Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRIBUNALE DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 23/2026

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni

Curatore: Dott. Sergio Pajola

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBLI e IMMOBILI DELLA SOCIETA'

****

Il sottoscritto Geom Roberto Cirelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n° 2330 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova, con studio in Curtatone, Via Caduti del Lavoro n. 11, è stato nominato in data 30.03.2026 quale perito estimatore dei beni intestati a

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell'incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva i sopralluoghi presso le unità immobiliari intestate alla società ubicate nei comuni di San Giorgio Bigarello e Roncoferraro.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Indice

1) Autorimessa in complesso condominiale in Roncoferraro, Via Asiago, 30 6
Intestazione catastale 6
Conformità catastale 6
Ricognizione ipotecaria 6
Descrizione della zona 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 9
Descrizione generale del cespite immobiliare 9
Stato di occupazione 10
Vendita degli Immobili 10
CRITERI DI STIMA 10
RISERVE 10
VALORE DI MERCATO: 11
2) Terreni edificabili e posti auto esterni in Roncoferraro, Via Asiago 12
Intestazione catastale 12
Conformità catastale 13
Ricognizione ipotecaria 13
Descrizione della zona 13
Normativa urbanistica 14
Descrizione generale del cespite immobiliare 15
Stato di occupazione 15
Vendita degli Immobili 15
CRITERI DI STIMA 15
RISERVE 16
VALORE DI MERCATO: 17
3) Villetta a schiera al grezzo in Roncoferraro, Strada Ostigliese, 92C 18
Intestazione catastale 18
Conformità catastale 18
Ricognizione ipotecaria 18
Descrizione della zona 20
Normativa urbanistica 21
Regolarità edilizia 22
Descrizione generale del cespite immobiliare 23

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Stato di occupazione 23
Vendita degli Immobili 23
CRITERI DI STIMA 23
RISERVE 24
VALORE DI MERCATO: 24
4) Terreni agricoli in Roncoferraro, Stradello Roccolo 25
Intestazione catastale 25
Conformità catastale 26
Ricognizione ipotecaria 26
Descrizione della zona 26
Normativa urbanistica 27
Descrizione generale del cespite immobiliare 28
Stato di occupazione 28
Vendita degli Immobili 28
CRITERI DI STIMA 28
RISERVE 29
VALORE DI MERCATO: 30
5) Lotto di terreno edificabile e cabina in Roncoferraro, Strada Ostigliese 31
Conformità catastale 31
Ricognizione ipotecaria 31
Descrizione della zona 33
Regolarità edilizia 34
Normativa urbanistica 35
Descrizione generale del cespite immobiliare 37
Stato di occupazione 37
Vendita degli Immobili 37
CRITERI DI STIMA 37
RISERVE 38
VALORE DI MERCATO: 38
6) Terreno edificabile con aree verdi e strada in Roncoferraro, Strada Ostigliese 39
Conformità catastale 39
Ricognizione ipotecaria 39
Descrizione della zona 41
Regolarità edilizia 42
Normativa urbanistica 43
Descrizione generale del cespite immobiliare 45
Stato di occupazione 45

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Vendita degli Immobili 45
CRITERI DI STIMA 45
RISERVE 46
VALORE DI MERCATO: 46
7) Terreni edificabili in Roncoferraro, Via Trento 47
Intestazione catastale 47
Conformità catastale 47
Ricognizione ipotecaria 47
Descrizione della zona 48
Normativa urbanistica 49
Descrizione generale del cespite immobiliare 50
Stato di occupazione 50
Vendita degli Immobili 51
CRITERI DI STIMA 51
RISERVE 51
VALORE DI MERCATO: 52
8) Terreno edificabile in San Giorgio Bigarello, Loc. Villanova de Bellis, Via Grazioli 53
Intestazione catastale 53
Conformità catastale 53
Ricognizione ipotecaria 53
Descrizione della zona 54
Normativa urbanistica 55
Descrizione generale del cespite immobiliare 56
Stato di occupazione 56
Vendita degli Immobili 56
CRITERI DI STIMA 56
RISERVE 57
VALORE DI MERCATO: 58
9) Aree di rispetto stradale, San Giorgio Bigarello, Via Tobagi 59
Intestazione catastale 59
Conformità catastale 59
Ricognizione ipotecaria 59
Descrizione della zona 60
Normativa urbanistica 61
Descrizione generale del cespite immobiliare 62
Stato di occupazione 62
Vendita degli Immobili 62

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA 62
RISERVE 63
VALORE DI MERCATO: 64
10) Beni immobili residuali 65
Intestazione catastale 65
Descrizione generale del cespite immobiliare 65
B) BENI MOBILI 66
1) Automezzi 67
Fiat Coupè - targa AC 790 MP 67
RIEPILOGO GENERALE 68
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI 68

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

BENI IMMOBILI

1) Autorimessa in complesso condominiale in Roncoferraro, Via Asiago, 30

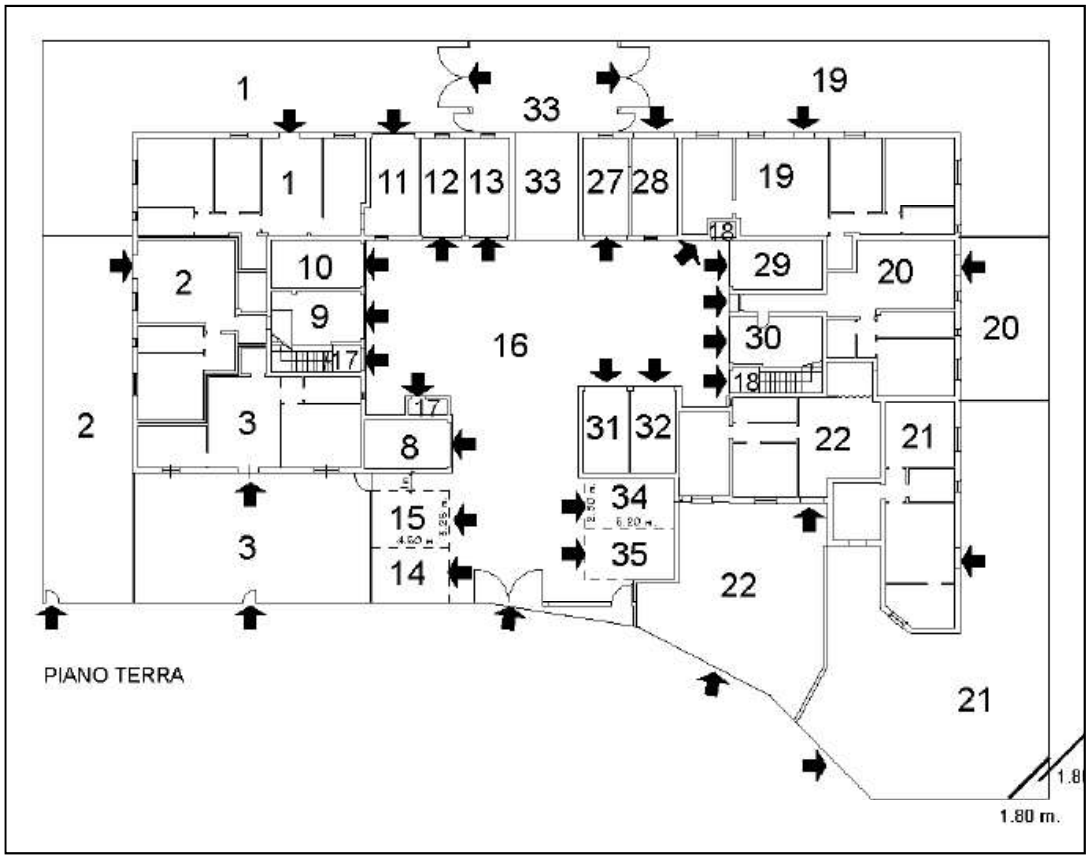
Intestazione catastale

Proprietà 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Via Asiago, 30							
Comune	**Foglio**	**Mapp**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
RONCOFERRARO	42	421	13	C/6	4	14	36,88

Conformità catastale

La rappresentazione dell'unità immobiliare nella planimetria catastale depositata risultano conforme a quanto rinvenuto sul posto.



Ricognizione ipotecaria

Nessuna formalità.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

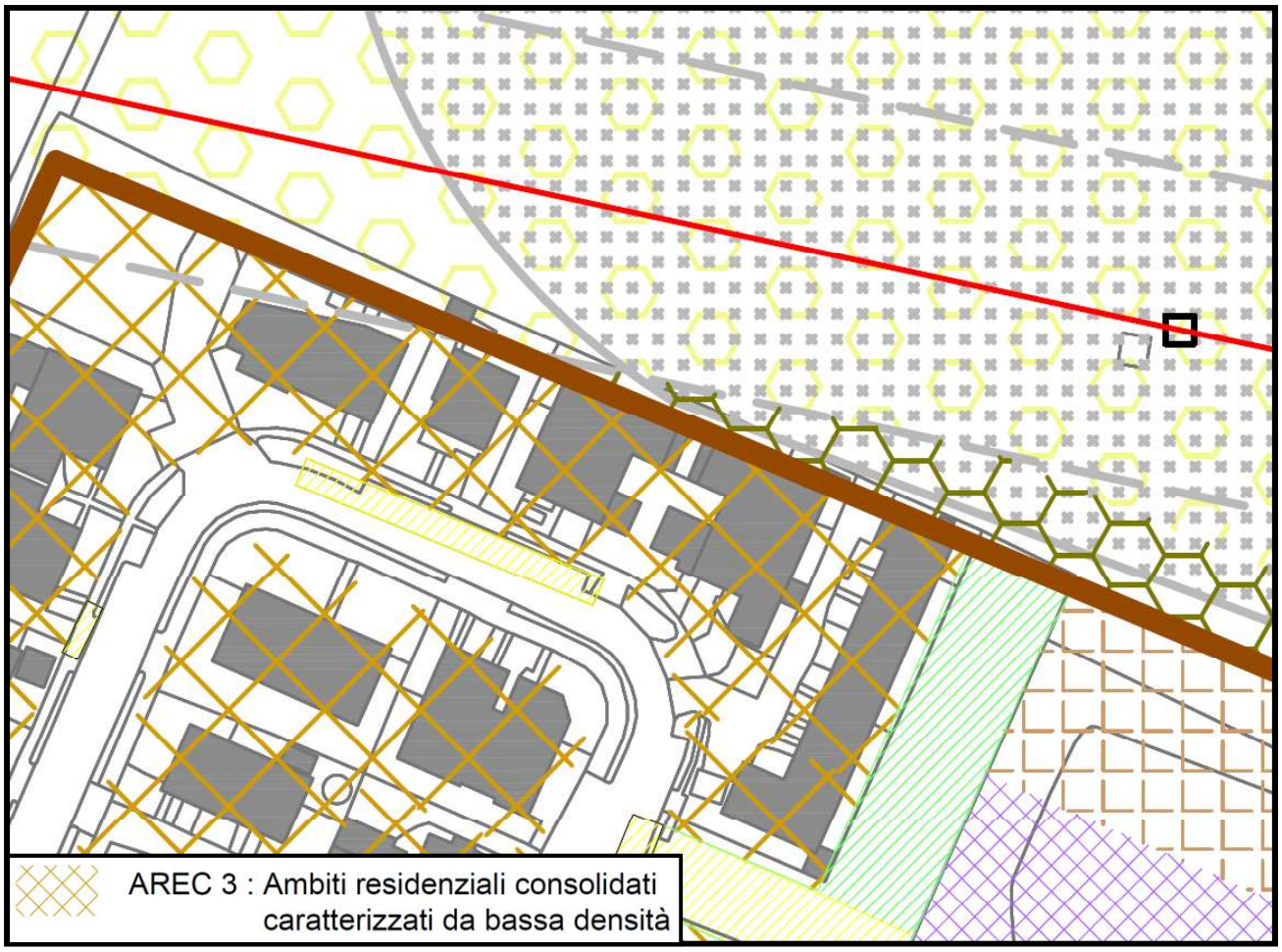
Descrizione della zona



Comune	Roncoferraro (Loc. Barbasso)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Asiago, 30
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP exSS482 verso la Via Asiago.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 6,00 km dal centro di Roncoferraro e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica



Il Comune di Roncoferraro ha destinato le aree oggetto di analisi come:

3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC)

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono, a loro volta, suddivisi come segue:

- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa

Gli ambiti AREC 2, AREC 3 e AREC 4 sono individuati esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre gli AREC 1 sono ambiti che individuano nuclei insediativi caratterizzati, prevalentemente, da edifici, di vecchia (ma non antica) formazione, poveri di elementi architettonici meritevoli di tutela.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici volumetrici, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento "Una Tantum" finalizzato alle piccole esigenze familiari mentre interventi più consistenti sono ammessi esclusivamente con il ricorso alla

pianificazione attuativa.
La destinazione d'uso principale è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.
All'interno degli ambiti AREC 1 è obbligatorio salvaguardare gli 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.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione originaria del complesso non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili risultano agibili.
Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Concessione edilizia n. 1/2003 del 08/01/2003 per la costruzione di palazzina da 7 unità e 5 autorimesse;
- Autorizzazione impianto fognario Prot. 1791 del 14/02/2003;
- Variante alla Concessione n. 01/2003 del 27/05/2003 Prot. 5366 per varianti a concessioni già rilasciate;
- Denuncia di inizio attività in variante alla Concessione del 14/07/2003 per varianti a concessioni già rilasciate;

Durante il sopralluogo è emerso che ad oggi la situazione urbanistica dell'unità risulta congrua con quanto autorizzato o con quanto dichiarato.

