

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

Sezione fallimentare

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

N° 52/2020 R.F.

--- Omissis ---

Giudice delegato: Dott. Pier Paolo Lanni

Curatore: --- Omissis ---

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: Arch. --- Omissis ---

**INDICE:**

<b><u>PREMESSA</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>2. <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>3. <u>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>4. <u>FORMAZIONE DEI LOTTI</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>5. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>6. <u>STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b>7. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u></b>	<b><u>6</u></b>
7.1 Attuali proprietari	6
7.2 Precedenti proprietari	7
<b>8. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u></b>	<b><u>8</u></b>
8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	8
8.2 Storia ipotecaria	8
<b>9. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>10. <u>DISCIPLINA URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI</u></b>	<b><u>10</u></b>
10.1 Certificato di destinazione urbanistica.	10
10.2 Verifica della conformità edilizia	14
10.3 Verifica della conformità catastale	14
<b>11. <u>CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</u></b>	<b><u>14</u></b>
11.1 Caratteristiche generali	14
11.2 A - Terreno Foglio 12 - mappale 80	14
11.3 B - Terreno Foglio 12 - mappale 175	15
<b>12. <u>CALCOLO SUPERFICI LOTTO UNICO</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>13. <u>STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA</u></b>	<b><u>15</u></b>
13.1 Scopo della stima	15
13.2 Criteri della stima	15
13.3 Parametri di valutazione	16
13.4 Indagine presso fonti indirette	16
13.5 Indagine presso fonti dirette	16
13.6 Prezzo base d'asta del lotto	16
<b>14. <u>RIEPILOGO CONCLUSIVO</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b>15. <u>ELENCO ALLEGATI</u></b>	<b><u>18</u></b>

## **PREMESSA**

### **Soggetto incaricato della perizia**

Il sottoscritto Arch. --- Omissis ---, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° -----, con studio professionale a -----, è stato nominato in data 01/02/2021, dal Curatore della procedura Dott. --- Omissis ---, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di procedimento fallimentare n° 52/2020 R.F..

In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

I beni oggetto di perizia si identificano in due terreni inseriti in un piano di trasformazione urbanistica ad uso artigianale - industriale. I terreni sono situati all'interno del Comune di Borgo Mantovano, frazione di Revere, lungo la strada Statale 12, in prossimità dell'incrocio con via Smerrieri Umbertina.

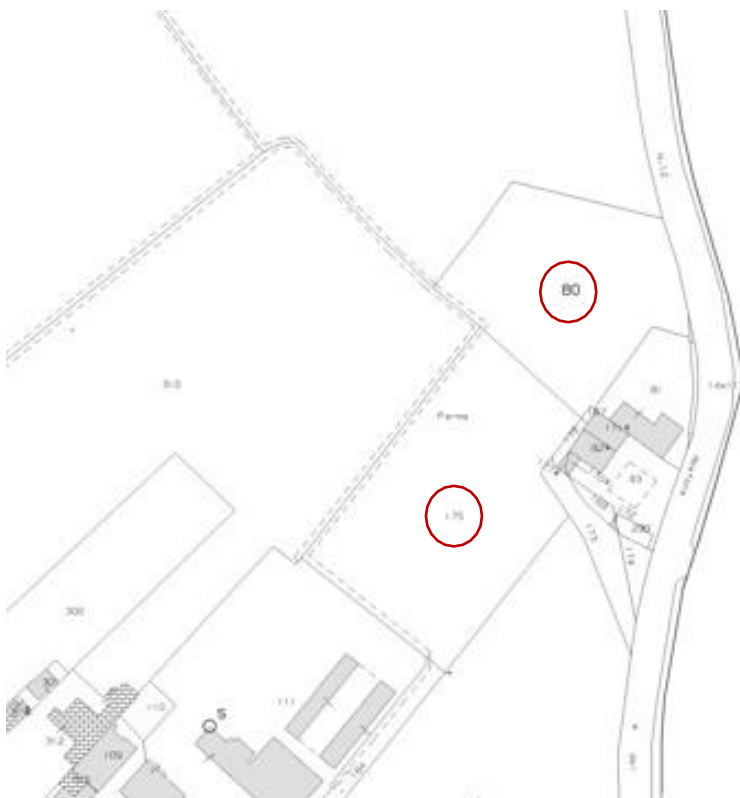


Ortofoto ove sono indicati i beni oggetto di perizia - fonte: forMaps.

