

RELAZIONE DI STIMA

Ditta --- Omissis ---

FALLIMENTO N. 11/2022

TERRENO

ubicato in Comune di Mantova (MN)

identificato catastalmente

al Foglio 82 Mappale 285

San Benedetto Po / Mantova, li 24 giugno 2022

Il Tecnico incaricato

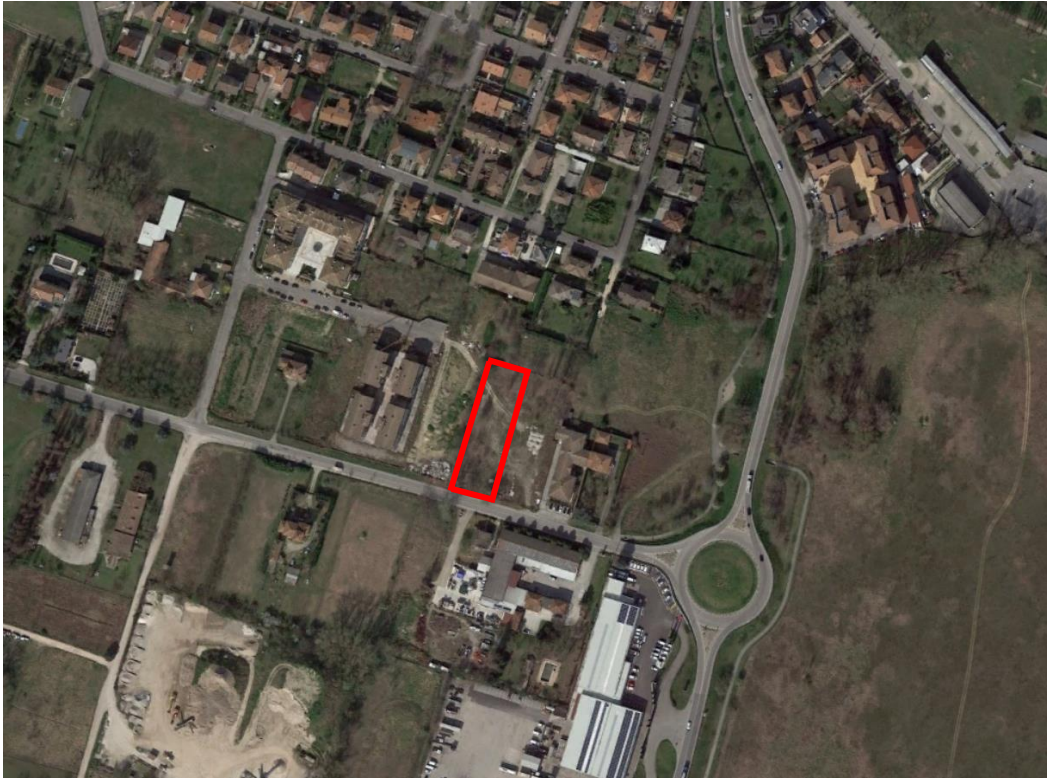
Geom. --- Omissis --- (*)

(*) documento firmato digitalmente

SOMMARIO

UBICAZIONE	4
ESTREMI CATASTALI	4
CONSISTENZA CATASTALE	4
INTESTAZIONE	4
DESCRIZIONE	4
CONFINI	5
INQUADRAMENTO URBANISTICO	5
ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITÀ	10
GIUDIZIO DI STIMA	10

PERIZIA DI STIMA
Terreno – Comune di Mantova



Vista aerea, con evidenziato il terreno oggetto di stima

In osservanza dell'incarico ricevuto in data 11 maggio 2022 dalla Dott.ssa Annalisa Viapiana, per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia di stima, il sottoscritto --- Omissis ---, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. --- Omissis ---, con studio tecnico in San Benedetto Po (MN), Via --- Omissis ---, n. 10, procede alla stima del valore dell'immobile sotto descritto.

UBICAZIONE: Comune di Mantova – Via Marcello Donati

ESTREMI CATASTALI:

Foglio 82 Mappale 285, come meglio descritto al successivo paragrafo.