Descrizione generale del cespite immobiliare

Il complesso residenziale è composto da appartamenti distribuiti su piano terra e primo e autorimesse. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita travi e pilastri in c.a. e murature di tamponamento in blocchi intonacati con solai interpiano e solai di copertura in latero cemento con sovrastante finitura in tegole marsigliesi in cotto.
Si precisa che durante le operazioni di sopralluogo non sono state reperite le chiavi dell'unità e quindi non si è potuto definire l'accesso all'unità.
Esternamente si può osservare che l'unità è dotata di un portone metallico con apertura basculante con adeguate feritoie per permettere il passaggio dell'aria.
Le aree esterne comuni risultano definite in gran parte con ghiaia fatta eccezione per alcune parti destinate ai marciapiedi o zone di passaggio definite in battuto di cemento. Le aree esterne comuni sono delimitate da muretto basso in muratura intonacato ambo i lati per la parte fronte strada fatta eccezione per i confini verso altre proprietà che sono stati definiti con muretti bassi in c.a. e recinzione metallica leggera sovrastante. I portali di accesso dalla strada, di cui n. 2 pedonali e uno carraio, sono dotati di cancelli in ferro lavorato.
Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, le unità denotano una tipologia delle finiture e uno stato di manutenzione e conservazione sufficienti.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Stato di occupazione

L'unità risulta libera e sfitta.

Vendita degli Immobili

Non vi sono motivi ostativi alla vendita.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di autorimessa abbastanza ricercate in questo momento storico e potrebbe essere quindi interessante per qualche proprietario di unità residenziali del complesso o dei complessi vicini. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.
Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:
Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:
In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Roncoferraro (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:
In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per

le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Sub.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	421	13	Autorimessa	14,00	0,5	7,00 €	800,00 €	0,9	5.040,00 €
									€ 5.040,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: - 5,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: - 0,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 5,00 %

Che si conviene arrotondare in € 5.000,00 Diconsi Euro cinquemila/00

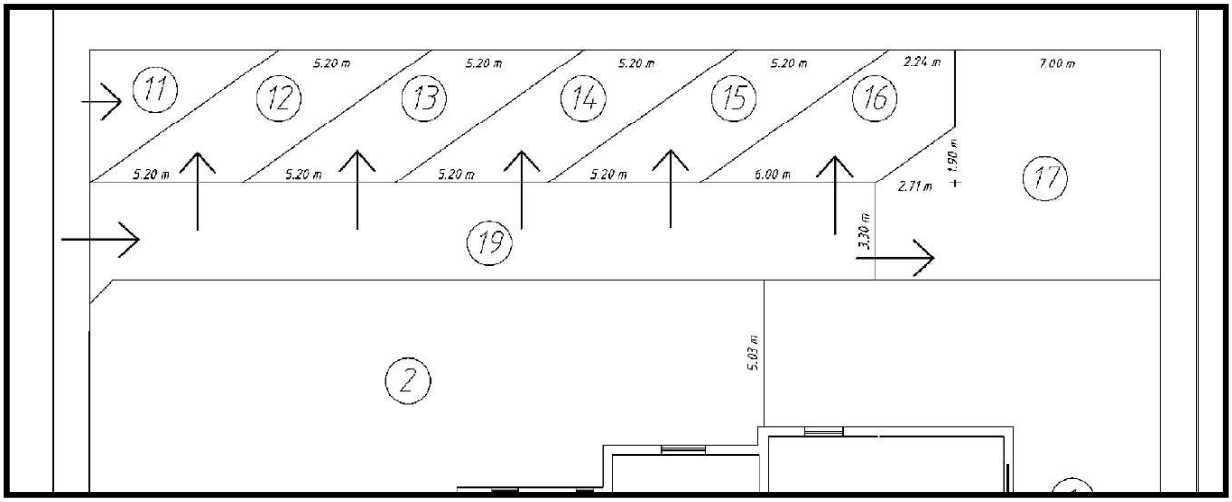
Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

2) Terreni edificabili e posti auto esterni in Roncoferraro, Via Asiago

Intestazione catastale

Proprietà 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Via Asiago							
Comune	**Foglio**	**Mapp**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
RONCOFERRARO	42	352	11	F/1		15	n.r.
RONCOFERRARO	42	352	13	C/6	1	24	38,42
RONCOFERRARO	42	352	14	C/6	1	24	38,42
RONCOFERRARO	42	352	15	C/6	1	24	38,42
RONCOFERRARO	42	352	16	C/6	1	22	35,22
RONCOFERRARO	42	352	17	F/1		66	n.r.



Catasto dei terreni Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Via Asiago							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
RONCOFERRARO	42	351		Seminativo	02	1179	11,69
RONCOFERRARO	42	353		Seminativo	02	163	1,62
RONCOFERRARO	42	349		Rel. Acq. Esenti		47	n.r.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Conformità catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali depositate risultano conformi a quanto rinvenuto sul posto. L'area rappresentata nell'elaborato planimetrico risulta congrua, le singole unità immobiliari però non risultano fisicamente individuabili.

Ricognizione ipotecaria

Nessuna formalità riscontrata.

Descrizione della zona



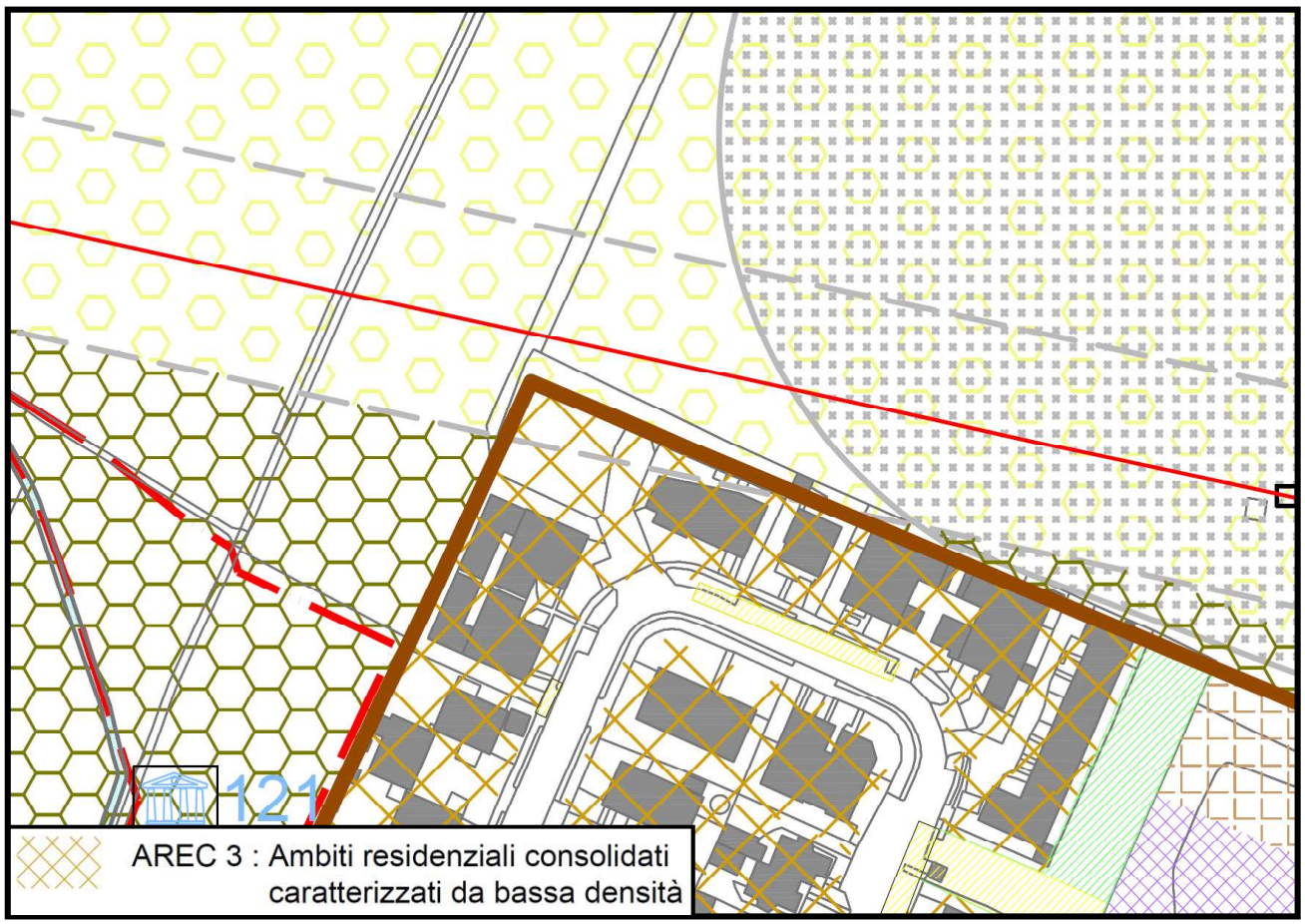
Comune	Roncoferraro (Loc. Barbasso)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Asiago, 30
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP exSS482 verso la Via Asiago.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Servizi

La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono.
Gli immobili si trovano a circa 6,00 km dal centro di Roncoferraro e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Normativa urbanistica



Il Comune di Roncoferraro ha destinato le aree oggetto di analisi come:

3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC)

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono, a loro volta, suddivisi come segue:

- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa

Gli ambiti AREC 2, AREC 3 e AREC 4 sono individuati esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre gli AREC 1 sono ambiti che individuano nuclei insediativi caratterizzati, prevalentemente, da edifici, di vecchia (ma non antica) formazione, poveri di elementi architettonici meritevoli di tutela.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici volumetrici, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento "Una Tantum" finalizzato alle piccole esigenze familiari mentre interventi più consistenti sono ammessi esclusivamente con il ricorso alla pianificazione attuativa.
La destinazione d'uso principale è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.
All'interno degli ambiti AREC 1 è obbligatorio salvaguardare gli 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.

Descrizione generale del cespite immobiliare

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno posto in fregio di un complesso condominiale e n. 3 lotti edificabili. L'appezzamento è poi composto catastalmente da n. 2 aree urbane e n. 4 posti auto scoperti. Le unità identificate catastalmente non risultano individuabili sul posto in quanto non vi è alcun elemento fisico a delimitarne gli spazi. La zona risulta recintata con muretto basso in c.a. e sovrastante recinzione metallica leggera. L'area non risulta dotata di alcun tipo di impianto ne tanto meno di portone carraio di chiusura. Per poter accedere al lotto bisogna transitare al di sopra di 2 lotti intestati alla medesima ragione sociale ma afferente ad altro lotto della presente, identificati ai mappali 353 e 351. Una delle unità identificate come posto auto scoperto risulta venduta anni fa ad altra ragione sociale, intestataria di una unità all'interno del complesso condominiale attiguo.
I lotti aventi destinazione edificabile residenziale detengono accesso carraio dalla Via Asiago tramite il mapp. 353 che permette l'accesso anche ai lotti di cui al mapp. 352 unitamente a parte del mappale 351. Il lotto edificabile composto dai mapp. 349 e 351 risulta delimitato da una recinzione prefabbricata di cantiere rimovibile. Ad oggi anche questi lotti risultano lasciati a prato, privi di qualsivoglia predisposizione impiantistica.

Stato di occupazione

Le unità non risultano locate. Si evidenzia come attualmente, i mappali 351 e 353 permettono il passaggio a favore del lotto con i posti auto, identificato al mappale 352.

Vendita degli Immobili

Non risultano motivi ostativi alla vendita.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di lotto edificabile con alcuni posti auto già individuati in posizione limitrofa per sgravare il lotto edificabile di porzioni di parcheggi esterni. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Roncoferraro (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Sub.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	352	11	n.d. (area)	15,00	0,4	6,00 €	500,00 €	0,5	1.500,00 €
RONCOFERRARO	352	13	Posto auto	24,00	0,4	9,60 €	500,00 €	0,5	2.400,00 €
RONCOFERRARO	352	14	Posto auto	24,00	0,4	9,60 €	500,00 €	0,5	2.400,00 €
RONCOFERRARO	352	15	Posto auto	24,00	0,4	9,60 €	500,00 €	0,5	2.400,00 €
RONCOFERRARO	352	16	Posto auto	22,00	0,4	8,80 €	500,00 €	0,5	2.200,00 €
RONCOFERRARO	352	17	n.d. (area)	66,00	0,4	26,40 €	500,00 €	0,5	6.600,00 €
									€ 17.500,00

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	351	Lotto edificabile	1.179,00	1	1.179,00 €	40,00 €	0,9	42.444,00 €
RONCOFERRARO	353	Area urbana	163,00	1	163,00 €	40,00 €	0,9	5.868,00 €
RONCOFERRARO	349	Acque esenti	47,00	1	47,00 €	40,00 €	0,9	1.692,00 €
								€ 50.004,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: - 10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: 0,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 0,40 %

Che si conviene arrotondare in € 67.500,00 Diconsi Euro sessantasettemilacinquecento/00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

3) Villetta a schiera al grezzo in Roncoferraro, Strada Ostigliese, 92C

Intestazione catastale

Proprietà 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Strada Ostigliese, 92C							
Comune	**Foglio**	**Mapp**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
RONCOFERRARO	55	288		ENTE URBANO		n.r.	

Conformità catastale

L'unità al grezzo ad oggi non risulta accatastata come fabbricato in corso di costruzione ma solo come area di sedime. Per questo motivo si renderà necessario prevedere un aggiornamento della situazione catastale per poter dichiarare la piena conformità catastale.

