

Tribunale di BRESCIA

IV SEZIONE

DEGRAN S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

C.F. 02996960171

n. procedura 104/2023

Giudice Delegato:

Dott. Stefano Franchioni

Curatore:

Dott. Mattia Losio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli** per PARVA DOMUS S.R.L.

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	8
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	8
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	8
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	8
1.4	Il criterio di stima.....	8
3	BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RODIGO (MN).....	14
3.1	L'identificazione catastale.....	14
3.2	Confini	14
3.3	Stato di possesso	14
3.4	Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche	14
3.5	La provenienza	17
3.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	17
3.7	La descrizione	18
3.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	27

19	BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS)	142
19.1	L'identificazione catastale	142
19.2	Confini	142
19.3	Stato di possesso	142
19.4	Notizie urbanistiche	142
19.5	La provenienza	143
19.6	I gravami e le formalità pregiudizievoli	143
19.7	La descrizione	144
19.8	La ricerca del più probabile valore di mercato	145
20	COMUNICAZIONI	146

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo che la normativa pone in capo al Curatore, è stato affidato alla Società PARVA DOMUS S.r.l., per la quale interviene la sottoscritta, l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari in capo alla Società **DEGRAN SRL IN LIQUIDAZIONE** con sede in Brescia, Via Flero n. 28, C.F. 02996960171 – REA BS-311123.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- gli strumenti di governo del territorio dei vari Comuni.

Tutta la documentazione elencata ed utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e presso i Pubblici Uffici. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari, è avvenuto mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con l'individuazione e la verifica della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 Il criterio di stima

Si è adottato il metodo "**sintetico-comparativo**" che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a

misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it, etc.);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

Si precisa che non è stato eseguito il rilievo completo degli immobili ma che sono state verificate a campione le misure/quote riportate negli elaborati relativi ai titoli autorizzativi.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente “*rapporto di valutazione*”, devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- i criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- la valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

3 BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI RODIGO (MN)

3.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari site in Comune di Rodigo (MN), nello specifico opificio con area di pertinenza, casa unifamiliare, oggetto di Piano di Recupero denominato "La Fenice", identificate catastalmente al NCEU, **foglio 44**:

- **mappali 123-337-338 (graffati)**, Via Arrivabene Giovanni n. 86, piano T-1, categoria D/1, RC Euro 30.957,72;
- **mappale 272/1**, Via Caduti del Lavoro n. 32, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, RC Euro 451,90;
- **mappale 272/2**, Via Caduti del Lavoro n. 32, piano S1-T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 31, RC Euro 57,64.

Lo stato attuale dell'opificio non è correttamente rappresentato sulla planimetria catastale presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Mantova, mentre è corretta la rappresentazione dell'edificio residenziale e dell'autorimessa.

Si segnala l'errata indicazione in mappa dei mappali 337 e 338 (mapp. 737 e 738, rappresentati correttamente sulla scheda del mappale 123~mapp. 337~mapp. 338).

3.2 Confini

Da nord in senso orario, in unico corpo:

- mapp. 123~mapp. 337~mapp. 338: altra proprietà mappali 309,325,326,272,816,273, strada, strada, mappali 255, 736, 161,
- mapp. 272: mapp. 481, mapp. 271, mapp. 84, mapp. 816, mapp. 337, mapp. 338, mapp. 326.

3.3 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo le u.i. risultavano libere.