## **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 12/02/2021 è la seguente:

Catasto fabbricati del Comune di Borgo Mantovano - Sezione di Revere (Provincia di Mantova)



## **2.1 A - TERRENO**

FOGLIO 12 - PARTICELLA 80 - Qualità Vigneto - Classe U - Superficie 3.730 mq. - Deduz. BEA;  
DO7R - Reddito Domenicale 38,72 € - Reddito Agrario 27,93 €.

### **Storia catastale:**

- Variazione territoriale del 01/01/2018 in atti dal 09/08/2018 L. R. LOMBARDIA N 32/2017 proveniente dal comune di Revere H248; trasferito al comune di Borgo Mantovano sezione Revere M396B. (n. 13/2018)  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 80 - Qualità Vigneto - Classe U - Superficie 3.730 mq. - Deduz. BEA; DO7R - Reddito Domenicale 38,72 € - Reddito Agrario 27,93 €.

In data anteriore al 09/08/2018 il terreno era inserito all'interno del Comune di Revere (Provincia di Mantova) che, una volta soppresso, è stato inserito con variazione territoriale all'interno del Comune di Borgo Mantovano - Sezione di Revere - (MN).

La storia catastale precedente a tale data era la seguente:

- Frazionamento del 07/04/1993 in atti dal 04/05/1993 (n. 6281.1/1993)  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 80 - Qualità Vigneto - Classe U - Superficie 3.730 mq. - Deduz. BEA; DO7R - Reddito Domenicale 38,72 € - Reddito Agrario 27,93 €.
- Frazionamento in atti dal 25/11/1985 (n. 282)  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 80 - Qualità Vigneto - Classe U - Superficie 4.385 mq. - Deduz. BEA; DO7R - Reddito Domenicale L. 88.128 - Reddito Agrario L. 66.583.
- Impianto meccanografico del 21/11/1975  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 80 - Qualità Vigneto - Classe U - Superficie 4.400 mq. - Deduz. BEA; DO7R - Reddito Domenicale L. 88.429 - Reddito Agrario L. 66.800.

## **2.2 B - TERRENO**

FOGLIO 12 - PARTICELLA 175 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 5.070 mq. - Deduz. BEB; DO7R - Reddito Domenicale 56,53 € - Reddito Agrario 37,97 €.

### **Storia catastale:**

- Variazione territoriale del 01/01/2018 in atti dal 09/08/2018 L. R. LOMBARDIA N 32/2017 proveniente dal comune di Revere H248; trasferito al comune di Borgo Mantovano sezione Revere M396B. (n. 13/2018)  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 175 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 5.070 mq. - Deduz. BEB; DO7R - Reddito Domenicale 56,53 € - Reddito Agrario 37,97 €.

In data anteriore al 09/08/2018 il terreno era inserito all'interno del Comune di Revere (Provincia di Mantova) che, una volta soppresso, è stato inserito con variazione territoriale all'interno del Comune di Borgo Mantovano - Sezione di Revere - (MN).

La storia catastale precedente a tale data era la seguente:

- Frazionamento in atti dal 25/11/1985 (n. 282)  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 175 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 5.070 mq. - Deduz. BEB; DO7R - Reddito Domenicale 56,53 € - Reddito Agrario 37,97 €.
- Frazionamento del 17/06/1974 in atti dal 10/04/1978 (n. 8776)  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 118 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 16.910 mq. - Deduz. BEB; DO7R - Reddito Domenicale L. 365.045 - Reddito Agrario L. 245.195.
- Impianto meccanografico del 21/11/1975  
FOGLIO 12 - PARTICELLA 118 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 17.640 mq. - Deduz. BEB; DO7R - Reddito Domenicale L. 380.804 - Reddito Agrario L. 255.780.

## **3. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI DI VENDITA**

La quota in vendita è pari ad 1/1 della piena proprietà appartenente alla ditta --- Omissis --- s.r.l. con sede a Revere - c.f. --- Omissis ---.

## **4. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Viste le dimensioni dei due terreni, le difficoltà di accesso successivamente descritte e il piano di trasformazione urbanistica del PGT Vigente, il sottoscritto ritiene opportuno la formazione di un lotto di vendita.

## **5. DESCRIZIONE SOMMARIA**

I beni oggetto di vendita sono ubicati nel Comune di Borgo Mantovano - Frazione di Revere, lungo la strada Statale 12 e si identificano in due appezzamenti di terreno attualmente incolti non produttivi ed inseriti in un piano di trasformazione urbanistica ad uso artigianale - industriale.

Caratteristiche di zona: I beni, collocati in posizione pianeggiante, sono situati a circa 2 km dal centro del Comune di Borgo Mantovano e sono circondati da terreni di analoga fattura, sui quali insistono edifici residenziale e attività industriali.