Ricognizione ipotecaria

ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2005 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 4892
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67609/15328 del 21/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3619 del 24/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 722 del 22/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1857 del 30/10/2012 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
4. Annotazione n. 788 del 23/04/2013 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
5. Annotazione n. 1795 del 18/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1520 del 09/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1521 del 09/08/2016 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
8. Iscrizione n. 630 del 24/03/2025

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 3.369% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 750.000,00

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto VERONA, PIAZZA

NOGARA N. 2
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2025 - Registro Particolare 630 Registro Generale 3532
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67609 del 21/03/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 3,369% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 750.000,00

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 05828330638 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

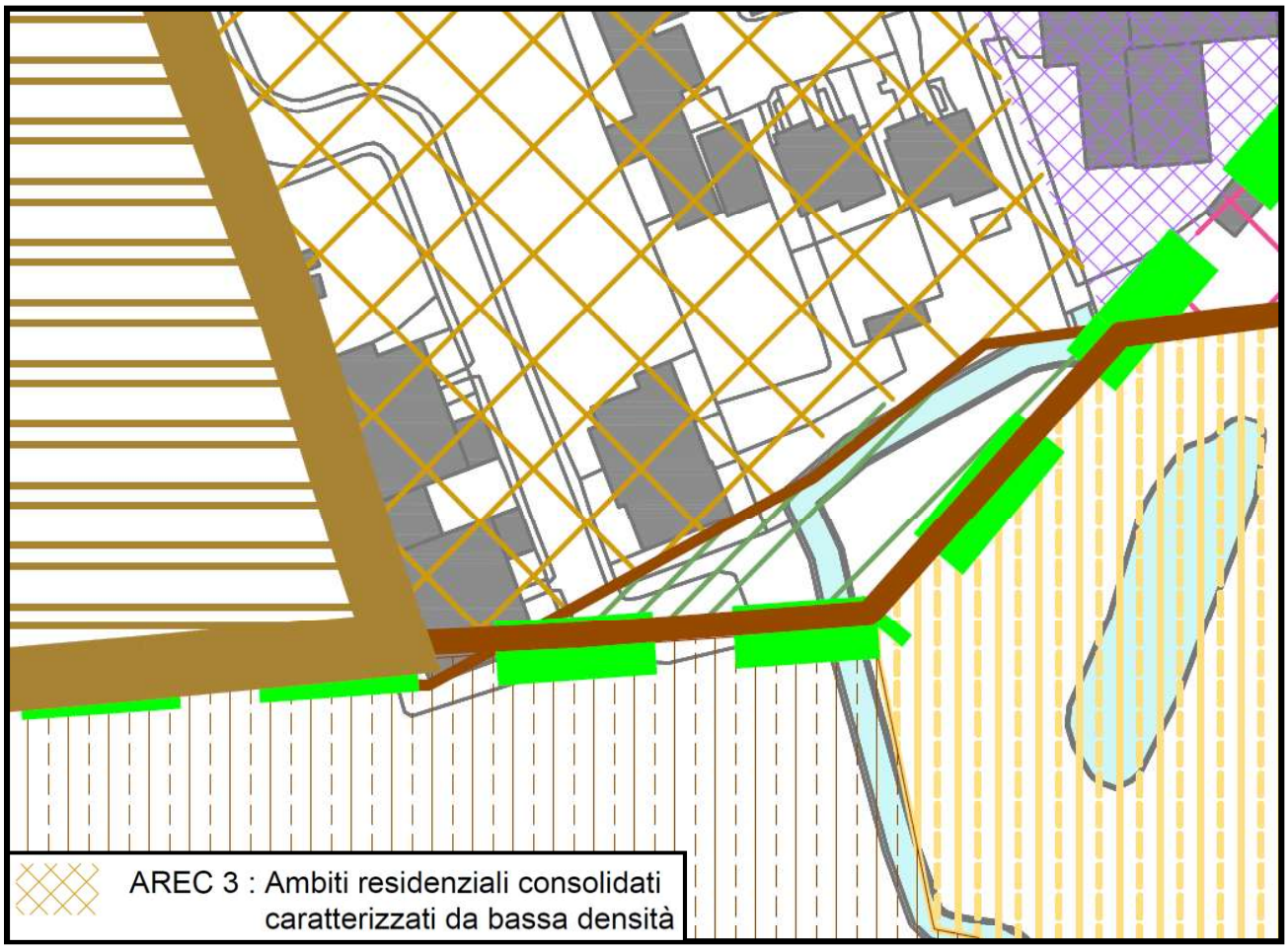
Descrizione della zona



Comune	Roncoferraro (Loc.Barbasso)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Stradello Roccolo
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP exSS482 verso la Strada Ostigliese.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 6,00 km dal centro di Roncoferraro e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica



Il Comune di Roncoferraro ha destinato le aree oggetto di analisi come:

3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC)

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono, a loro volta, suddivisi come segue:

- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa

Gli ambiti AREC 2, AREC 3 e AREC 4 sono individuati esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre gli AREC 1 sono ambiti che individuano nuclei insediativi caratterizzati, prevalentemente, da edifici, di vecchia (ma non antica) formazione, poveri di elementi architettonici meritevoli di tutela.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici volumetrici, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento "Una Tantum" finalizzato alle piccole esigenze familiari mentre interventi più consistenti sono ammessi esclusivamente con il ricorso alla pianificazione attuativa.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.
All'interno degli ambiti AREC 1 è obbligatorio salvaguardare gli 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.

Regolarità edilizia

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione originaria del complesso non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Gli immobili non risultano agibili.
Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Permesso di costruire n. 14/2006 del 20.04.2006 per la costruzione di nuovo edificio residenziale composto da tre unità abitative in Lottizzazione Speranza;
- Denuncia inizio attività del 08/06/2009 Prot. 3992;
- Segnalazione certificata di inizio attività del 13/06/2015 n. 4075 per opere di completamento al progetto per la realizzazione di tre villette accorpate da realizzarsi nella lottizzazione "Speranza" fabbricato n. 6.

Durante il sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare risulta ancora al grezzo.

Preme evidenziare come alcune misurazioni eseguite sul posto hanno denotato alcune difformità relative all'ultimo progetto depositato, soprattutto in merito al dimensionamento dell'autorimessa e del portico antistante. Quindi, il nuovo titolo da depositare dovrà tener conto anche di una eventuale procedura di sanatoria pregressa per poter definire alcune situazioni.
Considerato che il fabbricato risulta non ultimato e che l'ultimo titolo edilizio, risalente all'anno 2015, non risulta più utilizzabile per il completamento delle opere, l'eventuale acquirente dovrà provvedere alla presentazione di un nuovo titolo abilitativo finalizzato al completamento dell'unità immobiliare. Nell'ambito della progettazione delle opere di completamento dovrà altresì essere verificata la rispondenza dell'edificio ai requisiti prestazionali ed energetici vigenti alla data di presentazione del nuovo titolo edilizio. Qualora le caratteristiche dell'involucro edilizio previste nel progetto originario non risultassero conformi ai requisiti attualmente prescritti, dovranno essere previste le necessarie opere di adeguamento, con particolare riferimento alla coibentazione delle strutture disperdenti. Il completamento delle opere e l'eventuale adeguamento energetico costituiranno pertanto presupposto per il successivo conseguimento dell'agibilità mediante presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità.
Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 10.000,00 per i costi tecnici e € 5.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Roncoferraro.
Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 15.000,00 € (quindicimila/00 euro).
Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori, stimati per la sola sanatoria delle opere attuali e non tengono in considerazione le lavorazioni necessarie per terminare l'immobile per poter dichiarare l'agibilità relativa che verranno stimati come deprezzamento per lo stato attuale dell'immobile. Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della sola valutazione immobiliare, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Roncoferraro.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare

Il complesso è composto da n. 3 villette a schiera. L'unità oggetto di relazione di stima, è identificata al mappale 288 e risulta lasciata al grezzo. Il complesso denota struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri n c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacate esternamente con solai interpiano e solai di copertura in latero cemento lasciati a vista all'interno delle unità. Unica eccezione per la tettoia esistente a confine, realizzata con struttura in legno lasciata a vista e sovrastante finitura in tegole marsigliesi come per il resto del fabbricato. L'unità in questione risulta al grezzo, priva di intonaci interni, impianti, massetti, pavimenti, porte interne e serramenti esterni.
Le aree esterne risultano lasciate in gran parte a giardino incolto fatta eccezione per alcune parti destinate ai marciapiedi o zone di passaggio definite in battuto di cemento. Le aree esterne sono delimitate verso altre proprietà da muretti bassi in cemento lasciato a vista con sovrastante recinzione metallica leggera fatta eccezione per il tratto verso strada che ad oggi è stato definito con muretto basso in c.a. e alcune colonne di delimitazione dei passaggi pedonale e carraio, definite in muratura. Le parti che dovrebbero essere chiuse da cancelli ad oggi sono delimitate da rete elettrosaldata o recinzione prefabbricate metalliche. Il confine verso il mappale 284, avente medesima ragione sociale, risulta delimitato solo da recinzione prefabbricata metallica rimovibile.
Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, le unità denotano una tipologia delle finiture e uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente considerato il loro stato attuale di costruzione seppur in completo stato di abbandono.

Stato di occupazione

L'unità non risulta locato.

Vendita degli Immobili

Le planimetrie catastali delle unità non risultano conformi alla reale consistenza dell'immobile. Si renderebbe necessario infatti provvedere all'accatastamento dell'unità come "unità in corso di costruzione" anziché come Ente urbano come nell'attualità.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di unità in corso di costruzione, lasciata esposta alle intemperie per diversi anni e bisognosa di interventi di sistemazione ancor prima di definirla per la sua fruibilità. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.
Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Roncoferraro (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Sub.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	288		Abitazione	142,84	1	142,84 €	800,00 €	0,3	34.281,60 €
			Autorimessa	21,29	0,5	10,65 €	800,00 €	0,3	2.554,80 €
			Portico/balcone	30,35	0,25	7,59 €	800,00 €	0,3	1.821,00 €
									€ 38.657,40

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: - 10%
- Regolarizzazione urbanistica: - 10,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 50,00 %

Che si conviene arrotondare in € 39.000,00 Diconsi Euro trentanovemila/00

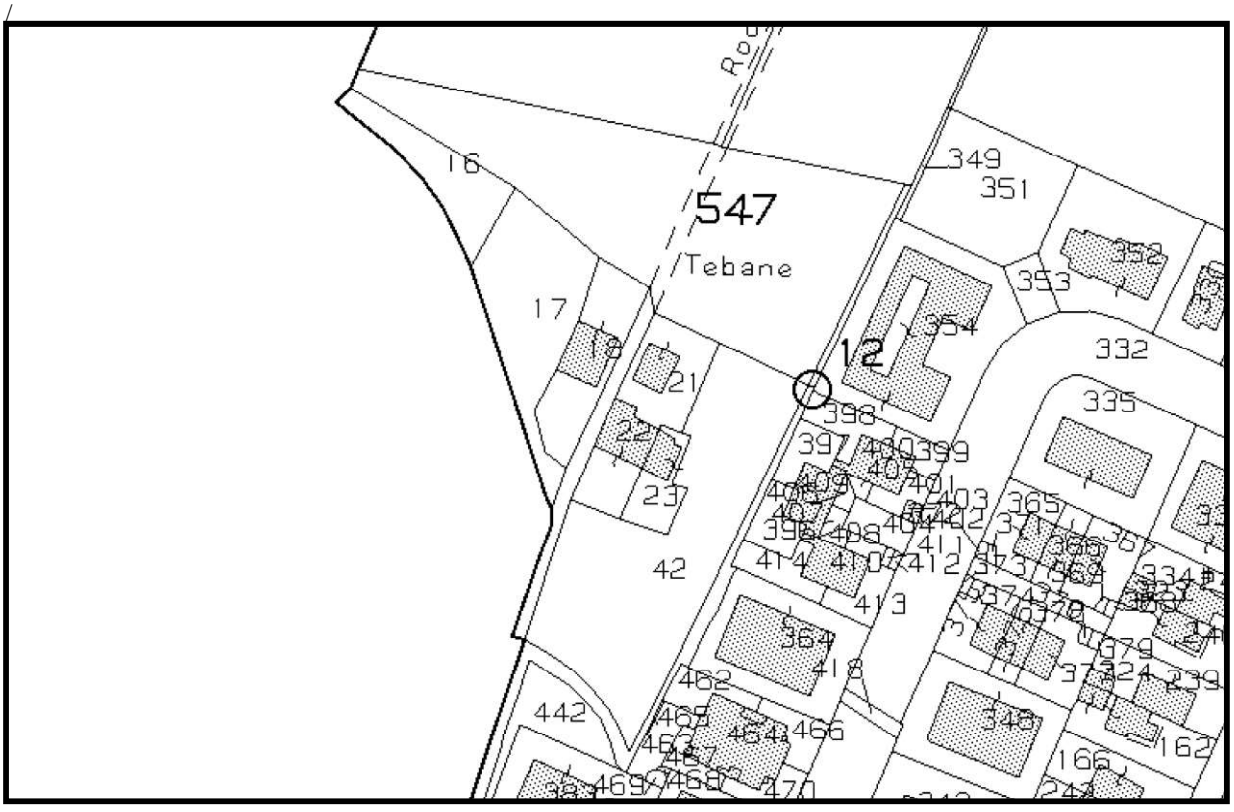
Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

4) Terreni agricoli in Roncoferraro, Stradello Roccolo

Intestazione catastale

Proprietà 1/1

Catasto dei terreni Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Stradello Roccolo							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
RONCOFERRARO	42	547		Bosco Misto	U	4934	6,88
RONCOFERRARO	42	16		Pioppeto	01	600	4,56
RONCOFERRARO	42	17		Semin. Arboreo	01	1290	15,12
RONCOFERRARO	42	42		Semin. Arboreo	02	3090	31,44
RONCOFERRARO	42	18		Incolto Produttivo	01	710	0,4
RONCOFERRARO	42	21		Incolto Produttivo	01	500	0,28
RONCOFERRARO	42	22		Incolto Produttivo	01	380	0,22
RONCOFERRARO	42	23		Incolto Produttivo	01	300	0,17



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Conformità catastale

La rappresentazione dei lotti di terreno non risultano conformi a quanto rinvenuto sul posto. I Mappali n. 18, 21, 22 e 23 seppur siano a tutti gli effetti piccoli lotti di terreno, in mappa risultano ancora rappresentati con le sagome dei fabbricati preesistenti. Si renderà necessario quindi un aggiornamento della mappa per poter dichiarare la piena conformità catastale.