3.4 Accertamenti e conformità edilizia – notizie urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Rodigo è emerso che i fabbricati sono stati realizzati in forza di Pratica Edilizia numero 165 del 1961. Il Comune ha rilasciato il Certificato di abitabilità in data 14 febbraio 1962.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti permessi edilizi:

- Licenza di costruzione n. 5 del 14 maggio 1962,
- Licenza di costruzione n. 15 del 05 settembre 1962,
- Licenza di costruzione n. 1296 P.G. del 13/05/1963,
- Licenza di costruzione n. 2624 del 21/10/1964,
- Licenza di costruzione n. 61/70 del 18/02/1970 prot. 293,

- Licenza di costruzione n. 94/73 del 26/10/1973 prot. 3454 – autorizzata il 15/01/1974,
- Licenza di costruzione n. 617 del 20/06/1974,
- Licenza di costruzione n. 750 del 24/04/1975 prot. N. 59 P.E.,
- Licenza di costruzione n. 896 del 15/03/1976 prot. N. 322 /PM,
- Concessione edilizia n. 1298 prot. 294 del 10/03/1978,
- Concessione edilizia n. 1449 prot. 2591 del 20/10/1978,
- Concessione edilizia n. 1575 prot. 252/79 del 04/09/1979,
- Concessione edilizia n. 1600 prot. 2417 del 13/10/1979,
- Concessione edilizia n. 1609 prot. 2849 del 26/11/1979,
- Concessione edilizia n. 1827 prot. 80/81 del 18/02/1981,
- Concessione edilizia n. 2129 prot. 3192/82 del 19/11/1982,
- Concessione edilizia n. 2130 prot. 3186/82 del 19/11/1982,
- Concessione edilizia n. 2405 prot. 2757/84 del 19/11/1984,
- Concessione edilizia n. 2418 prot. 0056/85 del 10/01/1985,
- Concessione edilizia n. 2535 prot. 1909/85 del 27/08/1985,
- Concessione edilizia n. 2683 prot. 3192/82 del 11/07/1986,
- Concessione edilizia n. 2795 del 28/04/1987,
- Autorizzazione edilizia n. 3374 prot. 550 del 24/05/1990,
- Autorizzazione edilizia n. 3493 del 30/11/1990,
- Permesso di agibilità n. 3493 del 30/10/1991 per impianto di depurazione,
- Concessione edilizia n. 4118 prot. 3728/93 del 30/04/1993,
- Concessione edilizia n. 4433 prot. 3004/95 del 11/09/1995.

Per la costruzione della casa mapp. 272:

- Concessione edilizia n. 1571 prot. 253/79 del 05/09/1979,
- Autorizzazione edilizia n. 3163 prot. 138 del 13/03/1989,
- Autorizzazione edilizia n. 3569 prot. 1651 del 08/06/1991,

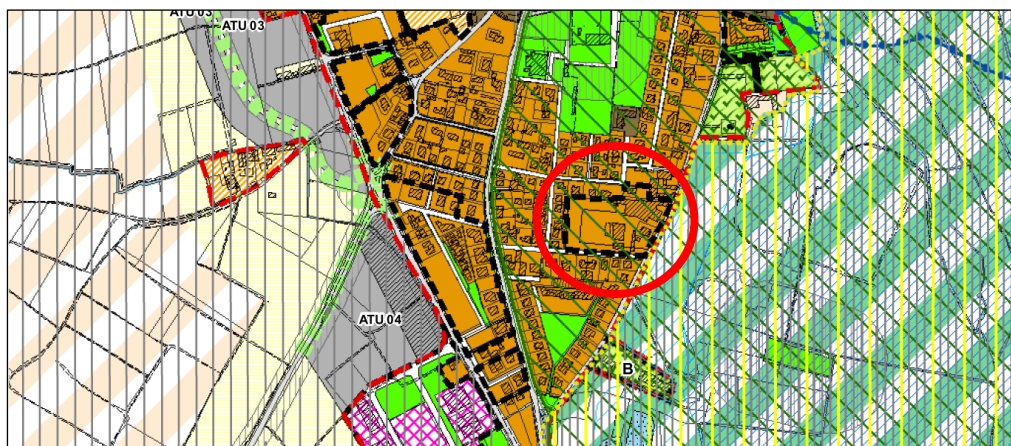
Pratiche presentate da DEGRAN Spa.:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 21/06 n. 5544 prot. 2580 del 26/05/2006,
- Permesso di Costruire n. 33/13 n. 6343 prot. 4894 del 22/10/2013,
- Convenzione Urbanistica 04/06/2004 n. 50.460 repertorio n. 15.764 di raccolta registrato a Mantova 10.06.2004 n. 1458 serie 1,
- Verbale di deliberazione consiglio comunale del 13/03/2004 atto n. 3 prot. N. 1716 Approvazione Piano di recupero "LA FENICE",

- Verbale di deliberazione consiglio comunale del 17/02/2012 atto n. 4 prot. N. 1065 Approvazione Variante al Piano di recupero "LA FENICE".

