

Tribunale di Mantova

Liquidazione Giudiziale n. 21/2025 R.F. di
2, del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

ai sensi dell'art. 129, comma

Oggetto

Lotto 1: Area edificabile sita nel Comune di Borgo Virgilio (MN), località Pietole Vecchia, Via Parma (adiacente al civico 142), censita al Foglio 2, particella 246, superficie catastale 2.780 mq.

Data Stima, Gennaio 2026

Consulente Tecnico Valutatore Immobiliare – Ausiliario del Curatore

Geometra Sandro Ghirardini Valutatore Immobiliare

Certificato UNI 11558:2014 Livello Avanzato

Qualificato REV Recognised European Valuer



Sommario

Incarico	3
Oggetto dell'incarico	3
Beni oggetto di stima e localizzazione	3
Confini	3
Mappe di inquadramento	3
Provenienza	5
Ispezione ipotecaria e continuità delle trascrizioni	5
Inquadramento urbanistico	5
Indice edificatorio	5
Trasferimento di volumetria pregressa e criteri estimativi adottati	6
Stato dei luoghi	6
Analisi di mercato e criterio di stima adottato	7
Elaborato di calcolo estimativo – contenuti e finalità	7
Richiamo dei principali valori economici di stima	8
Conclusioni	8
Allegati	9
Firma	9

Incarico

Con comunicazione formale del 25 settembre 2025, il Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 21/2025 R.F. di Dott. Luigi Gualerzi, ha conferito al Geom. Sandro Ghirardini l'incarico di stimatore del compendio immobiliare ai sensi dell'art. 129, comma 2, del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (C.C.I.I.).

Oggetto dell'incarico

L'incarico ha ad oggetto la valutazione di aree edificabili apprese all'attivo della procedura concorsuale, finalizzata alla cessione mediante procedure competitive.

Beni oggetto di stima e localizzazione

Il quesito riguarda la determinazione del valore delle seguenti aree:

Lotto 1: Area edificabile sita in Borgo Virgilio, censita al Foglio 2, particella 246, superficie mq 2.780;

Il lotto edificabile è situato nel Comune di Borgo Virgilio, in Provincia di Mantova (MN), Regione Lombardia.

È localizzato nella località Pietole Vecchio, con fronte principale su Via Parma, in adiacenza al civico n. 142 della medesima via.

Il lotto presenta una superficie catastale pari a 2.780 mq ed una configurazione planimetrica di forma trapezoidale, con la base maggiore coincidente con il fronte principale su Via Parma. (V. Allegati 1 e 2)

