

TRIBUNALE DI SIENA

Sezione Fallimentare

Liquidazione Giudiziale COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.

CCI Liquidazione Giudiziale N. 23/2025

Giudice Delegato – Dott. Gianmarco Marinai

Curatore – Dott.ssa Franca Carta

RELAZIONE PERITALE

Beni immobili

Terreno edificabile posto nel Comune di Roncoferraro (MN) – Fraz. Governolo

Superficie 13.296 mq



Indice

CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – Premessa	Pag. 02
1.1 - Introduzione	Pag. 02
1.2 – Struttura ed introduzione alla perizia	Pag. 02
1.3 – Beni da periziare	Pag. 02

CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – Identificazione dei beni	Pag. 03
1.1 – Ubicazione ed accessibilità	Pag. 03
1.2 – Descrizione catastale	Pag. 04
1.3 – Confini	Pag. 06
2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di Perizia	Pag. 07
2.1 – Provenienza dei beni	Pag. 07
2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni	Pag. 07
3 – Descrizione dei beni	Pag. 08
3.1 – Descrizione generale	Pag. 08
3.2 – Consistenza dei beni	Pag. 12
3.3 – Classificazione urbanistica	Pag. 12
4 – Uso ed occupazione degli immobili	Pag. 16
5 – Stima del valore di mercato dei beni	Pag. 16
5.1 – Metodo di stima dei beni	Pag. 16
5.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari	Pag. 16
5.3 – Determinazione del valore di mercato del bene	Pag. 19

CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – Analisi conclusive	Pag. 20
2 – Elenco allegati	Pag. 20



CAPITOLO 1 – PREMESSE

1 – PREMESSA

1.1 – Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Scandicci, Via del Ponte a Greve N. 3/B, ed in Poggibonsi, Via Senese N. 186, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 5792/16 (recapiti diretti - E-mail francesco.scarpelli@geoscarpelli.it; E-mail cert. francesco.scarpelli@geopec.it; Cellulare 338 2734767), sono stato incaricato dalla Dott.ssa Franca Carta, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società COMEGE INDUSTRIAL S.r.l., di redigere perizia estimativa dei beni mobili ed immobili. La presente perizia riguarda la stima di un terreno edificabile posto nel Comune di Roncoferraro (MN).

1.2 – Struttura e introduzione alla perizia

La presente relazione è suddivisa in tre diversi capitoli. Il primo, cioè quello di cui fa parte il presente paragrafo, consiste in un'analisi preliminare della perizia, con la presentazione dell'incarico e della struttura dell'elaborato, così da fornire tutti gli elementi utili alla lettura.

Nel secondo capitolo si sviluppano invece le questioni tecniche per il bene che fa parte della Liquidazione Giudiziale – Procedura R.G. N. 23/2025 posto nel Comune di Roncoferraro (MN).

Infine, nell'ultimo capitolo, vengono riportate le conclusioni e citati gli allegati.

1.3 – Bene da periziare

Il bene da periziare, descritto ed identificato in dettaglio nei capitoli successivi, è costituito da un appezzamento di terreno edificabile posto in Loc. Governolo, zona artigianale, frazione del Comune di Roncoferraro (MN) per una superficie complessiva di circa 13.000 mq.



CAPITOLO 2 – INDAGINI E RISPOSTE AI QUESITI

1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

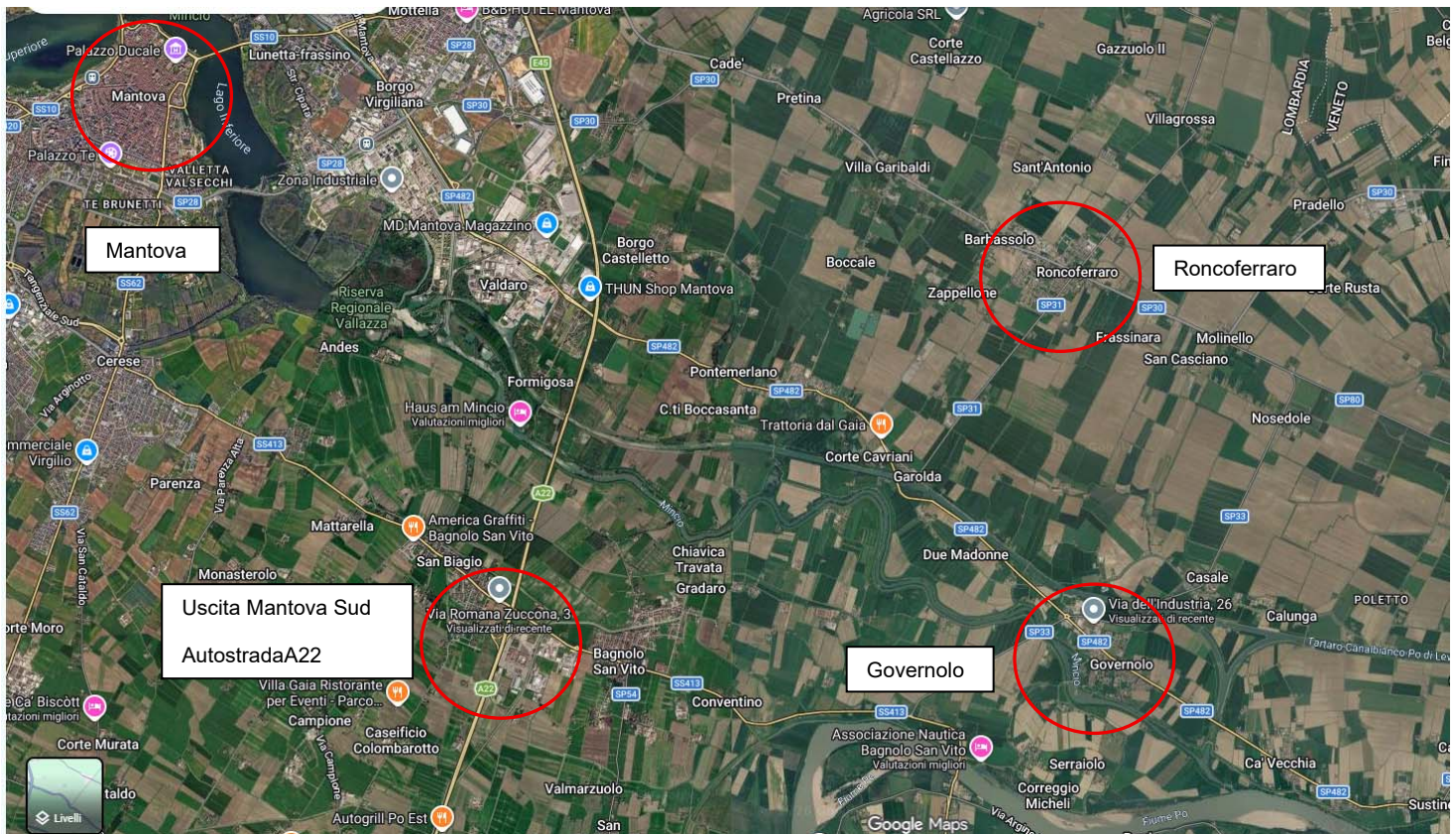
1.1 – Ubicazione ed accessibilità

Il bene oggetto di perizia consiste in un appezzamento di terreno edificabile a destinazione produttiva posto nella frazione di Governolo nel Comune di Roncoferraro (MN).

La frazione di Governolo è situata nella zona sud/ovest del comune, dista circa 8 km dal centro di Roncoferraro e 20 km da Mantova, ed è ricompresa tra il Fiume Mincio ed il Canale navigabile Tartaro – Canalbianco – Po di Levante.

A circa 10km è posto il casello autostradale di Mantova Sud dell'Autostrada A22 del Brennero.

La stazione ferroviaria più vicina all'abitato di Governolo è quella di Mantova.



Panoramica della località in cui si trovano i beni oggetto di perizia

Il terreno edificabile è situato nella zona artigianale della frazione di Governolo, ha destinazione produttiva ed è posto a nord dell'abitato, limitrofo alla Strada Provinciale N. 33, confinante per tre lati con la via comunale di Via dell'Industria.





Panoramica della località in cui si trovano i beni oggetto di perizia



Panoramica della Fraz. di Governolo con indicazione della posizione del terreno oggetto di perizia

1.2 – Descrizione catastale

Il bene oggetto di perizia è composto da un appezzamento di terreno attualmente identificato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Mantova – Comune di Roncoferraro:

- **Terreno – Comune di Roncoferraro – Foglio N. 72 – Particella N. 467 – Qualità Semin. Arbor. – Classe 1 – Superficie 13.296 mq – Reddito Dominicale € 138,61 – Reddito Agrario € 123,60**



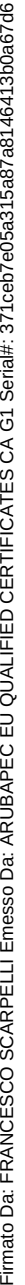


Individuazione su mappa catastale sovrapposto a foto aerea del terreno oggetto di perizia



Individuazione su mappa catastale sovrapposto a foto aerea del terreno oggetto di perizia





1.3 – Confini

- Strada comunale denominata Via dell'Industria per tre lati
- Con l'immobile identificato al Foglio di Mappa N. 72 – Particella N. 468 – Proprietà Gandolfi Irene e Lucchini Stefano
- Con l'immobile identificato al Foglio di Mappa n. 72 – Particella N. 371 – Proprietà CARROZZERIA FIORINI ROBERTO (DITTA INDIVIDUALE)
- Con l'immobile identificato al Foglio di Mappa N. 72 – Particella N. 423 – Proprietà SALTECH S.R.L. con sede in RONCOFERRARO (MN)

2 – TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI SUI BENI OGGETTO DI PERIZIA

2.1 – Provenienze dei beni

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Mantova – Servizi di Pubblicità Immobiliare è stato accertato che il terreno è pervenuto alla società COMEGE INDUSTRIAL S.r.l. come di seguito:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Di Nardo di Napoli – Rep. N. 7281/5130 del 05/03/2020 – Trascritto a Mantova il 03/04/2020 al Reg. Part. N. 2363 – La società EDIL ROMANO S.A.S. DI VINCENZO ROMANO vende il terreno edificabile alla COMEGE INDUSTRIAL S.r.l. (allegato N. 2/c).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Mosca di Napoli – Rep. N. 988/855 del 15/01/2020 – Trascritto a Mantova il 20/01/2020 al Reg. Part. N. 423 – La società REAL IMMOBILIARE S.R.L. vende il bene oggetto di perizia alla società EDIL ROMANO S.A.S. DI VINCENZO ROMANO (allegato N. 2/d).
- Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili – Tribunale di Mantova – Rep. N. 1361/2018 del 08/10/2018 – Trascritto a Mantova il 12/10/2018 al Reg. Part. N. 8179 – La società REAL IMMOBILIARE S.r.l. si aggiudica il terreno oggetto di perizia nell'ambito della procedura esecutiva N. 274/2013 al Tribunale di Mantova promossa nei confronti della società HITEK S.R.L. (allegato N. 2/e).
- Atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Speranza di Padova – Rep. N. 20970/8660 del 24/02/2011 – Trascritto a Mantova il 07/06/2013 al Reg. Part. N. 1894 – La società ITALIANA LUBRIFICANTI DI PERTEGHELLA RUDI E GABRIELLI EVIO S.N.C. vende alla società SCHEMA VENTITRE' S.R.L. (che poi cambierà denominazione negli anni a seguire in HITEK S.R.L.) (allegato N. 2/f).

A sua volta il bene era pervenuto alla società ITALIANA LUBRIFICANTI DI PERTEGHELLA RUDI E GABRIELLI EVIO S.N.C. in epoca anteriore al ventennio.

2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

Sui beni oggetto di perizia, risultano i seguenti gravami:

- Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 17/03/2025 – Rep. N. 1927 – Promosso da Avv. Federico Sclavi per conto di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. – Trascritto a Mantova il 02/04/2025 al Reg. Part. N. 730 (vedi allegato N. 2/g).



Ipoteca giudiziale gravante per € 200.000,00 a favore di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. sulla piena proprietà del bene intestato a COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.

- Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 05/03/2025 – Rep. N. 1951/1 – Promosso da Avv. Emanuele Ghiotto per conto di CURVILINE S.r.l. – Trascritto a Mantova il 04/04/2025 al Reg. Part. N. 755 (vedi allegato N. 2/h). Ipoteca giudiziale gravante per € 50.000,00, di cui € 27.438,97 in quota capitale a favore di CURVILINE S.r.l. sulla piena proprietà dei beni intestati a COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

3.1 – Descrizione sommaria

Il bene oggetto di perizia consiste in un terreno edificabile di oltre 13.000 mq in Loc. Governolo, frazione del Comune di Roncoferraro. Il terreno si trova nella zona artigianale del paese ed è destinato alla realizzazione di edifici a destinazione produttiva. L'appezzamento di terreno è interamente pianeggiante. Durante il sopralluogo svolto dal sottoscritto in data 09/12/2025 il lotto di terreno si presentava in stato di abbandono coperto da vegetazione.



Foto 01 – Immagine aerea con individuazione del terreno oggetto di perizia





Foto 02 – Vista del terreno da Via dell'Industria, lato parallelo alla S.P. N. 33



Foto 03 – Vista del terreno da Via dell'Industria, lato parallelo alla S.P. N. 33





Foto 04 – Vista del terreno da Via dell'Industria, lato opposto alla S.P. N. 33



Foto 05 – Vista del terreno da Via dell'Industria, lato parallelo alla S.P. N. 33





Foto 06 – Vista del terreno da Via dell'Industria, lato parallelo alla S.P. N. 33



Foto 07 – Vista del terreno da Via dell'Industria, lato parallelo alla S.P. N. 33



3.2 – Consistenza dei beni

La consistenza del terreno viene dedotta dalla superficie catastale presente in banca dati che risulta complessivamente di 13.296 mq, di seguito la tabella riepilogativa:

Comune di Roncoferraro (MN)

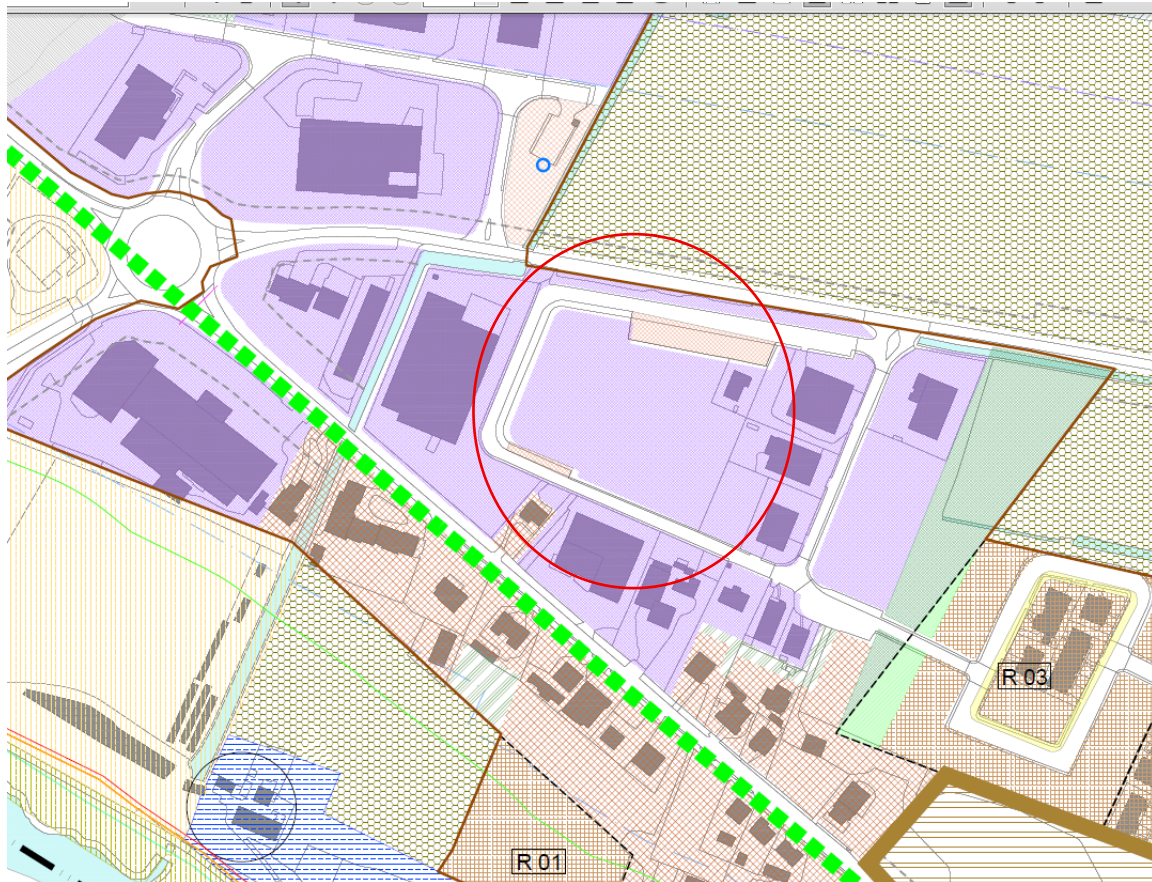
Tipologia	Identificativi catastali		Superficie mq
	Foglio	Particella	
Terreno edificabile	72	467	13.296
TOTALE			13.296

3.3 – Classificazione urbanistica

Al Comune di Roncoferraro è in via di approvazione la variante al Piano di Governo del Territorio il cui iter è iniziato nel luglio 2025 con Delibera di Consiglio Comunale N. 20 del 28/07/2025.