Dal confronto tra lo "stato di progetto" dichiarato nell'ultima pratica edilizia e quanto accertato in occasione del sopralluogo del 27.02.2024, è accertato l'inizio dei lavori di urbanizzazione dell'area, secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica sottoscritta in data 04.06.2004, con una parziale demolizione dei fabbricati esistenti (il materiale di demolizione è accatastato all'interno dell'area di proprietà).

Dal punto di vista urbanistico i fabbricati risultano inseriti nel vigente PGT di Rodigo in Territorio urbano consolidato – TC2 – Ambiti prevalentemente residenziali a media densità - Ambiti soggetti a Piani Attuativi, art. 22 delle NTA del Piano delle Regole. La zona fa inoltre parte delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche Parco Regionale del Mincio, regolamentato dall'art. 19.11 delle NTA.



Legenda

AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
	Perimetro di Tessuto urbano consolidato
	TC2: Ambiti prevalentemente residenziali a media densità
	TC3: Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità
	TC4: Ambiti prevalentemente produttivo artigianali
AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI	
	Ambiti soggetti a Piani attuativi
AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	
	Aree soggette a normativa particolareggiata
AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA	
	Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva
	Ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica
	Ambiti agricoli di interazione col tessuto urbano consolidato
AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	
Siti Natura 2000	
	Zone a protezione speciale (ZPS) - Valli del Mincio
	OPC di importanza comunitaria (OIC) - Aree a Valli del Mincio
	Parco del Mincio - Parco Regionale
	Aree soggette a vincolo art. 142 L.42/2004

22 Piani attuativi

Il P.d.R. individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata o altro atto assimilabile; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti completati e scaduti (riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge. Potranno essere assunte le nuove norme di densità, ecc. solo a procedure ultimate di consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno dei centri abitati possono essere, individuate le zone di Recupero ai sensi di legge, all'interno delle quali l'Amministrazione Comunale individua le aree soggette a Piano di Recupero.

Per i piani attuativi valgono le prescrizioni fornite dal Documento di Piano.

In ogni caso i piani attuativi dovranno prevedere tutte le indicazioni di opere di urbanizzazione primaria necessarie al completamento del comparto, come fissato dai principi stabiliti dal Documento di Piano, e al suo collegamento con le opere di urbanizzazione esistenti, eventualmente anche fuori dai comparti previsti, necessarie alla integrazione urbanistica del comparto e secondo il principio della equa distribuzione degli impegni per i subcomparti e della funzionalità dei singoli interventi.

Per quanto concerne la rete di smaltimento delle acque bianche esse dovranno comunque essere predisposte in base alle analisi complessive sullo stato delle reti esistenti, a uno studio idraulico specifico sulla zona e alle indicazioni degli enti e delle aziende di gestione competenti in materia di soluzioni atte a non caricare gli impianti esistenti di ulteriori adduzioni con individuazione di soluzioni alternative di connessione alla rete superficiale, di subirrigazione, ecc. da realizzare a carico degli interessati fin dove necessario.

19.11 Ambiti del Parco Regionale del Mincio

In tali aree valgono le norme del Parco e le specificazioni più restrittive dell'area individuate dal PGT comunale.

In tali aree sono individuati con apposito simbolo i porti turistici per i quali valgono le norme del Parco del Mincio.

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

3.5 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 21.06.2001 n. 1406 Repertorio Tribunale di Mantova, trascritto a Castiglione delle Stiviere, in data 21.07.2001 ai nn. 4003/2778.

