

**Tribunale di Mantova**  
**Sezione Fallimentare**  
**Concordato n°9/2022 – IMMOBILIARE ELITE'**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

**1 - Conferimento di incarico**

In data 12/10/2022 [REDAZIONE] legale rappresentante della società Immobiliare Elitè srl in sede di Concordato n.9/2022 del Tribunale di Mantova, conferiva al sottoscritto arch. Matteo Giavara nato a Mantova il 30/12/1971, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti di Mantova al n°408, con sede in Borgo Virgilio (MN) via Ungaretti Virgilio n°1, il quale accetta l'incarico di perito estimatore del compendio immobiliare, nel procedimento di Concordato n.9/2022 Tribunale di Mantova a carico della società "Immobiliare Elitè srl" con sede in Casaloldo (MN) via dei Bersaglieri n°9, p.iva 01981230202.

Il perito estimatore ha provveduto ad eseguire il sopralluogo per la visione dei beni immobiliari di Mantova in data 18/10/2022, 23/10/2022 e 26/10/2022.

**2 - Dichiarazioni del valutatore e data della valutazione**

Il valutatore arch. Matteo Giavara dichiara che nella redazione della presente rapporto di valutazione agisce in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili inoltre di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari e dei beni oggetto di valutazione.

La data della valutazione è riferita al 10 novembre 2022.

La valutazione per gli immobili è stata eseguita con il metodo ritenuto più congruo per le varie situazioni. I terreni sono valutati in maniera parametrica a seguito delle ricerche di mercato e dai valori dichiarati da organi terzi. Gli edifici sono stati valutati con metodologia finanziaria ove affittati ovvero per capitalizzazione del reddito e per trasformazione ove le attività di ristrutturazione erano assolutamente necessarie per lo stato dei luoghi. I beni mobili sono stati valutati considerato un possibile valore di rivendita.

**3 - Beni di proprietà oggetto di valutazione e identificazione catastale:**

Oggetto di valutazione sono [REDAZIONE]

[REDAZIONE]  
un lotto terreno edificabile urbanizzato in Castel Goffredo (MN) via Giovanni Falcone n. cm, un terreno edificabile non urbanizzato in Polpenazze del Garda (BS) via Rio Bosco n. cm, una unità immobiliare residenziale indipendente con area cortiva esclusiva composta da due appartamenti sita in Solferino (MN) via Ripa Bianca n.5.

Il terreno edificabile in Castel Goffredo definito lotto "B". Il terreno da urbanizzarsi in Polpenazze del Garda (BS) definito lotto "C". L'edificio residenziale di Solferino costituito da edificio con due appartamenti ed area cortiva definito lotto "D". La valutazione dei beni mobili e dell'avviamento è definita lotto "E".

Le identificazioni catastali sono le seguenti:

Lotto "B" - Comune di CASTEL GOFFREDO (MN):

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Castel Goffredo, Provincia di Mantova

- fg.12 mapp.1303 qualità Seminativo, classe 2, cons. 874 mq, RD 8,44€ RA 7,22€
- fg.12 mapp.1305 qualità Seminativo, classe 2, cons. 25 mq, RD 0,24€ RA 0,21€
- fg.12 mapp.1068 qualità Seminativo, classe 2, cons. 75 mq, RD 0,72€ RA 0,62€
- fg.12 mapp.1220 qualità Seminativo, classe 2, cons. 20 mq, RD 0,19€ RA 0,17€

Per i confini tutto attorno da nord in senso orario fg.12 mapp.1218, 1067, 1043, confine di foglio, 1307, 1047, 1210, 1221, 1213.

Lotto "C" - Comune di POLPENAZZE DEL GARDA (BS):

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Polpenazze del Garda, Provincia di Brescia

- fg.4 mapp.5139 qualità Seminativo, classe 2, cons. 1941 mq, RD 9,52€ RA 4,51€
- fg.4 mapp.1307 qualità Seminativo, classe 2, cons. 5510 mq, RD 27,03€ RA 12,81€

Per i confini tutto attorno da nord in senso orario fg.4 mapp.3919, 3918, 1305, rio Borso oltre il quale i mapp.li 6927, 6929, 6935,1088, inoltre i mapp.5140, 614, 5127, 614, 6694, 6094, 5137, 5117, 5116, 5129.