Per il terreno oggetto di perizia ho richiesto al Comune di Roncoferraro il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dall'amministrazione con Prot. N. 13612/2025 del 11/11/2025 (vedi allegato N. 3/c).

Nello specifico, il lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roncoferraro al Foglio di Mappa N. 72 – Particella N. 467, ricade in “AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI – AECOC” – art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole



Estratto della Tav. PR03.P del Piano delle Regole – Variante generale al P.G.T. in adeguamento alla L.R.L. 31/2014



☆ n°	Immobili di interesse culturale con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela;		Fasce a Aree di rispetto cimiteriale
* N°	c) Complessi immobiliari e immobili di interesse tipologico caratterizzato da valori paesaggistici e testimoniali.		Fasce di rispetto degli impianti tecnologici e degli elettrodotti
AREC			Fasce di protezione delle infrastrutture idrovie
	AREC 1 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità		Perimetro del Centro Storico
	AREC 2 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da media densità	ANT	Aree non soggette a trasformazione urbanistica
	AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densità		PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA
	AREC 4 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da conservazione dei pesi insediativi		P.A.I. Limite Fascia A e B
AECOC	Ambiti economici consolidati		P.A.I. Limite Fascia C
PAA	Ambiti caratterizzati da piano attuativo adottato o approvato di tipo residenziale		Sito di Importanza Comunitaria
AVP	Ambiti a verde privato		Progetti infrastrutturali Sovralocali: Autostrada MN-CR
	Aree AST 1 : Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà pubblica o soggette ad acquisizione da parte del comune o gravate da servitù di uso pubblico		Fascia di Rispetto Progetto Autostrada MN-CR
	Aree e attrezzature civiche e collettive		Perimetro del Parco del Mincio
	Aree e attrezzature religiose per il culto		Zone Normate dal PTC del Parco del Mincio variante 2010
	Aree e attrezzature scolastiche per l'infanzia		Art.20 Zona ad attrezzature di servizio per il Parco
	Aree e attrezzature scolastiche per l'istruzione superiore		Art. 18 Zona di tutela dei valori ecologici
	Aree e attrezzature per lo sport		Art. 22 Zona destinata all'attività agricola
			Art. 19 Zona di riequilibrio e tampone ecologico
			Limite area di pertinenza fluviale
			Terrazzi morfologici e fluviali
			AMBITI CON PRESCRIZIONE SPECIFICA
			Ambiti sottoposti a

Estratto della Tav. PR03.P del Piano delle Regole – Variante generale al P.G.T. in adeguamento alla L.R.L. 31/2014

Art. 31 - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI (AECOC)

1. Gli ambiti economici consolidati "AECOC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari spesso commisti ad edifici residenziali.

2. Gli ambiti AECOC, per qualsivoglia finalità di legge, si intendono equiparati alle Zone Territoriali omogenee B) di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

3. Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento negli ambiti AECOC sono:

- Interventi edilizi diretti e interventi edilizi diretti

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova costruzione.

- Interventi edilizi diretti soggetti a convenzione od a pianificazione attuativa

Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di una SL > 5.000 mq finalizzata al suo frazionamento in più unità immobiliari per l'insediamento di nuove attività produttive diverse da quelle precedentemente insediate.

- Interventi edilizi diretti su immobili non connessi all'Uso produttivo e suoi usi complementari

Sugli edifici, regolarmente autorizzati, aventi destinazione d'uso residenziale non connessa all'attività produttiva, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e demolizione senza ricostruzione.

4. Parametri edilizi ed urbanistici

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili in tutti gli ambiti AECOC sono:

- *Interventi edilizi diretti o soggetti a convenzione od a pianificazione attuativa*

IF = 0,70 mq/mq

H = Attività produttive:

21 m con esclusione dei volumi tecnici e di quanto segue. Nelle aree non tutelate come beni paesaggistici dal codice dei beni culturali e del paesaggio ed esterne al Parco del Minicio, sono ammessi, in deroga ai 21 m di altezza, ma nel rispetto delle distanze e degli altri parametri:

- silos singoli o in batteria per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc., ancorché ingabbiati in involucri di rivestimento e/o copertura;
- insediamenti di logistica pluripiano in quanto assenti ai sensi della LR 15/2024;
- magazzini integrati di stoccaggio e gestione delle merci, autoportanti e meccanizzati;
- involucri contenenti impianti tecnologici e di produzione che, per conformazione tecnica, si caratterizzano per sviluppo verticale.

Attività direzionali/commerciali:

12 m con esclusione dei volumi tecnici

Residenza di servizio:

8 m (fatta salva la >H di cui al comma 6 Punto c)

- *Interventi edilizi diretti su immobili non connessi all'Uso produttivo e suoi usi complementari*

In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente autorizzati, è ammesso un ampliamento della superficie lorda, da concedersi UNA TANTUM, non superiore al 20% della SL esistente con limite invalicabile di 100 mq.

H = esistente

5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse e vietate negli ambiti AECOC sono le seguenti:

- *Destinazioni ammesse*

Uso produttivo (P) con le relative attività complementari come elencate al precedente art. 13 comma 6 punto c. ivi comprese le MSV in forma unitaria ma con esclusione delle MSV alimentari e della Logistica con superficie operativa superiore a un ettaro; la logistica con superficie operativa compresa fra un ettaro e i tre ettari potrà essere ammessa esclusivamente a seguito di positiva valutazione da parte del comune dell'intervento proposto da effettuarsi sulla scorta dei criteri e gli indirizzi previsti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 3, comma 1, LR 15/2024.

- *Destinazioni Vietate*

Uso rurale (Ru) come definito al precedente art. 13 comma 6 punto f.;

6. Prescrizioni specifiche

a) Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari (con esclusione dei silos per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc.), la superficie lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = m 4,00 e quello eccedente i 12 m di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = m 6,00.

b) Per il conteggio della superficie lorda (SL) dei silos per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc. si utilizza:

- se singoli, la proiezione in pianta del loro massimo ingombro;



- se in batteria, la proiezione in pianta della superficie piana di inviluppo.
- c) I piazzali e, in generale, le superfici esterne adibite al deposito di materiali, semilavorati e/o prodotti finiti concorrono al computo della SL in ragione del 20% della loro superficie.
- d) In presenza di interventi edilizi soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di costruire convenzionato relativi ad ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali dovrà essere disincentivato l'uso *produttivo* e favorita la conversione agli usi *direzionale* e *commerciale*.
In presenza di dismissione totale delle attività produttive sarà possibile insediare Medio strutture di vendita alimentari nonché attività residenziali a titolo principale, anche in edifici autonomi, nel limite massimo del 30% della SL ammessa e con H = 10,50 m.
- e) Negli ambiti AECOC contrassegnati negli elaborati grafici dalla sigla **IA**, l'uso produttivo (P) deve intendersi limitato alle sole attività connesse con l'attività agricola (raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti industriali, macelli, attività agricole in contoterzismo, strutture associazionistiche e di servizio alla zootecnia, ecc.) purché compatibili con le disposizioni impartite sulle distanze dal Regolamento comunale di igiene. Sono altresì ammessi gli usi complementari con le seguenti esclusioni:
 - usi commerciali e para-commerciali
 - servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
 - usi di interesse comune purché dimostratamente compatibili con l'uso produttivo.
- f) Nell'ambito AECOC contrassegnato negli elaborati grafici dalla sigla **LM** (*limitazione insediativa*) l'uso produttivo (P) è limitato alle sole attività a basso impatto paesaggistico e comunque tali da escludere il collocamento di silos e contenitori nell'area di pertinenza e il deposito sulla stessa di materiali e prodotti finiti o semilavorati. E' inoltre fatto obbligo di sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio gli interventi edilizi che interessino le facciate esterne degli edifici e la sistemazione delle aree pertinenziali.
- g) In caso di dismissione di attività classificate dalla legislazione vigente come inquinanti di prima e seconda classe, prima dell'insediamento di qualsivoglia nuova attività o destinazione d'uso, dovrà essere effettuato il piano di caratterizzazione dell'area al fine di accertare l'eventuale presenza di aree o falde inquinate e disporre, in caso affermativo, il necessario piano di bonifica.
- h) In tutte le aree AECOC, è vietato insediare industrie insalubri classificate di prima classe, ai sensi del DM 5/09/2004 e s.m.i., quando poste a distanza inferiore a 200 m da ambiti AREC, da PAA residenziali nonché da aree ST1 e ST2 diverse dai parcheggi. Negli stessi ambiti è fatto divieto di ampliare insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazione insalubri posti a meno di 200 m dagli ambiti AREC, dai PAA residenziali nonché dalle aree ST1 e ST2 diverse dai parcheggi.
- i) Negli ambiti AECOC confinanti con ambiti del consolidato residenziale è vietato, di norma, lo stationamento all'aperto di bilici, rimorchi e container. Nel caso di insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA, in cui risulti dimostrata l'impossibilità di realizzare idonei ricoveri per i mezzi di cui sopra, il Comune potrà autorizzare deroghe esclusivamente in presenza di praticabili soluzioni atte ad assicurare l'idoneo mascheramento dei mezzi.

Art. 32 – AMBITI A VERDE PRIVATO (AVP)

1. Gli ambiti a verde privato "AVP" comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini, orti, ecc.

2. Modalità d'intervento

Negli ambiti AVP è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo con la sola eccezione - purché l'ambito non sia ancora adibito ad usi agricoli e non vengano danneggiate le alberature esistenti – delle attività assentite dal successivo comma 4, attività che potranno essere attuate mediante interventi edilizi diretti a seguito acquisizione del necessario titolo edilizio. Analogamente, sugli eventuali edifici esistenti, regolarmente autorizzati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A. e non in contrasto con le destinazioni d'uso assentite, sono di norma ammessi, salvo diverso parere della Commissione per il Paesaggio, i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico, ampliamenti una tantum nei limiti ammessi e purché non lesivi del patrimonio arboreo esistente.

3. Parametri edilizi ed urbanistici

- Rc = 15% per impianti sportivo-ricreativi ad uso familiare con un massimo invalicabile di 250 mq
- SL = max 20 mq per gli edifici accessori
- H = 3 m per gli edifici accessori

28

Estratto delle NTA inerenti le aree AECOC del Piano delle Regole – Variante generale al P.G.T. in adeguamento alla

L.R.L. 31/2014

In aggiunta a quanto riportato sopra si evidenzia come sul terreno, nel gennaio 2020, era stata presentata dall'allora proprietaria, REAL IMMOBILIARE S.R.L., una richiesta di Permesso a Costruire per la



realizzazione di complesso industriale composto da due capannoni, due appartamenti a servizio degli stessi ed accessori, progetto depositato a mezzo PEC in data 14/01/2020 il cui iter non si è mai completato; pertanto, la richiesta risulta oggi inefficace e decaduta.

4 – USO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il terreno è libero.

5 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

5.1 – Metodo di stima

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche degli immobili, della loro posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trovano, delle dimensioni, della loro appetibilità sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall' IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento, nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

5.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Da indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Mantova – Servizi di Pubblicità Immobiliare non ho individuato atti di compravendita svolti nell'ultimo triennio di beni simili.

Ho altresì individuato tre annunci immobiliari relativi a terreni agricoli aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

- Comparabile 1 – Annuncio di vendita di terreno edificabile di 2.590 mq (vedi allegato N. 4/a)
- Comparabile 2 – Annuncio di vendita di terreno edificabile di 1.153 mq (vedi allegato N. 4/b)



- Comparabile 3 – Annuncio di vendita di terreno edificabile di 6.830 mq (vedi allegato N. 4/c)

Una volta individuati gli annunci “comparabili” è necessario procedere con l’esame degli stessi andando ad individuare le caratteristiche salienti nonché determinarne i singoli prezzi unitari di mercato. Detto lavoro si riporta in forma schematica nella tabella sottostante.

Comparabile 1			
Titolo	Superficie del terreno (mq)	Valore compravendita della	Valore unitario ricavato (€/mq)
Annuncio immobiliare	2590	€ 190,000.00	€ 73.36

Comparabile 2			
Titolo	Superficie del terreno (mq)	Valore compravendita della	Valore unitario ricavato (€/mq)
Annuncio immobiliare	1153	€ 75,000.00	€ 65.05

Comparabile 3			
Pubblicazione	Superficie del terreno (mq)	Prezzo di vendita	Valore unitario (€/mq)
Annuncio Immobiliare	6830	€ 180,000.00	€ 26.35

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione, delle caratteristiche su indicate dei tre comparabili rispetto all’oggetto di stima, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti.

L’incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente, in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal sottoscritto. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l’incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio (valore di mercato atteso), in funzione delle caratteristiche degli immobili comparati. Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento.
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.



La soluzione della matrice restituisce il valore di stima. Il calcolo matriciale è stato eseguito a mezzo software Microsoft Office Excel.

Caratteristiche Estrinseche ambientali		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
Terreno edificabile - destinazione residenziale	1	1	1	1	
Terreno edificabile - destinazione produttiva	0.5				0
Totale prodotti C.E.A.		1	1	1	0

Caratteristiche intrinseche - data annuncio		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
2026	1	1	1	1	1
Totale prodotti C.E.A.		1	1	1	1

Caratteristiche intrinseche legali		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S
<i>Stato occupazionale</i>					
Libero	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Occupato (locaz./ comodato d'uso)	0.6				
<i>Estensione Superficie CV</i>					
Inferiore a 2500 mq	1.2		1.2		
Tra 2.500 mq e 5.000 mq	1.1	1.1			
Tra 5.000 mq e 10.000 mq	1			1	
Tra 10.000 mq e 25.000 mq	0.9	0.9			0.9
Oltre 25.000 mq	0.8				
<i>Stato manutentivo</i>					
Buono	1.2				
Sufficiente	1	1	1	1	
Mediocre	0.8				0.8
In stato di abbandono	0.6				
Totale prodotti C.E.A.		1.089	1.32	1.1	0.792

Le caratteristiche da analizzare sono quelle estrinseche ambientali (CEA) e quelle intrinseche posizionali (CI).