3.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 11.09.2023 i beni risultano gravati da:

- **Convenzione edilizia** nn. 3417/2169 del 10.06.2004 (atto del 4.06.2004 n. 50460 Repertorio Notaio Massimo Bertolucci di Mantova);

a favore:

contro: "DEGRAN S.P.A."

convenzione per piano di recupero;

- **Ipoteca giudiziale** nn. 3976/751 del 22.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore:

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

- **Ipoteca giudiziale** nn. 3977/752 del 22.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore:

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

- **Ipoteca conc.amministrativa riscossione** nn. 1399/200 del 30.03.2023 (atto amministrativo del 24.03.2023 n. 1 Repertorio Comune di Rodigo);

a favore:

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro

somma capitale: Euro

3.7 La descrizione

Trattasi di area a futura destinazione residenziale sita in Via Giovanni Arrivabene a Rodigo (MN), sottoposta a Piano Attuativo approvato. Il progetto di recupero tratta la realizzazione di n. 14 lotti edificabili di cui uno non di proprietà.

Sup. territoriale	16.943 mq
Superficie fondiaria	13.848 mq
Volume massimo	18.280 mc
Sup a strade	1.571 mq.
Sup marciapiedi	1.019 mq.

Sup. aree verdi 139 mq.

Sup. parcheggi 366 mq.

La Convenzione urbanistica sottoscritta in data 4 giugno 2004 è stata oggetto di variante per differente distribuzione planimetrica del comparto, con la costruzione di una strada interna all'area che collega via Arrivabene a via Di Vittorio a servizio dei lotti interni del piano attuativo, variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 17.02.2012, atto n. 4, prot. n. 1065. A differenza del piano originario, dove la viabilità interna al comparto rimaneva di proprietà della Ditta Recuperante, nella variante la viabilità con tutte le opere di urbanizzazione vengono realizzate dal Recuperante e cedute a titolo gratuito al Comune di Rodigo. Il planivolumetrico allegato alla Variante urbanistica – paesaggistica indica le quattordici unità minime di intervento, la 1 e la 3 con fabbricati già esistenti, quest'ultima non di proprietà.

UNITA' MINIMA n.	UNITA' MINIMA n. mq.	DESTINAZIONI AMMESSE	TIPOLOGIE AMMESSE	VOLUME MAX EDIFICABILE mc.	ALTEZZA MAX. E N. PIANI
1	1066	residenza (esistente)	Unifamiliare (esistente)	1407,28 (486,00 vol. esistente)	3 piani f.t. 9,50 mt.
2	1626	residenza direzionale commerciale esercizi di vicinato	Palazzina quadri/plurifamiliare unifamiliare	2146,83	3 piani f.t. 9,50 mt.
3	842	residenza (esistente)	Unifamiliare (esistente)	1111,99 (900,00 vol. esistente)	3 piani f.t. 9,50 mt.
4	1209	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1596,16	3 piani f.t. 9,50 mt.
5	1525	residenza	Palazzina quadri/plurifamiliare unifamiliare	2012,49	3 piani f.t. 9,50 mt.
6	768	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1013,56	3 piani f.t. 9,50 mt.
7	961	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1268,95	3 piani f.t. 9,50 mt.
8	650	residenza	plurifamiliare unifamiliare	857,93	3 piani f.t. 9,50 mt.
9	937	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1237,02	3 piani f.t. 9,50 mt.
10	961	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1268,95	3 piani f.t. 9,50 mt.
11	650	residenza	plurifamiliare unifamiliare	857,93	3 piani f.t. 9,50 mt.
12	707	residenza	plurifamiliare unifamiliare	933,75	3 piani f.t. 9,50 mt.
13	955	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1260,96	3 piani f.t. 9,50 mt.
14	990	residenza	plurifamiliare unifamiliare	1306,19	3 piani f.t. 9,50 mt.
TOTALI	13848			18280,00	

L'unità minima di intervento 1 potrà incrementare il volume raggiungendo il massimo solamente tramite ristrutturazione edilizia.