Il traffico veicolare è piuttosto elevato essendo un'arteria principale di collegamento tra i vari Comuni del luogo.

La zona risulta sufficientemente servita sia dal punto di vista delle urbanizzazioni primarie che secondarie.

Principali collegamenti pubblici: Centro storico di Mantova distante 35 km - Autostrada casello di Mantova Sud distante 27 km - Aeroporto di Verona Valerio Catullo distante 53 km - Stazione ferroviaria di Mantova distante 37 km.



Ortofoto con indicati i beni oggetto di perizia - fonte forMaps

## **6. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, durante il sopralluogo avvenuto in data 24/02/2021, ha potuto constatare l'effettivo utilizzo dei beni da parte della proprietà come deposito di attrezzature e macchinari utilizzate dalla ditta --- Omissis --- srl.

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1 - Attuali proprietari**

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risultano così intestati:

per la quota di 1/1 della piena proprietà alla ditta --- Omissis --- srl con sede a Revere - c.f.--- Omissis ---

. Il bene è pervenuto alla ditta --- Omissis --- srl secondo atto di compravendita

contro --- OMISSIS ---, --- Omissis ---, --- Omissis ---, --- OMISSIS --- con repertorio n° 9144/2262 del 29/12/2006, registrato a Mantova in data 19/01/2007 ai numeri 1256 R.G. - n° 797 R.P.

## **7.2 - Precedenti proprietari**

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- con sede in REVERE - c.f. --- Omissis --- - Proprieta` per 1000/1000 fino al 29/12/2006;
- --- Omissis --- nato a REVERE il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS --- - fino al 28/06/1993;
- --- Omissis --- nato a REVERE il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS --- e --- Omissis --- nato a REVERE il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS --- - Proprieta` per 1/2 ciascuno fino al 16/04/1982;
- --- Omissis --- nata a REVERE il --- Omissis --- - cf --- OMISSIS --- e --- Omissis --- nato a REVERE il --- Omissis --- - c.f. --- OMISSIS --- - Proprieta` per 1/2 ciascuno fino al 17/06/1974.

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **8.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

8.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

8.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

### **8.2 Storia ipotecaria**

Trascrizione del 26/07/1993 - Registro Particolare 4135 - Registro Generale 6130

Atto tra vivi - Compravendita - repertorio n° 61446 del 28/06/1993 a favore di --- OMISSIS --- --- Omissis --- --- Omissis --- contro --- Omissis --- nato a Revere l'--- Omissis ---.

Trascrizione del 19/01/2007 - Registro Particolare 797 - Registro Generale 1256

Atto tra vivi - Compravendita - repertorio n° 9144/2262 del 29/12/2006 a favore della ditta --- Omissis --- srl con sede a Revere - c.f. --- Omissis --- contro --- OMISSIS --- --- Omissis ---, --- Omissis --- --- Omissis --- con sede a Revere - c.f. --- Omissis --- - Notaio dott. Ferrara Egidio.

Iscrizione del 16/04/2008 - Registro Particolare 1231 - Registro Generale 5340

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 a favore di Equitalia Nomos Spa con sede a Torino e domicilio a Mantova in via Alberto Mario 9°, contro la ditta --- Omissis --- srl con sede a Revere - c.f. --- Omissis ---.

Iscrizione del 02/02/2016 - Registro Particolare 119 - Registro Generale 950

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di BANCA VALSABBINA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vestone (BS) c.f. 00283510170, contro la ditta --- Omissis --- srl con sede a Revere - c.f. --- Omissis ---.

Iscrizione del 03/09/2018 - Registro Particolare 1627 - Registro Generale 11450

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roman e domicilio a Verona in via N. Giolfino n. 13 - c.f. 13756881002, contro la ditta --- Omissis --- srl con sede a Revere -c.f. --- Omissis ---.

**Sezione D - ulteriori informazioni:**

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 1227620180000058000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 16032018 NUMERO DI RUOLO: 369, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TLG , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16032017 NUMERO DI RUOLO: 250436, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05092016 NUMERO DI RUOLO: 849, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01092017 NUMERO DI RUOLO: 250021, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02122016 NUMERO DI RUOLO: 250069, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TNH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220160002121974000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24082016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220160002122075000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24082016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220160002206785000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220160002206886000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08102016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:

42220160004481346000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220160004481447000, ANNO: 2016, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122016 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170000056145000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24032017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170000092537000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170000092840000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09052017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170000149953000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24052017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170000469991000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24072017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170000560870000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170000561375000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09092017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170002512254000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102017 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 42220170002512456000, ANNO: 2017, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 450000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24102017 NUMERO DI RUOLO: 42, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 15640 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25062017 NUMERO DI RUOLO: 3787, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3748, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 03072017 NUMERO DI RUOLO: 3795, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 3748, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 03072017 NUMERO DI RUOLO: 2741, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 12327, CODICE UFFICIO: VIOLAM, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 12042017 NUMERO DI RUOLO: 289, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 16630, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 13122016 NUMERO DI RUOLO: 3953, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 16630, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 06092017 NUMERO DI RUOLO: 5216, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 17463, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05102016



## 9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

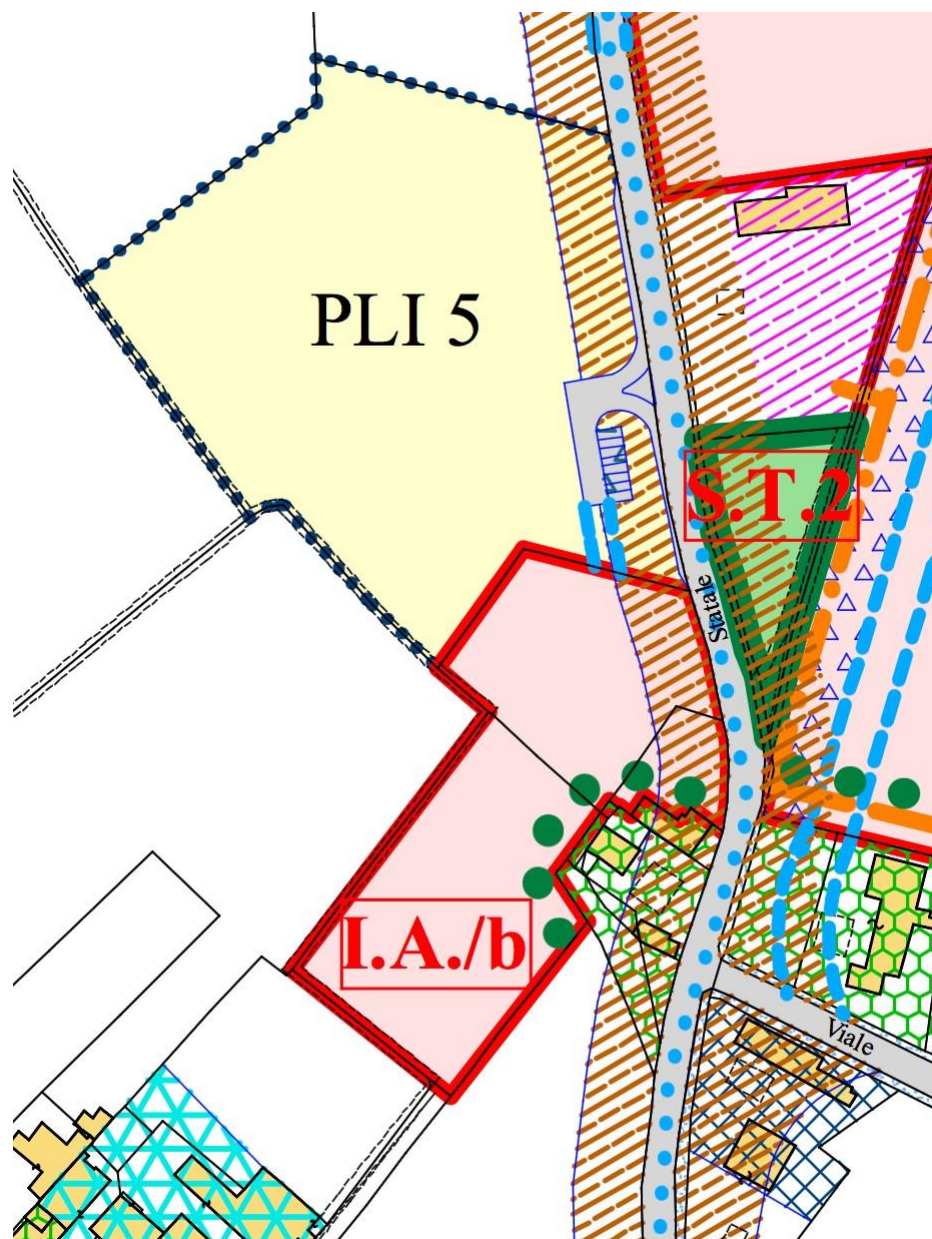
Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/02/2021 i beni risultavano utilizzati da parte della proprietà come deposito di attrezzature e macchinari utilizzate dalla ditta --- Omissis --- srl.