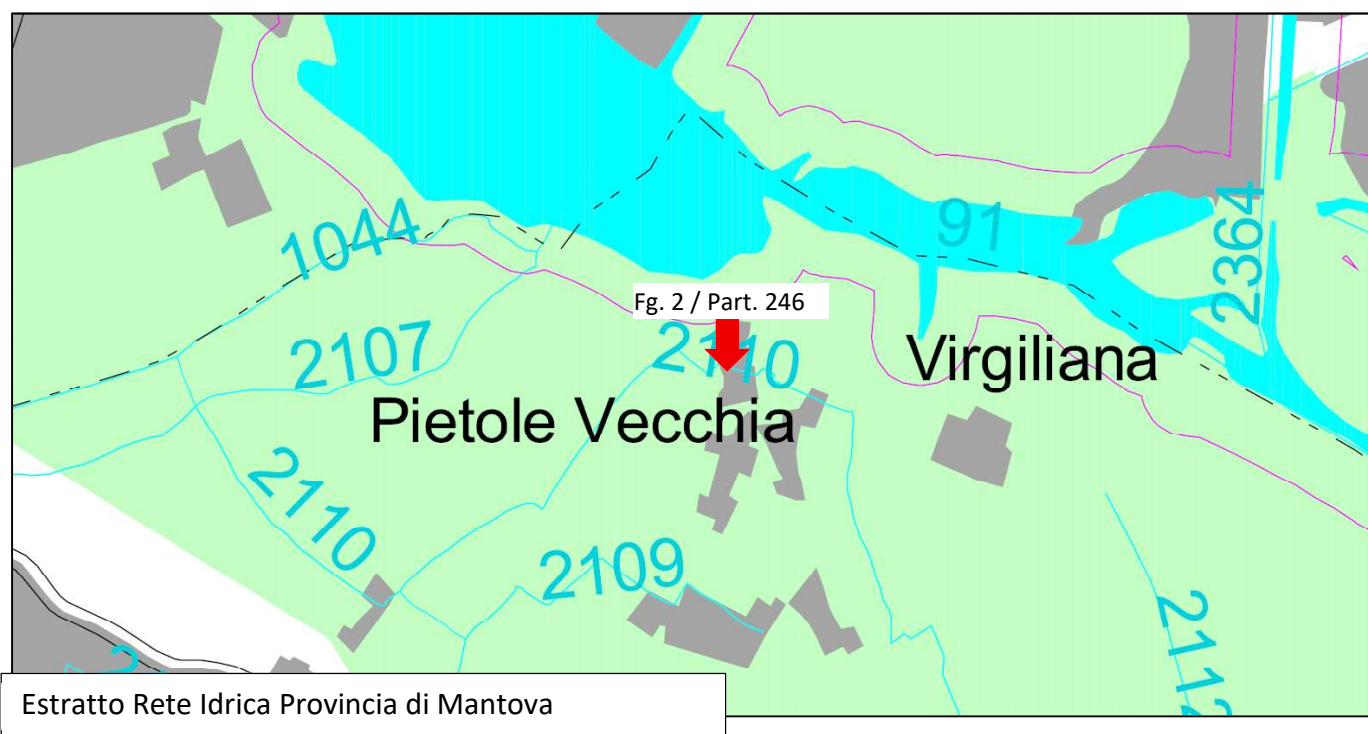
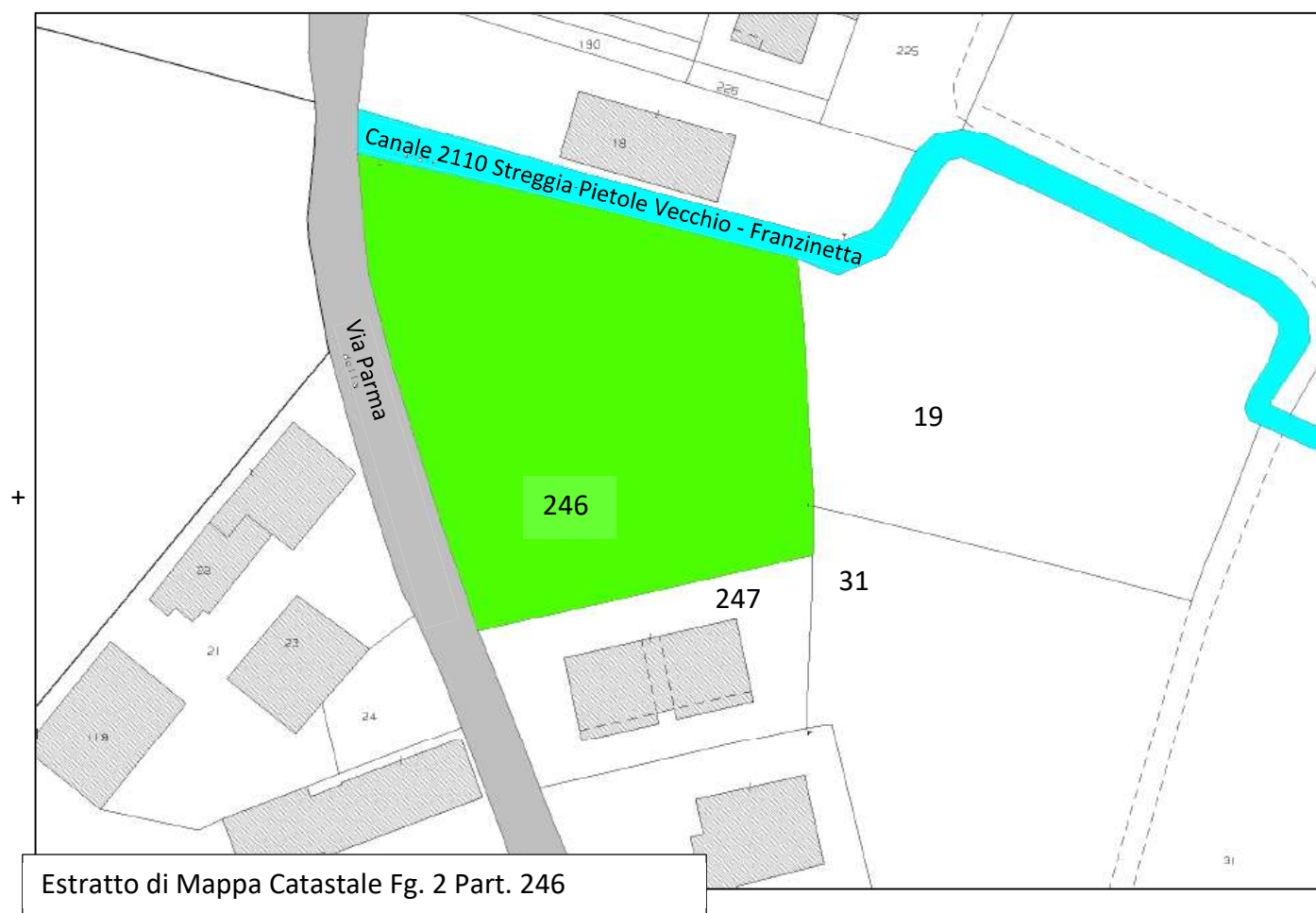
Confini