Immobile	CEA	CIP
Comparabile C1	1	1.089
Comparabile C2	1	1.32
Comparabile C3	1	1.1
Subject S	0	0.792

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti.
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject).
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Immobile	Matrice di valutazione		
	Prezzo	CEA	CIP
Comparabile C1	1.2	-1	1.089
Comparabile C2	0.9	-1	0.528
Comparabile C3	1.7	-1	0.308



Si calcola quindi il determinante della Matrice di Valutazione (MV), operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV, determinata in precedenza, sempre mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Matrice di valutazione MV			
C1	1.2	-1	1.089
C2	0.9	-1	0.528
C3	1.7	-1	0.308

Vettore prezzi corretti noti	
	€ 73.36
	€ 65.05
	€ 26.35

Det MV	0.5148
---------------	---------------

Inv. MV		
0.42735	-1.51709	1.089744
1.205128	-2.87821	0.673077
1.554002	-0.97125	-0.58275

Inv. MV x PC (Valutazione €/mq)	
	-€ 38.61
	-€ 81.08
	€ 35.46

Viene quindi moltiplicato l'inverso della Matrice di Valutazione MV per il Vettore dei Prezzi Corretti (operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel), con cui si determina l'incognita V1 equivalente al prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima e pari a **35,46 €/mq**.

5.3 – Determinazione del valore di mercato del bene

Per la determinazione del prezzo di mercato sarà sufficiente moltiplicare il prezzo unitario precedentemente calcolato con la superficie complessiva dell'appezzamento di terreno.

Determinazione del valore di mercato del terreno edificabile

Catasto Terreni					
N.	Dati identificativi		Dati classamento		
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)
Terreno edificabile	72	467	SEMIN ARBOR	1	13296
					13296

Determinazione del valore di mercato			
Tipologia	Superficie	Valutaz. unitaria €/mq	Importo
TOTALE - Terreno edificabile	13296	€ 35.00	€ 465,360.00
Valore di mercato			€ 465,360.00
Valore di mercato (arrotondamento)			€ 465,000.00

Valore di mercato del terreno edificabile pari ad € 465.000,00 (euro

QUATTROCENTOESSANTACINQUEMILA/ZERO centesimi)



CAPITOLO 3 – CONCLUSIONI

1 – ANALISI CONCLUSIVE

La Relazione Peritale qui esposta è stata redatta per specifico incarico da parte del Tribunale di Siena nell'ambito della Liquidazione Giudiziale della società COMEGE INDUSTRIAL S.r.l. ed è finalizzata al solo scopo di stimare il valore di mercato del terreno edificabile posto nel Comune di Roncoferraro (MN), pertanto ogni altro uso è ritenuto improprio.

Essendo la presente relazione riferita al maggio 2026 e risultando alcuni dati ivi riportati potenzialmente soggetti a variazioni anche d'ufficio, si evidenzia l'opportunità di effettuare una verifica degli stessi, al momento del loro effettivo uso.

Nel ritenere di aver espletato l'incarico affidatomi con scrupolosità e perizia, il mio studio si rende fin d'ora disponibile per ogni eventuale ulteriore controllo, precisazione o chiarimento che dovesse rendersi necessario.

2 – ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione catastale:
 - a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
 - b. Estratti di mappa catastale sovrapposti alle foto aeree
 - c. Visura catastale della proprietà

2. Risultanze indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Livorno – Servizi di Pubblicità Immobiliare
 - a. Elenco formalità intestate a COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.
 - b. Elenco formalità per immobile – Foglio N. 72 – Particella N. 467
 - c. Atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Di Nardo di Napoli – Rep. N. 7281/5130 del 05/03/2020 – Trascritto a Mantova il 03/04/2020 al Reg. Part. N. 2363
 - d. Atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Mosca di Napoli – Rep. N. 988/855 del 15/01/2020 – Trascritto a Mantova il 20/01/2020 al Reg. Part. N. 423
 - e. Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili – Tribunale di Mantova – Rep. N. 1361/2018 del 08/10/2018 – Trascritto a Mantova il 12/10/2018 al Reg. Part. N. 8179
 - f. Atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Speranza di Padova – Rep. N. 20970/8660 del 24/02/2011 – Trascritto a Mantova il 07/06/2013 al Reg. Part. N. 1894



- g. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 17/03/2025 – Rep. N. 1927 – Promosso da Avv. Federico Sclavi per conto di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. – Trascritto a Mantova il 02/04/2025 al Reg. Part. N. 730
- h. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 05/03/2025 – Rep. N. 1951/1 – Promosso da Avv. Emanuele Ghiotto per conto di CURVILINE S.r.l. – Trascritto a Mantova il 04/04/2025 al Reg. Part. N. 755

3. Classificazione urbanistica dell'immobile:

- a. Estratto del Piano di Governo del Territorio – Cartografia
- b. Estratto delle NTA
- c. Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 13612/2025 del 11/11/2025

4. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:

- a. Comparabile 01 – Annuncio immobiliare
- b. Comparabile 02 – Annuncio immobiliare
- c. Comparabile 03 – Annuncio immobiliare

Scandicci, 11 maggio 2026

Geom. Francesco Scarpelli

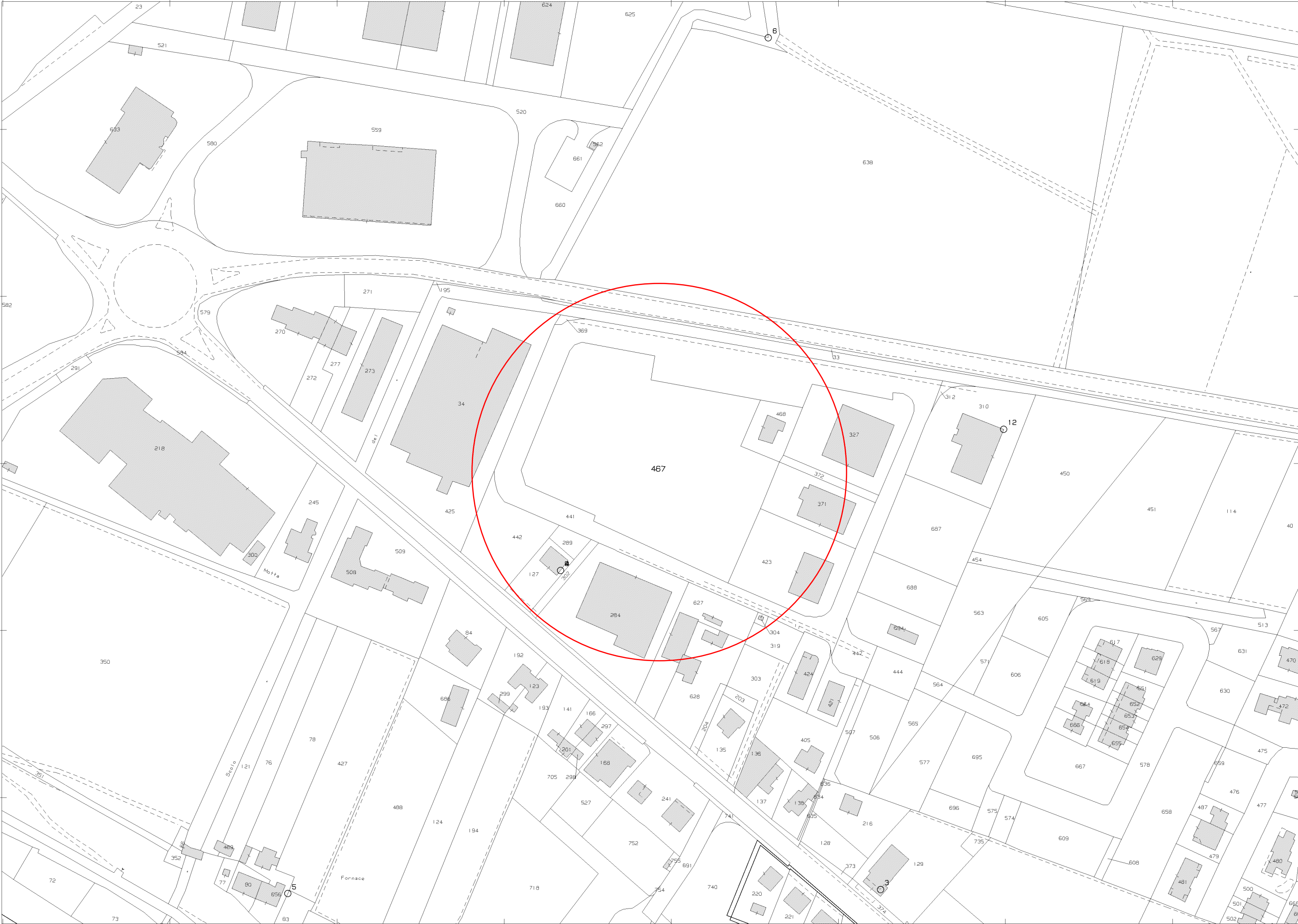


ALLEGATO 01

Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Estratti di mappa catastale sovrapposti alle foto aeree
- c. Visura catastale della proprietà





6-011-2025 18:3:10
Protocollo pratica T318142/2025

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 m.

Comune: (MN) RONCOFERRARO
Foglio: 72

1 Particella: 467



Ortofoto 20 cm/Ortofoto 50 cm©2015 Consorzio TeA - tutti i diritti riservati

Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:5,000

Commenti:

Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371ceb7e05a315a87a8146413b0a67d6



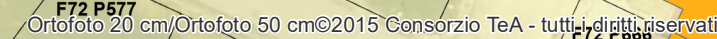
Ortofoto 20 cm/Ortofoto 50 cm©2015 Consorzio TeA - tutti i diritti riservati

Autore: Regione Lombardia

Scala: 1:1,000

Commenti:

Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371ceb7e05a315a87a8146413b0a67d6



Scala: 1:1,000

Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371ceb7e05a315a87a8146413b0a67d6





Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2025 Ora: 17.51.08 pag: 1 Fine

Visura n.: T312676/2025

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MANTOVA
Soggetto individuato	COMEGE INDUSTRIAL S.R.L. sede in MONTERIGGIONI (SI) (CF: 01364740520)

1. Immobili siti nel Comune di RONCOFERRARO (Codice H541) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	72	467		-	SEMIN ARBOR	01	1	32	96	B1B DO4R	Euro 138,61 Lire 268.380	Euro 123,60 Lire 239.328	FRAZIONAMENTO del 25/03/1998 in atti dal 02/04/1998 (n. 5416.1/1998)	

Totale: Superficie 1.32.96 Redditi: Dominicale Euro 138,61 Agrario Euro 123,60

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMEGE INDUSTRIAL S.R.L.		01364740520*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/12/2024 Pubblico ufficiale VINCENTI MARINA Repertorio n. 8788 Sede TAS Registrazione Volume 1T n. 4439 registrato in data 23/12/2024 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 310.1/2024 - Pratica n. MN0165652 in atti dal 24/12/2024		

Totale Generale: Superficie 1.32.96 Redditi: Dominicale Euro 138,61 Agrario Euro 123,60

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica





Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Comune di RONCOFERRARO (Codice:H541)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA
	Foglio: 72 Particella: 467

INTESTATO

1	COMEGE INDUSTRIAL S.R.L. sede in MONTERIGGIONI (SI)	01364740520*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 25/03/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	72	467		-	SEMIN ARBOR 1	1 32 96		B1B;DO4R	Euro 138,61 L. 268.380	Euro 123,60 L. 239.328	FRAZIONAMENTO del 25/03/1998 in atti dal 02/04/1998 (n. 5416.1/1998)
Notifica						Partita		6280			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:440 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:468 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/12/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMEGE INDUSTRIAL S.R.L.sede in MONTERIGGIONI (SI)	01364740520*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 03/12/2024 Pubblico ufficiale VINCENTI MARINA Repertorio n. 8788 Sede TAS Registrazione Volume 1T n. 4439 registrato in data 23/12/2024 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 310.1/2024 - Pratica n. MN0165652 in atti dal 24/12/2024	





Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 18.02.06 pag: 2 ~~Segue~~

Visura n.: T317676 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 05/03/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMEGE INDUSTRIAL SRLsede in NAPOLI (NA)	01364740520*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 03/12/2024
DATI DERIVANTI DA		Atto del 05/03/2020 Pubblico ufficiale DI NARDO PIETRO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 7281 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2363.1/2020 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 03/04/2020	

Situazione degli intestati dal 15/01/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILI ROMANO S.A.S. DI VINCENZO ROMANOsede in NAPOLI (NA)	07086761215*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 05/03/2020
DATI DERIVANTI DA		Atto del 15/01/2020 Pubblico ufficiale MOSCA STEFANIA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 988 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 423.1/2020 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 20/01/2020	

Situazione degli intestati dal 08/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REAL IMMOBILIARE S.R.L.sede in SALERNO (SA)	07613221212*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 15/01/2020
DATI DERIVANTI DA		Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/10/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 1361 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 8179.1/2018 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 12/10/2018	

Situazione degli intestati dal 04/08/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HITEK S.R.L.sede in MESTRINO (PD)	04422120289*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 08/10/2018
DATI DERIVANTI DA		DELIBERA del 04/08/2011 Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 21958 - UU Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 14275 registrato in data 08/08/2011 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 3836.1/2015 - Pratica n. MN0045046 in atti dal 01/07/2015	

Situazione degli intestati dal 24/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCHEMA VENTITRE' S.R.L.sede in NOVENTA PADOVANA (PD)	04422120289*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/08/2011
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/02/2011 Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 20970 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1894.1/2011 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 21/03/2011	

Situazione degli intestati dal 28/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ITALIANA LUBRIFICANTI DI PERTEGHELLA RUDI E GABRIELLI EVIO S.N.C.sede in PORTO MANTOVANO (MN)	01633310204*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/02/2011
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/11/2002 Pubblico ufficiale FABIO VAINI Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 31631 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9690.1/2002 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 09/12/2002	

Situazione degli intestati dal 25/03/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GARDENIA SRLsede in MARMIROLO (MN)	00603460205*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 28/11/2002



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2025 Ora: 18.02.06

Segue

Visura n.: T317676 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 25/03/1998 in atti dal 02/04/1998 (n. 5416.1/1998)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/09/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	72	440		-	SEMIN 1 ARBOR	1	40 96	DO4R;B1B	L. 284.528	L. 253.728	FRAZIONAMENTO del 30/09/1995 in atti dal 09/10/1995 (n. 15249.1/1995)
Notifica						Partita		6280			
Annotazioni				di immobile: SR							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:36 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:441 ; Foglio:72 Particella:442 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/09/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GARDENIA SRLsede in MARMIROLO (MN)	00603460205*	(99) Da verificare fino al 25/03/1998
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 30/09/1995 in atti dal 09/10/1995 (n. 15249.1/1995)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/09/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	72	36		-	SEMIN ARBOR 1	2 59 15	B1B;DO4R	L. 523.094	L. 466.470	VARIAZIONE GEOMETRICA del 30/09/1995 in atti dal 09/10/1995 (n. 15249.1/1995)