Si allega il planivolumetrico di Variante:



E' prevista la demolizione dei fabbricati esistenti – già iniziata - e la realizzazione di una strada di penetrazione con relative urbanizzazioni primarie, il tutto stimato in € 556.180,71 (prezzario 2010) di cui circa € 300.000,00 per demolizioni e smaltimenti (vasche interrato).

La Convenzione ad oggi ha i termini scaduti, pertanto dovranno essere presi nuovi contatti con l'Amministrazione comunale per la definizione di una nuova Convenzione urbanistica.

Unità minima di intervento 1 (mappale 272 subb. 1 e 2)

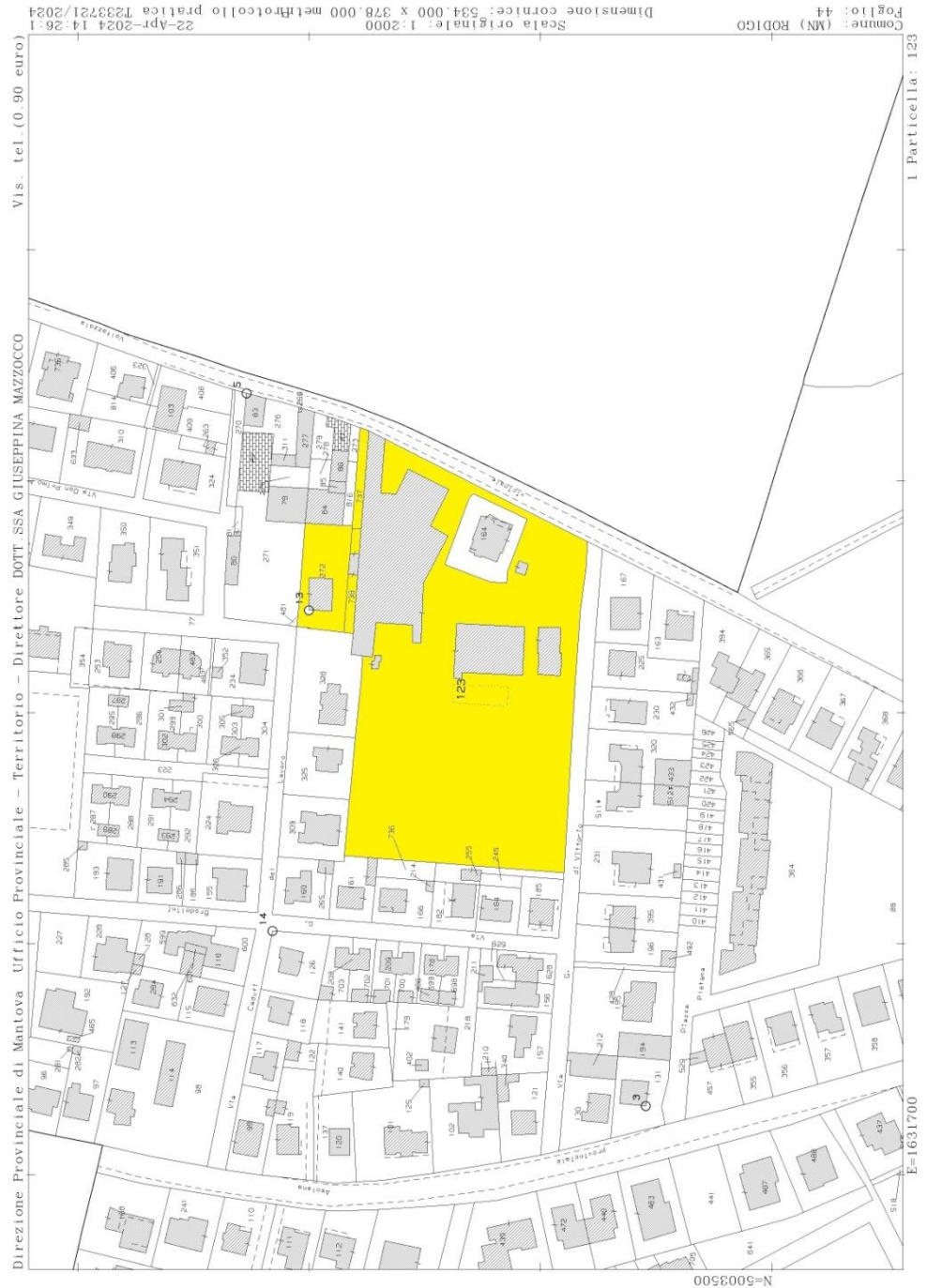
Trattasi di edificio unifamiliare composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e portico al piano rialzato; al piano seminterrato sono presenti due cantine, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa è completa di impianti idrotermosanitari con caldaia a gas posta in cantina. La pavimentazione dei locali ed il rivestimento dei bagni è in ceramica. Dopo l'edificazione non sono stati effettuati interventi di ristrutturazione. La muratura del fabbricato è stata realizzata in laterizi forati con pilastri portanti e travi longitudinali realizzate in cemento armato. Solai e tetto del tipo soletta mista, laterizia e cemento armato. Il box è collegato alla cantina ed è dotato di impianto elettrico, pavimentato con piastrelle in ceramica e dotato di basculante ad apertura manuale.