Estratto di Foglio di Mappa Catastale n. 82

CONSISTENZA CATASTALE:

Comune di Moglia – Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità / Classe		Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
82	285	SEMIN ARBOR	2	0	27	50	€ 21,09	€ 21,30

INTESTAZIONE:

--- OMISSIS --- con sede a MANTOVA (MN) (CF: --- Omissis ---) Proprietà per 1/1

DESCRIZIONE:

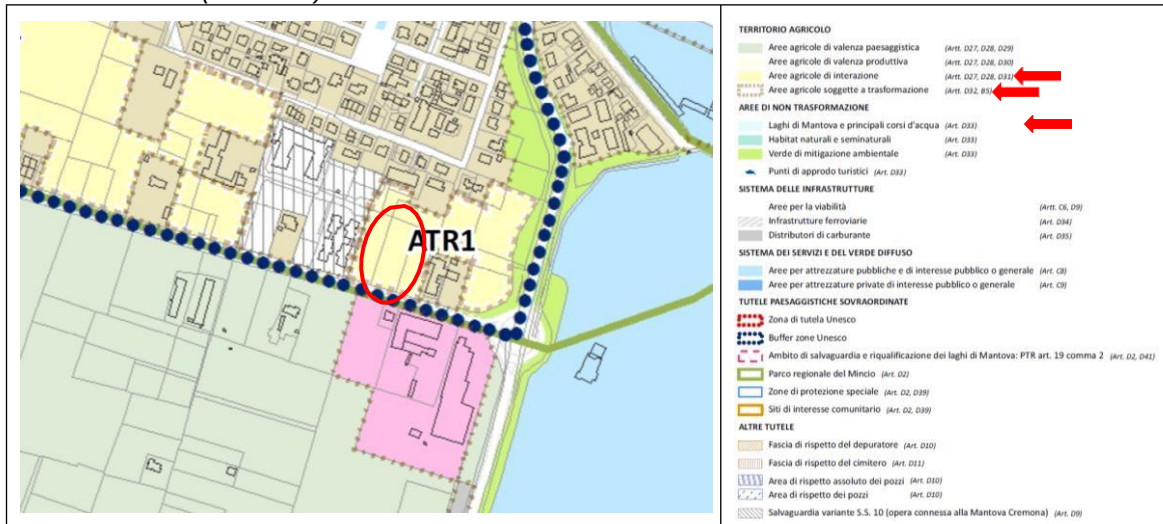
Il terreno contraddistinto al mappale 285 del foglio 82 è ubicato al margine sud del quartiere Te Brunetti di Mantova, in una zona interessata dall'espansione edilizia dei primi anni 2000, con pianta rettangolare e giacitura pianeggiante, attualmente in stato di abbandono. L'accessibilità avviene da Via Marcello Donati.

CONFINI:

- Nord: Foglio 82 – Mappale 22
- Est: Foglio 82 – Mappale 410
- Sud: Via Marcello Donati
- Ovest: Foglio 82 – Mappale 283

INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Stralcio P.G.T. (tav. PR1)



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) prot. n. 48845/22 del 01/06/2022 rilasciato dal Comune di Mantova risulta che nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantova, l'area contraddistinta dal mappale 285 risulta inserita in "Ambito di trasformazione – ATR1 Te Brunetti", in "Aree agricole di interazione soggette a trasformazione" e in Classe di Sensibilità Paesaggistica "Alta".

AMBITI CONSOLIDATI A SUD-OVEST DELLA CITTÀ*Descrizione sintetica*

Ambiti edificati di recente costruzione costituiti in prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi

Descrizione e caratteri peculiari

Ambiti edificati di recente costruzione contraddistinti da:

- mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare, con fenomeni di sfrangiamento sia lungo i bordi degli ambiti edificati che al suo interno e con presenza di numerosi ambiti in trasformazione non conclusi;
- prevalenza da tessuti misti residenziali e produttivi;
- parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto all'interno di un complesso di tessuti moderni;
- ambiti verdi residuali da conservare e valorizzare;

- infrastrutture stradali e ferroviarie di accesso alla città con flussi di traffico importanti e bassa qualità paesaggistica.

Elementi di criticità e fenomeni di degrado

Mancanza di ordine e di regole morfologiche chiare percepibili, in particolare dalle principali vie di accesso alla città;

Presenza di infrastrutture che definiscono barriere difficilmente valicabili fra parti di città;

Tessuti misti residenziali e produttivi di bassa qualità morfologica e tipologica;

Immagine paesistica banalizzata da interventi edilizi non sempre adeguati;

Presenza, sia in contesti di "uso quotidiano" che in contesti di elevato interesse paesaggistico, di fenomeni di microdegrado costituito dalla mancanza di continuità materica e tipologica degli spazi pubblici e degli spazi aperti, dalla proliferazione di cartellonistica pubblicitaria, di pali di supporto per impianti di vario tipo, di recinzioni e piccoli manufatti, di pensiline o oggetti vari che con la loro presenza fungono da detrattore paesaggistico, nonché da scarsa qualità architettonica;

Azioni di conservazione, gestione e/o riqualificazione

Riconoscimento e consolidamento delle parti di città riconoscibili per disegno unitario di impianto;

Incremento della qualità morfologico-funzionale, tipologica ed edilizia del costruito attraverso la corretta gestione degli interventi di ricomposizione e riqualificazione urbana e di quelli di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione;

Qualificazione delle dotazioni pubbliche e potenziamento degli assi e dei luoghi centrali, con particolare attenzione alla messa in rete dei servizi e degli spazi verdi;

Ricomposizione degli ambiti adiacenti alle maggiori infrastrutture volta a favorire la porosità fra le parti di città da queste separate;

Attivazione di un processo di riqualificazione degli ambiti urbani caratterizzati da dismissione, sottoutilizzo o obsolescenza.