Dalla cartografia catastale il lotto risulta così confinante: a ovest con Via Parma (per circa 66 metri); a nord con canale consortile 2110 Streggia – Pietole Vecchio – Franzinetta (per circa 61 metri); a sud con la particella 247 (per circa 46 metri); a est con la particella 19 (per circa 33 metri) e parte della particella 31 (per circa 7 metri). (V. Allegato 1)

Mappe di inquadramento



Mappa di Inquadramento Territoriale



Provenienza

Il lotto edificabile proviene da atto di compravendita stipulato in data 12 luglio 2005, a rogito del Notaio Augusto Chizzini, rep. n. 10399, racc. n. 4627, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova in data 26 luglio 2005 ai nn. R.G. 11589 e R.P. 6886, con cui il sig. _____ ha trasferito la piena proprietà dell'area alla società _____

Nel medesimo atto è stata altresì ricompresa la cessione della volumetria edificatoria non utilizzata insistente sulla particella 247, vincolata in modo permanente a favore del lotto oggetto di descrizione.

La titolarità è successivamente pervenuta all'attuale intestataria _____ per effetto della continuità giuridica e delle trasformazioni societarie intervenute, come risulta dagli atti catastali e di pubblicità immobiliare. (V. Allegato 3)

Ispezione ipotecaria e continuità delle trascrizioni

È stata eseguita ispezione ipotecaria ventennale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mantova, estesa dal 26 luglio 2005 alla data della presente relazione, dalla quale risulta la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c.

Nel periodo considerato emergono le formalità già richiamate negli atti di provenienza, nonché le successive iscrizioni e annotazioni ipotecarie, regolarmente censite e, ove previsto, estinte, senza soluzioni di continuità nella titolarità del diritto di proprietà sul lotto. (V. Allegato 4)

Inquadramento urbanistico

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo Virgilio in data 29 gennaio 2026, il lotto è ricompreso nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed è classificato come "Ambiti residenziali a medio-bassa densità – R02", disciplinati dal Piano delle Regole. (V. Allegato 5)

Il Piano delle Regole del PGT è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 28 novembre 2024 ed è divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. in data 21 maggio 2025; lo stesso è stato successivamente oggetto di rettifica, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 2 luglio 2025, efficace dal 24 dicembre 2025.

