase di attuazione [...] e ASP - Aree per servizi in previsione [...] parzialmente gravato da: ART - Fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia gravato da: ARC - Ambito di rispetto cimiteriale [...]	non urbaniz. AIC 1 = 18 €/mq R4 = 18 €/mq	0%	Si applica il valore agricolo Comm. Prov. Espropri	12.240,00

## RIEPILOGO

VALORE DEI BENI					
Provenienza	Bene n.	Fg.	Mapp.	Valore (€)	Valore complessivo
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>1</b>	12	<b>157</b>	5.614,00	<b>€ 251.425,62</b>
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>2</b>	12	<b>155</b>	33.692,48	
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>3</b>	12	<b>71</b>	32.393,12	
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>4</b>	13	<b>590</b>	10.121,60	
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>5</b>	12	<b>56</b>	10.032,88	
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>6</b>	12	<b>55</b>	11.960,00	
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>7</b>	12	<b>54</b>	112.771,54	
Liquidazione Giudiziale 35/2024	<b>8</b>	12	<b>53</b>	34.840,00	
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>9</b>	12	<b>64</b>	10.560,00	<b>€ 394.098,00</b>
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>10</b>	12	<b>65</b>	1.968,00	
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>11</b>	12	<b>83</b>	113.881,60	
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>12</b>	12	<b>101</b>	56.345,60	
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>13</b>	12	<b>154</b>	142.304,80	
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>14</b>	12	<b>156</b>	56.798,00	
Ex Esecuzione Immobiliare 54/2021	<b>15</b>	12	<b>158</b>	12.240,00	
<b>Sommano</b>				<b>€ 645.523,62</b>	<b>€ 645.523,62</b>

Lo scrivente valuta pertanto il valore venale in comune commercio del compendio immobiliare oggetto di stima in complessivi **€ 645.523,62 (diconsi euro seicentoquarantacinquemilacinquecentoventitre/62)**; si precisa che tale somma è soggetta ad arrotondamento in fase di formazione dei lotti.