Titolo IV – Territorio agricolo

Art. D27 - Disposizioni generali per il territorio agricolo

27.1 Per territorio agricolo si intendono quelle parti di territorio non edificate, effettivamente adibite all'attività agricola, ai sensi dell'art. 2135 Cod. Civ., o i cui suoli siano comunque idonei all'attività produttiva agricola e i relativi insediamenti agricoli.

27.2 Sono considerati parte del territorio agricolo anche gli insediamenti e le infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agricolo, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio agricolo stesso, quali in particolare piccoli nuclei abitati, edifici produttivi isolati non facenti parte di un

ambito specializzato per attività produttive, impianti transitori per l'estrazione e il trattamento di inerti, impianti puntuali isolati, insediamenti agroindustriali.

27.3 Il territorio agricolo, in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive e in linea con gli indirizzi della Rete Ecologica Regionale e del PTCP è articolato in diverse tipologie di aree agricole come segue:

- aree agricole di valenza paesaggistica;
- aree agricole di valenza produttiva;
- aree agricole di interazione;
- aree agricole soggette a trasformazione.

27.4 In tutto il territorio agricolo si applicano le presenti disposizioni generali, fatto salvo quanto stabilito dalle norme puntuali dettate per le diverse tipologie di aree agricole.

27.5 Destinazione principale sono le attività agricole (AG). È sempre ammessa quale attività complementare la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda agricola unitamente agli eventuali prodotti di diversa provenienza laddove consentito dalla normativa vigente e comunque nel limite di un punto vendita per azienda. L'attività agrituristica è ammessa secondo la disciplina di cui alla L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e relativo regolamento attuativo. Funzioni incompatibili: residenza (R) non connessa con la conduzione agricola dei fondi, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 10; attività economiche (AE).

27.6 Gli interventi nelle zone agricole sono ammessi secondo la disciplina di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005

27.7 L'altezza massima per le attrezzature e le infrastrutture produttive non può superare i 10 metri.

27.8 Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 60, L.R. 12/2005 s.m.i.. Per tali interventi è possibile inoltrare al comune denuncia di inizio attività.

Esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio agricolo – boschivo è altresì assentita, tramite denuncia di inizio attività e previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trasciversi a cura e spese del proponente, la realizzazione di piccoli edifici nei seguenti limiti:

- superficie minima dell'area di riferimento: mq. 100.000;
- superficie coperta max: 10 m;
- altezza max: 2,50 m.

27.9 Per gli edifici esistenti che abbiano in essere alla data di entrata in vigore del P.G.T. una destinazione diversa da quella agricola, anche non compresa fra quelle di cui al successivo comma 11, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

27.10 È ammesso il recupero per funzioni abitative e ricettive, anche tramite interventi di ristrutturazione edilizia, degli edifici per i quali l'attività agricola risulti dismessa da almeno cinque anni, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- l'intervento di recupero sia contenuto nei limiti della volumetria esistente;
- siano osservate le vigenti norme in materia igienico – sanitaria;
- l'intervento non implichi modificazione della tipologia edilizia preesistente e non contrasti con le caratteristiche morfologiche dell'ambiente circostante e delle corti storiche;
- sia presentato, in allegato alla proposta di intervento, progetto redatto da tecnico abilitato, che attesti l'avvenuta dismissione ultraquinquennale dell'attività agricola negli immobili interessati e dichiari la compatibilità dell'intervento con l'eventuale prosecuzione dell'attività agricola nel complesso dell'ambito oggetto di intervento; l'attestazione di compatibilità non è necessaria nei casi di dismissione totale dell'attività agricola e accorpamento di aziende;
- sia presentata, in allegato alla proposta di intervento, dichiarazione sottoscritta da parte del titolare dell'intervento di espressa rinuncia, per un periodo di dieci anni, a realizzare nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene chiesta la trasformazione d'uso.

È comunque ammessa, anche in assenza delle condizioni di cui al comma precedente, la trasformazione di immobili dismessi o eccedenti le esigenze dell'azienda agricola per attività di servizi pubblici o di interesse pubblico come definite dal piano dei servizi.