L'area è soggetta a titolo edilizio convenzionato ed è ricompresa nel perimetro del Parco Regionale del Mincio, con conseguente assoggettamento alle relative prescrizioni paesaggistiche e tipomorfologiche ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Il lotto risulta inoltre interessato da fascia di rispetto idraulica dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. n. 523/1904, ricade in Fascia C del Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) del fiume Po ed è classificato in classe di rischio idraulico R2 (rischio medio) secondo il Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA).

Indice edificatorio

Ai sensi dell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente del Comune di Borgo Virgilio, relativo agli **Ambiti residenziali a medio-bassa densità (R02)**, l'indice fondiario ordinario è pari a **IF = 0,50 mq/mq**.

Resta fermo che l'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle ulteriori prescrizioni di ambito, dei vincoli sovraordinati insistenti sull'area e, nei casi previsti, alla formazione di **titolo edilizio convenzionato**, come disciplinato dal medesimo art. 30 delle NTA.

Trasferimento di volumetria pregressa e criteri estimativi adottati

Con l'atto di provenienza del 12 luglio 2005 è stata prevista la cessione di volumetria edificatoria non utilizzata insistente sulla particella 247, asservita in modo permanente a favore del lotto oggetto di stima. Tale asservimento costituisce vincolo reale tuttora vigente sul piano civilistico, in quanto regolarmente trascritto nei registri immobiliari.

Tuttavia, considerato il mutato quadro urbanistico introdotto dal PGT vigente, la concreta utilizzabilità edificatoria della volumetria trasferita resta subordinata a un espresso riconoscimento da parte dell'Amministrazione comunale in sede di formazione del titolo edilizio convenzionato.

In via estimativa, adottando un criterio prudenziale e coerente con le migliori pratiche valutative, la presente stima **non tiene conto** della volumetria trasferita con l'atto del 2005 nell'ambito del procedimento di trasformazione, assumendo esclusivamente la capacità edificatoria ordinaria derivante dalla disciplina urbanistica vigente e certa alla data di riferimento della valutazione. (V. Allegato 3)

Stato dei luoghi

Il sopralluogo è stato effettuato nel mese di gennaio 2026 e ha consentito di verificare le condizioni attuali dell'area oggetto di stima. Il lotto si presenta attualmente in stato di abbandono e parzialmente incolto, inserito in un contesto residenziale di campagna tipico della pianura mantovana. La morfologia è prevalentemente pianeggiante, con un rilevato artificiale di circa 50-60 cm nella porzione centrale del lotto, realizzato con apporto di terreno vegetale proveniente da precedenti movimentazioni.



Circa un terzo della superficie risulta piantumata con alberi a medio fusto di essenze caducifoglie, cui si aggiunge una consistente macchia di bambù localizzata nella porzione nord-est a ridosso del confine con le proprietà limitrofe. Il resto dell'area presenta sterpaglie, arbusti spontanei e residui di potature accumulati sul terreno, mentre nella porzione sud, a confine con la particella 247, sono visibili tracce di pregressa coltivazione ad orto e un deposito di legname riconducibile al fondo limitrofo.

Sul fronte ovest, prospiciente Via Parma, la recinzione originaria costituita da tondini di ferro d'armatura e rete plastificata risulta in gran parte abbattuta ed è stata provvisoriamente sostituita con rete di cantiere arancione. Sul lato est, a confine con le particelle 19 e 31, si rileva la presenza di circa un metro cubo di rifiuti e detriti da demolizione da rimuovere, nonché una recinzione metallica in condizioni precarie. Il confine nord-est con le proprietà residenziali esistenti è definito da un muro di contenimento in blocchi di cemento.