Si vuole sottolineare che attualmente la ditta --- Omissis --- srl, accede ai terreni oggetto di vendita mediante una stradina sterrata accessibile dalla SS12. Su tale porzione di strada, di proprietà di terze parti, non risulta trascritto alcuna servitù di passo nel corso degli anni.

Il sottoscritto ha contatto il Comune di Borgo Mantovano per verificare la possibilità di realizzare un accesso autonomo dalla SS12 dal terreno indicato al mappale 80.

Il Comune ha ribadito che: il tratto di strada SS12 fronteggiante il mapp. 80 - Fig. 12 - Sezione B (Revere) è ubicato all'interno del centro abitato di cui alla delibera G.C. n. 166 del 28/10/2020.

Nel PGT Vigente è previsto che l'accesso all'area I.A./b (mapp. 80 e 175) avvenga tramite una "strada di progetto" all'interno del PLI 5, come da immagine sottostante.



Questa soluzione risulta di difficile realizzazione poiché comporterebbe la progettazione di una strada di accesso dal terreno limitrofo di proprietà di terze parti.

Inoltre, alla luce di quanto appena descritto, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Borgo Mantovano, la possibilità di valutare la realizzazione dell'accesso ai terreni direttamente dal mappale 80, al fine di consentire una vendita più agevole del bene. Il Comune informa che tale richiesta non deve essere fatta al Comune stesso ma in primis all'ANAS, tramite un progetto.

Successivamente, una volta ottenuto l'Autorizzazione preventiva dell'ANAS, il Comune potrà, nella prossima Variante PGT modificare eventualmente il Piano I.A./b. in base ad una richiesta dei proprietari avallata dall'autorizzazione preventiva di ANAS. In ogni caso a parere dei tecnici del Comune, l'accesso indicato nell'immagine di sopra riportata, è stato inserito in tale posizione in quanto un accesso/strada di intersezione dal mapp. 80 alla S.S.12, non era conforma al C.d.S. in quanto troppo vicino alla curva e dato dal fatto che il centro abitato era spostato più a Nord e pertanto la velocità nel tratto era di 90 km/h. Ora essendo in centro abitato con velocità 50 km/h forse ANAS valuterà un eventuale progetto per una strada o passo carraio dal mapp. 80.

## **10. DISCIPLINA URBANISTICA E ALTRE DISPOSIZIONI**

### **10.1 - Certificato di destinazione urbanistica**

I beni oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Borgo Mantovano (VR), risultano così inseriti come da CDU allegato alla perizia:

L'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta in Catasto Terreni alla Sezione Revere, Fg. 12 mapp. 80 - 175;

Visto il PIANO DELLE REGOLE del P.G.T. vigente adottato con deliberazione C.C. n° 46 del 19/12/2013 ed approvato successivamente con deliberazione di C.C. n° 17 del 25/06/2014;

Vista la legge 28/02/1985 n° 47 art. 18;

VISTO il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380;

VISTI gli articoli 107 e 109 del D.Lgs. 267/2000;

### **ATTESTA**

Che l'area censita in catasto di questo Comune alla Sezione Revere:

**Fg. 12 mapp. 80(parte) - 175** e<sup>2</sup> compresa nella zona I.A/b - **Ambito industriale soggetto a trasformazione urbanistica** (come definita nell'art. 31.2 - Relazione DP);

**Fg. 12 mapp. 80(parte)** è compresa nella zona **AREE DESTINATE A FASCE DI RISPETTOE ARRETRAMENTO EDIFICATORIO**

Gli interventi edificatori sono rilasciabili agli aventi diritto nei limiti delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.G.T. sopra citato.

**Art. 31.2. Ambito n° I.A/b**

*Ubicazione*

Tale ambito si estende a ridosso del tracciato della Strada Statale n° 12 Abetone –Brennero e in posizione frontale con quella di previsione dell'ambito I.A./a.

Confina con area agricola.

*Scheda di Piano Attuativo*

- Superficie territoriale ambito edificatorio  $St = 9.490$  mq
- Attrezzature interne - standard verde e parcheggi da cedere e/o monetizzare previa concertazione con l'amministrazione comunale secondo le tabelle di cui all'art. 21.
- Rapporto di copertura  $Rc = 65$  % della superficie fondiaria
- Altezza massima = 12 ml, con possibili eccezioni compatibilmente però con il ciclo produttivo a causa del quale sia necessario raggiungere maggiori altezze; gli uffici devono avere altezza massima di 10 ml
- Indice Utilizzazione territoriale  $Ut = 1$  mq/mq
- Superficie permeabile  $Spd = 30\%$  della superficie fondiaria  $Sf$
- Destinazione d'uso principale = attività produttive di cui al Gf 2 escluse l'attività di cui al Gf 2.2 (attività produttive a rischio rilevante ) e le industrie insalubri di 1° classe.
- Destinazione d'uso non ammessa = Residenza per la quantità eccedente i 400 mq di SLP, commerciale di cui ai punti Gf 3.1 e Gf 3.3, agricola (Gf.6) e per i culti (Gf.7), attività con importanti emissioni in atmosfera.