Ricognizione ipotecaria

Nessuna formalità riscontrata.

Descrizione della zona

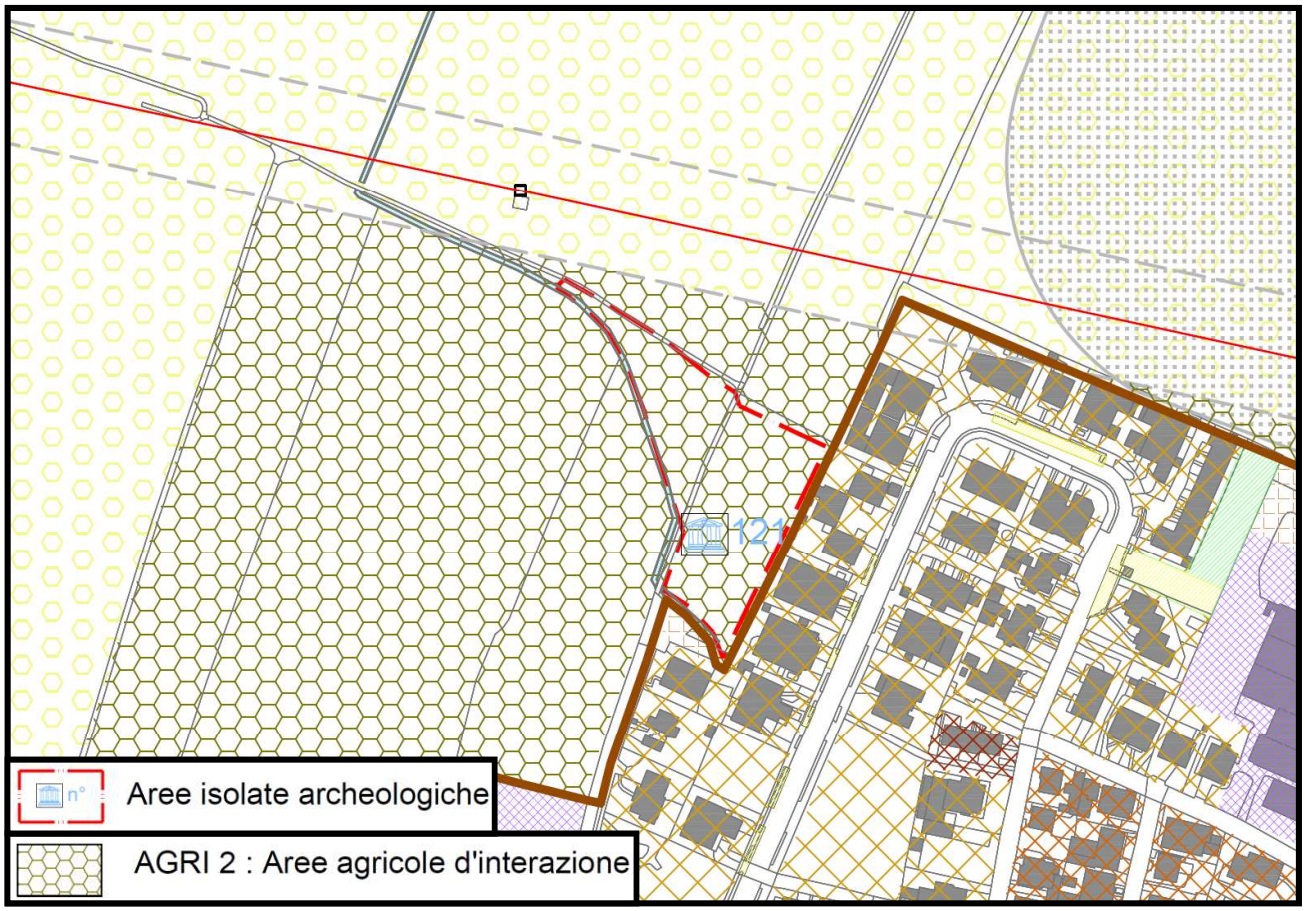


Comune	Roncoferraro (Loc. Barbasso)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Stradello Roccolo
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP exSS482 verso la Via Asiago e lo Stradello Roccolo.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 6,00 km dal centro di Roncoferraro e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Normativa urbanistica



Il Comune di Roncoferraro ha destinato le aree oggetto di analisi come:

3.2.1 - Aree agricole (AGRI)

Le aree agricole sono intese sia come funzione economica dell'attività agricola, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio. Esse comprendono le parti del territorio destinate agli usi agricoli e per le attrezzature e gli impianti ad essa direttamente connessi.

Le aree AGRI sono suddivise come segue:

- AGRI 1 - area agricola di interesse strategico:

comprende le aree vocate e finalizzate alla produzione agricola e zootecnica;

- AGRI 2 - area agricola d'interazione:

comprende le aree agricole che interfacciandosi con il consolidato urbano interagiscono con lo stesso;
 AGRI 3 - area agricola strategica di valenza paesaggistica:
comprende le aree agricole strategiche che concorrono alla formazione del paesaggio agrario o che rientrano nei corridoi ecologici di primo e secondo livello quando non diversamente tutelati.
In tutte le aree AGRI è, ovviamente, ammesso l'uso agricolo, ma con progressive limitazioni alla realizzazione delle attrezzature rurali e zootecniche ed alla residenza agricola che sono solo attenuate nelle aree agricole di interesse ambientale e paesaggistico e vietate sia nelle aree agricole di interazione e ciò al fine di tutelare, nelle prime, la convivenza con il confinante tessuto consolidato residenziale.
In tutte le aree AGRI gli interventi sono regolati dal Titolo Terzo della l.r. 12/2005 e s.m.i.
Nelle aree AGRI 1 e AGRI 3, il rilascio dei titoli edilizi per l'insediamento di attività agricole connesse o in "vertical farming" e di quelle agromeccaniche, la cui superficie aziendale coperta ecceda complessivamente i 5.000 mq, ancorché realizzati per stralci successivi, è soggetto a preventiva valutazione di Impatto viabilistico e, qualora l'impatto risulti incompatibile con la viabilità esistente, l'Amministrazione comunale potrà subordinare il rilascio del titolo abilitativo all'adeguamento e al consolidamento delle infrastrutture stradali strettamente necessarie alla fruibilità della nuova attività con oneri a carico del richiedente.
In tutte le aree AGRI la dismissione delle attività produttive di tipo zootecnico e di quelle connesse alla trasformazione dei prodotti agricoli comporta obbligatoriamente la bonifica e la rimessa in pristino delle aree. In caso di inerzia il Comune potrà, previa diffida per iscritto notificata con un preavviso non inferiore a 150 giorni naturali consecutivi, salvo i casi d'urgenza per la tutela della pubblica incolumità, sostituirsi alla proprietà nell'esecuzione delle opere necessarie alla messa in sicurezza dei terreni e della falda rivalendosi sugli inadempienti nelle forme di legge.
I Lotti di terreno risultano altresì interessati da una area archeologica isolata ed in parte da un VINCOLO per ELETTRODOTTO.

Descrizione generale del cespite immobiliare

Trattasi di lotti di terreno agricolo. Contrariamente a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale, i mappali 18, 21, 22 e 23 non risultano edificati. Con tutta probabilità, trattavasi di vecchi immobili decaduti negli anni. I lotti agricoli risultano accessibili dallo stradello Roccolo ed i relativi confini non risultano idealizzati da alcun manufatto.

Stato di occupazione

I Lotti di terreno risultano liberi.

Vendita degli Immobili

Non risultano motivi ostativi alla vendita.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono buona appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di lotti di terreno agricoli avente buona viabilità di accesso e ben distribuiti. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Roncoferraro (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	547	Terreno agricolo	4.934,00	1	4.934,00 €	5,00 €	0,9	22.203,00 €
RONCOFERRARO	16	Terreno agricolo	600,00	1	600,00 €	5,00 €	0,9	2.700,00 €
RONCOFERRARO	17	Terreno agricolo	1.290,00	1	1.290,00 €	5,00 €	0,9	5.805,00 €
RONCOFERRARO	42	Terreno agricolo	3.090,00	1	3.090,00 €	5,00 €	0,9	13.905,00 €
RONCOFERRARO	18	Terreno agricolo	710,00	1	710,00 €	5,00 €	0,9	3.195,00 €
RONCOFERRARO	21	Terreno agricolo	500,00	1	500,00 €	5,00 €	0,9	2.250,00 €
RONCOFERRARO	22	Terreno agricolo	380,00	1	380,00 €	5,00 €	0,9	1.710,00 €
RONCOFERRARO	23	Terreno agricolo	300,00	1	300,00 €	5,00 €	0,9	1.350,00 €
								€ 53.118,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: -10%
- Stato d'uso e di manutenzione: - 0,00 %

Che si conviene arrotondare in € 53.000,00 Diconsi Euro cinquantatremila/00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

5) Lotto di terreno edificabile e cabina in Roncoferraro, Strada Ostigliese

Intestazione catastale cabina

Proprietà 584592/1000000.

Catasto dei terreni Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Strada Ostigliese							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
RONCOFERRARO	55	287		CORTE		667	15,12
RONCOFERRARO	55	286		D/1 (opif. industr.)		n.r.	60

Conformità catastale

La rappresentazione dei lotti nell'estratto di mappa risulta corretta; non risulta invece aggiornata la relativa qualità, poiché allo stato attuale non è più presente alcuna corte. Si rende pertanto necessario un aggiornamento catastale per attribuire correttamente la qualità del lotto al Catasto Terreni, considerato che l'attuale indicazione "Corte" non riporta alcuna intestazione.

Ricognizione ipotecaria

ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2005 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 4892
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67609/15328 del 21/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3619 del 24/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 722 del 22/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1857 del 30/10/2012 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
4. Annotazione n. 788 del 23/04/2013 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
5. Annotazione n. 1795 del 18/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1520 del 09/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1521 del 09/08/2016 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
8. Iscrizione n. 630 del 24/03/2025

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 3.369% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 750.000,00

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto VERONA, PIAZZA NOGARA N. 2
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2025 - Registro Particolare 630 Registro Generale 3532
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67609 del 21/03/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 3,369% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 750.000,00

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 05828330638 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Roncoferraro (Loc. Barbasso)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Strada Ostgiliese
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP exSS482 verso la Strada Ostigliese.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 6,00 km dal centro di Roncoferraro e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Regolarità edilizia

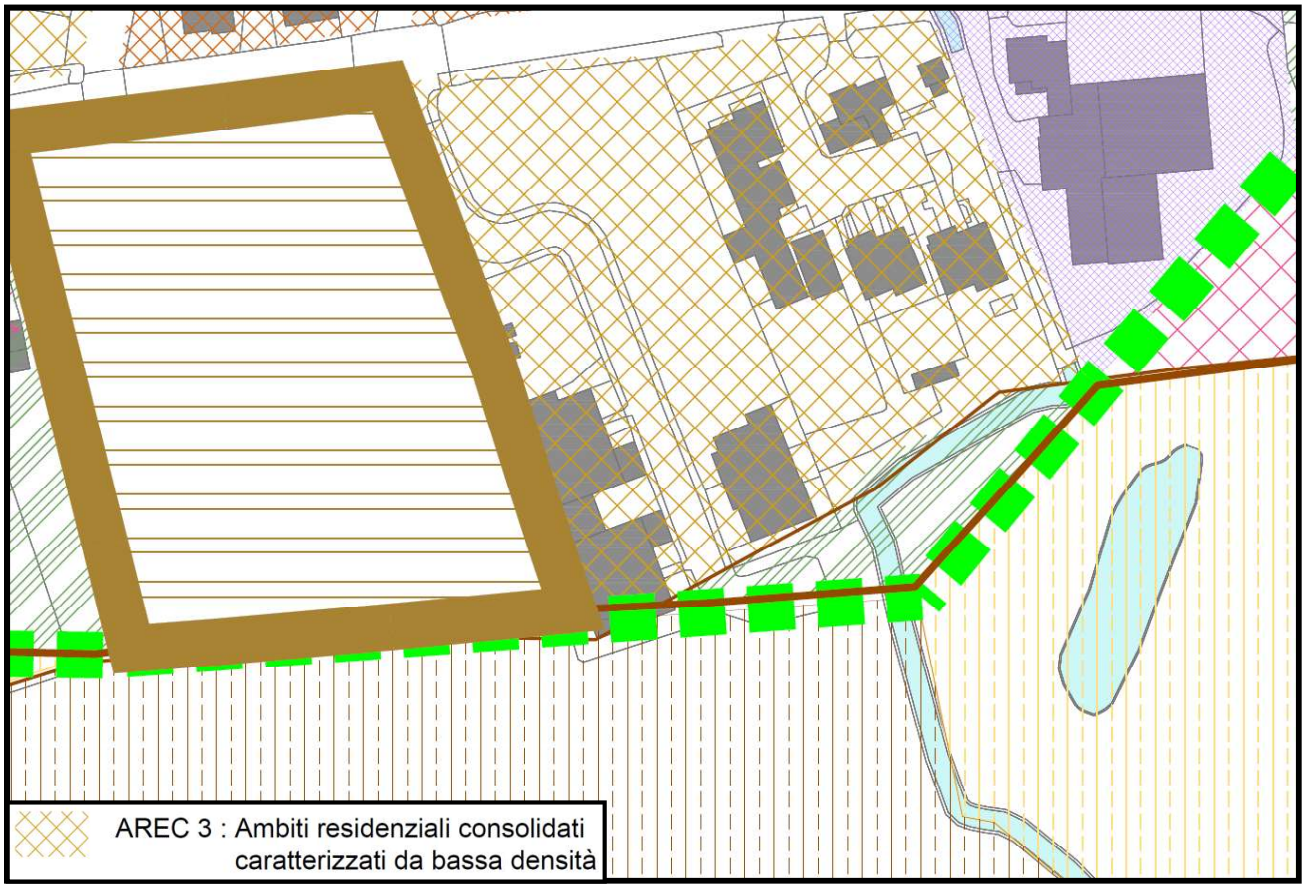
Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione originaria del complesso non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Denuncia di inizio attività del 08.11.2006 Prot. 8384 per la costruzione di una cabina elettrica prefabbricata;
- Certificato di collaudo statico del 08.09.2007 Prot. 6142;
- Segnalazione certificata di inizio attività del 13/06/2015 n. 4075 per opere di completamento al progetto per la realizzazione di tre villette accorpate da realizzarsi nella lottizzazione "Speranza" fabbricato n. 6.