Il suolo è di natura argillosa e scarsamente permeabile. A nord dell'area corre il canale irriguo consortile n. 2110 "Streggia – Pietole Vecchio – Franzinetta", gestito dal Consorzio di Bonifica Territori del Mincio, avente una profondità di circa 1-1,5 metri; lungo il confine est con la particella 18 il canale risulta intubato con tubazione in calcestruzzo. Tali caratteristiche idrogeologiche sconsigliano la realizzazione di autorimesse seminterrate, stante l'onerosità degli interventi di impermeabilizzazione della platea e dei muri perimetrali di elevazione che si renderebbero necessari.

Il contesto è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali esistenti sui lati confinanti: una villa bifamiliare di colore rosa/salmone su due piani prospiciente il lato sud, un'abitazione unifamiliare di colore giallo ocra con pertinenze sul lato est, oltre a fabbricati rurali storici visibili sullo sfondo verso nord. Il lotto dispone di accesso diretto da Via Parma sul lato ovest, strada comunale asfaltata dotata di illuminazione pubblica e urbanizzazioni primarie.

Maggiori dettagli visivi nell'allegato fotografico. (V. Allegato 7)

Analisi di mercato e criterio di stima adottato

L'analisi del mercato immobiliare locale, svolta con riferimento a un arco temporale estimativamente significativo, non ha consentito di individuare compravendite attendibili e comparabili di terreni edificabili analoghi per localizzazione, destinazione urbanistica e caratteristiche tecnico-edilizie. In assenza di dati di mercato diretti idonei all'applicazione del procedimento comparativo, in coerenza con le migliori pratiche estimative nazionali e internazionali, la valutazione dell'area è stata pertanto condotta mediante **procedimento di trasformazione**.

A tal fine sono stati analizzati i prezzi di mercato di unità immobiliari residenziali nuove o di recente realizzazione nella medesima zona, ritenuti rappresentativi del segmento di mercato di riferimento, ed è stato simulato l'intero processo di sviluppo edilizio, tenendo conto dei costi di costruzione, degli oneri diretti e indiretti, degli oneri di urbanizzazione, dei tempi di realizzazione e dell'utile ordinario dell'operatore immobiliare.

Il valore dell'area edificabile è stato quindi determinato quale **valore residuo** risultante dalla differenza tra il valore di mercato dei fabbricati ipotizzati a regime e il complesso dei costi necessari alla loro realizzazione, assumendo l'area nello stato libero e secondo la disciplina urbanistica vigente. Il calcolo analitico del procedimento adottato è sviluppato e documentato nell'**elaborato di calcolo allegato**, che costituisce parte integrante della presente stima.

Elaborato di calcolo estimativo – contenuti e finalità

L'elaborato di calcolo estimativo allegato alla presente perizia espone in modo analitico e verificabile il percorso logico-metodologico seguito per la determinazione del valore dell'area edificabile mediante procedimento di trasformazione. Esso costituisce parte integrante e sostanziale della stima e ne supporta le conclusioni sotto il profilo tecnico, economico e valutativo.

Nel documento sono illustrate le ipotesi assunte in ordine alla capacità edificatoria, alla tipologia dell'intervento edilizio ipotizzato e al segmento di mercato di riferimento, nonché i criteri adottati per la determinazione dei valori di vendita del prodotto immobiliare finito. Sono inoltre dettagliati i costi di realizzazione dell'intervento, distinti per categorie omogenee (costi di costruzione, oneri urbanistici, spese tecniche, oneri finanziari, costi commerciali e utile dell'operatore), nonché i tempi di sviluppo dell'operazione.

Il valore dell'area è determinato quale valore residuo, risultante dalla differenza tra il valore di mercato dei fabbricati ipotizzati a regime e il complesso dei costi necessari alla loro realizzazione, secondo una struttura di calcolo trasparente e coerente con le migliori pratiche estimative. L'elaborato consente pertanto la piena comprensione, ripercorribilità e verificabilità del procedimento adottato, senza che lo stesso debba essere riprodotto integralmente nel corpo della perizia.