Vista aerea



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2023 - Comune di RODIGO(H481) - < Foglio 44 - Particella 337 - Subalterno > - Uiu graffiata
 VIA ARRIVABENE GIOVANNI n. 86 Piano T - 1
 metri 01

Ultima planimetria in atti
 Data: 19/09/2023 - P.T. 228 - Richiedente: MCHRRIT75P64H910V
 Totale schede: 1 - Formato acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Mantova

Dichiarazione protocollo n. MD0105433 del
 07/09/2012
 Planimetria di u.i.s. in Comune di Rodigo
 Via Caduti del Lavoro

Identificativi Catastali:
 Sezione: 44
 Particella: 272
 Subalterno: 1
 Comita dei
 Conti Michele
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Mantova
 N. 2329

Scala 1: 200

PIANO RIALZATO

PIANO SEMINTERRATO

Regioni
 Fg 43
 Mapp. 79

Regioni
 Fg 44
 Mapp. 84

Regioni
 Fg 44
 Mapp. 456

Regioni
 Fg 44
 Mapp. 737

Regioni Fg 44 Mapp. 271

Regioni Fg 44 Mapp. 736

Regioni
 Fg 43
 Mapp. 272

ESTRATTO DI MAPPA
 Scala 1:2000

Regioni Fg 44 Mapp. 456

Regioni Fg 44 Mapp. 737

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 272 SUB. 2

Data: 19/09/2023 - n. T228559 - Richiedente: MCHRT75P64H910V

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Mantova	Dichiarazione protocollo n. MN0105433 del 07/09/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Rodigo Via Caduti Del Lavoro civ. 32	
Scheda n. 1 Scala 1:100	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Conti Michele
	Foglio: 44	Iscritto all'albo:
	Particella: 272	Geometri
	Subalterno: 2	Prov. Mantova N. 2329

PIANO SEMINTERRATO

Ragioni Fg 43
Mapp. 272
SUB. 1

AUTORIMESSA
H=2,50

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/09/2023 - Comune di RODIGO(H481) - < Foglio 44 - Particella 272 - Subalterno 2 >
VIA CADUTI DEL LAVORO n. 32 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2023 - n. T228559 - Richiedente: MCHRT75P64H910V

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Documentazione fotografica

Mapp. 123~337~338



Mapp. 272





3.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Per la valorizzazione vengono considerati i dati tecnici contenuti nella Variante urbanistica-paesaggistica adottata con la Deliberazione del Consiglio Comunale del 17.02.2012.

La superficie delle **unità minime di intervento n. 2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14** è complessivamente pari a mq 11.939,00 per un volume max edificabile di mc 15.760,73.