Durante il sopralluogo si è potuto verificare l'esistenza della cabina elettrica e la sua conformità al progetto depositato per quanto riguarda gli ingombri esterni. Attualmente infatti la cabina risulta elettrificata ed in gestione al fornitore di zona dell'energia elettrica per alimentare le utenze del comparto esistente. Oltre alla cabina si è potuto riscontrare la morfologia dei lotti edificabili esistenti e l'andamento del mappale 285, che ad oggi funge da viabilità interna per tutti i lotti e tutte le unità residenziali esistenti nel comparto fra cui anche l'unità al grezzo, identificata al mappale 288. La strada di accesso è stata definita in asfalto con sottoservizi, conduttura fognaria, illuminazione e marciapiedi da entrambe i lati definiti in pavimentazione autobloccante. I lotti edificabili risultano lasciati a verde incolto delimitati da recinzioni costituite da fogli di rete elettrosaldata fissata al terreno e legati con filo di ferro. Al di sopra del mappale 287 si è riscontrata l'esistenza di una baracca da cantiere in lamiera di ferro in pessimo stato manutentivo ed in completo stato di abbandono. Si evidenzia che lo stradello esistente risulta privato.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica



Il Comune di Roncoferraro ha destinato le aree oggetto di analisi come:

3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC)

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono, a loro volta, suddivisi come segue:

- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa

Gli ambiti AREC 2, AREC 3 e AREC 4 sono individuati esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre gli AREC 1 sono ambiti che individuano nuclei insediativi caratterizzati, prevalentemente, da edifici, di vecchia (ma non antica) formazione, poveri di elementi architettonici meritevoli di tutela.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici volumetrici, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento "Una Tantum" finalizzato alle piccole esigenze familiari mentre interventi più consistenti sono ammessi esclusivamente con il ricorso alla pianificazione attuativa.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.

All'interno degli ambiti AREC 1 è obbligatorio salvaguardare gli 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.

Modalità d'intervento
Le modalità d'intervento negli ambiti AREC sono:
- *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 subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato*
Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia con demo-ricostruzione che interessano una SL eccedente i 1.500 mq.
Nell'ambito AREC 1 sono soggetti a pianificazione attuativa tutti gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica o ad effettuare interventi edilizi che eccedono, nel limite dell'IF ammesso, l'incremento volumetrico concesso UNA TANTUM per gli interventi edilizi diretti.

Parametri edilizi ed urbanistici
AREC 3
IF = 0,50 mq/mq
IC = 50 %
H = 10,50 m.

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.

Per quanto riguarda parte del mappale 285 e il mappale 292 si riscontra la seguente destinazione:
Parte come 3.1.4 - Ambiti a verde privato (AVP)
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. In genere si tratta di aree pertinenziali o interstiziali prive di edificazione o con edificazione del tutto episodica in cui viene assentito, in alcuni casi, esclusivamente l'allestimento di impianti sportivo-ricreativi di tipo familiare (piscine, campi da tennis, ecc). Interventi di adeguamento sui rari edifici eventualmente preesistenti vengono assentiti "una tantum" nell'ordine del 10% del volume in essere con un massimo invalicabile di 70 mq per il solo adeguamento dello standard abitativo. Tutti gli interventi ammessi devono in ogni caso

tutelare le alberature esistenti.
Parte come Art. 18 Zona di tutela dei valori ecologici Zone Normate dal PTC del Parco del Mincio

Descrizione generale del cespite immobiliare

Trattasi di lotto di terreno edificabile e cabina elettrica. La cabina elettrica, identificata al mapp. 286, denota una struttura portante in elementi prefabbricati tinteggiata esternamente e risulta dotata di una porta di accesso. Oltre alla cabina si è potuto riscontrare la morfologia dei lotti edificabili esistenti e l'andamento del mappale 285, che ad oggi funge da viabilità interna per tutti i lotti e tutte le unità residenziali esistenti nel comparto fra cui anche l'unità al grezzo, identificata al mappale 288. La strada di accesso è stata definita in asfalto con sottoservizi, conduttura fognaria, illuminazione pubblica e marciapiedi da entrambe i lati definiti in pavimentazione autobloccante. Il lotto edificabile risulta lasciato a verde incolto delimitato da recinzioni costituite da fogli di rete elettrosaldata fissata al terreno e legati con filo di ferro. Al di sopra del mappale 287 si è riscontrata l'esistenza di una baracca da cantiere in lamiera di ferro in pessimo stato manutentivo ed in completo stato di abbandono.

Stato di occupazione

I lotti di terreno risultano liberi fatta eccezione per il mappale 285 destinato a viabilità per permettere l'accesso pedonale e carraio alla Lottizzazione Speranza.

Vendita degli Immobili

Si rende necessario depositare un aggiornamento catastale per poter trasformare i lotti in aree urbane e poter dichiarare la piena conformità catastale.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di lotti di terreno edificabili in una zona attualmente abbastanza satura per la propria destinazione. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.
Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Roncoferraro (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	287	Lotto edificabile	667,00	1	667,00 €	40,00 €	0,9	24.012,00 €
RONCOFERRARO	286	Cabina elettrica						1.500,00 €
								€ 25.512,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: -10%
- Regolarizzazione urbanistica: - 0,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 0,00 %

Che si conviene arrotondare in € 25.500,00 Diconsi Euro venticinquemilacinquecento/00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

6) Terreno edificabile con aree verdi e strada in Roncoferraro, Strada Ostigliese

Intestazione catastale cabina

Proprietà 1/1.

Catasto dei terreni Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Strada Ostigliese							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
RONCOFERRARO	55	284		CORTE		2820	6,88
RONCOFERRARO	55	285		CORTE		1951	4,56
RONCOFERRARO	55	292		CORTE		2685	31,44
RONCOFERRARO	55	293		CORTE		99	11,69

Conformità catastale

La rappresentazione dei lotti nell'estratto di mappa risulta corretta; non risulta invece aggiornata la relativa qualità, poiché allo stato attuale non è più presente alcuna corte. Si rende pertanto necessario un aggiornamento catastale per attribuire correttamente la qualità dei lotti al Catasto Terreni, considerato che l'attuale indicazione "Corte" non riporta alcuna intestazione.

Ricognizione ipotecaria

ISCRIZIONE CONTRO del 06/04/2005 - Registro Particolare 1136 Registro Generale 4892
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67609/15328 del 21/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3619 del 24/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 722 del 22/03/2010 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1857 del 30/10/2012 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
4. Annotazione n. 788 del 23/04/2013 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
5. Annotazione n. 1795 del 18/11/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1520 del 09/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 1521 del 09/08/2016 (ATTO DI RICOGNIZIONE DI DEBITO)
8. Iscrizione n. 630 del 24/03/2025

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 3.369% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 750.000,00

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto VERONA, PIAZZA NOGARA N. 2
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2025 - Registro Particolare 630 Registro Generale 3532
Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 67609 del 21/03/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE
Derivante da 0661 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Capitale € 450.000,00 Tasso interesse annuo 3,369% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 750.000,00

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA
Sede VERONA (VR)
Codice fiscale 03231270236 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di -
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 05828330638 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Roncoferraro (Loc. Barbasso)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Strada Ostgiliese
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP exSS482 verso la Strada Ostigliese.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 6,00 km dal centro di Roncoferraro e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Regolarità edilizia

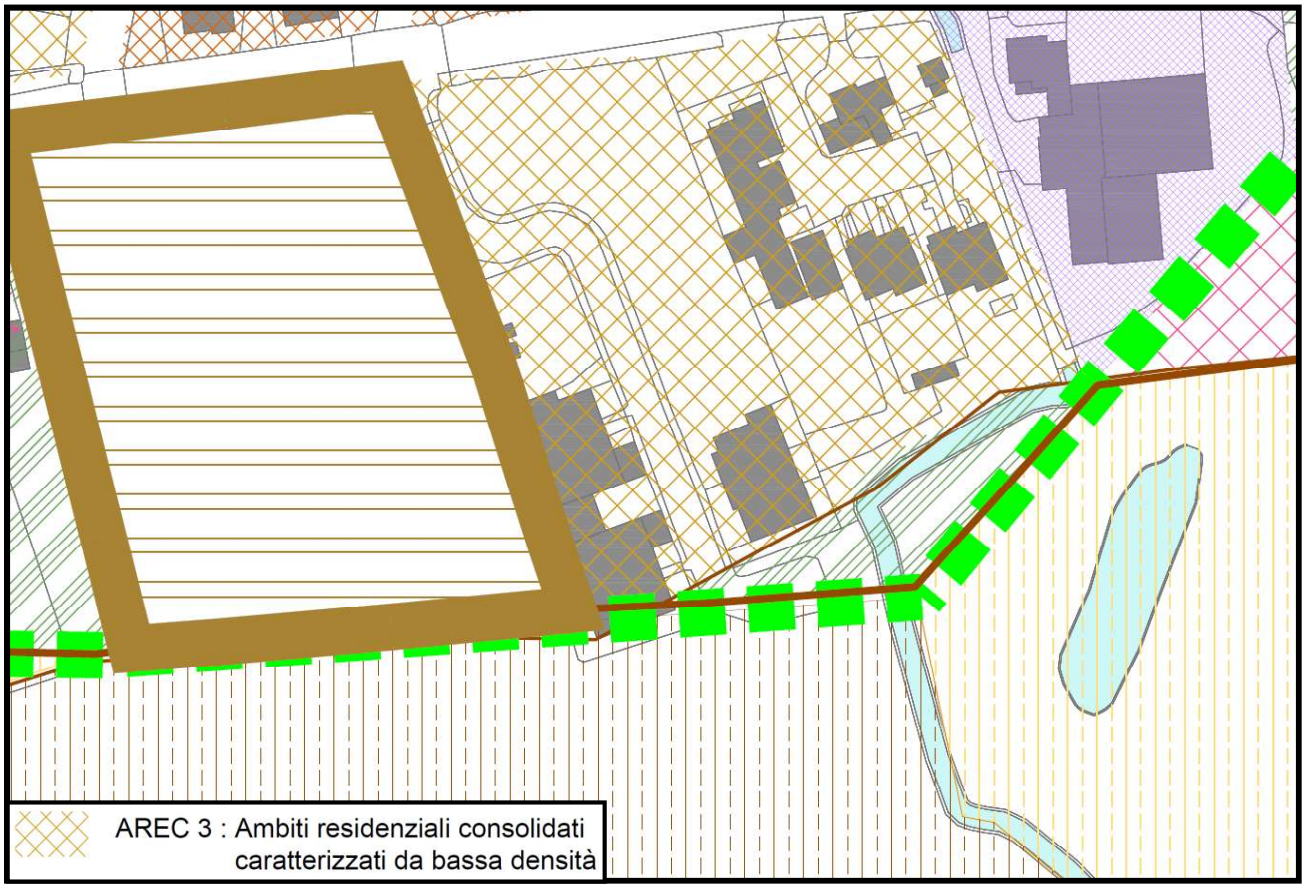
Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione originaria del complesso non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Denuncia di inizio attività del 08.11.2006 Prot. 8384 per la costruzione di una cabina elettrica prefabbricata;
- Certificato di collaudo statico del 08.09.2007 Prot. 6142;
- Segnalazione certificata di inizio attività del 13/06/2015 n. 4075 per opere di completamento al progetto per la realizzazione di tre villette accorpate da realizzarsi nella lottizzazione "Speranza" fabbricato n. 6.