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 18.02.06 pag: 4 **Segue**

Visura n.: T317676 Pag: 4

Notifica		Partita	6280		
Annotazioni	di stadio: COMPRENDE LE PARTICELLE: 368 , 422 E VARIA CON LE AE				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:368 ; Foglio:72 Particella:422 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:72 Particella:/ ; Foglio:72 Particella:420 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	72	36		-	SEMIN ARBOR 1	72 90	B1B;DO4R	L. 147.149	L. 131.220	Impianto meccanografico del 31/08/1976
Notifica						Partita	4051			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 10/12/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GARDENIA SRLsede in MARMIROLO (MN)	00603460205*	(99) Da verificare fino al 30/09/1995
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/12/1986 Pubblico ufficiale NICOLA ALIBERTI Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 329829 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 4643 registrato in data 29/12/1986 - Voltura n. 76587 in atti dal 14/03/1988	

Situazione degli intestati dal 30/12/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE DANIELA SNC DI AVIGNI BRUNO E C.sede in MARMIROLO (MN)	01247540204*	(1) Proprieta' fino al 10/12/1986
2	BEFFA Dea nata a BAGNOLO SAN VITO (MN) il 02/11/1930	BFFDEA30S42E897D*	(99) Da verificare socio fino al 10/12/1986
3	AVIGNI Bruno nato a BAGNOLO SAN VITO (MN) il 08/05/1926	VGNBRN26E08A575A*	(99) Da verificare socio fino al 10/12/1986
4	AVIGNI Maura ; Dinanata a BAGNOLO SAN VITO (MN) il 30/05/1955		(99) Da verificare socio fino al 10/12/1986



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/10/2025 Ora: 18.02.06

Fine

Visura n.: T317676 Pag: 5

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/12/1981 Pubblico ufficiale S LODIGIANI Sede MANTOVA (MN) Repertorio n. 41452 - UR Sede MANTOVA (MN) Registrazione n. 315 registrato in data 19/01/1982 - Voltura n. 62082 in atti dal 25/11/1985
--------------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VISENTINI Bice nata a SUSTINENTE (MN) il 25/09/1911	VSNBCI11P65L015H*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/12/1981
2	VISENTINI Daria nata a SUSTINENTE (MN) il 28/02/1914		(1) Proprieta' 1/2 fino al 30/12/1981
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/08/1976		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ALLEGATO 02

Risultanze indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova – Servizi di Pubblicità Immobiliare

- a. Elenco formalità intestate a COMEGE INDUSTRIAL S.r.l.
- b. Elenco formalità per immobile – Foglio N. 72 – Particella N. 467
- c. Atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Di Nardo di Napoli – Rep. N. 7281/5130 del 05/03/2020 – Trascritto a Mantova il 03/04/2020 al Reg. Part. N. 2363
- d. Atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Mosca di Napoli – Rep. N. 988/855 del 15/01/2020 – Trascritto a Mantova il 20/01/2020 al Reg. Part. N. 423
- e. Atto Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili – Tribunale di Mantova – Rep. N. 1361/2018 del 08/10/2018 – Trascritto a Mantova il 12/10/2018 al Reg. Part. N. 8179
- f. Atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Speranza di Padova – Rep. N. 20970/8660 del 24/02/2011 – Trascritto a Mantova il 07/06/2013 al Reg. Part. N. 1894
- g. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia il 17/03/2025 – Rep. N. 1927 – Promosso da Avv. Federico Sclavi per conto di FRANCHINI LAMIERE S.p.a. – Trascritto a Mantova il 02/04/2025 al Reg. Part. N. 730
- h. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 05/03/2025 – Rep. N. 1951/1 – Promosso da Avv. Emanuele Ghiotto per conto di CURVILINE S.r.l. – Trascritto a Mantova il 04/04/2025 al Reg. Part. N. 755



Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/10/2025 Ora 18:37:38
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T141794 del 06/10/2025

per denominazione
Richiedente SCRFNC

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01364740520 - Ricerca estesa in AT
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	17/05/1992 al	06/10/2025
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1976 al	16/05/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| 1. COMEGE INDUSTRIAL SRL *** | |
| Con sede in | NAPOLI (NA) |
| Codice fiscale | 01364740520 * |
| 2. COMEGE INDUSTRIAL SRL | |
| Con sede in | MONTERIGGIONI (SI) |
| Codice fiscale | 01364740520 |

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 17/05/1992 al 06/10/2025 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 16/05/1992

- | |
|--|
| 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/2020 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 3375 |
| Pubblico ufficiale DI NARDO PIETRO Repertorio 7281/5130 del 05/03/2020 |
| ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA |
| Immobili siti in RONCOFERRARO(MN) |
| SOGGETTO ACQUIRENTE |
| Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico |



Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/10/2025 Ora 18:37:38
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T141794 del 06/10/2025

per denominazione

Richiedente SCRFNC

2. ISCRIZIONE CONTRO del 02/04/2025 - Registro Particolare 730 Registro Generale 4090
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1927 del 17/03/2025
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/2025 - Registro Particolare 755 Registro Generale 4234
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1951 del 05/03/2025
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2025 - Registro Particolare 8367 Registro Generale 11974
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 23/2025 del 23/06/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.



Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/10/2025 Ora 16:57:24
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T111375 del 17/10/2025

per immobile

Richiedente SCRFNC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di RONCOFERRARO (MN)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 72 - Particella 467
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 17/05/1992 al 17/10/2025

Elenco immobili

Comune di RONCOFERRARO (MN) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0072 Particella 00467 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 24/06/1999 - Registro Particolare 5136 Registro Generale 7531
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 3547 del 18/06/1999
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1504 del 24/11/1999 (CANCELLAZIONE)
 2. TRASCRIZIONE del 09/03/2001 - Registro Particolare 2007 Registro Generale 3040
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 922 del 03/03/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3831 del 27/11/2018 (CANCELLAZIONE)
 3. TRASCRIZIONE del 05/12/2002 - Registro Particolare 9690 Registro Generale 15720
Pubblico ufficiale FABIO VAINI Repertorio 31631/6192 del 28/11/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 4. ISCRIZIONE del 24/12/2002 - Registro Particolare 3897 Registro Generale 16802
Pubblico ufficiale FABIO VAINI Repertorio 31822 del 17/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/10/2025 Ora 16:57:24
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T111375 del 17/10/2025

per immobile

Richiedente SCRFNC

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 435 del 10/02/2003
*** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 3832 del 27/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
-
5. ISCRIZIONE del 10/02/2003 - Registro Particolare 435 Registro Generale 1995
Pubblico ufficiale FABIO VAINI Repertorio 31822 del 17/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3897 del 2002
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3833 del 27/11/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
-
6. ISCRIZIONE del 18/01/2011 - Registro Particolare 94 Registro Generale 603
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 23 del 11/01/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3834 del 27/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1486 del 25/10/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
-
7. TRASCRIZIONE del 16/03/2011 - Registro Particolare 1894 Registro Generale 3266
Pubblico ufficiale SPERANZA RICCARDO Repertorio 20970/8660 del 24/02/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 689 del 29/03/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 12 del 09/01/2015 (INEFFICACIA TOTALE)
-
8. TRASCRIZIONE del 14/03/2013 - Registro Particolare 1814 Registro Generale 2682
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1796 del 18/02/2013
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
-
9. TRASCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 5705 Registro Generale 8114
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2364 del 07/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3835 del 27/11/2018 (CANCELLAZIONE)



Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/10/2025 Ora 16:57:24
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T111375 del 17/10/2025

per immobile

Richiedente SCRFNC

-
10. TRASCRIZIONE del 12/10/2018 - Registro Particolare 8179 Registro Generale 13192
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1361 del 08/10/2018
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 11. ANNOTAZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 3834 Registro Generale 15588
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1361/2018 del 08/10/2018
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 94 del 2011
 12. TRASCRIZIONE del 20/01/2020 - Registro Particolare 423 Registro Generale 548
Pubblico ufficiale MOSCA STEFANIA Repertorio 988/855 del 15/01/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 13. TRASCRIZIONE del 03/04/2020 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 3375
Pubblico ufficiale DI NARDO PIETRO Repertorio 7281/5130 del 05/03/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 14. ISCRIZIONE del 02/04/2025 - Registro Particolare 730 Registro Generale 4090
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1927 del 17/03/2025
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 15. ISCRIZIONE del 04/04/2025 - Registro Particolare 755 Registro Generale 4234
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1951 del 05/03/2025
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 16. TRASCRIZIONE del 05/09/2025 - Registro Particolare 8367 Registro Generale 11974
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 23/2025 del 23/06/2025
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/10/2025 Ora 18:38:06

Ispezione telematica

per titolo telematico
Richiedente SCRFNC

Ispezione n. T141794 del 06/10/2025

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 3375
Registro Particolare 2363

Data di presentazione 03/04/2020

Documento composto da 9 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-DNRPTR77H09G309O

Firmatario Notaio

Scadenza 04/09/2020



Repertorio n.7281

Raccolta n.5130

COMPRAVENDITA**REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno cinque marzo duemilaventi

(05-03-2020)

in Napoli, nel mio studio.

Avanti a me dottor **Pietro Di Nardo**, Notaio in Napoli, con studio ivi alla via M. Cervantes n. 64, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

sono intervenuti i signori:

quale parte venditrice:

- **ROMANO Vincenzo**, nato a Napoli il 10 aprile 1971, il quale interviene al presente atto **non in proprio ma nella sua qualità di socio accomandatario e Legale Rappresentante** della società in accomandita semplice avente la seguente ragione sociale "**EDILI ROMANO S.A.S. DI VINCENZO ROMANO**", costituita in Italia, con sede in Napoli alla via Mariano D'Amelio n. 38, ove domicilia per la carica, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli 07086761215, iscritta al numero NA-860951 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), munito del potere di firma di cui al presente atto in virtù di legge e dei vigenti patti sociali;

quale parte acquirente:

- **BORGOGNA Giuseppe Emanuele Maria**, nato a Napoli il 1° aprile 1987, residente a Monteriggioni (SI) - Località Abbazia Isola 5, il quale interviene al presente atto **non in proprio** ma nella sua qualità di **Amministratore Unico e legale rappresentante** della società denominata:

"**COMEGE INDUSTRIAL SRL**", con socio unico, costituita in Italia, con sede legale in Napoli al Centro Direzionale Isola G/8, Scala D, Piano 4, interno 29, capitale sociale euro 642.800,00 i.v., codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Napoli numero 01364740520, iscritta al numero NA-1007936 del Repertorio Economico Amministrativo (R.E.A.), munito del potere di firma di cui al presente atto in virtù di legge e del vigente Statuto sociale.

Preliminarmente si precisa che tutte le dichiarazioni rese e ricevute, nel presente atto, dalle società denominate "**EDILI ROMANO S.A.S. DI VINCENZO ROMANO**" ed "**COMEGE INDUSTRIAL SRL**", si intendono effettuate a mezzo dei relativi rappresentanti.

I costituiti, della cui **identità personale, qualifiche e poteri** io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto in forza del quale pattuiscono e convengono quanto segue:

ART. 1) CONSENSO ED OGGETTO

Con il presente atto la società denominata "**EDILI ROMANO**



S.A.S. DI VINCENZO ROMANO", con sede in Napoli,

VENDE E TRASFERISCE

in favore della società denominata **"COMEGE INDUSTRIAL SRL"** che, accetta ed acquista la **piena ed esclusiva proprietà** del seguente bene immobile sito in **Roncoferraro (MN)** con accesso dalla strada provinciale n. 33 attraverso Via Delle Industrie, e precisamente:

- **appezzamento di terreno** senza sovrastanti fabbricati dell'estensione complessiva catastale di 13.296 (tredicimiladuecentonovantasei) metri quadrati, **confinante** con gli appezzamenti di terreno di cui alle particelle 468, 371, 423 e 441;

identificata al catasto terreni di detto Comune al **Foglio 72, particella 467**, ha 1, are 32, ca 96, R.D. Euro 138,61, R.A. Euro 123,60, semin arbor, classe 1.

ART. 2) CONSISTENZA E PROVENIENZA

Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, ben noto alla parte acquirente e comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, diritto di comunione. La parte venditrice dichiara che quanto trasferito è ad essa pervenuto in data **15 gennaio 2020**, giusta atto per Notaio Stefania Mosca, di Napoli, numero 988 del repertorio, debitamente registrato presso la competente Agenzia delle Entrate e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - di Napoli 2 in data 20 gennaio 2020 ai numeri 548/423. A detto atto si rinvia per l'ulteriore provenienza.

ART. 3) PREZZO - INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è stato convenuto ed accettato in complessivi **Euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero) IVA inclusa.**

Ai sensi e per gli effetti dall'art. 35, commi 21 e 22 della legge 04 agosto 2006, n. 248, così come sostituito dal comma 48 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, le parti, consapevoli delle responsabilità penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti stabilite dal combinato disposto dagli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati,

DICHIARANO:

A) quanto al prezzo:

- che lo stesso, come sopra convenuto, **è stato e viene corrisposto** nel seguente modo:

-- **EURO 56.950,00 (cinquantaseimilanovecentocinquanta virgola zero zero)** mediante numero un **bonifico bancario**, di pari importo, effettuato in data 20 novembre 2019 presso la



Banca "Intesa Sanpaolo S.p.A." dalla società acquirente all'ordine della società venditrice, distinto dal numero di CRO 0306926826298301;

-- **EURO 29.143,00 (ventinovemilacentoquarantatré virgola zero zero)** mediante numero un **bonifico bancario**, di pari importo, effettuato in data 27 novembre 2019 presso la Banca "Intesa Sanpaolo S.p.A." dalla società acquirente all'ordine della società venditrice, distinto dal numero identificativo 83126503BPR1F15748658377440.4456512;

-- **EURO 22.995,00 (ventiduemilanovecentonovantacinque virgola zero zero)** mediante numero un **bonifico bancario**, di pari importo, effettuato in data 5 dicembre 2019 presso il "Banco BPM S.p.A." dalla società acquirente all'ordine della società venditrice, distinto dal numero operazione 90253276;

-- **EURO 26.100,00 (ventiseimilacento virgola zero zero)** mediante numero un **bonifico bancario**, di pari importo, effettuato in data 15 gennaio 2020 presso la Banca "IFIS S.p.A." dalla società acquirente all'ordine della società venditrice, distinto dal numero di CRO 0000051046774306481400003400IT;

-- **EURO 8.050,00 (ottomilacinquanta virgola zero zero)** mediante numero un **bonifico bancario**, di pari importo, effettuato in data 20 gennaio 2020 presso la Banca "IFIS S.p.A." dalla società acquirente all'ordine della società venditrice, distinto dal numero 200211000044040;

-- **EURO 506.762,00 (cinquecentoseimilasettecentosessantadue virgola zero zero)**, saranno pagati, senza interessi e con le modalità di legge, entro e non oltre il **30 dicembre 2021**.

Le parti precisano inoltre che è facoltà della società acquirente estinguere il debito anticipatamente sia parzialmente che integralmente.

Al riguardo le parti espressamente convengono che, in caso di regolare adempimento della suddetta obbligazione, l'assenza di trascrizioni pregiudizievoli a carico della parte acquirente, decorsi tre mesi dalla predetta data del 30 dicembre 2021, farà ritenere effettuato e quietanzato il detto pagamento, con la conseguente non necessità di procedere ad espresso atto di quietanza.

Le parti, a riguardo, convengono che la documentazione bancaria costituirà prova dell'avvenuto pagamento.