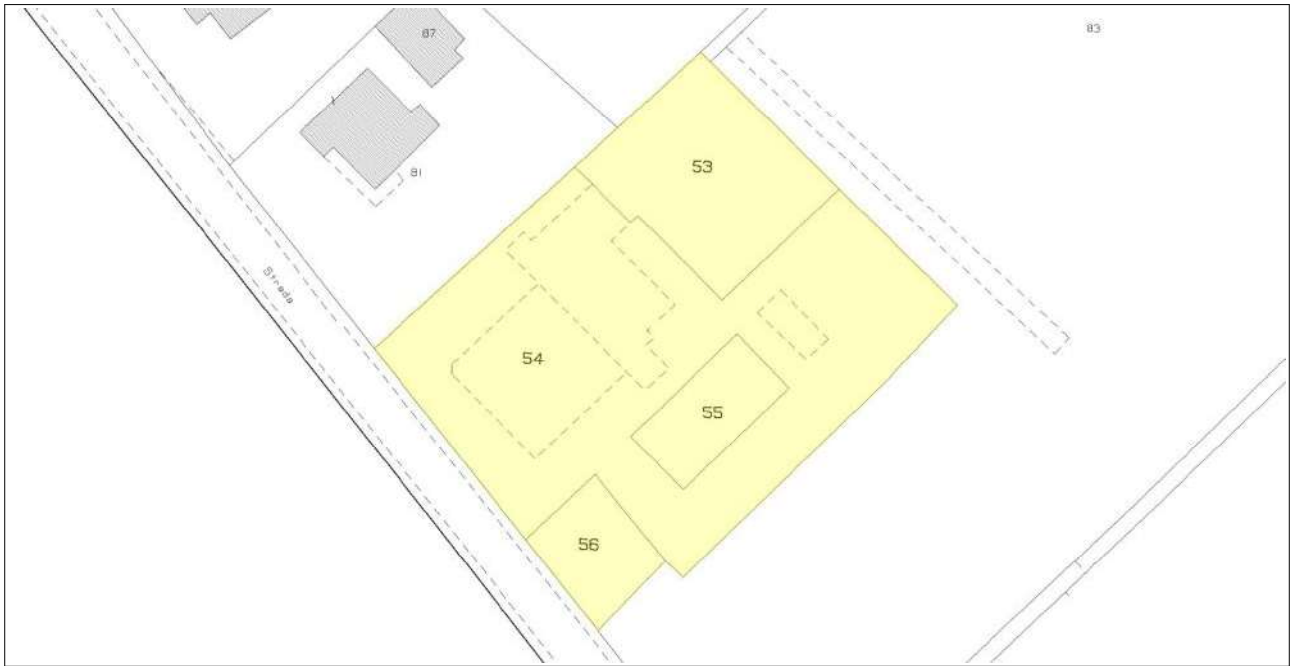
### SUDDIVISIONE IN LOTTI

Al fine della formazione dei lotti si sono raggruppati i beni tenendo conto principalmente dei seguenti fattori:

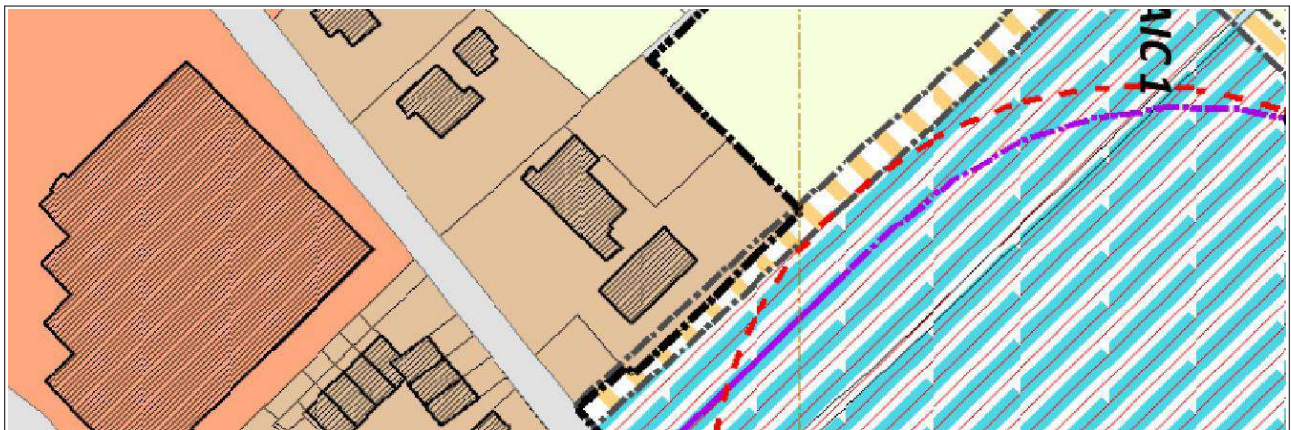
- destinazione urbanistica prevalente (edificabilità immediata, edificabilità soggetta a piano attuativo, destinazione prevalente ad opera di urbanizzazione);
- livello di urbanizzazione;
- presenza di vodazione indipendente per ogni lotto.

Si è proceduto alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO N. 1



Estratto dalla mappa catastale, Foglio n. 12



Estratto dal Piano delle Regole del vigente P.G.T.

## DESCRIZIONE

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica prevalente “R2 – Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie”. L’area ha complessivamente forma regolare, per la maggior parte risulta direttamente edificabile con titolo edilizio (Permesso di costruire, SCIA, ecc.) ed è minimamente interessata da viabilità di previsione lungo il confine sudorientale del lotto. Il compendio è raggiungibile da accesso carrabile con cancello su Via dei Cipressi (già Via del Cimitero), c.m., ed ha estensione complessiva di 3.500 mq.



Accesso al lotto da Via dei Cipressi (già Via del Cimitero)

## CONFINI

Confini del lotto, in corpo unico, da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: Strada vicinale, mapp. 83 su due lati, Strada del Cimitero, mapp. 81, mapp. 118.