Durante il sopralluogo si è potuto verificare l'esistenza della cabina elettrica e la sua conformità al progetto depositato per quanto riguarda gli ingombri esterni. Attualmente infatti la cabina risulta elettrificata ed in gestione al fornitore di zona dell'energia elettrica per alimentare le utenze del comparto esistente. Oltre alla cabina si è potuto riscontrare la morfologia dei lotti edificabili esistenti e l'andamento del mappale 285, che ad oggi funge da viabilità interna per tutti i lotti e tutte le unità residenziali esistenti nel comparto fra cui anche l'unità al grezzo, identificata al mappale 288. La strada di accesso è stata definita in asfalto con sottoservizi, conduttura fognaria, illuminazione e marciapiedi da entrambe i lati definiti in pavimentazione autobloccante. I lotti edificabili risultano lasciati a verde incolto delimitati da recinzioni costituite da fogli di rete elettrosaldata fissata al terreno e legati con filo di ferro. Al di sopra del mappale 287 si è riscontrata l'esistenza di una baracca da cantiere in lamiera di ferro in pessimo stato manutentivo ed in completo stato di abbandono. Si evidenzia che lo stradello esistente risulta privato.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica



Il Comune di Roncoferraro ha destinato le aree oggetto di analisi come:

3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC)

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono, a loro volta, suddivisi come segue:

- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa

Gli ambiti AREC 2, AREC 3 e AREC 4 sono individuati esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre gli AREC 1 sono ambiti che individuano nuclei insediativi caratterizzati, prevalentemente, da edifici, di vecchia (ma non antica) formazione, poveri di elementi architettonici meritevoli di tutela.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici volumetrici, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento "Una Tantum" finalizzato alle piccole esigenze familiari mentre interventi più consistenti sono ammessi esclusivamente con il ricorso alla pianificazione attuativa.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.

All'interno degli ambiti AREC 1 è obbligatorio salvaguardare gli 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.

Modalità d'intervento
Le modalità d'intervento negli ambiti AREC sono:
- *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 subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato*
Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia con demo-ricostruzione che interessano una SL eccedente i 1.500 mq.
Nell'ambito AREC 1 sono soggetti a pianificazione attuativa tutti gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica o ad effettuare interventi edilizi che eccedono, nel limite dell'IF ammesso, l'incremento volumetrico concesso UNA TANTUM per gli interventi edilizi diretti.

Parametri edilizi ed urbanistici
AREC 3
IF = 0,50 mq/mq
IC = 50 %
H = 10,50 m.

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.

Per quanto riguarda parte del mappale 285 e il mappale 292 si riscontra la seguente destinazione:

Parte come 3.1.4 - Ambiti a verde privato (AVP)
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. In genere si tratta di aree pertinenziali o interstiziali prive di edificazione o con edificazione del tutto episodica in cui viene assentito, in alcuni casi, esclusivamente l'allestimento di impianti sportivo-ricreativi di tipo familiare (piscine, campi da tennis, ecc). Interventi di adeguamento sui rari edifici eventualmente preesistenti vengono assentiti "una tantum" nell'ordine del 10% del volume in essere con un massimo

invalicabile di 70 mq per il solo adeguamento dello standard abitativo. Tutti gli interventi ammessi devono in ogni caso tutelare le alberature esistenti.

Parte come Art. 18 Zona di tutela dei valori ecologici Zone Normate dal PTC del Parco del Mincio

Descrizione generale del cespite immobiliare

Trattasi di lotto di terreno edificabile, un lotto identificato al mappale 285, destinato alla viabilità della lottizzazione, il lotto mapp. 293 ed il lotto mapp. 292 con destinazione agricola. Si è potuto riscontrare la morfologia dei lotti edificabili esistenti e l'andamento del mappale 285, che ad oggi funge da viabilità interna per tutti i lotti e tutte le unità residenziali esistenti nel comparto fra cui anche l'unità al grezzo, identificata al mappale 288. La strada di accesso è stata definita in asfalto con sottoservizi, conduttura fognaria, illuminazione pubblica e marciapiedi da entrambe i lati definiti in pavimentazione autobloccante. I lotti edificabili risultano lasciati a verde incolto delimitati da recinzioni costituite da fogli di rete elettrosaldata fissata al terreno e legati con filo di ferro. Il lotto identificato al mapp. 292 risulta oggi caratterizzato da un pioppetto incolto.

Stato di occupazione

I lotti di terreno risultano liberi fatta eccezione per il mappale 285 destinato a viabilità per permettere l'accesso pedonale e carraio alla Lottizzazione Speranza.

Vendita degli Immobili

Si rende necessario depositare un aggiornamento catastale per poter trasformare i lotti in aree urbane e poter dichiarare la piena conformità catastale.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di lotti di terreno edificabili in una zona attualmente abbastanza satura per la propria destinazione. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.
Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Roncoferraro (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	284	Lotto edificabile	2.820,00	1	2.820,00 €	40,00 €	0,9	101.520,00 €
RONCOFERRARO	285	Viabilità	1.951,00	1	1.951,00 €	10,00 €	0,9	17.559,00 €
RONCOFERRARO	292	Lotto inedificabile	2.685,00	1	2.685,00 €	5,00 €	0,9	12.082,50 €
RONCOFERRARO	293	Lotto inedificabile	99,00	1	99,00 €	5,00 €	0,9	445,50 €
								€ 131.607,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: -10%
- Regolarizzazione urbanistica: - 0,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 0,00 %

Che si conviene arrotondare in € 132.000,00 Diconsi Euro centotrentaduemila/00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

7) Terreni edificabili in Roncoferraro, Via Trento

Intestazione catastale

Proprietà 1/1

Catasto dei terreni Comune di: Roncoferraro							
Indirizzo: Via Trento							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
RONCOFERRARO	58	107		Seminativo	02	2.000	€ 19,73
RONCOFERRARO	58	102		Seminativo	02	2.610	€ 25,75

Conformità catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari nell'estratto di mappa risulta conforme a quanto rinvenuto sul posto.

Ricognizione ipotecaria

TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2020 - Registro Particolare 7254 Registro Generale 10548
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2207 del 08/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RONCOFERRARO(MN)

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA
Sede CREMA (CR)
Codice fiscale 01230590190
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

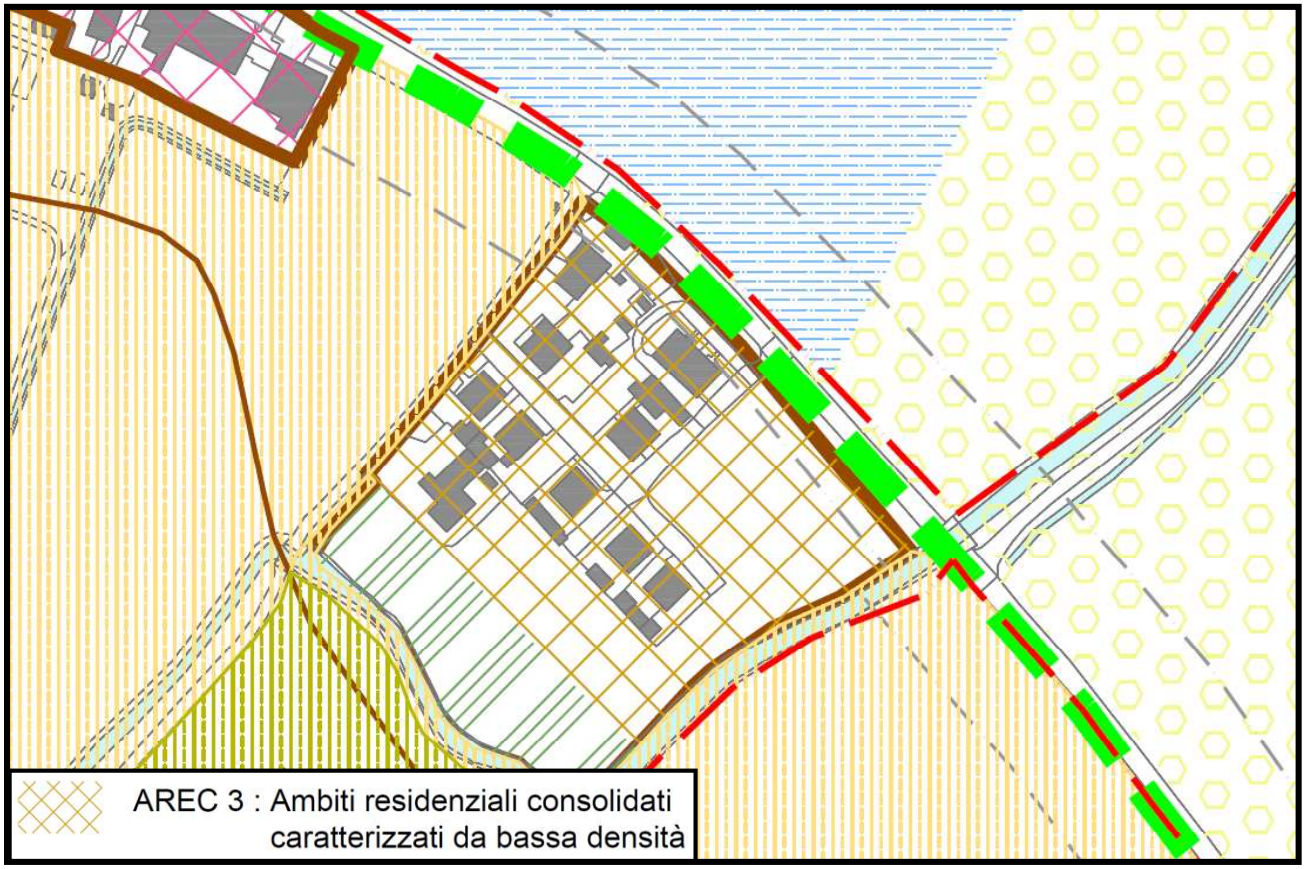
Descrizione della zona



Comune	Roncoferraro (Loc. Barbasso)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Trento
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP exSS482 verso la Via Trento.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 6,00 km dal centro di Roncoferraro e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica



Il Comune di Roncoferraro ha destinato le aree oggetto di analisi come:

3.1.2 - Ambiti residenziali consolidati (AREC)

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico- ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché quelle zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" sono, a loro volta, suddivisi come segue:

- AREC 1 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da prevalente edificazione vetusta
- AREC 2 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta
- AREC 3 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media
- AREC 4 - ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-bassa

Gli ambiti AREC 2, AREC 3 e AREC 4 sono individuati esclusivamente in funzione dell'attuale densità volumetrica mentre gli AREC 1 sono ambiti che individuano nuclei insediativi caratterizzati, prevalentemente, da edifici, di vecchia (ma non antica) formazione, poveri di elementi architettonici meritevoli di tutela.

Mentre per i primi gli interventi sono in genere di tipo diretto e risultano legati ad indici volumetrici, per questi ultimi, con l'intervento diretto, è consentito esclusivamente un modesto incremento "Una Tantum" finalizzato alle piccole esigenze familiari mentre interventi più consistenti sono ammessi esclusivamente con il ricorso alla pianificazione attuativa.

La destinazione d'uso principale è quella residenziale ivi comprese le destinazioni ad essa complementari. Queste ultime sono, in ogni caso, variamente limitate in ragione dello specifico ambito.

All'interno degli ambiti AREC 1 è obbligatorio salvaguardare gli 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.

Modalità d'intervento
Le modalità d'intervento negli ambiti AREC sono:
- *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 subordinati a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato*
Sono soggetti a convenzione gli interventi diretti di ristrutturazione edilizia con demo-ricostruzione che interessano una SL eccedente i 1.500 mq.
Nell'ambito AREC 1 sono soggetti a pianificazione attuativa tutti gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica o ad effettuare interventi edilizi che eccedono, nel limite dell'IF ammesso, l'incremento volumetrico concesso UNA TANTUM per gli interventi edilizi diretti.

Parametri edilizi ed urbanistici
AREC 3
IF = 0,50 mq/mq
IC = 50 %
H = 10,50 m.

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.

Descrizione generale del cespite immobiliare

Trattasi di due lotti di terreno edificabile con destinazione residenziale con accesso dalla Via Trento. Ad oggi i terreni sono lasciati a verde incolto, privi di qualsiasi elemento fisico che ne evidenzi i relativi termini fatta eccezione per i lati verso i fossati perimetrali. Parte della Via Trento e della Via Gorizia risultano insistenti sul mappale 102. I lotti di terreno non denotano predisposizioni impiantistiche. Le strada attigue non risultano dotate di marciapiedi ne illuminazione pubblica. Si riscontra solo l'esistenza di pozzetti di raccolta delle acque piovane.