Di detto prezzo, come sopra versato, la società venditrice, salvo buon fine della suddetta dilazione di pagamento, se ne dichiara soddisfatta e rilascia in favore della società acquirente ampia e finale quietanza di saldo con dichiarazione di non avere altro a pretendere per detta causale;

B) quanto all'intermediazione immobiliare:

- di non essersi avvalse di alcun tipo di intermediazione immobiliare al fine del perfezionamento della presente operazione.



ART.4) - GARANZIE

La parte venditrice assicura e garantisce la piena ed esclusiva titolarità di quanto alienato e la sua libertà da oneri, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

La parte venditrice, infine, presta ogni più ampia garanzia di legge, con particolare riguardo alla garanzia per vizi ed evizione, precisando l'assenza di aventi diritto a prelazione.

ART.5) - EFFETTI E POSSESSO

Gli effetti utili ed onerosi del presente atto decorrono da oggi.

La parte acquirente consegue il possesso del cespite oggetto del presente atto in data odierna.

ART.6) TRASCRIZIONE E REGIME PATRIMONIALE

Le parti autorizzano il Dirigente della competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a trascrivere il presente atto, con esonero da ogni responsabilità e con espressa rinuncia dall'iscrivere ipoteca legale.

ART.7) - NORMATIVA URBANISTICA

La società **venditrice** assicura e garantisce che:

- il terreno oggetto del presente atto ha tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roncoferraro (MN) in data 18 ottobre 2019, che per estratto conforme per Notaio Stefania Mosca, di Napoli del 27 febbraio 2020, si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, per farne parte integrante e sostanziale;
- dalla data di rilascio di detto certificato fino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici concernenti tale terreno;
- non è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- il detto terreno non è mai stato percorso dal fuoco;
- il detto terreno ricade in zona di cui all'allegato certificato.

ART.8) - IMPOSTE E SPESE

Le spese del presente atto cedono a carico della società acquirente.

Il presente trasferimento è soggetto ad IVA nella misura di legge e ad imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

La società venditrice assicura e garantisce di aver emesso regolari fatture.

ART.9) - ALLEGATO

I costituiti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Richiesto, io Notaio ho rogato il presente atto del quale **ho dato lettura** ai costituiti che l'approvano e con me Notaio



lo sottoscrivono a norma di legge.

Il presente atto è composto di due fogli per complessive cinque pagine fin qui, scritto a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia personale direzione e completato da me Notaio a mano.

Sottoscritto alle ore 15,00 (quindici virgola zero zero)

FIRMATO DA:ROMANO VINCENZO - GIUSEPPE EMANUELE MARIA BORGOGNA - PIETRO DI NARDO NOTAIO - SIGILLO.





Comune di Roncoferraro

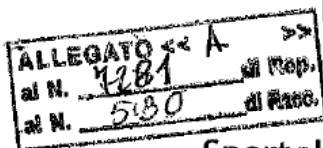
Provincia di Mantova

Area tecnica

ALLEGATO

AL N. 388 di rep.

AL N. 855 di racc.



Sportello Unico Edilizia - Urbanistica

Roncoferraro, li 18.10.2019

Protocollo PEC

Sub. 9017/2019



Marca da bollo assolta con
autodichiarazione allegata alla
richiesta

ID 01190192473241
Del 15.10.2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la richiesta presentata in data 05.09.2019 prot. 9017 dal sig. Brusciano Luigi, residente a Grumo Nevano (NA) in via U. Maiello n° 6, atta ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica per il bene censito in Catasto al foglio 72 mappale n° 467 nel Comune di Roncoferraro;

Visto lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) Adottato con Delibera di C.C. n° 5 del 8.3.2010, esecutiva a far data dal 25.3.2010, approvato con Delibera di C.C. n° 41 del 8.11.2010 e pubblicato definitivamente sul B.U.R.L. in data 16.3.2011;

Preso atto che con la Variante n° 1 del P.G.T., approvata con Delibera di C.C. n° 09 del 31.3.2014 e pubblicata definitivamente sul B.U.R.L. in data 2.7.2014, non sono intervenute modifiche alla destinazione urbanistica del mappale sopra riportato;

Preso atto che con la Variante n° 2 del P.G.T., approvata con Delibera di C.C. n° 40 del 3.11.2016 e pubblicata definitivamente sul B.U.R.L. in data 7.12.2016, non sono intervenute modifiche alla destinazione urbanistica del mappale sopra riportato;

CERTIFICA

che il mappale n° 467 del fg. 72 è compreso nell'attuale PGT come "AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI - AECOC" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta.

ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n°380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA ha validità di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giovanni Caffarella

Il Responsabile dell'area Tecnica
Arch. Massimo Zanin

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi di cui alla L. 183/11.

COMUNE DI RONCOFERRARO - VIA ROMA 11 - 46037 RONCOFERRARO (MN)
TEL 0376 6629231/232- FAX 0376 6629207 - MAIL tecnico@comune.roncoferraro.mn.it
PEC protocollo.comune.roncoferraro@pec.regione.lombardia.it - WEB www.comune.roncoferraro.mn.it
CODICE FISCALE 80001670209 - PARTITA IVA 00430180208



CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO(art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n. 82)

io sottoscritta Dott.ssa Mosca Stefania, Notaio in Napoli (NA) con studio al Viale Antonio Gramsci
iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola che la
te copia redatta su supporto cartaceo composto di numero 1 (uno) foglio, è conforme alla copia
ica, contenuta su supporto informativo e certificata dall'Arch. Massimo ZANIN, Responsabile
ea Tecnica del Comune di Roncoferraro (MN), codice fiscale ZNNMSM71E18H541H, numero di serie
5b rilasciato da INFOCERT SPA e dal Geom. Giovanni CAFFARELLA, Responsabile del Procedimento
mune di Roncoferraro (MN), codice fiscale CFFGNN75P10E897I, numero di serie 62 7b 39 rilasciato
OCERT SPA, conforme all'originale mediante apposizione di firma digitale emesse in data 18 ottobre
lle ore 06:56:06 UTC e alle ore 07:05:11 UTC con algoritmo SHA256, la cui validità è stata da me
ata mediante sistema di verifica e-sign, ove risulta la vigenza del certificato di detta firma
e in veste di autorità di certificazione delle firma digitale e verificata positivamente da me Notaio il
15 gennaio 2020 alle ore 08:10:49.

15 gennaio 2020



Io sottoscritta dottoressa Stefania MOSCA, Notaio in Napoli (NA) con studio alla Via dei Mille n. 16, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, certifico che la presente copia fotostatica, composta da due fogli da me firmati, è conforme al documento che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 15 gennaio 2020 repertorio n. 988 raccolta n. 855, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli DPI in data 17 gennaio 2020 al numero 2177 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 gennaio 2020 ai nn. 548/423.
Napoli, 27 febbraio 2020



[illegible]

Direzione Provinciale di MANTOVA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/10/2025 Ora 16:58:43

Ispezione telematica

per titolo telematico
Richiedente SCRFNC

Ispezione n. T111375 del 17/10/2025

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 548
Registro Particolare 423

Data di presentazione 20/01/2020

Documento composto da 14 pagine**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-MSCSFN72D49F839C

Firmatario Notaio

Scadenza 18/09/2020



Repertorio n. 988

Raccolta n. 855

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il quindici gennaio duemilaventi

(15.01.2020)

In Napoli, nel mio studio al Viale Antonio Gramsci n. 12.

Innanzi a me dottoressa Stefania MOSCA, Notaio in Napoli con studio al Viale Antonio Gramsci n. 12, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

Si sono costituiti

PARTE VENDITRICE

- BRUSCIANO Luigi, nato ad Aversa (CE) il giorno 8 agosto 1969, residente in Roma alla Via Francesco Denza n.20, codice fiscale dichiarato: BRS LGU 69M08 A512Z, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata:

* "REAL IMMOBILIARE S.R.L.", con sede legale in Roma (RM) alla Via Francesco DENZA n. 20, iscritta alla C.C.I.A.A. di Roma (RM) in data 14 agosto 2018 con il numero 07613221212 (anche codice fiscale e partita I.V.A.), ed iscritta al R.E.A. con il numero RM-1554200, capitale sociale euro 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila virgola zero zero) interamente versato, domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto



autorizzato in virtù del vigente statuto sociale.

PARTE ACQUIRENTE

- ROMANO Vincenzo, nato a Napoli (NA) il giorno 10 aprile 1971, residente in Napoli (NA) alla Via Mariano D'Amelio n. 38, codice fiscale dichiarato: RMN VCN 71D10 F839Y, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Socio Accomandatario e legale rappresentante della società in Accomandita semplice denominata:

* "EDILI ROMANO S.A.S. DI VINCENZO ROMANO", con sede legale in Napoli (NA) alla Via Mariano d'Amelio n. 38, iscritta al la C.C.I.A.A. di Napoli (NA) in data 26 gennaio 2012 con il numero 07086761215 (anche codice fiscale e partita I.V.A.), ed iscritta al R.E.A. con il numero NA-860951, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero), domiciliato per la carica presso la sede sociale, a quest'atto autorizzato in virtù dei patti sociali.

I medesimi, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto in forza del quale convengono e stipulano quanto segue:

CONSENSO ED OGGETTO

La società "REAL IMMOBILIARE S.R.L.", come innanzi rappresentata, vende alla società "EDILI ROMANO S.A.S. DI VINCENZO ROMANO", come innanzi rappresentata, che acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita nel Comune di



Roncoferraro (MN), e precisamente:

- terreno nudo di fabbriche e di forma irregolare, rappresentante un lotto edificabile sia industriale che residenziale, accessibile dalla Strada Provinciale civico 33 (trentatre) attraverso Via dell'Industria; confinante con particelle 441 (strada), 468, 372, 371 e 423, salvo altri.

Riportato al catasto terreni del Comune di Roncoferraro (MN) foglio 72, particella 467, qualità semin arbor classe 1, superficie ha 1 are 32 ca 96, deduz B1B; DO4R, reddito domenicale euro 138,61, reddito agrario euro 123,60.

PREZZO

Le parti agli effetti di quanto previsto dalla legge 4 agosto 2006 n. 248 e a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 da me Notaio rese edotte sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella somma di Euro 405.738,00 (quattrocentocinquemila settecentotrentotto virgola zero zero) oltre I.V.A., pagato nel modo seguente:

* euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero) mediante nove bonifici bancari con addebito sul conto corrente n. 100/2218 intestato alla società acquirente acceso presso la Banca Popolare di Bari , e precisamente:

- euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) in data 13



marzo 2018 CRO 0000028808686501480340003400IT;

- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) in data 10 aprile 2018 CRO 0000028827956906480340003400IT;

- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) in data 10 aprile 2018 CRO 0000028828700102480340003400IT;

- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in data 12 aprile 2018 CRO 0000028829787710480340003400IT;

- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) in data 3 maggio 2018 CRO 0000028842966201480340003400IT;

- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) in data 7 maggio 2018 CRO 0000028843450104480340003400IT;

- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) in data 7 maggio 2018 CRO 0000028844582101480340003400IT;

- euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) in data 14 giugno 2018 CRO 0000028871449012480340003400IT;

- euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) in data 22 agosto 2018 CRO 0000028920688910480340003400IT,

la parte venditrice, come innanzi rappresentata, ne rilascia quietanza;

* euro 95.000,00 (novantacinquemila virgola zero zero) contestualmente mediante due assegni bancari tratto in data 15 gennaio 2020 sulla banca BPER BANCA S.P.A. - Napoli agenzia 11 Via dell'Epomeo, 4, di cui il primo di euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero) recante il numero 0236029146-02 ed il secondo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero



zero) recante il numero 0236029147-03, entrambi all'ordine di Spett. REAL IMMOBILIARE S.R.L. e muniti della clausola non trasferibile;

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, nelriceversi detti assegni, rilascia in favore della parte acquirente ampia e finale quietanza a saldo del prezzo, salvo il buon fine degli stessi.

Le parti si dichiarano edotte da parte di me notaio sul contenuto dell'articolo 1, comma 63, 64 e 65, della legge 27 dicembre 2013 n. 147, nonché sul compenso dovuto al notaio rogante nel caso di applicazione della tutela di cui alla lettera c) del comma 63, ed espressamente dichiarano di non volersi avvalere della disposizione di cui alla lettera c) del comma 63 articolo 1 della predetta legge.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza spese di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti codice civile.

PROVENIENZA



Ai fini della provenienza, la parte venditrice, come innanzi rappresentata, dichiara e garantisce che l'immobile oggetto della presente vendita si apparteneva alla società:

- "GARDENIA S.R.L.", con sede in Mantova (MN), codice fiscale 00603460205.

In data 8 maggio 1992 con scrittura privata autentica nelle firme dal Notaio MOLINARI Daniele repertorio n. 26142, registrato nei termini e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 giugno 1992 ai nn. 5507/3721, la società la "GARDENIA S.R.L." aveva stipulato con il Comune di Roncoferraro (MN) (codice fiscale 80001670209), una convenzione urbanistica sul terreno riportato in catasto al foglio 72 particella 36 dal quale è stato generato l'immobile oggetto del presente atto.

In data 28 novembre 2002 con atto per Notaio VAINI Fabio di Mantova (MN) repertorio n. 31631 raccolta n. 6192, registrato nei termini e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 dicembre 2002 ai nn. 15720/9690, la società "GARDENIA S.r.l." vendeva alla società "ITALIANA LUBRIFICANTI DI PERTEGHELLA RUDI E GABRIELLI EVIO S.N.C." (con sede Porto Mantovano (MN), codice fiscale 01633310204), l'immobile oggetto del presente atto.

In data 24 febbraio 2011 con atto per Notaio SPERANZA Riccardo



di Padova (PV) repertorio n. 20970 raccolta n. 8660, registrato nei termini e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 marzo 2011 ai nn. 3266/1894, la società "ITALIANA LUBRIFICANTI DI PERTEGHELLA RUDI E GABRIELLI EVIO S.N.C." vendeva alla società "SCHEMA VENTITRE' S.R.L." (con sede in Noventa Padovana (PD), codice fiscale 04422120289), l'immobile oggetto del presente atto.

Si precisa, inoltre, che con Verbale di Assemblea agli atti del Notaio SPERANZA Riccardo di Padova (PV) repertorio n. 21958, registrato nei termini, la società "SCHEMA VENTITRE' S.R.L." variava la propria denominazione sociale in "HITEK S.R.L.".

In data 27 giugno 2018 veniva aggiudicato alla società "REAL IMMOBILIARE S.R.L.", come innanzi generalizzata, il terreno oggetto del presente atto, facente parte del procedimento di esecuzione immobiliare n. 274/2013 contro "HITEK S.R.L.".

Si precisa, che il Giudice della procedura con decreto di trasferimento in data 8 ottobre 2018 repertorio 1361/2018, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 ottobre 2018 ai nn. 13192/8179, disponeva il trasferimento dell'immobile sopra indicati alla società "REAL IMMOBILIARE S.R.L.".

STATO ED ACCESSORI



La presente vendita riguarda la piena proprietà dell'immobile in oggetto, a corpo comprensivamente ad ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù, azione e ragione e comunione e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni tali per legge o per destinazione e come dai titoli si provenienza.

EFFETTI

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi.

URBANISTICA

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica la parte alienante, previa ammonizione compiuta da me Notaio, ai sensi di legge, sulle conseguenze civili e penali cui andrebbe incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara e garantisce che:

- in data 18 ottobre 2019, il Comune di Roncoferraro (MN) ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica con sub. 9017/2019 contenente le prescrizioni urbanistiche riguardante la zona di terreno in oggetto, e che dalla data del rilascio di tale certificato ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti; tale certificato si allega, sotto la lettera "A".