*Prescrizioni particolari*

Dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, con criterio di perequazione, aree standard per infrastrutture pubbliche o di interesse generale in base alla tabella di cui all'art.21.

Tali aree standard dovranno essere reperite all'interno dell'ambito di trasformazione ST2.

Per quanto riguarda le aree standard, nel caso in cui l'amministrazione non ritenesse opportuna la loro cessione, i proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del comune per l'acquisizione delle aree così come indicato in tabella all'articolo 21.

Dovrà essere prevista una cortina verde con essenze autoctone verso l'area agricola e verso gli edifici residenziali esistenti, così come indicato nella scheda, in modo da mitigare l'impatto del nuovo insediamento. La cortina dovrà avere una profondità minima di 10 metri, il sesto d'impianto dovrà essere, possibilmente, con andamento sinusoidale o comunque su file sfalsate, e dovranno essere usate sia essenze arboree che arbustive.

L'accesso all'ambito avverrà per mezzo della strada di accesso al P.L.I. 5, senza gravare con un accesso diretto sulla strada statale Abetone-Brennero.

In sede di attuazione i lottizzanti devono:

- Impermeabilizzare tutte le superfici che possono venire contaminate da sostanze utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo;
- Rispettare le norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, secondo quanto riportato nel Regolamento Regionale 24/03/2006 n°4 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'art. 52 c. 1, lett.a della L.R. n°26/03" e s.m.i. e la competenza del Comune in materia, nel caso di recapito nella rete fognaria (art. 4 c.1);
- In caso di scarico di tipo industriale in corso d'acqua superficiale, presentare alla Provincia apposita domanda di autorizzazione allo scarico, ai sensi del d.lgs. 152/06 e s.m.i., e richiesta agli Enti responsabili della valutazione della compatibilità idraulica dello scarico;
- In ottemperanza alla D.G.R. 8/2244 del 2006 e s.m.i., "nelle aree di ampliamento di espansione riguardanti attività commerciali o di produzione di beni, fermo restando l'assoggettamento alla specifica disciplina sullo smaltimento delle acque di prima pioggia o di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate, è da prevedere che lo smaltimento delle acque di seconda pioggia derivanti dalle superfici medesime, qualora non recapitate nella rete fognaria, nonché delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate, sia effettuato direttamente sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo..... Nel caso di recapito in rete fognaria delle acque indicate, è da considerare un contributo di portata meteorica da limitare, eventualmente mediante l'adozione di vasche volano, entro il limite di 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante."