Stato di occupazione

I Lotti risultano liberi.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Vendita degli Immobili

Non si riscontrato motivi ostativi alla vendita.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di lotti di terreno edificabili in una zona abbastanza ricercate dal mercato immobiliare attuale. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.
Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:
Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:
In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Roncoferraro (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:
In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
RONCOFERRARO	107	Lotto edificabile	2.000,00	1	2.000,00 €	40,00 €	0,9	72.000,00 €
RONCOFERRARO	102	Lotto edificabile	2.610,00	1	2.610,00 €	40,00 €	0,9	93.960,00 €
								€ 165.960,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: -10%
- Regolarizzazione urbanistica: - 0,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 0,00 %

Che si conviene arrotondare in € 166.000,00 Diconsi Euro centosessantaseimila/00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

8) Terreno edificabile in San Giorgio Bigarello, Loc. Villanova de Bellis, Via Grazioli

Intestazione catastale

Proprietà 1/1

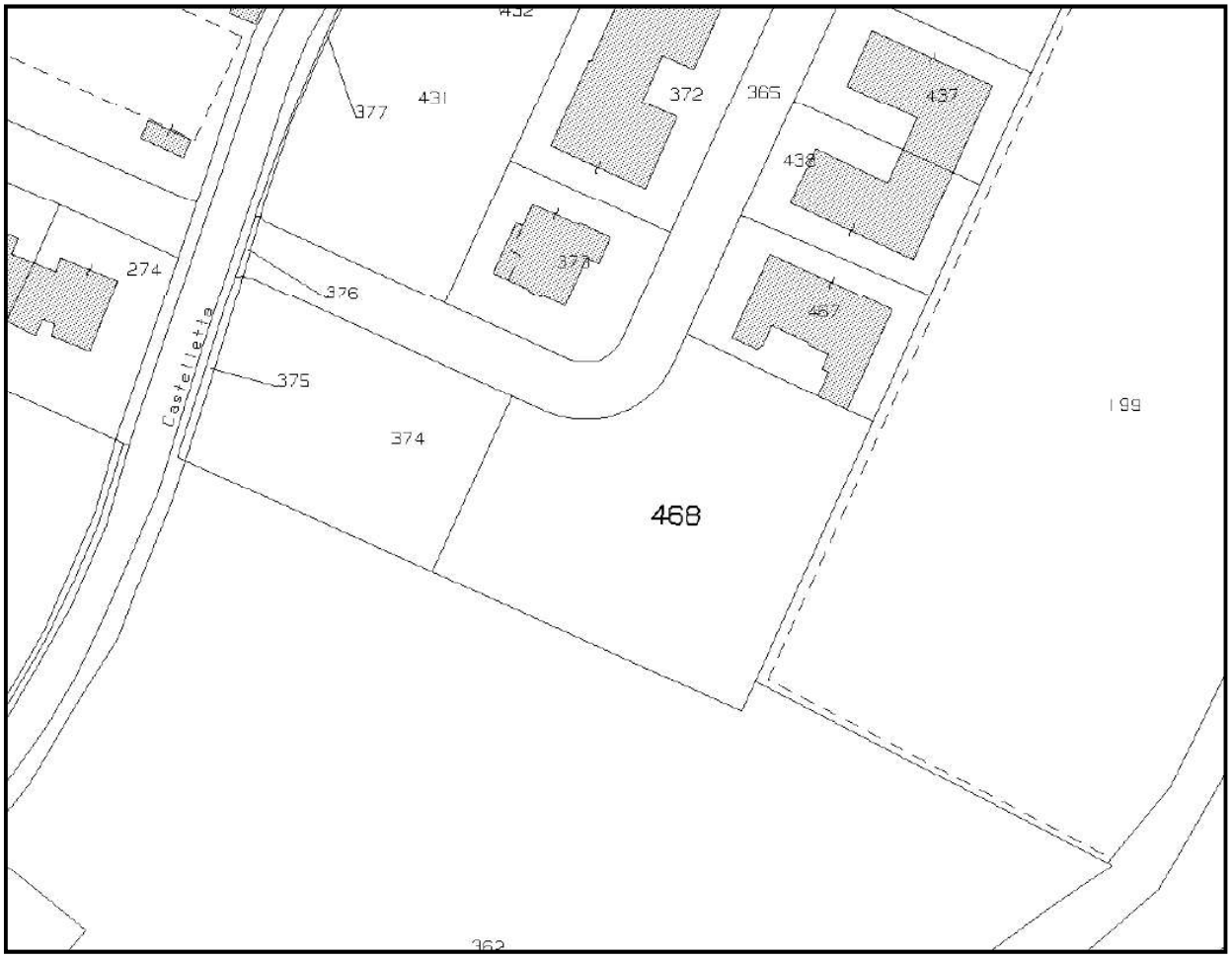
Catasto dei terreni Comune di: San Giorgio Bigarello, Loc. Villanova de Bellis							
Indirizzo: Via Grazioli							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
SAN GIORGIO BIGARELLO	24	468		Seminativo	01	2814	32,99

Conformità catastale

La rappresentazione del lotto di terreno nell'estratto di mappa risulta conforme a quanto rinvenuto sul posto.

Ricognizione ipotecaria

Nessuna formalità riscontrata



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

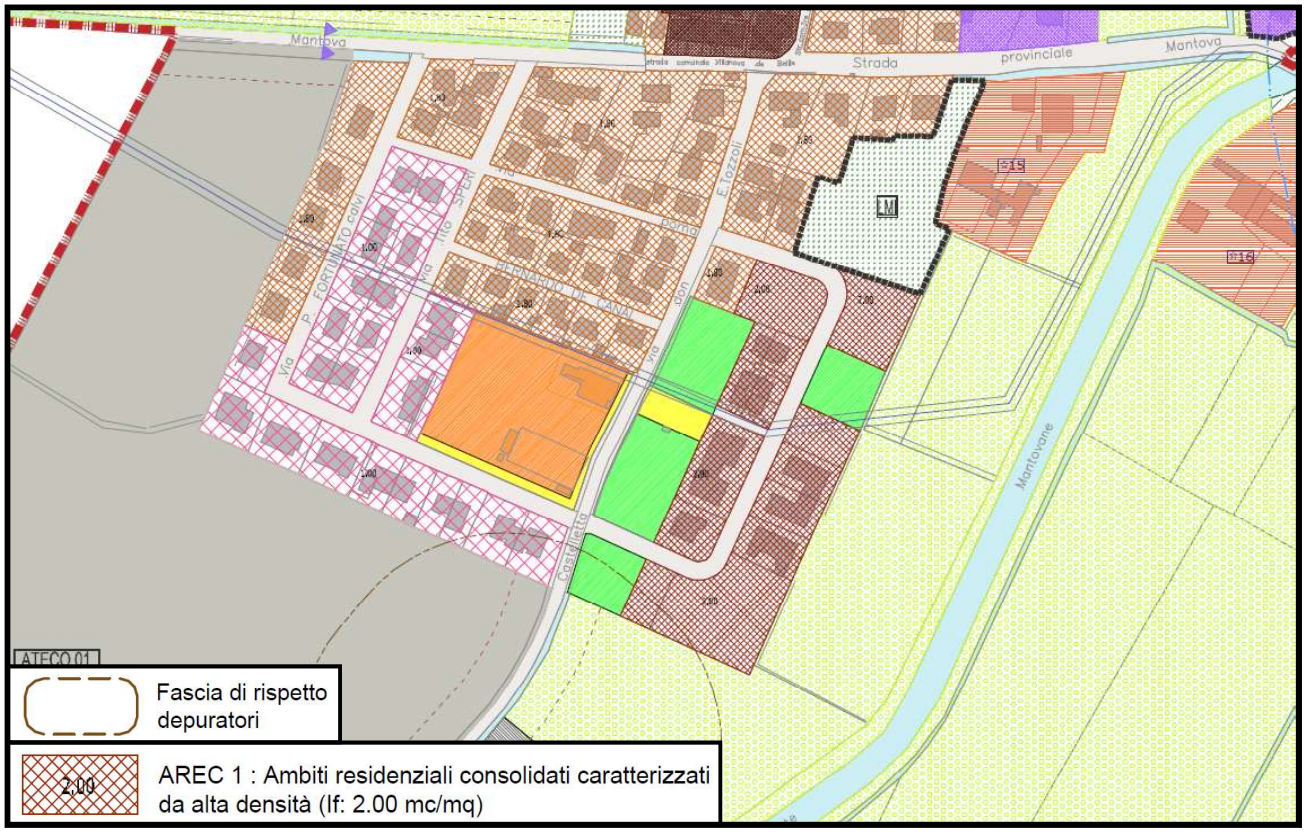
Descrizione della zona



Comune	San Giorgio Bigarello (Loc. Villanova de Bellis)
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Grazioli
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP30 verso la Via Don E. Tazzoli e la Via Grazioli.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 4,00 km dal centro di San Giorgio Bigarello e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica



Il Comune di San Giorgio Bigarello ha destinato le aree oggetto di analisi come:

AREC 1: ambito caratterizzato da alta densità

1. Gli ambiti residenziali consolidati "AREC" comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che, indipendentemente dal loro stato di edificazione e utilizzazione, posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo.

3. Modalità di intervento

Le modalità di intervento applicabili negli ambiti AREC sono:

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato:

- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.
- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora inedificati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 5.000 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 6.500 mc.
- gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti

tipologie: in linea, blocco, palazzina.
 gli interventi edilizi, da effettuarsi in ambiti AREC, obbligatoriamente assoggettati dal PdR a Pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.
Sono esclusi dall'obbligo di PA di cui sopra i seguenti interventi da attuarsi sugli edifici esistenti:
- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- i cambi di destinazioni d'uso ammessi purché attuabili senza interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria;
- la demolizione totale o parziale degli immobili esistenti e la loro messa in sicurezza.
c. Gli interventi concernenti le attività commerciali ammissibili, siano esse esistenti o di nuovo insediamento, sono regolate dalle disposizioni contenute nel comma 3 punto a) del precedente art. 21PR.

Ambito AREC 1
IF = 2,00 mc./mq
RC = 50 %
H = 14,00 ml

Ambito AREC 1, e AREC 5 con IF>1,8mc/mq
a) Destinazioni principali ammesse:
- uso residenziale, con relative attività complementari e accessorie elencate al comma 2 punto A del precedente art. 15PR, con le seguenti esclusioni: GSV e i Centri Commerciali cov SV>1.500 mq; attività commerciali escluse dall'ambito di applicazione della legge di riforma del commercio – D.lgs 114/98 e attività artigianali (ancorché non inserite nella 1^ e 2^ classe dell'allegato al DM 5.9.94 e s.m.i.), eccedenti gli 800 mq di SLP.

In parte il lotto risulta oggetto di una fascia di rispetto depuratori normata ai sensi dell'art. **ART. 50 PR FASCE DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, DEGLI ELETTRODOTTI E DELLE ACQUE PUBBLICHE**
1. Anche se non espressamente individuate graficamente negli elaborati del PGT è prescritta l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni legislative e normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (depuratori, elettrodotti, ecc).

Descrizione generale del cespite immobiliare

Trattasi di lotto di terreno edificabile pianeggiante ad oggi lasciato a prato incolto. I confini del lotto sono idealizzati con recinzione prefabbricata amovibile su due lati fra cui quello fronte strada e con muretto basso di cemento con sovrastante recinzione metallica leggera. Esternamente, la lottizzazione si presenta definita con strada asfaltata, marciapiedi ambo i lati in autobloccante grigio, fognatura, caditoie di raccolta acqua piovana e sotto servizi. All'interno del lotto risulta installata una baracca metallica da cantiere amovibile, in pessime condizioni.

Stato di occupazione

Il lotto risulta libero.

Vendita degli Immobili

Non vi sono motivi ostativi alla vendita.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono sufficiente appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di lotto di terreno edificabile ubicato in zona abbastanza ricercata per la costruzione di fabbricati residenziali
Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.
Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:
Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:
In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di San Giorgio Bigarello (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:
In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
SAN GIORGIO BIGARELLO	468	Lotto edificabile	2.814,00	1	2.814,00 €	80,00 €	0,9	202.608,00 €
								€ 202.608,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: - 0,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 0,00 %

Che si conviene arrotondare in € 202.000,00 Diconsi Euro duecentoduemila/00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

9) Aree di rispetto stradale, San Giorgio Bigarello, Via Tobagi

Intestazione catastale

Proprietà 1/1

Catasto dei terreni Comune di: San Giorgio Bigarello							
Indirizzo: Via Tobagi							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	988		Seminativo	03	17	0,14
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1168		Seminativo	03	607	4,92
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1365		Seminativo	03	18	0,15
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1366		Seminativo	03	18	0,15
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1367		Seminativo	03	18	0,15
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1368		Seminativo	03	18	0,15
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1370		Seminativo	03	28	0,23
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1371		Seminativo	03	231	1,87
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	1372		Seminativo	03	20	0,16
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	983		Seminativo	03	725	5,88
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	986		Seminativo	03	114	0,92
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	979		Seminativo	03	39	0,32
SAN GIORGIO BIGARELLO	18	980		Seminativo	03	668	5,42

Conformità catastale

La rappresentazione dei lotti di terreno nell'estratto di mappa attuale risultano conformi a quanto rinvenuto sul posto.

Ricognizione ipotecaria

Nessuna formalità riscontrata.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

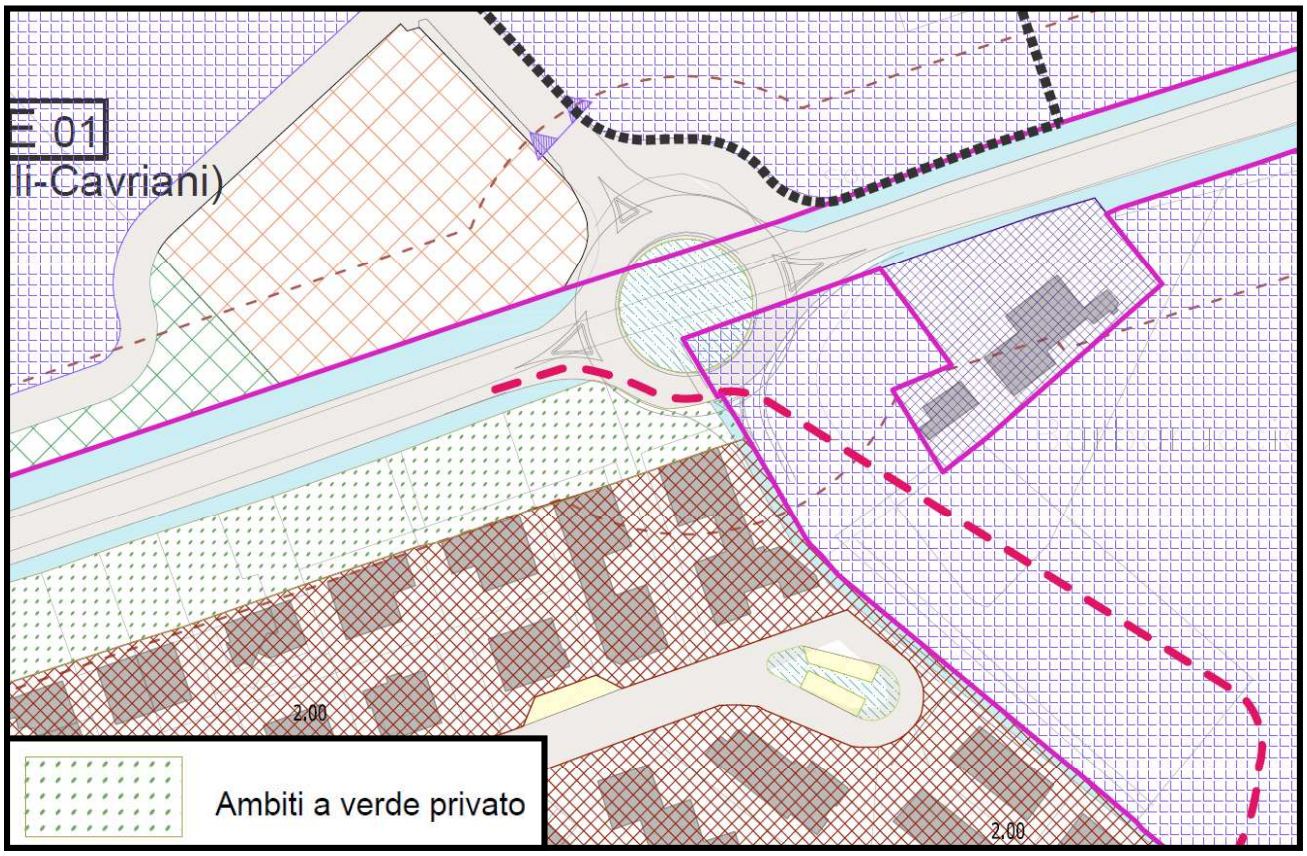
Descrizione della zona



Comune	San Giorgio Bigarello
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via W. Tobagi
Posizione	Centrale
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SS10 verso la Via Giacomo Matteotti e la Via W. Tobagi.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 0,50 km dal centro di San Giorgio Bigarello e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Normativa urbanistica