27.11 Gli interventi di cui ai precedenti commi 9 e 10, possono comportare la trasformazione dell'immobile a funzioni abitative, ricettive e accessorie, con espressa esclusione della funzione produttiva industriale/artigianale (AE1); direzionale (AE3), commerciale (AE5).

Nei casi di cui ai precedenti commi 9 e 10, l'intervento può essere realizzato anche da soggetti non qualificati come imprenditori agricoli e può essere attuato unicamente tramite titolo edilizio convenzionato o piano attuativo.

Per quanto qui non espressamente disciplinato, si fa esplicito rinvio al disposto di cui all'art. A9 delle N.T.A. di P.G.T. relativamente alla formalizzazione degli impegni, accessori alla trasformazione abitativa, diretti ad assicurare:

- idonee modalità di accesso, nel rispetto delle caratteristiche dei siti e delle esigenze funzionali dell'attività agricola eventualmente presente;
- il reperimento delle dotazioni integrative di standard;
- la compatibilità con l'attività agricola confermata negli edifici del medesimo ambito;
- l'introduzione o il miglioramento della dotazione di alberature o di siepi lungo le strade di accesso al complesso o nell'ambito delle aree costruite;
- misure di mitigazione e compensazione ambientale.

27.12 Sono ammessi una tantum interventi di nuova costruzione per il solo ampliamento di strutture preesistenti, in misura pari al 20% della SI esistente.

Art. D28 - Criteri di inserimento paesaggistico degli interventi sul territorio agricolo

28.1 Per tutte le tipologie di intervento dovranno essere rispettati i parametri e i moduli architettonici, inerenti alla struttura e alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli tradizionali, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature.

28.2 In occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente devono sempre essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.

28.3 Ogni trasformazione edificatoria in area agricola deve prevedere la messa a dimora di nuove piante autoctone sia arbustive che arboree al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi. Contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni devono essere piantumati filari di alberi di alto fusto in numero di un albero ogni 10 mq. di superficie lorda di pavimento.

28.4 Per la realizzazione di nuove stalle o attrezzature e infrastrutture produttive in generale, in particolare se posti all'interno o in vicinanza di corti storiche, si indica l'utilizzo di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree - arbustive.

28.5 In ogni caso, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti è richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

28.6 La vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata - quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade - con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

Art. D31 - Aree agricole di interazione

31.1 Le aree agricole di interazione sono costituite da quelle aree oggi intercluse all'interno di ambiti urbanizzati o infrastrutturati chiamate a svolgere una funzione di filtro tra i tessuti consolidati e/o le aree agricole stesse.

31.2 Per tali aree il PdR intende consentire l'esercizio delle attività agricole esistenti evitando al contempo lo sviluppo di insediamenti non coerenti con il contesto rurale e urbano, nel rispetto in particolare delle visuali paesistiche.

31.3 Nelle aree agricole di interazione sono ammessi tutti gli interventi in conformità ai disposti di cui agli articoli 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e al precedente art. D27.

31.4 Gli interventi ammessi devono rispettare le normative vigenti, i parametri e le regole insediative di cui ai precedenti artt. D27 e D28.

31.5 Non è ammessa la realizzazione di edifici di piccole dimensioni di cui all'art. 62 comma 1 bis della LR 12/2005 e s.m.i..

Art. D32 - Aree agricole soggette a trasformazione

32.1 Le aree agricole soggette a trasformazione sono le aree non edificate che il D.d.P. individua come ambiti di trasformazione.

32.2 Sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal D.d.P., nonché in caso di cessazione dell'efficacia dello stesso D.d.P. senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione, nelle aree agricole soggette a trasformazione si applica la disciplina prevista dal presente Titolo secondo la relativa individuazione grafica.

ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- ISCRIZIONE del 27/10/2017 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 12565 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Repertorio 1265/6417 del 24/10/2017 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE derivante da RUOLO per un importo di € 100.493,64.

GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITÀ:

Date le caratteristiche del bene in argomento, quali la vicinanza al centro abitato e ad ambiti già urbanizzati, si rileva una discreta commerciabilità, con prospettive di vendita nel breve/medio periodo.

GIUDIZIO DI STIMA:

In base agli elementi rilevati si ritiene congruo, per il terreno identificato al mappale 285, un valore di 9,00 €/mq.

Dalla visura catastale è possibile risalire alla superficie del terreno oggetto di stima, pari a 2.750 mq.

Avremo quindi: $2.750 \text{ mq} \times 9,00 \text{ €/mq} = 24.750,00 \text{ €}$

Arrotondati a 25.000,00 €

*Il Tecnico incaricato_Geom. --- Omissis ---
(*)*

() documento firmato digitalmente*

Allegati:

- Visura Catastale
- Estratto di Mappa Catastale