Le parti dichiarano e riconoscano che, per la realizzazione sul terreno in oggetto di un complesso industriale composto da due capannoni, due appartamenti al servizio degli stessi e relativi servizi è stata presentata richiesta di permessa a co-



struire con presentazione del relativo progetto al Comune di Roncoferraro in data 14 gennaio 2020 con messaggio di posta certificata identificativo numero o- pec292.20200114191145.32704.492.1.69@pec.aruba.it ricevuto per accettazione con messaggio di posta elettronica con identifi- cativo numero opo- e292.20200114191420.16677.539.1.69@pec.aruba.it.

GARANZIE

La parte venditrice, come innanzi rappresentata, garantisce che gli immobili oggetto di vendita sono di sua piena, assoluta ed esclusiva proprietà e che su di essi non gravano debiti, pesi, oneri, privilegi e formalità pregiudizievoli di trascrizioni e/o iscrizione.

Tutti i pesi, oneri, canoni e gravami in genere, anche fiscali, sorti sino ad oggi ed ancora pendenti, anche se accertati posteriormente al presente atto, restano ad esclusivo carico della parte venditrice.

La parte venditrice presta, infine, ampia garanzia per l'evizione, anche parziale.

INCENDI

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 353 del 21 novembre 2000 concernente gli incendi boschivi, viene richiamato il vincolo, cui sono soggetti i territori percorsi dal fuoco, consistente nel divieto per almeno quindici anni di destinazioni di uso diverse da quelle in atto prima dell'incendio.



Le parti dichiarano e riconoscono che il terreno oggetto del presente atto non ha subito alcun incendio.

RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

DICHIARAZIONI FISCALI e SPESE

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte venditrice.

Le parti, come innanzi rappresentate, dichiarano:

- ai fini fiscali che il presente atto, è soggetto ad IVA e, pertanto, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 26 marzo 1986 n. 131, è soggetto all'imposta in misura fissa di registro, ipotecaria e catastale;

- di ben conoscere quanto sancito dal comma 23 ter dell'articolo 35 del decreto legge numero 223 del 4 luglio 2006 convertito in legge numero 248 del 4 agosto 2006, nonché quanto sancito dal comma 309 dell'articolo 1 della legge 296 del 27 dicembre 2006 (legge finanziaria 2007), e quindi di ben sapere che le norme sulla valutazione automatica non si applicano alla vendita in oggetto;

- di essere edotte sulla circostanza che tale atto, per legge, può essere soggetto ad accertamento.

TRATTAMENTO DATI

I costituiti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196, hanno dichiarato di prestare il proprio consenso al trattamento dei dati



contenuti in questo atto.

Di quest'atto scritto in parte con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno ho dato lettura, unitamente all'allegato, ai costituiti che lo approvano e come Notaio lo sottoscrivono alle ore dodici e minuti trenta.

Consta di tre fogli per dodici facciate.

Firmato: BRUSCIANO Luigi - ROMANO Vincenzo - Stefania MOSCA -
sigillo





Comune di Roncoferraro

Provincia di Mantova

Area tecnica

ALLEGATO

AL N 388 di rep.

AL N 855 di racc

Sportello Unico Edilizia - Urbanistica

Roncoferraro, lì 18.10.2019

Protocollo PEC

Sub. 9017/2019

Marca da bollo assolta con
autodichiarazione allegata alla
richiesta

ID 01190192473241
Del 15.10.2019

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la richiesta presentata in data 05.09.2019 prot. 9017 dal sig. Brusciano Luigi, residente a Grumo Nevano (NA) in via U. Maiello n° 6, atta ad ottenere il rilascio di certificato di destinazione urbanistica per il bene censito in Catasto al foglio 72 mappale n° 467 nel Comune di Roncoferraro;

Visto lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) Adottato con Delibera di C.C. n° 5 del 8.3.2010, esecutiva a far data dal 25.3.2010, approvato con Delibera di C.C. n° 41 del 8.11.2010 e pubblicato definitivamente sul B.U.R.L. in data 16.3.2011;

Preso atto che con la Variante n° 1 del P.G.T., approvata con Delibera di C.C. n° 09 del 31.3.2014 e pubblicata definitivamente sul B.U.R.L. in data 2.7.2014, non sono intervenute modifiche alla destinazione urbanistica del mappale sopra riportato;

Preso atto che con la Variante n° 2 del P.G.T., approvata con Delibera di C.C. n° 40 del 3.11.2016 e pubblicata definitivamente sul B.U.R.L. in data 7.12.2016, non sono intervenute modifiche alla destinazione urbanistica del mappale sopra riportato;

CERTIFICA

Che **il mappale n° 467 del fg. 72** è compreso nell'attuale PGT come "**AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI - AECOC**" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'**art. 36** delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta.

Ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n°380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA ha validità di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Giovanni Caffarella

Il Responsabile dell'area Tecnica

Arch. Massimo Zanin

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi di cui alla L. 183/11

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO(art. 23, comma 2-bis, d.lgs 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritta Dott.ssa Mosca Stefania, Notaio in Napoli (NA) con studio al Viale Antonio Gramsci n. 12, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola che la presente copia redatta su supporto cartaceo composto di numero 1 (uno) foglio, è conforme alla copia autentica, contenuta su supporto informativo e certificata dall'Arch. Massimo ZANIN, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Roncoferraro (MN), codice fiscale ZNNMSM71E18H541H, numero di serie 2e Od 5b rilasciato da INFOCERT SPA e dal Geom. Giovanni CAFFARELLA, Responsabile del Procedimento del Comune di Roncoferraro (MN), codice fiscale CFFGNN75P10E897I, numero di serie 62 7b 39 rilasciato da INFOCERT SPA, conforme all'originale mediante apposizione di firma digitale emesse in data 18 ottobre 2019 alle ore 06:56:06 UTC e alle ore 07:05:11 UTC con algoritmo SHA256, la cui validità è stata da me accertata mediante sistema di verifica e-sign, ove risulta la vigenza del certificato di detta firma digitale in veste di autorità di certificazione delle firma digitale e verificata positivamente da me Notaio il giorno 15 gennaio 2020 alle ore 08:10:49.

Napoli, 15 gennaio 2020

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Stefania Mosca', written over a circular notary seal. The seal is embossed or stamped and contains the text 'NOTAIO IN NAPOLI' at the top and 'MOSCA STEFANIA' at the bottom, with a star in the center.

Io sottoscritta dottoressa STEFANIA MOSCA , Notaio in Napoli (NA), certifico, ai sensi dell'articolo 22 del C.A.D. e dell'articolo 68-ter della L.N. che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella mia raccolta.
Napoli, 15 gennaio 2020



Ispezione telematica

n. T1 100839 del 15/05/2026

Inizio ispezione 15/05/2026 16:08:16

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13192

Registro particolare n. 8179

Presentazione n. 12 del 12/10/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/10/2018

Numero di repertorio 1361

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA

Codice fiscale 800 279 00200

Sede MANTOVA (MN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente BOCCHINI LOREDANA

Codice fiscale BCC LDN 70D65 F839 Z

Indirizzo VIA F.LLI KENNEDY N. 14/D - PORTO MANTOVANO (MN)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H541 - RONCOFERRARO (MN)

Catasto TERRENI

Foglio 72 Particella 467

Subalterno -

Natura T - TERRENO

Consistenza 1 ettari 32 are 96 centiare

Ispezione telematica

n. T1 100839 del 15/05/2026

Inizio ispezione 15/05/2026 16:08:16

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 13192

Registro particolare n. 8179

Presentazione n. 12 del 12/10/2018

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale REAL IMMOBILIARE S.R.L.

Sede SALERNO (SA)

Codice fiscale 07613221212

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale HITEK S.R.L.

Sede MESTRINO (PD)

Codice fiscale 04422120289

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



Ispezione telematica

n. T1 104133 del 15/05/2026

Inizio ispezione 15/05/2026 16:23:50

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3266

Registro particolare n. 1894

Presentazione n. 69 del 16/03/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 24/02/2011

Notaio SPERANZA RICCARDO

Sede PADOVA (PD)

Numero di repertorio 20970/8660

Codice fiscale SPR RCR 71S13 B354 E

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H541 - RONCOFERRARO (MN)

Catasto TERRENI

Foglio 72 Particella 467

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 1 ettari 32 are 96 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale SCHEMA VENTITRE' S.R.L.

Sede NOVENTA PADOVANA (PD)

Codice fiscale 04422120289

Ispezione telematica

n. T1 104133 del 15/05/2026

Inizio ispezione 15/05/2026 16:23:50

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3266

Registro particolare n. 1894

Presentazione n. 69 del 16/03/2011

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale ITALIANA LUBRIFICANTI DI PERTEGHELLA RUDI E GABRIELLI
EVIO S.N.C.

Sede PORTO MANTOVANO (MN)

Codice fiscale 01633310204

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

QUANTO IN OGGETTO E' PERVENUTO ALLA SOCIETA' VENDITRICE CON L'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 28.11.2002 N. 31631 DI REP. NOTAIO FABIO VAINI DI MANTOVA, REGISTRATO A MANTOVA IN DATA 3.12.2002 AL N. 257 SERIE 1T E TRASCRITTO A MANTOVA IN DATA 5.12.2002 AI N.RI 15720/9690. IL PREZZO E' STATO CONVENUTO IN COMPLESSIVI EURO 350.000,00 (TRECENTOCINQUANTAMILA) PIU' I.V. A.. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA DI AVER GIA' RICEVUTO DALLA PARTE ACQUIRENTE LA SOMMA DI EURO 225.000,00 (DUECENTOVENTICINQUEMILA) E RILASCIATA PERTANTO CORRISPONDENTE QUIETANZA. LA RESIDUA SOMMA DI EURO 125.000,00 (CENTOVENTICINQUEMILA) SARA' VERSATA ENTRO E NON OLTRE DICHIOTTO MESI DA OGGI, PREVIA CANCELLAZIONE DI TUTTE LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SOPRA CITATE. LA PARTE VENDITRICE RINUNCIA AL DIRITTO D'IPOTECA LEGALE CON ESONERO PER IL SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.



Ispezione telematica

n. T1 104133 del 15/05/2026

Inizio ispezione 15/05/2026 16:23:50

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 1894 del 16/03/2011

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 29/03/2013 Servizio di P.I. di MANTOVA
Registro particolare n. 689 Registro generale n. 3327
Tipo di atto: 0703 - AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA
GIUDIZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 09/01/2015 Servizio di P.I. di MANTOVA
Registro particolare n. 12 Registro generale n. 103
Tipo di atto: 0718 - INEFFICACIA TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive



Ispezione telematica

n. T1 141794 del 06/10/2025

Inizio ispezione 06/10/2025 18:36:34

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4090

Registro particolare n. 730

Presentazione n. 8 del 02/04/2025

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 17/03/2025
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede BRESCIA (BS)

Numero di repertorio 1927
Codice fiscale 800 527 30175

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 536.387,26 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 200.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C
Richiedente AVV. FEDERICO SCALVI
Indirizzo VIA LUZZAGO N. 7 - BRESCIA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	H541 - RONCOFERRARO (MN)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	72	Particella	467
Natura	T - TERRENO	Subalterno	-
		Consistenza	1 ettari 32 are 96 centiare



Ispezione telematica

n. T1 141794 del 06/10/2025

Inizio ispezione 06/10/2025 18:36:34

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4090

Registro particolare n. 730

Presentazione n. 8 del 02/04/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale FRANCHINI LAMIERE SPA

Sede SAN ZENO NAVIGLIO (BS)

Codice fiscale 02318260987

Domicilio ipotecario eletto

ST. AVV. FEDERICO
SCALVI VIA LUZZAGO N.
7 BRESCIA

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale COMEGE INDUSTRIAL SRL

Sede MONTERIGGIONI (SI)

Codice fiscale 01364740520

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA MINOR SOMMA DI E 200.000,00LA PARTE RICHIEDENTE SI ASSUME LA RESPONSABILITA' DEI DATI ANAGRAFICI DELLE PARTI INDICATE NEL QUADRO "C", CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. SI RICHIEDE IL RILASCIO DI N. 2 DUPLICATI DI QUIETANZA



Ispezione telematica

n. T1 141794 del 06/10/2025

Inizio ispezione 06/10/2025 18:36:34

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4234

Registro particolare n. 755

Presentazione n. 3 del 04/04/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 05/03/2025

Autorità emittente TRIBUNALE

Sede NAPOLI (NA)

Numero di repertorio 1951

Codice fiscale 800 164 80636

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 27.438,97

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 50.000,00

Importi variabili SI

Valuta estera -

Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva -

Durata -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

AVV. EMANUELE GHIOTTO

Codice fiscale

GHT MNL 72A28 H783 D

Indirizzo

SAN BONIFACIO (VR) - VIA CAMPOROSOLO 26

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune

H541 - RONCOFERRARO (MN)

Catasto

TERRENI

Foglio

72 Particella

467

Subalterno

-

Natura

T - TERRENO

Consistenza

13296 metri quadri

Ispezione telematica

n. T1 141794 del 06/10/2025

Inizio ispezione 06/10/2025 18:36:34

Richiedente SCRFNC

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 4234

Registro particolare n. 755

Presentazione n. 3 del 04/04/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale CURVELINE S.R.L.

Sede BONAVIGO (VR)

Codice fiscale 02800000230

Domicilio ipotecario eletto

AVV. EMANUELE
GHOTTO - SAN
BONIFACIO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale COMEGE INDUSTRIAL S.R.L.

Sede NAPOLI (NA)

Codice fiscale 01364740520

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SULL'IMPORTO CAPITALE COMPETONO GLI INTERESSI COSI' COME PREVISTI PER DECORRENZA E MISURA DI SAGGIO DAGLI ARTT. 4 E 5 DEL D. LGS. 231/02.S I RICHIEDE IL RILASCIO DI N. 2 DUPLICATI DI QUIETANZA.