Il Comune di San Giorgio Bigarello ha destinato le aree oggetto di analisi come:
ART. 42 PR
"AVP" - AMBITI A VERDE PRIVATO
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 ed orti.
2. Modalità di intervento
Negli ambiti AVP è vietata qualsiasi costruzione anche in sottosuolo, fatta eccezione, purché l'area non sia contrassegnata dalla sigla LMI, non ricada in rispetto stradale o ferroviario, non sia ancora utilizzata a fini agricoli e non vengano danneggiate alberature esistenti, per l'installazione, mediante interventi edilizi diretti, di:
 impianti sportivi e ricreativi ad uso familiare (piscine, campi da tennis, minigolf, ecc.) con relativi edifici accessori (spogliatoi, servizi igienici, locali tecnici, ecc.);
 gazebo per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere di qualunque altro manufatto da giardino per il ricovero attrezzi, purché decorosi del contesto ambientale;
 impianti irrigui, impianti di illuminazione e reti fognarie;
 percorsi e viottoli anche pavimentati;
 servizi igienici per il personale di manutenzione dei giardini.
Sugli eventuali edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti N.T.A. che non siano in contrasto con le destinazioni d'uso assentite, sono di norma ammessi i seguenti Interventi edilizi diretti:
 Interventi di 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.

E come ART. 47 PR FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Comprendono le aree destinate alla formazione di fasce inedificate a tutela della circolazione e delle future esigenze di modifica ed ampliamento della rete stradale.
2. Le fasce di rispetto evidenziate negli elaborati grafici di PGT fanno riferimento:
- Autostrade: alle misure indicate dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.
- Strade Provinciali: al D.M. 1404/1968 In quanto la Provincia non ha ancora provveduto alla classificazione;
- Strade comunali e vicinali: alle misure indicate dagli articoli 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i., in quanto il comune ha provveduto alla loro classificazione;

Le distanze vengono, in ogni caso, assunte adottando come sede stradale la definizione fornita dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

3. In caso di incongruenza tra le dimensioni delle fasce di rispetto graficamente individuate nella cartografia di PGT e le misure dettate dalla presente norma, prevalgono queste ultime; del pari, laddove intervenga la classificazione delle strade non ancora classificate o intervengano modifiche nella classificazione di quelle già classificate, la relativa fascia di rispetto deve ritenersi modificata in adeguamento alla misura prevista per la sopravvenuta classificazione o per quella modificata.
4. Le fasce di rispetto stradale, quando dotate di indice fondiario, concorrono al computo della capacità edificatoria dell'area o dell'ambito di appartenenza.

Descrizione generale del cespite immobiliare

Trattasi di lotto di terreno NON edificabile pianeggiante ad oggi lasciato a prato incolto fatta eccezione per le piccole unità identificate ali mapp. 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370 e 1372 che attualmente risultano definite con battuto di cemento. I confini di queste ultime particelle sono idealizzati in parte con muretto basso di cemento con sovrastante recinzione metallica leggera. I confini degli altri lotti non risultano invece materializzati se non per il lato verso nord dove si trova un fossato. Le piccole particelle indicate hanno le caratteristiche di posti auto esterni ma durante l'accesso documentale non è emersa nessuna indicazione progettuale in merito. Queste particelle come le rimanenti risultano infatti destinate come verde privato, senza alcuna possibilità di costruzione e/o modificazione. Risultano accessibili dalla Via Tobagi attraverso i vialetti interni, privati, dei condomini che si affacciano alle aree fronte strada.

Stato di occupazione

I lotti di terreno risultano liberi.

Vendita degli Immobili

Non vi sono elementi ostativi alla vendita.

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.
Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi di lotti aventi particolare destinazione urbanistica che potrebbero essere utilizzati solo per realizzare aree verdi al servizio dei fabbricati adiacenti mentre alcuni risultano ad oggi parte della viabilità interna attualmente utilizzata dai proprietari dei vari appartamenti. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata

indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.
Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofi.

RISERVE

Riserve sui terreni e sui confini:
Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:
In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di San Giorgio Bigarello (MN).

Riserve sulla conformità urbanistica:
In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	STIMA DEF
SAN GIORGIO BIGARELLO	988	Area urbana	17,00	1	17,00 €	20,00 €	0,9	306,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1168	Area di rispetto viabilità	607,00	1	607,00 €	10,00 €	0,9	5.463,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1365	Seminativo	18,00	1	18,00 €	20,00 €	0,9	324,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1366	Seminativo	18,00	1	18,00 €	20,00 €	0,9	324,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1367	Seminativo	18,00	1	18,00 €	20,00 €	0,9	324,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1368	Seminativo	18,00	1	18,00 €	20,00 €	0,9	324,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1370	Seminativo	28,00	1	28,00 €	20,00 €	0,9	504,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1371	Seminativo	231,00	1	231,00 €	10,00 €	0,9	2.079,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1372	Seminativo	20,00	1	20,00 €	20,00 €	0,9	360,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	983	Area di rispetto viabilità	725,00	1	725,00 €	10,00 €	0,9	6.525,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	986	quota ~85,7%	114,00	1	114,00 €	10,00 €	0,9	879,43 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	979	Area di rispetto viabilità	39,00	1	39,00 €	10,00 €	0,9	351,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	980	Area di rispetto viabilità	668,00	1	668,00 €	10,00 €	0,9	6.012,00 €
								€ 23.775,43

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale delle unità sono scaturiti da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza garanzia dei vizi: -10,00 %
- Regolarizzazione urbanistica: - 0,00 %
- Particolare destinazione urbanistica: - 0,00 %
- Stato d'uso e di manutenzione: - 0,00 %

Che si conviene arrotondare in € 24.000,00 Diconsi Euro ventiquattromila/00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

10) Beni immobili residuali

Intestazione catastale

Proprietà 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Goito e Roncoferraro							
Indirizzo: Strada Ostigliese, 22							
Comune	**Foglio**	**Mapp**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
GOITO	9	956		F/1 (area urbana)		1	n.r.
RONCOFERRARO	42	421	36	F/1 (area urbana)		2	n.r.

Catasto dei terreni Comune di: Mantova							
Indirizzo: Strada Ostigliese, 22							
Comune	**Foglio**	**Mapp.**		**Qualità**	**Classe**	**Cons.**	**Red. Dom.**
SAN GIORGIO BIG.	20	1236		Seminativo	02	395	3,92
SAN GIORGIO BIG.	18	660		Seminativo	03	233	1,89

Descrizione generale del cespite immobiliare

Il capitolo descrive alcune piccole particelle senza valore che sono rimaste intestate catastalmente alla società in liquidazione ma ad oggi non risultano più riscontrabili fisicamente sul posto in quanto sono state oggetto negli anni di trasformazioni, fusioni o accorpamenti.

L'unità in Goito, identificata come area urbana e avente consistenza adi 1 mq, in verità ad oggi risulta fusa con un complesso edilizio identificato ai mapp. 992, 993, 994 e 995 e attualmente non più riscontrabile.

L'unità in Roncoferraro, identificata al sub 36, risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico del complesso analizzato nel lotto 1 della presente relazione, dove al sub 36 si può ritrovare un piccolo triangolo di terreno nella parte a sud est. Questo piccolissimo lembo ad oggi risulta essere parte della strada privata che permette l'accesso ad alcune abitazioni adiacenti alla Via Asiago.

L'unità in San Giorgio Bigarello, identificata al mapp. 1236, risulta essere un prolungamento della Piazza dall'Acqua che appare definita in maniera diversa rispetto alla parte rimanente della Piazza. Sul tratto della viabilità si sono riscontrati alcuni pozzetti, caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, marciapiedi in battuto di cemento ambo i lati e un punto di illuminazione stradale con lampione. Attraverso questo tratto hanno accesso pedonale e carraio diversi complessi condominiali esistenti.

L'unità in San Giorgio Bigarello, identificata al mapp. 660, risulta essere uno stradello privato di accesso ad alcuni complessi condominiali, accessibile dalla pubblica Via Tobagi, fra il complesso al civico 37 e il complesso del civico 39. Il lotto risulta definito con battuto di cemento e risulta dotato di pozzetti per la raccolta delle acqua piovane.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B) BENI MOBILI

Trattasi dei beni di proprietà dell'Impresa Edile Foroni Gino S.r.l., ubicati in Mantova, Strada Ostigliese 38, rilevati in data 25/06/2026 dal sottoscritto unitamente alla figlia del titolare della società.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'identificazione dei beni è avvenuta mediante riscontro fisico dei beni rinvenuti in fase di inventario presso la sede della società rilevando tutte le caratteristiche utili per l'identificazione (marca, modello, …) riscontrate sui beni stessi e/o dedotte da informazioni fornite dal responsabile della società stessa.

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del valore commerciale dei beni mobili, è stato adottato il seguente criterio:
- valore in caso di vendita forzosa: i beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore nel caso di vendita forzosa slegata dall'attività specifica della società applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

Si precisa che le stime riportate negli allegati devono essere considerate indicative circa il probabile valore di realizzo; tali valori possono essere suscettibili di variazioni anche in funzione delle modalità di vendita (vendita in blocco, vendita per lotti, …). Le valutazioni per ogni bene sono state elaborate sulla base delle informazioni desunte da:
- sopralluoghi finalizzati all'identificazione del bene (marca, modello, …) e dello stato di funzionalità – manutenzione (km percorsi, ore di lavorazione, stato generale di manutenzione);
- documenti contabili (libro cespiti, fatture d'acquisto) reperiti presso gli uffici della società fallita relativi ai beni in oggetto;
- colloqui con il responsabile della manutenzione interna della ditta che si occupava direttamente del mantenimento dell'efficienza dei beni;
- grossisti commercianti specializzati nella compravendita di beni analoghi a quelli in oggetto
- indicazioni di mercato desunte da inserzioni – offerte relative a beni analoghi a quelli in oggetto.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

1) Automezzi

Fiat Coupè - targa



Targa	Descrizione	Stima
	Autovettura Fiat coupè, del 1995, benzina, cil. 2.000,00, 190 CV, autovettura per trasporto di persone, km 115.831, colore rosso. Durante il sopraluogo non è stato possibile testarne il funzionamento perché la batteria era scarica. Non è stato fornito copia del libretto dell'autoveicolo.	€ 3.500,00



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87– 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RIEPILOGO GENERALE

Lotto A1) Autorimessa in Roncoferraro, Via Asiago, 30;	€	5.000,00
Lotto A2) Terreni edificabili e posti auto esterni in Roncoferraro, Via Asiago;	€	67.500,00
Lotto A3) Villetta a schiera al grezzo in Roncoferraro, Strada Ostigliese, 92C;	€	39.000,00
Lotto A4) Terreni agricoli in Roncoferraro, Stradello Roccolo;	€	53.000,00
Lotto A5) Terreno edificabile e cabina in Roncoferraro, Strada Ostigliese;	€	25.500,00
Lotto A6) Terreno edificabile, strada e aree verdi in Roncoferraro, Via Trento;	€	132.000,00
Lotto A7) Terreni edificabili in Roncoferraro, Via Trento;	€	166.000,00
Lotto A8) Terreno edificabile in San Giorgio Bigarello, Via Grazioli;	€	202.000,00
Lotto A9) Aree di rispetto stradale, San Giorgio Bigarello, Via Tobagi;	€	24.000,00
Lotto B1) Automezzo;	€	3.500,00
Sommano	**€**	**717.500,00**

Diconsi Euro settecentodiciassettemilacinquecento/00

Curtatone lì 05/11/2026

Il tecnico incaricato
Geom Roberto Cirelli

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1) *Documentazione fotografica;*
2) *Visura catastale;*
3) *Estratto di mappa;*
4) *Copia documenti urbanistici;*
5) *Elenco sintetico delle formalità;*
6) *Formalità esistenti;*