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

## 4.1 L'identificazione catastale

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

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

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

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

CT**, foglio 78**

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

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

## 4.2 Confini

Da nord in senso orario:

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

## 4.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano libere.

## 4.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

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

*****

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

Strada
14

Legenda

Ripetitori per Telecomunicazione
TUTELE
Aree di attenzione archeologica:
Centri storici archeologici
Aree isolate archeologiche
Beni Culturali e Ambientali sottoposti a tutela
Beni culturali soggetti a tutela ope legis
Beni culturali soggetti a tutela ex P.G.T.
Beni ambientali soggetti a tutela ope legis
Vincolo ex. art.142 DLgs 42/2004
Beni Ambientali sottoposti a cautela
Livello di cautela 1 per edifici isolati
Livello di cautela 1 per edifici urbani
Livello di cautela 2 per edifici isolati
AMBITO URBANO CONSOLIDATO
Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato
AF
Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato
Perimetro del Centro Storico
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
Ambiti caratterizzati da piano attuativo adottato o approvato di tipo economico
AVP
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
ANT
Aree non soggette a trasformazione urbanistica
AMBITO EXTRAURBANO
AGRI
AGRI 1 : Aree agricole strategiche
AGRI 2 : Aree agricole d'interazione
AGRI 3 : Aree agricole d'interazione orientate allo sviluppo urbanistico
AGRI 4 : Aree agricole strategiche a valenza ambientale e paesaggistica
Edifici civili in area agricola
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
Terrazzi morfologici e fluviali

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

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

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

### 4.5 La provenienza

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

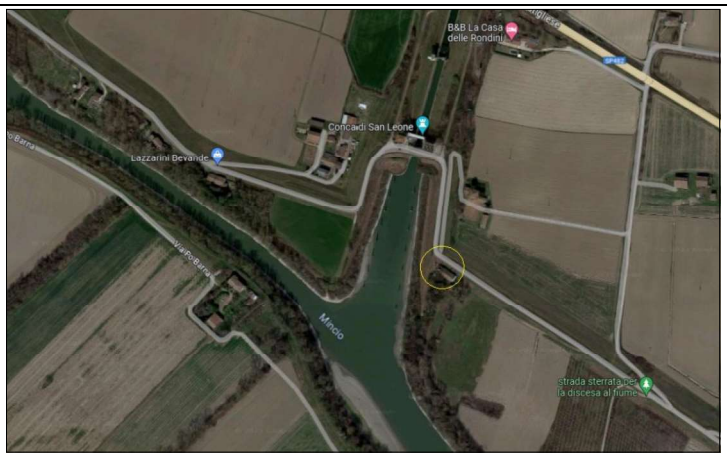
### 4.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

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

### 4.7 La descrizione

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

*Vista aerea*



A seguire la cartografia catastale.

**ESTRATTO DI MAPPA**

**PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 109 SUB. 1**

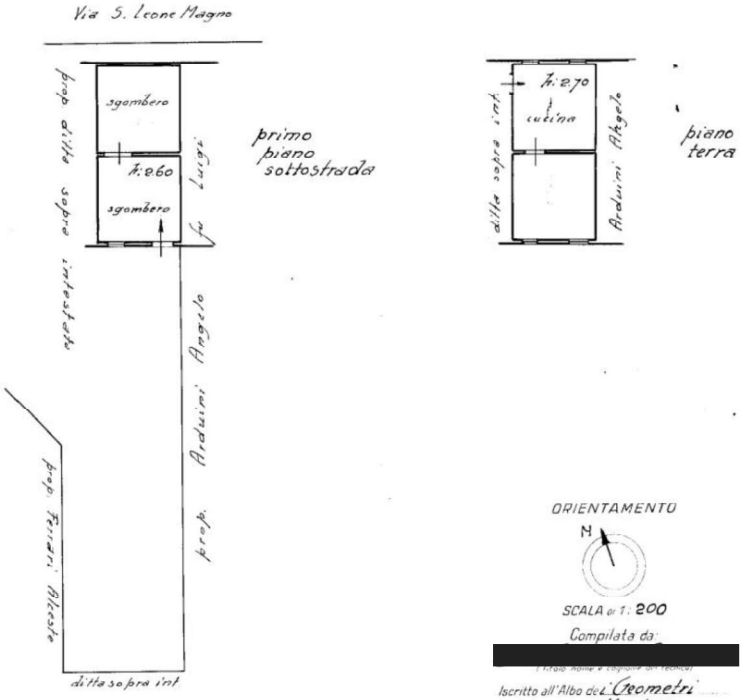
Data presentazione: 05/05/1940 - Data: 27/12/2023 - n. T176521 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE
di
Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
6221775