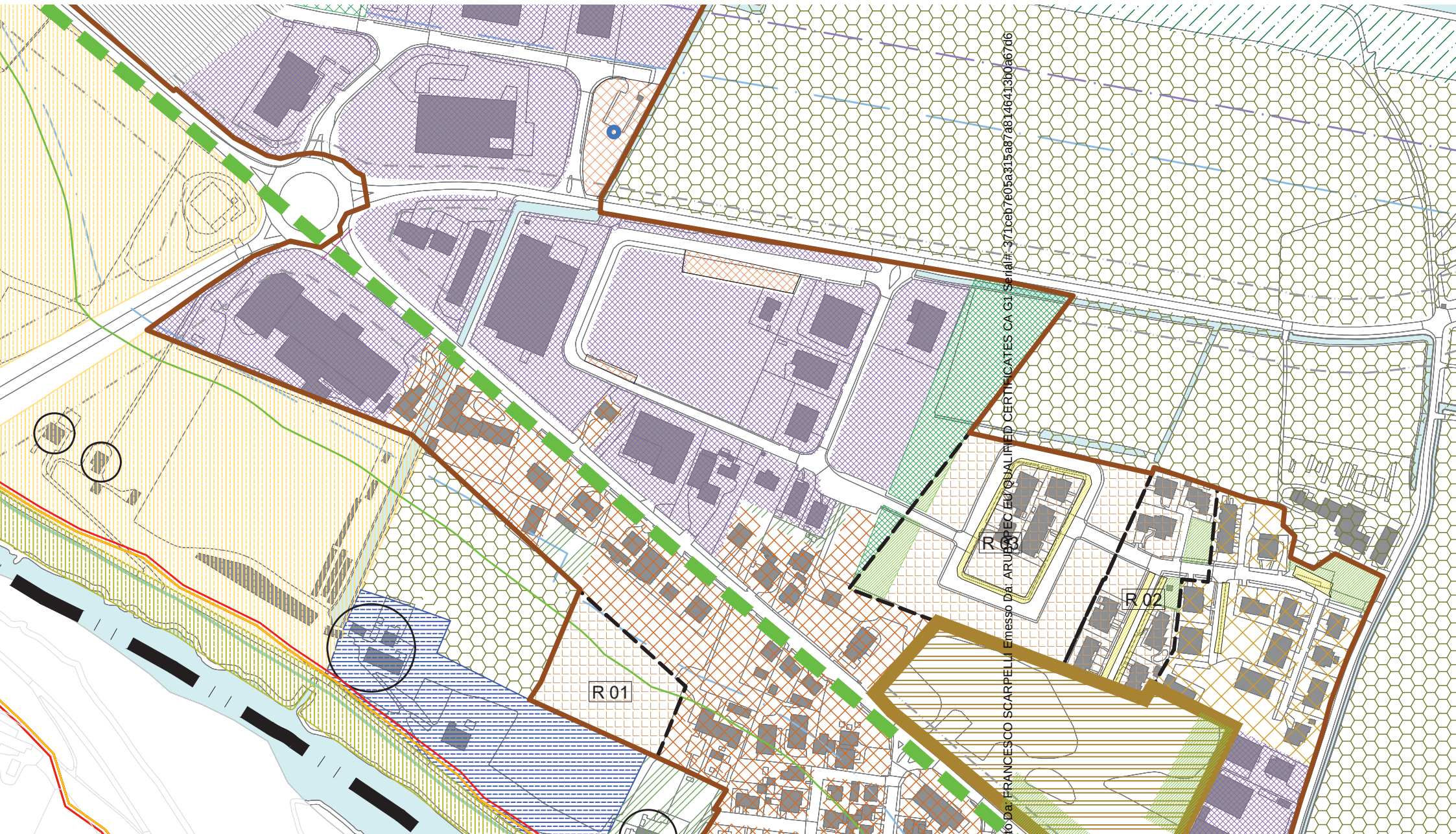


ALLEGATO 03

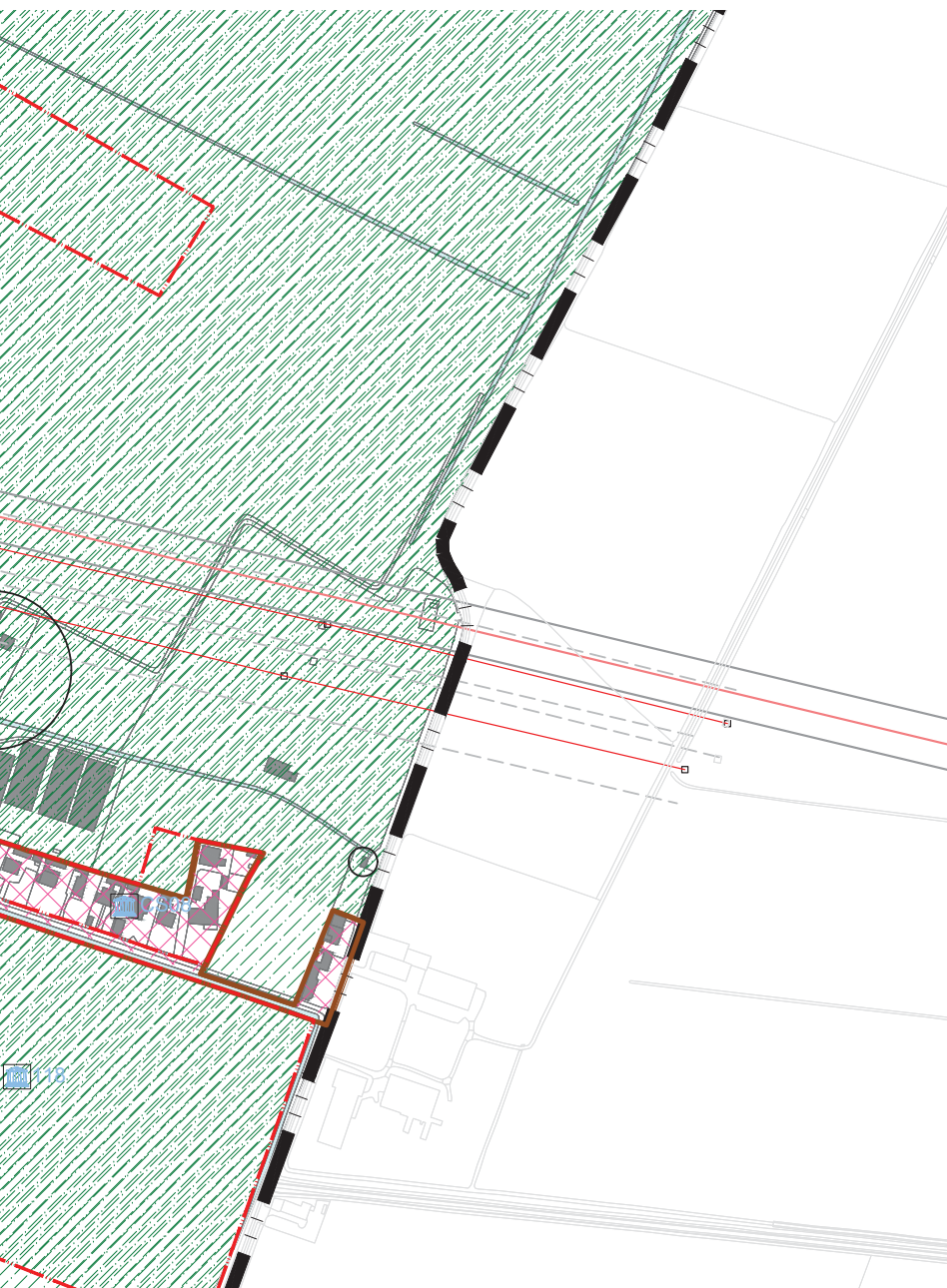
Classificazione urbanistica dell'immobile:

- a. Estratto del Piano di Governo del Territorio – Cartografia
- b. Estratto delle NTA
- c. Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 13612/2025 del 11/11/2025





Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Emesso Da: ARUP PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 371cebf7e05a315a87a814641300a67d6



- n°** gravati dalla "limitazione dell'interesse culturale" o soggetti alla "verifica dell'interesse culturale", ai sensi del D.lgs 42/2004;
- b) Tessuti storici, edifici e complessi immobiliari di interesse culturale con valore architettonico intrinseco meritevole di tutela;
- N°** c) Complessi immobiliari e immobili di interesse tipologico caratterizzato dai valori paesaggistici e testimoniali.
- AREC**
- AREC 1 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità
- AREC 2 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da media densità
- AREC 3 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densità
- AREC 4 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da conservazione dei pesi insediativi
- AECOC**
- Ambiti economici consolidati
- PAA**
- Ambiti caratterizzati da piano attuativo adottato o approvato di tipo residenziale
- AVP**
- Ambiti a verde privato
- Aree AST 1** : Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà pubblica o soggette ad acquisizione da parte del comune o gravate da servitù di uso pubblico
- Aree e attrezzature civiche e collettive
- Aree e attrezzature religiose per il culto
- Aree e attrezzature scolastiche per l'infanzia

AREE E FASCE DI PROTEZIONE

- Delimitazione centro abitato
- Fasce di rispetto stradale
- Fasce a Aree di rispetto cimiteriale
- Fasce di rispetto degli impianti tecnologici e degli elettrodotti
- Fasce di protezione delle infrastrutture idroviarie
- Perimetro del Centro Storico

ANT

- Aree non soggette a trasformazione urbanistica

PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA

- P.A.I. Limite Fascia A e B
- P.A.I. Limite Fascia C
- Sito di Importanza Comunitaria
- Progetti infrastrutturali Sovralocali: Autostrada MN-CR
- Fascia di Rispetto Progetto Autostrada MN-CR
- Perimetro del Parco del Mincio

Zone Normate dal PTC del Parco del Mincio variante 2010

- Art.20 Zona ad attrezzature di servizio per il Parco
- Art. 18 Zona di tutela dei valori ecologici
- Art. 22 Zona destinata all'attività agricola
- Art. 19 Zona di riequilibrio e tampone ecologico
- Limite area di pertinenza fluviale

Firmato Da: FRANCESCO SCARPELLI Ennesso Da: ARBOREALE EU QUALIFICATO Serie#: 371ceb7805a315a87a8146413b0a67d6



IF = 0,67 mq/mq

Sono fatti salvi eventuali IF più elevati di aree appartenenti a PEEP conclusi o dismessi

IC = 55 %

H = 12 m

AREC 3

IF = 0,50 mq/mq

IC = 50 %

H = 10,50 m.

AREC 4

IF = 0,45 mq/mq

IC = 45 %

H = 10,50 m

6. Destinazioni d'uso

- Destinazioni ammesse

Uso residenziale (R) con le relative attività complementari come elencate al precedente Art 13 comma 6 punto a., con le seguenti esclusioni:

- MSV eccedenti le Medio piccole strutture di vendita (MpSV);

- Destinazioni Vietate

- Uso rurale (Ru) come definito al precedente Art. 13 comma 6 punto f.;
- impianti di distribuzione dei carburanti;
- impianti di distribuzione dei carburanti ad uso privato.

7. Prescrizioni specifiche

- a) Gli interventi sugli immobili ricadenti in ambiti AREC 1 dovranno essere informati alla salvaguardia degli elementi architettonici superstiti, quali: davanzali, spalle ed architravi in pietra o in laterizio, inferriate tradizionali, nonché alla conservazione di: marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno ed in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. È altresì vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi e scale esterne.
- b) Le aree contrassegnate, negli elaborati grafici del PdR, dalla sigla **NE**, pur concorrendo alla determinazione della volumetria edificabile del lotto, sono sottoposte a vincolo di inedificabilità, potranno tuttavia essere utilizzate come piazzali per parcheggi o mantenute a giardino.
- c) nelle aree della "zona 1" dell'ex PEEP approvato con DGR 22795/1979 e s.m.i., l'altezza massima dal piano campagna delle autorimesse private, è fissata come segue:
 - in caso di copertura piana: ml 3,00 all'estradosso;
 - in caso di copertura a falda:
 - . ml 2,70 all'intradosso di gronda
 - . ml 3,90 in colmo.

Art. 31 - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI (AECOC)

1. Gli ambiti economici consolidati "AECOC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari spesso commisti ad edifici residenziali.

2. Gli ambiti AECOC, per qualsivoglia finalità di legge, si intendono equiparati alle Zone Territoriali omogenee B) di cui all'art. 2 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

3. Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento negli ambiti AECOC sono:

- Interventi edilizi diretti e interventi edilizi diretti

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova costruzione.

- Interventi edilizi diretti soggetti a convenzione od a pianificazione attuativa

Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di una SL > 5.000 mq finalizzata al suo frazionamento in più unità immobiliari per l'insediamento di nuove attività produttive diverse da quelle precedentemente insediate.

- Interventi edilizi diretti su immobili non connessi all'Uso produttivo e suoi usi complementari



Sugli edifici, regolarmente autorizzati, aventi destinazione d'uso residenziale non connessa all'attività produttiva, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e demolizione senza ricostruzione.

4. Parametri edilizi ed urbanistici

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili in tutti gli ambiti AECOC sono:

- *Interventi edilizi diretti o soggetti a convenzione od a pianificazione attuativa*

IF = 0,70 mq/mq

H = Attività produttive:

21 m con esclusione dei volumi tecnici e di quanto segue. Nelle aree non tutelate come beni paesaggistici dal codice dei beni culturali e del paesaggio ed esterne al Parco del Mincio, sono ammessi, in deroga ai 21 m di altezza, ma nel rispetto delle distanze e degli altri parametri:

- silos singoli o in batteria per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc., ancorché ingabbiati in involucri di rivestimento e/o copertura;
- insediamenti di logistica pluripiano in quanto assentibili ai sensi della LR 15/2024;
- magazzini integrati di stoccaggio e gestione delle merci, autoportanti e meccanizzati;
- involucri contenenti impianti tecnologici e di produzione che, per conformazione tecnica, si caratterizzano per sviluppo verticale.

Attività direzionali/commerciali:

12 m con esclusione dei volumi tecnici

Residenza di servizio:

8 m (fatta salva la >H di cui al comma 6 Punto c)

- *Interventi edilizi diretti su immobili non connessi all'Uso produttivo e suoi usi complementari*

In concomitanza con gli interventi sugli immobili regolarmente autorizzati, è ammesso un ampliamento della superficie lorda, da concedersi UNA TANTUM, non superiore al 20% della SL esistente con limite invalicabile di 100 mq.

H = esistente

5. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse e vietate negli ambiti AECOC sono le seguenti:

- *Destinazioni ammesse*

Uso produttivo (P) con le relative attività complementari come elencate al precedente art. 13 comma 6 punto c. ivi comprese le MSV in forma unitaria ma con esclusione delle MSV alimentari e della Logistica con superficie operativa superiore a un ettaro; la logistica con superficie operativa compresa fra un ettaro e i tre ettari potrà essere ammessa esclusivamente a seguito di positiva valutazione da parte del comune dell'intervento proposto da effettuarsi sulla scorta dei criteri e gli indirizzi previsti dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art. 3, comma 1, LR 15/2024.

- *Destinazioni Vietate*

Uso rurale (Ru) come definito al precedente art. 13 comma 6 punto f.;

6. Prescrizioni specifiche

- a) Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari (con esclusione dei silos per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc.), la superficie lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = m 4,00 e quello eccedente i 12 m di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = m 6,00.
- b) Per il conteggio della superficie lorda (SL) dei silos per liquidi, materiali in polvere o gassosi, granaglie, ecc. si utilizza:
 - se singoli, la proiezione in pianta del loro massimo ingombro;



- se in batteria, la proiezione in pianta della superficie piana di inviluppo.
- c) I piazzali e, in generale, le superfici esterne adibite al deposito di materiali, semilavorati e/o prodotti finiti concorrono al computo della SL in ragione del 20% della loro superficie.
- d) In presenza di interventi edilizi soggetti a Pianificazione Attuativa o a Permesso di costruire convenzionato relativi ad ambiti AECOC confinanti con ambiti residenziali dovrà essere disincentivato l'uso *produttivo* e favorita la conversione agli usi direzionale e *commerciale*.
In presenza di dismissione totale delle attività produttive sarà possibile insediare Medio strutture di vendita alimentari nonché attività residenziali a titolo principale, anche in edifici autonomi, nel limite massimo del 30% della SL ammessa e con H = 10,50 m.
- e) Negli ambiti AECOC contrassegnati negli elaborati grafici dalla sigla **IA**, l'uso produttivo (P) deve intendersi limitato alle sole attività connesse con l'attività agricola (raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti industriali, macelli, attività agricole in contoterzismo, strutture associazionistiche e di servizio alla zootecnia, ecc.) purché compatibili con le disposizioni impartite sulle distanze dal Regolamento comunale di igiene. Sono altresì ammessi gli usi complementari con le seguenti esclusioni:
 - usi commerciali e para-commerciali
 - servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
 - usi di interesse comune purché dimostratamente compatibili con l'uso produttivo.
- f) Nell'ambito AECOC contrassegnato negli elaborati grafici dalla sigla **LMI** (*limitazione insediativa*) l'uso produttivo (P) è limitato alle sole attività a basso impatto paesaggistico e comunque tali da escludere il collocamento di silos e contenitori nell'area di pertinenza e il deposito sulla stessa di materiali e prodotti finiti o semilavorati. E' inoltre fatto obbligo di sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio gli interventi edilizi che interessino le facciate esterne degli edifici e la sistemazione delle aree pertinenziali.
- g) In caso di dismissione di attività classificate dalla legislazione vigente come inquinanti di prima e seconda classe, prima dell'insediamento di qualsivoglia nuova attività o destinazione d'uso, dovrà essere effettuato il piano di caratterizzazione dell'area al fine di accertare l'eventuale presenza di aree o falde inquinate e disporre, in caso affermativo, il necessario piano di bonifica.
- h) In tutte le aree AECOC, è vietato insediare industrie insalubri classificate di prima classe, ai sensi del DM 5/09/2004 e s.m.i., quando poste a distanza inferiore a 200 ml da ambiti AREC, da PAA residenziali nonché da aree ST1 e ST2 diverse dai parcheggi. Negli stessi ambiti è fatto divieto di ampliare insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazione insalubri posti a meno di 200 m dagli ambiti AREC, dai PAA residenziali nonché dalle aree ST1 e ST2 diverse dai parcheggi.
- i) Negli ambiti AECOC confinanti con ambiti del consolidato residenziale è vietato, di norma, lo stazionamento all'aperto di bilici, rimorchi e container. Nel caso di insediamenti preesistenti alla data di entrata in vigore delle presenti NTA, in cui risulti dimostrata l'impossibilità di realizzare idonei ricoveri per i mezzi di cui sopra, il Comune potrà autorizzare deroghe esclusivamente in presenza di praticabili soluzioni atte ad assicurare l'idoneo mascheramento dei mezzi.