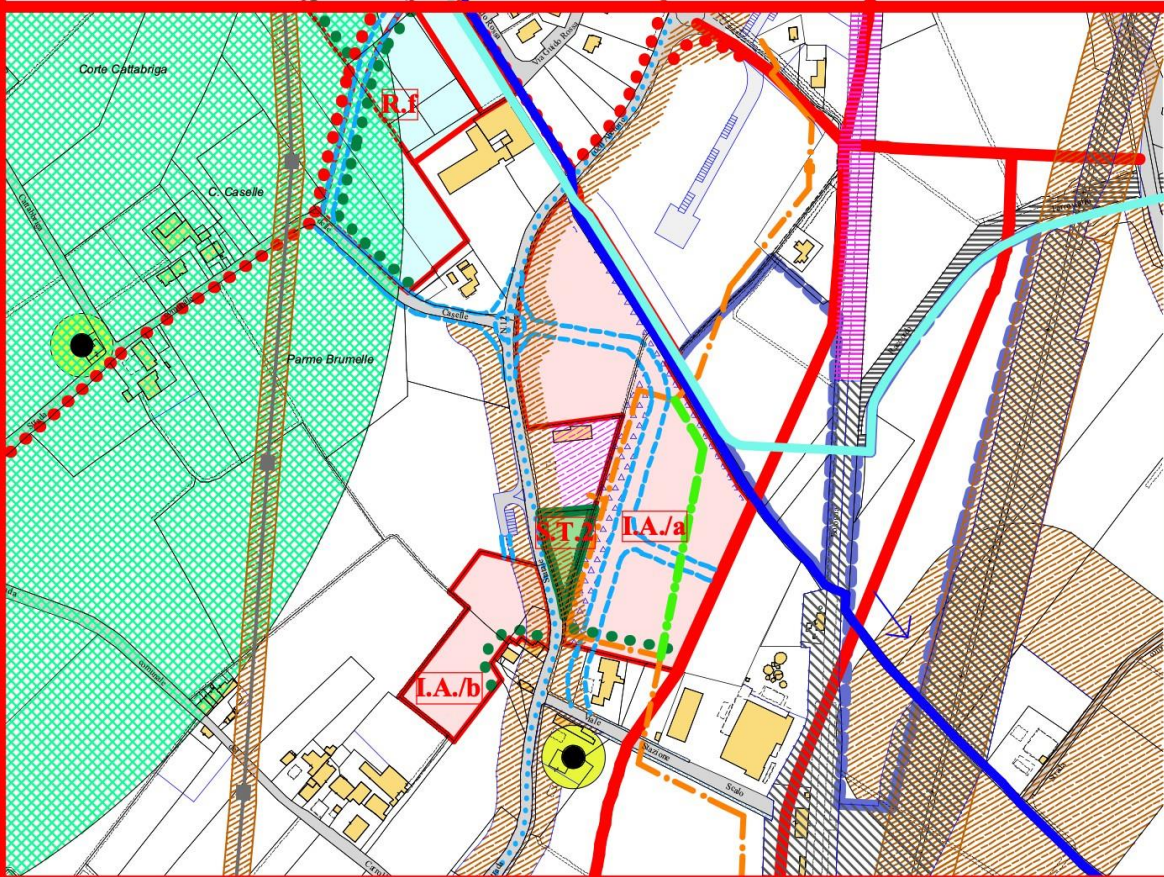
La disciplina delle vasche di accumulo di prima pioggia e delle portate meteoriche da trattare è riportata nel regolamento regionale per gli scarichi delle acque reflue e di prima pioggia.

Per quanto riguarda la componente sismica si rimanda a quanto prescritto all'interno dell'apposito allegato, e a quanto riportato all'art.33 del Piano delle Regole.



**COMUNE DI REVERE  
PROVINCIA DI MANTOVA**

DOCUMENTO DI PIANO  
CRITERI DI INTERVENTO AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



**AMBITO INDUSTRIALE SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

**I.A./b**

scala 1:5000

- |             |  |  |  |
|-------------|--|--|--|
| <b>I.A.</b> | AMBITI DI PROGETTO AD USO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE (I.A)        |  | IRRIGAZIONE                              |
| <b>R</b>    | AMBITI DI PROGETTO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE ESTENSIVA (R)    |  | BONIFICA                                 |
|             | INDIVIDUAZIONI FASCE DI MITIGAZIONE                            |  | PISTA CICLABILE                          |
|             | STANDARD DI PROGETTO INTERNO AGLI AMBITI                       |  | RETE METANODOTTO                         |
|             | STANDARD DI PROGETTO ESTERNO AGLI AMBITI                       |  | RETE METANODOTTO DISMESSA DA SMANTELLARE |
|             | PROGETTO ANAS VARIANTE S.S. 12                                 |  | STRADE DI PROGETTO                       |
|             | AREA ESONDAZIONE CONTROLLATA DUGALE LAVACOLLO                  |  | CORTI RURALI IN ABBANDONO                |
|             | FERROVIA ESISTENTE   |  | ALLEVAMENTI SUINICOLI                    |
|             | FERROVIA DISMESSA  |  | LINEA ALTA TENSIONE CON TRALICCI         |
|             | AREE DESTINATE A FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO EDIFICATORIO |  |  |

St = mq 9.490    Ut = 1,00 mq/mq    H max = da ml 10,00 a 12,00    Rc = 65%    Spd = 30%Sf

### **10.2 - Verifica della conformità edilizia**

In seguito al sopralluogo effettuato in data 24/02/2021, rispetto agli elaborati grafici del PGT vigente del Comune di Borgo Mantovano si è evidenziata la conformità dello stato dei luoghi.

Si fa presente, come indicato precedentemente che, nel caso in cui il futuro acquirente non sia già in possesso di terreni confinanti, si dovrà procedere con la redazione, da parte di un tecnico abilitato, di un progetto da sottoporre ad ANAS per collocare un accesso autonomo dalla SS12 al mappale 80. La società ANAS valuterà la documentazione depositata e potrà esprimere parere favorevole o non consentire la realizzazione dell'accesso al terreno direttamente dal mappale 80.

In caso di parere favorevole il progetto dovrà essere presentato e autorizzato dall'ufficio tecnico del Comune di Borgo Mantovano.

Si consiglia vivamente al futuro acquirente, prima dell'acquisizione dei terreni, di consultare l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano per valutare e meglio comprendere la realizzazione dell'intervento descritto.