E' stata svolta l'indispensabile indagine di mercato circa i valore di terreni edificabili residenziali simili per ubicazione e natura ed è stata verificata la tabella del Comune di Rodigo che attribuisce il valore economico dei terreni edificabili nella zona TC2: le risultanze delle verifiche eseguite indicano un possibile valore attribuibile pari a €/mq 96,00.

Pertanto $\text{mq } 11.939,00 \times \text{€/mq } 96,00 = \text{€ } 1.146.144,00$

a cui vengono dedotti i costi per la demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di una strada di penetrazione con relative urbanizzazioni primarie, come da computo metrico:

$\text{€ } 556.180,71 \text{ (prezzario 2010)} \times 1,29 \text{ (coeff. indicizzazione al 2024)} = \text{€ } 717.473,12$

Rimane arrotondato € 428.670,00

Valore quota ½ in capo a Degran S.p.A. € 428.670,00/2= € 214.335,00

Per la **unità minima di intervento n. 1**, la scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali e rilevate sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

Calcolo delle superfici ragguagliate:

Descrizione	Superficie mq	Coeff. pond.	Sup. ragguagliata mq
Abitazione	122,00	1,00	122,00
Portico	26,00	0,35	9,10
Locali accessori seminterrato, direttamente collegati ai vani principali	107,36	0,50	56,68
Area cortiva	726,00	0,10-0,02	24,28
Sommano mq			212,06
Autorimessa	34,55	1,00	34,55

Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: ville e villini valore min €/mq 754,00, valore max €/mq 1.069,00 – autorimesse valore min €/mq 388,00, valore max €/mq 550,00;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: MANTOVA Comune: RODIGO Fascia/zona: Suburbana/RIVALTA SUL MINCIO Codice zona: E2 Microzona: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	950	L	3,3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	1,7	2,6	L
Autorimesse	Normale	400	600	L			
Ville e Villini	Normale	700	1100	L	3,3	4,4	L

Considerato lo stato attuale delle u.i., di conservazione e manutenzione, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragguagliata mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Unità immobiliare	212,06	700,00	148.442,00
Autorimessa	34,55	400,00	13.820,00
Sommano €			162.262,00

valore arrotondato della quota di ½ in capo a Degran S.p.A. € 81.131,00

Sommatoria valori attribuiti in capo alla Società (quota 1/2)€ 295.466,00

A dedurre:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

(es. vizi occulti) - 15%- € 44.319,90

Spese per la ridefinizione della Convenzione con l'Amm. comunale di Rodigo..... € 5.000,00

Il valore arrotondato della quota 1/2 dei beni in capo alla Società è pari a **€ 246.146,00 (euro duecentoquarantaseimilacentotrentasei/00).**

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

19 BENI IMMOBILI SITI IN LONATO DEL GARDA (BS)

19.1 L'identificazione catastale

Quota di 1/2 di piena proprietà di terreni siti in Comune di Lonato del Garda (BS), identificati catastalmente come segue:

CT, **foglio 32:**

- **mappale 213**, COSTR NO AB, di are 0.04 (*colorato di verde nell'estratto di mappa catastale*);
- **mappale 276**, VIGNETO, classe 01, di are 35.90, RD € 52,84 RA € 25,03 (*colorato di verde nell'estratto di mappa catastale*)

19.2 Confini

Da nord in senso orario:

- mapp. 213: mapp. 276, mapp. 277;
- mapp. 276: mapp. 212, mapp. 219, mapp. 220, mapp. 277, mapp. 213, mapp. 277, mapp. 203.

19.3 Stato di possesso

Trattasi di terreni liberi.

19.4 Notizie urbanistiche

In data 06.02.2024 prot. 2024/0005324 è stata inoltrata al Comune di Lonato del Garda la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica che è stato emesso in data 08.02.2024.