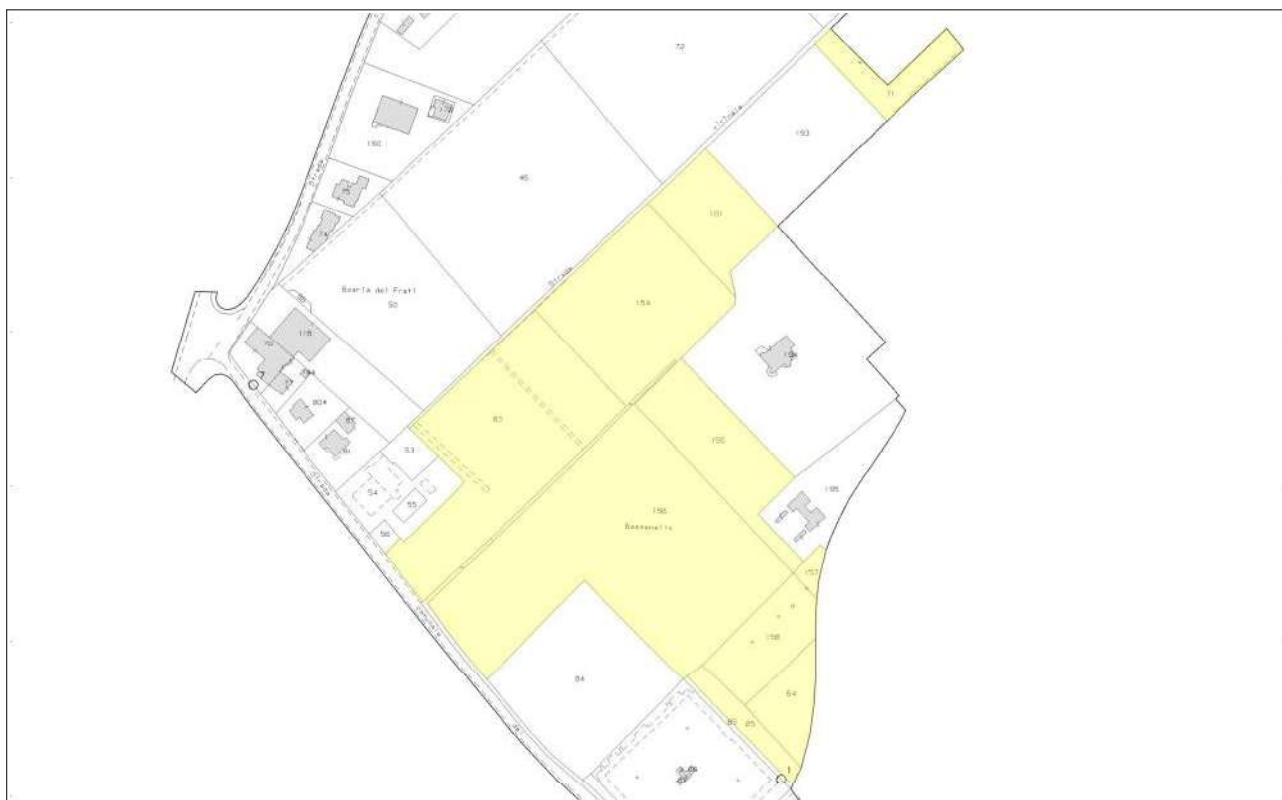
## COMPOSIZIONE E VALORE

E' composto dai beni così catastalmente individuati:

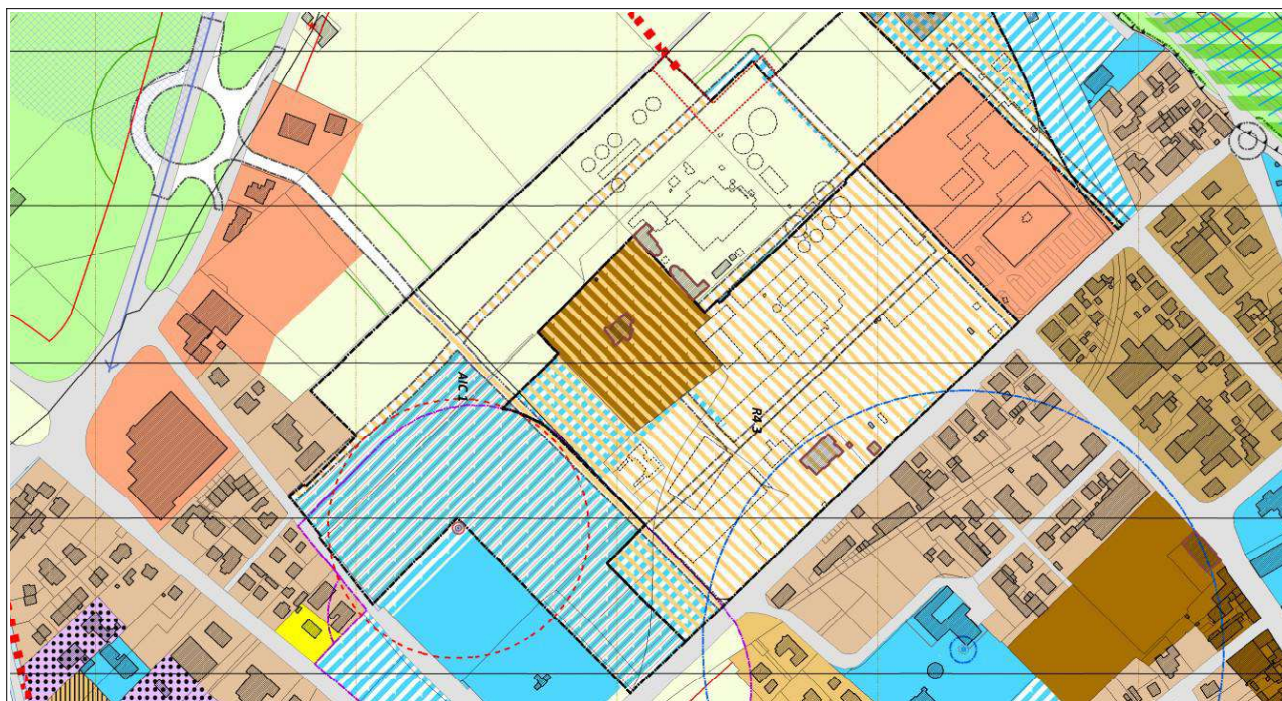
LOTTO N. 1				
Bene n.	Fg.	Mapp.	Superficie catastale (mq)	Valore (€)
<b>5</b>	12	<b>56</b>	220	10.032,88
<b>6</b>	12	<b>55</b>	230	11.960,00
<b>7</b>	12	<b>54</b>	2.380	112.771,54
<b>8</b>	12	<b>53</b>	670	34.840,00
<b>Sommano</b>			<b>3.500</b>	<b>€ 169.604,42</b>

Al "Lotto n. 1" si attribuisce il valore di mercato di € 169.604,42, arrotondato ad **€ 169.600,00** (diconsi Euro centosessantanovemilaseicento/00).

## LOTTO N. 2



Estratto dalla mappa catastale, Foglio n. 12



Estratto dal Piano delle Regole del vigente P.G.T.



Accesso al lotto da Via dei Cipressi (già Via del Cimitero)

## DESCRIZIONE

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica mista, in parte “R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi”, in parte in “AIC1 - Ambiti insediativi complessi”, in parte in “ASP - Aree per servizi in previsione”, con presenza di ambito di rispetto cimiteriale, fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia, fascia di rispetto dal corso d’acqua, strade e allacciamenti Stradali in previsione.

L’area ha complessivamente forma irregolare e risulta edificabile (solo in parte data la ampia presenza di vincoli ed aree destinate a pubblici servizi) con piano attuativo. Il compendio è raggiungibile da accesso carrabile in Via dei Cipressi (già Via del Cimitero), c.m. ed ha estensione complessiva di 58.350 mq.

Il lotto comprende una particella interclusa (fg. 12 mapp. 71 di 1.930 mq), anch’essa assoggettata ad edificazione in sede di piano attuativo.

Si è valutata la possibilità di ripartire il compendio in argomento in più lotti, ma la forte presenza di vincoli ed aggravii e la loro specifica collocazione non ha permesso di conseguire una ulteriore ragionevole suddivisione.

Si precisa che tra i beni che compongono il lotto ve ne sono alcuni esentati dall’IMU (fg. 12 mapp. 64, 65, 156 e 158 e fg. 13 mapp. 590) e ed altri assoggettati solo parzialmente (fg. 12 mapp. 155, 157, 71, 83, 101 e 154) in forza degli effettivi limiti e vincoli edificatori.

## CONFINI

Confini del lotto, in corpo unico per le p.lle 157, 155, 64, 65, 83, 101, 154, 156, 158 del fg. 12: Strada vicinale (e, più oltre, le p.lle 118, 50, 46, 72), mapp. 193, limite di foglio, mapp. 194, mapp. 195, limite di foglio, mapp. 85, Cimitero di Sermide, mapp. 84, corso idrico e più oltre Strada comunale del Cimitero, Strada comunale del Cimitero, mapp. 56, mapp. 54, mapp. 53.