### **10.3 - Verifica della conformità catastale**

In seguito al sopralluogo effettuato in data 24/02/2021, rispetto all'estratto di mappa depositato presso l'Agenzia del Territorio, si è evidenziata la conformità dello stato dei luoghi.

## **11. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

### **11.1 Caratteristiche generali**

I beni, previsti in vendita per la quota di 1/1 della piena proprietà, si identificano in due terreni attualmente incolti posizionati nel Comune di Borgo Mantovano lungo la strada statale 12 in prossimità dell'intersezione con la via Smerrieri Umbertina.

### **11.2 A - TERRENO FOGLIO 12 - MAPPALE 80**

Trattasi di un terreno identificato catastalmente come vigneto, di metratura pari a 3.730 mq e inserito in un piano di trasformazione urbanistica ad uso artigianale - industriale. Il sopralluogo effettuato dal sottoscritto ha evidenziato che attualmente il terreno risulta incolto - non produttivo e utilizzato come deposito di materiale e attrezzature della ditta attualmente proprietaria dei terreni. Di seguito vengono riportate delle immagini che raffigurano lo stato attuale dei terreni.



### **11.3 B - TERRENO FOGLIO 12 - MAPPALE 175**

Trattasi di un terreno identificato catastalmente come seminativo, di metratura pari a 5.070 mq., inserito in un piano di trasformazione urbanistica ad uso artigianale - industriale e confinante con il mappale 80. Il terreno risulta incolto - non produttivo e utilizzato come deposito di materiale e attrezzature della ditta attualmente proprietaria dei terreni. Di seguito vengono riportate delle immagini che raffigurano lo stato attuale dei terreni.



## **12. CALCOLO SUPERFICI LOTTO UNICO**

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
<b>TERRENI IDENTIFICATI AL FOGLIO 12</b>			
MAPPALE 80	3.730 mq.	1	3.730 mq.
MAPPALE 175	5.070 mq.	1	5.070 mq.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

## **13. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

### **13.1 Scopo della stima**

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile dei beni oggetto di vendita.

### **13.2 Criteri della stima**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali del bene.

### **13.3 Parametri di valutazione**

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato della presente perizia sulla stima del bene, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

### **13.4 Indagine presso fonti indirette**

Indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio.

### **13.5 Indagine presso fonti dirette**

Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

### **13.6 Prezzo base d'asta del lotto unico**

Nella valutazione del bene oggetto di vendita si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano i beni e delle necessità di avviare un progetto per valutare la possibilità di realizzare un accesso autonomo al mappale 80.

Si evidenzia che la superficie utilizzata corrisponde a quella riportata nelle visure catastali. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, ovvero non verificata con rilievo strumentale, pertanto suscettibile di eventuale errore rispetto all'effettiva consistenza.

Si precisa che il valore €/mq. indicato tiene in considerazione della svalutazione per mancanza di



garanzia sull'assenza di vizi occulti non rilevabili e dell'assenza di verifiche sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
Terreno: Foglio 12 - Mappale 80	3.730 mq.	14,00 €	52.220,00 €
Terreno: Foglio 12 - Mappale 175	5.070 mq.	14,00 €	70.980,00 €
<b>TOTALE (arrotondato)</b>			<b>123.000,00 €</b>

**PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 123.000,00**

Valore arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

N.B. - Si raccomanda comunque al futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti. Inoltre, come indicato al punto 10.2, si raccomanda di prendere contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Mantovano, prima dell'acquisto del bene.

**14. RIEPILOGO CONCLUSIVO**

**Lotto Unico:**

I beni oggetto di perizia si identificano in due terreni situati all'interno del Comune di Borgo Mantovano, frazione di Revere, lungo la strada Statale 12.

**A - TERRENO**

FOGLIO 12 - PARTICELLA 80 - Qualità Vigneto - Classe U - Superficie 3.730 mq. - Deduz. BEA; DO7R - Reddito Domenicale 38,72 € - Reddito Agrario 27,93 €.

**B - TERRENO**

FOGLIO 12 - PARTICELLA 175 - Qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie 5.070 mq. - Deduz. BEB; DO7R - Reddito Domenicale 56,53 € - Reddito Agrario 37,97 €.

**PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/1 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 123.000,00**

*(centoventitremila,00)*

N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo. La presente relazione è stata redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

**15. ELENCO ALLEGATI**

1. *Documentazione Fotografica*
2. *Documentazione Catastale*
3. *Documentazione Conservatoria*
4. *Documentazione Comune*

Verona, 04 Giugno 2021