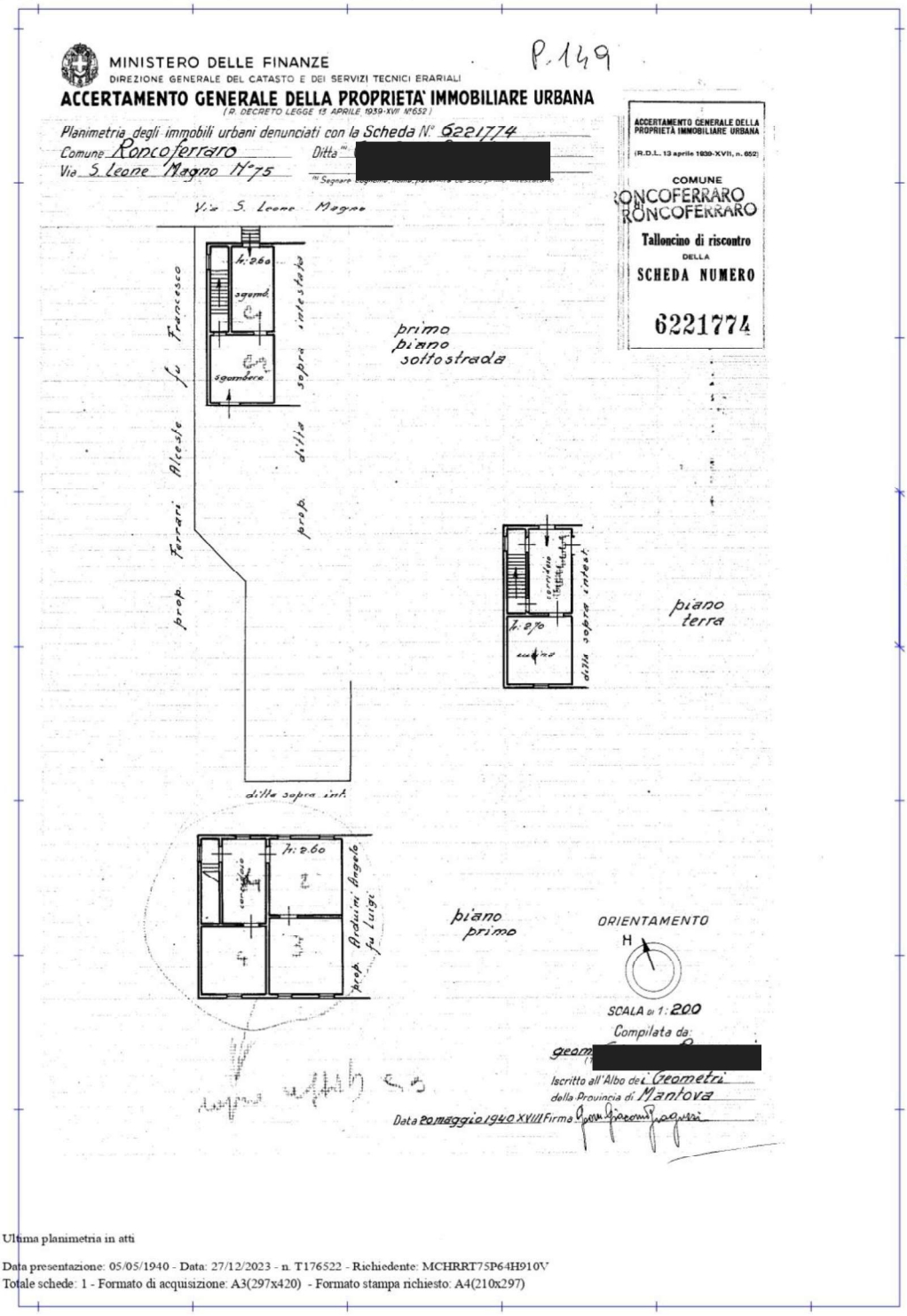

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/05/1940 - Data: 27/12/2023 - n. T176521 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di RONCOFERRARO(H541) - < Foglio 78 - Particella 109 - Subalterno 1 >
SITRADA SAN LEONE n. 75 Piano PT - ST - 1

**PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 109 SUB. 2**

Data presentazione: 05/05/1940 - Data: 27/12/2023 - n. T176522 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V




Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/05/1940 - Data: 27/12/2023 - n. T176522 - Richiedente: MCHRRT75P64H910V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di RONCOFERRARO(H541) - < Foglio 78 - Particella 109 - Subalterno 2 >
STRADA SAN LEONE n. 75 Piano PT - 1 - 2

***Documentazione fotografica***

[redacted]

### 4.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

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

Calcolo delle superfici ragguagliate:

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

Fonti di informazione

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

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

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

**Provincia:** MANTOVA

**Comune:** RONCOFERRARO

**Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA AGRICOLA

**Codice zona:** R1

**Microzona:** 6

**Tipologia prevalente:** Non presente

**Destinazione:**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 400 | 550 | L | ,9 | 1,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 300 | 400 | L | ,7 | 1 | L |

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

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

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

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

A dedurre:

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

**Rimane € …….…….....….. € 22.723,05**

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

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