Confini per la p.lla interclusa n. 71 del fg. 12: Da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 12 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: a Nord, Est e Sudest limite di foglio, mapp. 193, Strada vicinale e più oltre mapp. 72 e 178.

## COMPOSIZIONE E VALORE

E' composto dai beni così catastalmente individuati:

LOTTO N. 2				
Bene n.	Fg.	Mapp.	Superficie catastale (mq)	Valore (€)
<b>1</b>	12	<b>157</b>	350	5.614,00
<b>2</b>	12	<b>155</b>	4.990	33.692,48
<b>3</b>	12	<b>71</b>	1.930	32.393,12
<b>9</b>	12	<b>64</b>	1.920	10.560,00
<b>10</b>	12	<b>65</b>	1.230	1.968,00
<b>11</b>	12	<b>83</b>	12.400	113.881,60
<b>12</b>	12	<b>101</b>	3.550	56.345,60
<b>13</b>	12	<b>154</b>	8.635	142.304,80
<b>14</b>	12	<b>156</b>	20.285	56.798,00
<b>15</b>	12	<b>158</b>	3.060	12.240,00
<b>Sommano</b>			<b>58.350</b>	<b>€ 465.797,60</b>

Al "Lotto n. 2" si attribuisce il valore di mercato di € 465.797,60, arrotondato ad **€ 465.800,00** (diconsi Euro quattrocentosessantacinquemilaottocento/00).

### LOTTO N. 3



Estratto dalla mappa catastale, Foglio n. 13



Estratto dal Piano delle Regole del vigente P.G.T. (bene con perimetrazione in colore rosso)



Accessi al lotto

## DESCRIZIONE

Appezamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica mista, in parte "P2 - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale", in parte "R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi" e in parte in "ASP - Aree per servizi in previsione", con presenza di Strada e allacciamenti Stradali in previsione.

L'area ha complessivamente forma irregolare ed allungata e risulta di fatto non edificabile. Il bene, pur confinando con la Via XXIV Aprile, è raggiungibile dal parcheggio del supermercato adiacente e attraversando la confinante p.lla n. 40 del fg. 13 (demanio comunale) ed ha estensione complessiva di 560 mq.

Si precisa che il bene che compone il lotto è esentato dall'IMU in forza degli effettivi limiti e vincoli edificatori.

## CONFINI

Confini del lotto, in corpo unico, da Nord, in senso orario N.E.S.O, al fg. 13 di Sermide e Felonica, sezione di Sermide: mapp. 40, Via XXIV Aprile, mapp. 589, mapp. 114.

## COMPOSIZIONE E VALORE

E' composto dai beni così catastalmente individuati:

LOTTO N. 3				
Bene n.	Fg.	Mapp.	Superficie catastale (mq)	Valore (€)
<b>4</b>	13	<b>590</b>	560	10.121,60
<b>Sommano</b>			<b>560</b>	<b>€ 10.121,60</b>

Si precisa che tale valore tiene conto dei presunti costi di regolarizzazione, già detratti.

Al "Lotto n. 3" si attribuisce il valore di mercato di € 10.121,60, arrotondato ad **€ 10.100,00** (diconsi Euro diecimilacento/00).

# RIEPILOGO

## DEL VALORE DEI BENI

Si redige di seguito il quadro riepilogativo del valore che si attribuisce ai beni immobili della ditta House & Lot S.r.l., oggetto della presente relazione:

LOTTO n.	BENI	VALORE (€)
1	<p>BENI IMMOBILI: Appezzamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica prevalente "R2 – Tessuto residenziale a media densità esito di insediamenti spontanei e/o pianificazioni urbanistiche non leggibili come unitarie". L'area ha complessivamente forma regolare, per la maggior parte risulta direttamente edificabile con titolo edilizio (Permesso di costruire, SCIA, ecc.) ed è minimamente interessata da viabilità di previsione lungo il confine sudorientale del lotto. Il compendio è raggiungibile da accesso carrabile con cancello su Via dei Cipressi (già Via del Cimitero), c.m., ed ha <b>estensione complessiva di 3.500 mq.</b></p> <p>Beni così catastalmente individuati: - Comune di Sermide e Felonica, NCT fg. 12 mapp. nn. 56, 55, 54, 53.</p>	€ 169.600,00
2	<p>BENI IMMOBILI: Appezzamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica mista, in parte "R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi", in parte in "AIC1 - Ambiti insediativi complessi", in parte in "ASP - Aree per servizi in previsione", con presenza di ambito di rispetto cimiteriale, fascia di attenzione degli impianti ripetitori di telefonia, fascia di rispetto dal corso d'acqua, strade e allacciamenti Stradali in previsione.</p> <p>L'area ha complessivamente forma irregolare e risulta edificabile (solo in parte data la ampia presenza di vincoli ed aree destinate a pubblici servizi) con piano attuativo. Il compendio è raggiungibile da accesso carrabile in Via dei Cipressi (già Via del Cimitero), c.m. ed ha <b>estensione complessiva di 58.350 mq.</b></p> <p>Il lotto comprende una particella interclusa (fg. 12 mapp. 71 di 1.930 mq), anch'essa assoggettata ad edificazione in sede di piano attuativo.</p> <p>Si precisa che tra i beni che compongono il lotto ve ne sono alcuni esentati dall'IMU (fg. 12 mapp. 64, 65, 156 e 158 e fg. 13 mapp. 590) e ed altri assoggettati solo parzialmente (fg. 12 mapp. 155, 157, 71, 83, 101 e 154) in forza degli effettivi limiti e vincoli edificatori.</p> <p>Beni così catastalmente individuati: - Comune di Sermide e Felonica, NCT fg. 12 mapp. nn. 157, 155, 71, 64, 65, 83, 101, 154, 156, 158.</p>	€ 465.800,00
3	<p>BENE IMMOBILE: Appezzamento di terreno ubicato in Sermide e Felonica (MN), Loc. Sermide a destinazione urbanistica mista, in parte "P2 - Tessuto produttivo ad orientamento commerciale", in parte "R4 - Tessuto residenziale in fase di attuazione secondo indicazioni contenute negli strumenti attuativi" e in parte in "ASP - Aree per servizi in previsione", con presenza di Strada e allacciamenti Stradali in previsione.</p> <p>L'area ha complessivamente forma irregolare ed allungata e risulta di fatto non edificabile. Il bene, pur confinando con la Via XXIV Aprile, è raggiungibile dal parcheggio del supermercato adiacente e attraversando la confinante p.lla n. 40 del fg. 13 (demanio comunale) ed ha <b>estensione complessiva di 560 mq.</b></p> <p>Si precisa che il bene che compone il lotto è esentato dall'IMU in forza degli effettivi limiti e vincoli edificatori.</p> <p>Bene così catastalmente individuato: - Comune di Sermide e Felonica, NCT fg. 13 mapp. n. 590.</p>	€ 10.100,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 645.500,00</b>

Lo scrivente perito attribuisce pertanto il valore di complessivi **€ 645.500,00 (diconsi Euro seicentoquarantacinquemilacinquecento/00)** ai beni immobili di proprietà della ditta House & Lot S.r.l..

Suzzara, 28/02/2025

Il Perito Stimatore  
Geom. Guido Andrea Zanini

## INDICE DEGLI ALLEGATI

ALL 01 - Titolo di provenienza

ALL 02 - Certificato di destinazione urbanistica

ALL 03 - Integrazione certificato di destinazione urbanistica

ALL 04 - Lotto 1 - Documentazione catastale

ALL 05 - Lotto 1 - Ispezioni ipotecarie

ALL 06 - Lotto 1 - Rilievo fotografico

ALL 07 - Lotto 2 - Documentazione catastale

ALL 08 - Lotto 2 - Ispezioni ipotecarie [Nota: escluse quelle dei beni già oggetto di esecuzione immobiliare]

ALL 09 - Lotto 2 - Delibere comunali

ALL 10 - Lotto 2 - Rilievo fotografico

ALL 11 - Lotto 3 - Documentazione catastale

ALL 12 - Lotto 3 - Ispezioni ipotecarie

ALL 13 - Lotto 3 - Delibera comunale e SCIA

ALL 14 - Lotto 3 - Rilievo fotografico