Art. 32 – AMBITI A VERDE PRIVATO (AVP)

1. Gli ambiti a verde privato "AVP" comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini, orti, ecc.

2. Modalità d'intervento

Negli ambiti AVP è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo con la sola eccezione - purché l'ambito non sia ancora adibito ad usi agricoli e non vengano danneggiate le alberature esistenti – delle attività assentite dal successivo comma 4, attività che potranno essere attuate mediante interventi edilizi diretti a seguito acquisizione del necessario titolo edilizio. Analogamente, sugli eventuali edifici esistenti, regolarmente autorizzati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A. e non in contrasto con le destinazioni d'uso assentite, sono di norma ammessi, salvo diverso parere della Commissione per il Paesaggio, i seguenti interventi edilizi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza possibilità di trasferimento volumetrico, ampliamenti una tantum nei limiti ammessi e purché non lesivi del patrimonio arboreo esistente.

3. Parametri edilizi ed urbanistici

- Rc = 15% per impianti sportivo-ricreativi ad uso familiare con un massimo invalicabile di 250 mq
- SL = max 20 mq per gli edifici accessori
- H = 3 m per gli edifici accessori





Comune di Roncoferraro

Provincia di Mantova

Area tecnica

Sportello Unico Edilizia - Urbanistica

Roncoferraro, lì 11.11.2025

Protocollo n° 13612/2025

Sub. 12642/2025

Marca da bollo 16€ assolta con
dichiarazione allegata alla
domanda
ID 01220506923557
Del 17.10.2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA **ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.**

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta presentata in data 18.10.2025 prot. 12642, dal Sig. Scarpelli Francesco, residente a Scandicci (FI), atta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per i beni siti nel Comune di Roncoferraro e censiti in Catasto al fg. 72 mapp. n° 467.

Visto lo strumento urbanistico vigente (P.G.T.) Adottato con Delibera di C.C. n° 5 del 08.03.2010, esecutiva a far data dal 25.03.2010, approvato con Delibera di C.C. n° 41 del 08.11.2010 e pubblicato definitivamente sul B.U.R.L. in data 16.03.2011;

Preso atto che con la Variante n° 1 del P.G.T. approvata con Delibera di C.C. n° 09 del 31.03.2014 e pubblicata definitivamente sul B.U.R.L. in data 02.07.2014, non sono intervenute modifiche alla destinazione urbanistica del mappale sopra riportato;

Preso atto che con la Variante n° 2 del P.G.T. approvata con Delibera di C.C. n° 40 del 03.11.2016 e pubblicata definitivamente sul B.U.R.L. in data 07.12.2016, non sono intervenute modifiche alla destinazione urbanistica del mappale sopra riportato;

Preso atto che con la Variante n° 3 del P.G.T. approvata con Delibera di C. C. n° 51 del 23.11.2020 e pubblicata definitivamente sul B.U.R.L. in data 27.01.2021, non sono intervenute modifiche alla destinazione urbanistica del mappale sopra riportato;

CERTIFICA

Che:

Il mappale n° 467 del fg. 72 è compreso nell'attuale PGT come **"AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI – AECOC"** e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;





Comune di Roncoferraro

Provincia di Mantova

Area tecnica

Sportello Unico Edilizia - Urbanistica

Il mappale n° 467 del fg. 72 è compreso nell'attuale PGT come: **"FASCIA DI RISPETTO PER ALLEVAMENTO TACCHINI E FARAONE"** e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dalla **tavola DP02p** del Documento di Piano e dal vigente Regolamento d'Igiene Locale del Comune di Roncoferraro;

Restano fatti salvi eventuali vincoli o prescrizioni imposte dal vigente PGT e non interessanti l'aspetto urbanistico della zona sopra descritta.

Ai sensi dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. n°380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA ha validità di anni UNO dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Lorenzo Mortoni

Il Responsabile dell'area Tecnica
Arch. Massimo Zanin

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi di cui alla L. 183/11



ALLEGATO 04

Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:

- a. Comparabile 01 – Annuncio immobiliare
- b. Comparabile 02 – Annuncio immobiliare
- c. Comparabile 03 – Annuncio immobiliare



**Terreno edificabile in Vendita**

Roncoferraro

€ 190.000 2.590 m²**Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI

**TIM WiFi Casa e TIMVISION**

Il WiFi e lo Streaming che ami ad un prezzo speciale!

SCOPRI QUI



Annuncio aggiornato il 17/12/2025

Descrizione**Riferimento: 3128TE95155****TERRENO EDIFICABILE A GOVERNOLO**

Il Team Baratti propone in vendita un ampio terreno edificabile a Governolo (Roncoferraro) di 2590mq, situato in una zona molto trafficata e frequentata, quindi adatta anche per un eventuale negozio o business.

Conveniente anche per chi vuole costruire abitazioni, dato che il terreno è comodo a tutti i servizi.



Cerca



Salvati



Vendi



Messaggi



Menu

Contattaci ora per maggiori informazioni su questo terreno edificabile al 0376 536868.

Classe Energetica: Non soggetto

Caratteristiche

Contratto

Vendita

Tipologia

Terreno edificabile

Superficie

2.590 m²

Disponibilità

Libero

Informazioni sul prezzo

€ Prezzo
€ 190.000

Prezzo al m²
73 €/m²

€ PROPONI PREZZO

🔔 AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO

Le migliori offerte e soluzioni per te



ENGIE PuntoFisso 12 mesi

SCOPRI DI PIÙ >



Valuta le migliori offerte di mutuo e scopri la tua rata

CALCOLA >

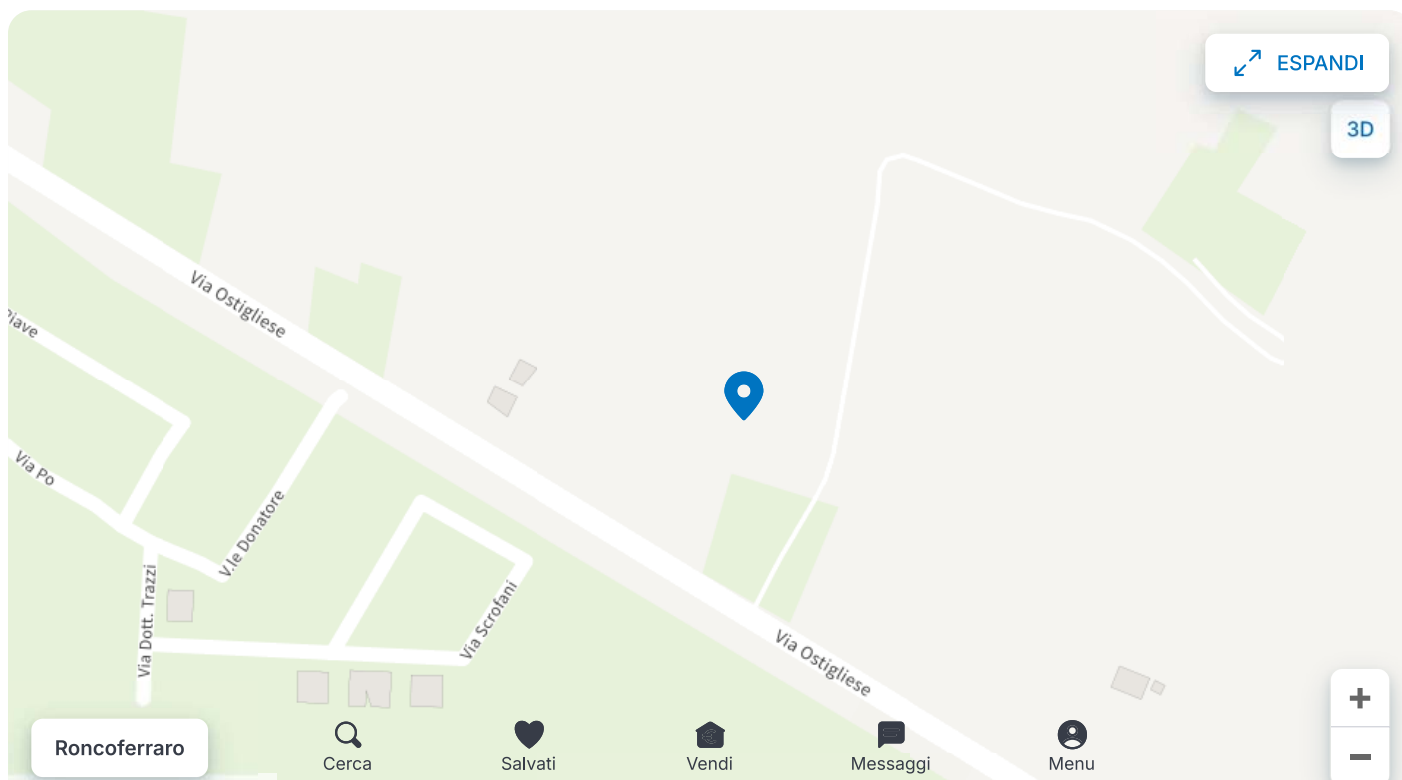


Questa casa è da ristrutturare? Vai sul sicuro

SCOPRI COME >



Mappa



OpenStreetMap contributo

Contatta l'inserzionista

Richiedere maggiori informazioni

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

PROPONI PREZZO



Immobiliare Baratti

Mostra Telefono

Opzioni aggiuntive

SEGNALA ANNUNCIO

STAMPA ANNUNCIO

CONDIVIDI ANNUNCIO

idealista

Pubblica il tuo annuncio gratis



Accedi



Vedi qualche errore?

Segnalacelo per poterlo correggere e aiutare anche gli altri utenti.

[Facci sapere quale errore hai visto](#)

Le Quattro Mura
Le Quattro Mura

Terreno in vendita a Roncoferraro

Medio Mantovano Sud, Mantova

75.000 €

1.153 m² | Edificabile



Salva



Elimina



1/5

Condividi

Descrizione dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | [Altre lingue](#) ▼

RONCOFERRARO, Terreno edificabile in vendita di 1153 Mq,
In bella zona residenziale, comodo a tutti i servizi proponiamo
in vendita lotto di terreno edificabile ad angolo.

Posizione: via Vasco da Gama, angolo con via Michelangelo
Ideale per costruzione villa con piscina

Richiesta Economica: 65 euro al metro quadro

Per Maggiori informazioni contattaci al nostro recapito
telefonico:

0376/661596,

e al nostro indirizzo

e-mail:

Scopri tutte le nostre offerte sul nostro sito web:

lequattromura.it

Canali social:

Facebook Lequattromura Agenzie Immobiliari

Instagram @le4muramantova

Per qualsiasi informazione o chiarimento e per visionare senza
impegno questa soluzione, non esitate a contattarci!

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con **Le Quattro Mura** via chat.

Caratteristiche specifiche

- Superficie totale del terreno 1.153 m²

Situazione urbanistica

- Terreno edificabile
- Qualificato per altro

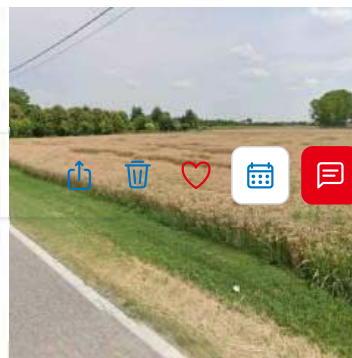
 Annuncio aggiornato più di un anno fa

[<< Terreni a Roncoferraro](#)

Posizione

Medio Mantovano Sud, Mantova





Rustiko
Il piacere di cercar casa

348.7482733
@Rustiko.it
rustiko.sanbenedetto@gmail.com

San Benedetto Po (MN) via
Gonzaga (MN) Via Martiri
Moglia (MN) Via Giuseppe ga



Terreno edificabile in Vendita

San Benedetto Po

€ 180.000

6.830 m²

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



TIM WiFi Casa e TIMVISION

Il WiFi e lo Streaming che ami ad un prezzo speciale!

SCOPRI QUI

Annuncio aggiornato il 03/08/2023

Descrizione

Riferimento: 1060

TERRENO EDIFICABILE

San Benedetto Po in zona supermercato proponiamo in vendita TERRENO EDIFICABILE DI 6.830 MQ.

Il lotto ha accesso diretto da Via Schiappa.

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

Per informazioni e/o visite: Diego Cavicchini Tel: 348.7482733 Rustiko - Agenzia immobiliare - Via Ferri n. 89 - San Benedetto Po (MN) -



Se vuoi saperne di più, puoi parlare con **Nicole Bonaffini** . [Invia messaggio](#)

Caratteristiche

Contratto

Vendita

Tipologia

Terreno edificabile

Superficie

6.830 m²

Disponibilità

Libero

Qualificazione urbanistica

Unità multiple

Altezza massima edificabile

5 m

Area edificabile

6.000 m²

Accesso in strada/servitù di passaggio

In strada asfaltata

Informazioni sul prezzo



Prezzo

€ 180.000



Prezzo al m²

26 €/m²



[PROPONI PREZZO](#)



[AVVISAMI SE SCENDE DI PREZZO](#)

Le migliori offerte e soluzioni per te



Questa casa è da ristrutturare? Vai sul sicuro

[SCOPRI COME >](#)



ENGIE PuntoFisso 12 mesi

[SCOPRI DI PIÙ >](#)



Valuta le migliori offerte di mutuo e scopri la tua rata

[CALCOLA >](#)



Contatta l'inserzionista



Cerca



Salvati



Vendi



Messaggi



Menu

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

PROPONI PREZZO



Nicole Bonaffini



Mostra Telefono



Daniele Moretti

Opzioni aggiuntive



SEGNALA ANNUNCIO



STAMPA ANNUNCIO



CONDIVIDI ANNUNCIO



Cerca



Salvati



Vendi



Messaggi



Menu