Richiamo dei principali valori economici di stima

A fini di chiarezza espositiva e di trasparenza valutativa, l'elaborato di calcolo (V. Allegato 6) riepiloga i principali parametri economico-estimativi assunti e risultanti dal procedimento di trasformazione, tra cui: superficie fondiaria del lotto pari a mq 2.780; indice fondiario applicato IF = 0,50 mq/mq; volumetria edificabile teorica pari a circa 1.380 mc; valori unitari di vendita del prodotto edilizio residenziale assunti nell'intervallo di riferimento del mercato locale; ricavi complessivi attesi dalla commercializzazione del prodotto immobiliare finito; costi complessivi di trasformazione, distinti tra costi di costruzione, oneri urbanistici, spese tecniche, oneri finanziari e costi commerciali; utile ordinario dell'operatore immobiliare; tempi di sviluppo dell'operazione edilizia.

Il **valore finale dell'area edificabile** è determinato in circa **euro 214.000**, corrispondente a un **valore unitario indicativo di circa euro 77/mq** di superficie fondiaria. I valori sopra richiamati hanno funzione riepilogativa e descrittiva e consentono una lettura immediata della struttura economica della stima, restando il dettaglio analitico e giustificativo integralmente sviluppato nell'elaborato di calcolo allegato.

Conclusioni

Sulla base delle indagini svolte, delle verifiche documentali effettuate, dell'analisi del quadro urbanistico vigente e dell'applicazione del procedimento di trasformazione, il sottoscritto Geom. Sandro Ghirardini, nella qualità di ausiliario del Curatore della Liquidazione Giudiziale n. 21/2025 R.F. di _____, esprime il seguente giudizio di stima.

Il valore di mercato dell'area edificabile sita nel Comune di Borgo Virgilio (MN), località Pietole Vecchia, Via Parma, censita al Catasto Terreni al Foglio 2, particella 246, della superficie catastale di mq 2.780, alla data della presente relazione (gennaio 2026), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da persone e cose, è determinato in:

€ 214.000,00 (euro duecentoquattordicimila/00)

corrispondente a un valore unitario indicativo di circa € 77/mq di superficie fondiaria. (V. Allegato 6)

Il valore sopra espresso è riferito all'area nello stato attuale, assumendo la capacità edificatoria ordinaria derivante dalla disciplina urbanistica vigente (IF = 0,50 mq/mq) e non tiene conto, per le ragioni prudenziali espresse in perizia, della volumetria trasferita con l'atto di provenienza del 2005, la cui effettiva utilizzabilità resta subordinata a specifico riconoscimento da parte dell'Amministrazione comunale.

Si precisa che il valore indicato costituisce il più probabile prezzo di mercato conseguibile in condizioni di libera contrattazione tra parti indipendenti, con adeguato tempo di esposizione sul mercato e senza costrizioni alla vendita, secondo la definizione di valore di mercato di cui agli International Valuation Standards (IVS).

Allegati

- Allegato n. **1** – **Estratto di mappa catastale** del Comune di Borgo Virgilio, Sezione B, Foglio 2, Particella 246
- Allegato n. **2** – **Visura catastale** terreni del Comune di Borgo Virgilio, Sezione B, Foglio 2, Particella 246
- Allegato n. **3** – **Atto di provenienza** a rogito Notaio Augusto Chizzini, rep. n. 10399
- Allegato n. **4** – **Ispezione ipotecaria** ventennale del Comune di Borgo Virgilio, Sezione B, Foglio 2, Particella 246 (anni 1992–2026)
- Allegato n. **5** – **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato in data 29 gennaio 2026 dal Comune di Borgo Virgilio, Sezione B, Foglio 2, Particella 246
- Allegato n. **6** – **Elaborato di calcolo estimativo** relativo al Comune di Borgo Virgilio, Sezione B, Foglio 2, Particella 246
- Allegato n. **7** – **Documentazione fotografica** dello stato dei luoghi

Firma

L'Ausiliario del Curatore

Geom. Sandro Ghirardini

Mantova, gennaio 2026