I terreni ricadono nei seguenti Ambiti:

mapp. 213 – Aree agricole di salvaguardia

Comune: M312 Foglio: 32 Numero: 00213

1.1 DDP - PIANO PAESISTICO

- CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA
 - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica

- TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
 - Ambito delle trasformazioni condizionate
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica

1.2 DDP - STUDIO GEOLOGICO

- FATTIBILITA' GEOLOGICA
 - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico)
 - ✓ NTA PdR
 - Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°)
 - ✓ NTA PdR
- NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
 - Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore
 - ✓ NTA PdR

1.3 PDR - PIANO DELLE REGOLE

- AMBITI
 - Aree agricole di salvaguardia
 - ✓ NTA PdR

mapp. 276 – Aree agricole di salvaguardia

Comune: M312 Foglio: 32 Numero: 00276

1.1 DDP - PIANO PAESISTICO

- CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA
 - Classe 3 - Sensibilità paesistica media
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica
 - Classe 4 - Sensibilità paesistica alta
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica

- SIEPI E FILARI
 - Siepi e filari DUSAF
- TRASFORMAZIONI CONDIZIONATE
 - Ambito delle trasformazioni condizionate
 - ✓ DdP - Indirizzi analisi paesistica

1.2 DDP - SISTEMA DEI VINCOLI

- ARRETRAMENTO STRADALE
 - Arretramento per le fasce di rispetto stradale
- RISPETTO STRADALE
 - Fascia di rispetto stradale
 - ✓ NTA PdR

1.3 DDP - STUDIO GEOLOGICO

- FATTIBILITA' GEOLOGICA
 - Classe 2c - Aree di elevato interesse morfologico paesaggistico (peraltro in parte già rientranti in zone di vincolo ambientale ed idrogeologico)
 - ✓ NTA PdR
 - Classe 2d - Area con versanti da debolmente a mediamente inclinati (inclinazione compresa tra 5° e 20°)
 - ✓ NTA PdR
- NORME GEOLOGICHE DI PIANO CORRELATE AL RISCHIO SISMICO
 - Scenari PSL Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, Z4c: Aree con obbligo di approfondimento di 3° livello o di utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore
 - ✓ NTA PdR

1.4 PDR - PIANO DELLE REGOLE

- AMBITI
 - Aree agricole di salvaguardia
 - ✓ NTA PdR

19.5 La provenienza

Atto di fusione del 1.12.1999 nr. 42046 Repertorio Notaio Chiara Zichichi di Brescia, trascritto, a Brescia, in data 28.12.1999 ai n.ri 48547/30646.

19.6 I gravami e le formalità pregiudizievoli

Alla data del 10.01.2024 i beni risultano gravati da:

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36596/6459 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore:

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro - somma capitale: Euro

- **Ipoteca giudiziale** nn. 36597/6460 del 21.09.2016 (decreto ingiuntivo del 15.09.2016 n. 5617

Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore:

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro

- somma capitale: Euro

19.7 La descrizione

Trattasi di terreni a destinazione agricola posti in prossimità della Via S. Cipriano, pianeggianti, in zona caratterizzata da edifici residenziali.

Vista aerea mappali ~~277~~, 213 e 276



A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



19.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

La scrivente ha considerato le superfici catastali dei terreni. Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, la suscettività ad essere urbanizzati, in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brescia valevoli per l'anno 2023, Regione Agraria n. 11, tenendo conto della coltura attuale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima richiamate.

--	--	--	--	--	--

Quota	Fg. Mapp.	Sup.cat. mq	Destinazione	Valore attribuito €/mq	Valore quota €
1/2	32-213	4,00	COSTR NO AB (utilizzata la stessa coltura del mapp. 276 VIGNETO)	10,55	18.958,00
1/2	32-276	3.590,00	VIGNETO	10,55	

A dedurre:

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

--	--	--	--	--	--

Quota	Fg. Mapp.	Valore quota €	Riduzione 15%	Rimane €
1/2	32-213	18.958,00	-2.843,70	16.114,30
1/2	32-276			

Valore arrotondato delle quote dei beni in capo alla Società

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