Lotto "D" - Comune di SOLFERINO (MN):

Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- Fg.22 mapp.85 sub 1, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 369,27 €
- Fg.22 mapp.85 sub 2, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 312,46 €

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- fg.22 mapp.47 qualità Incolto produttivo, classe 2, cons. 63 mq, RD 0,02€ RA 0,01€
- fg.22 mapp.84 qualità Vigneto, classe 1, cons. 1450 mq, RD 20,97€ RA 15,73€

Per i confini tutto attorno da nord in senso orario fg.22 via Rocca e oltre confine di foglio, via Ripa Bianca, mapp.li 94, 93, 92.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 5 - LOTTO "B" Castel Goffredo (MN) via Giovanni Falcone n. cm

### 5.1 - Descrizione generale e identificazione catastale

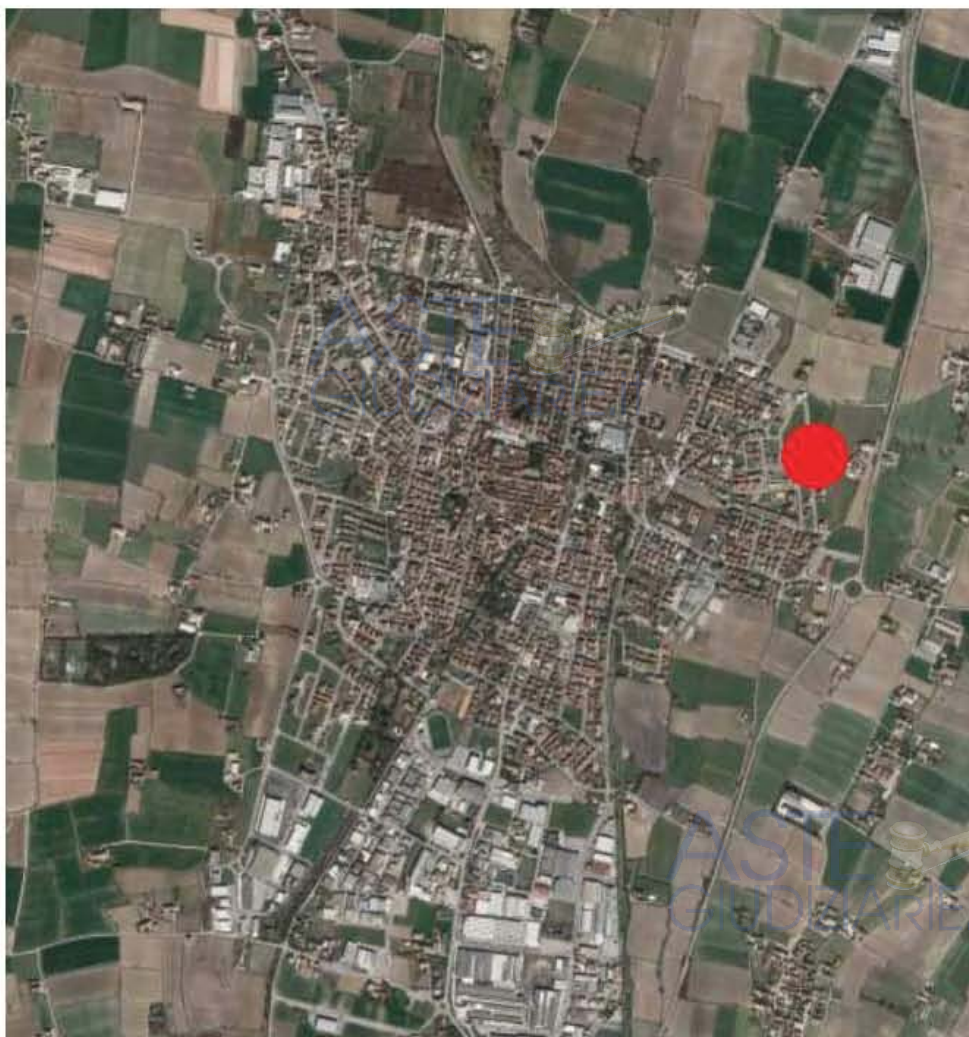
Lotto di terreno urbanizzato edificabile con destinazione Residenziale all'interno del comparto di lottizzazione "CLEM 2" nel centro abitato di Castel Goffredo.

La superficie fondiaria di proprietà è pari a 994 mq.

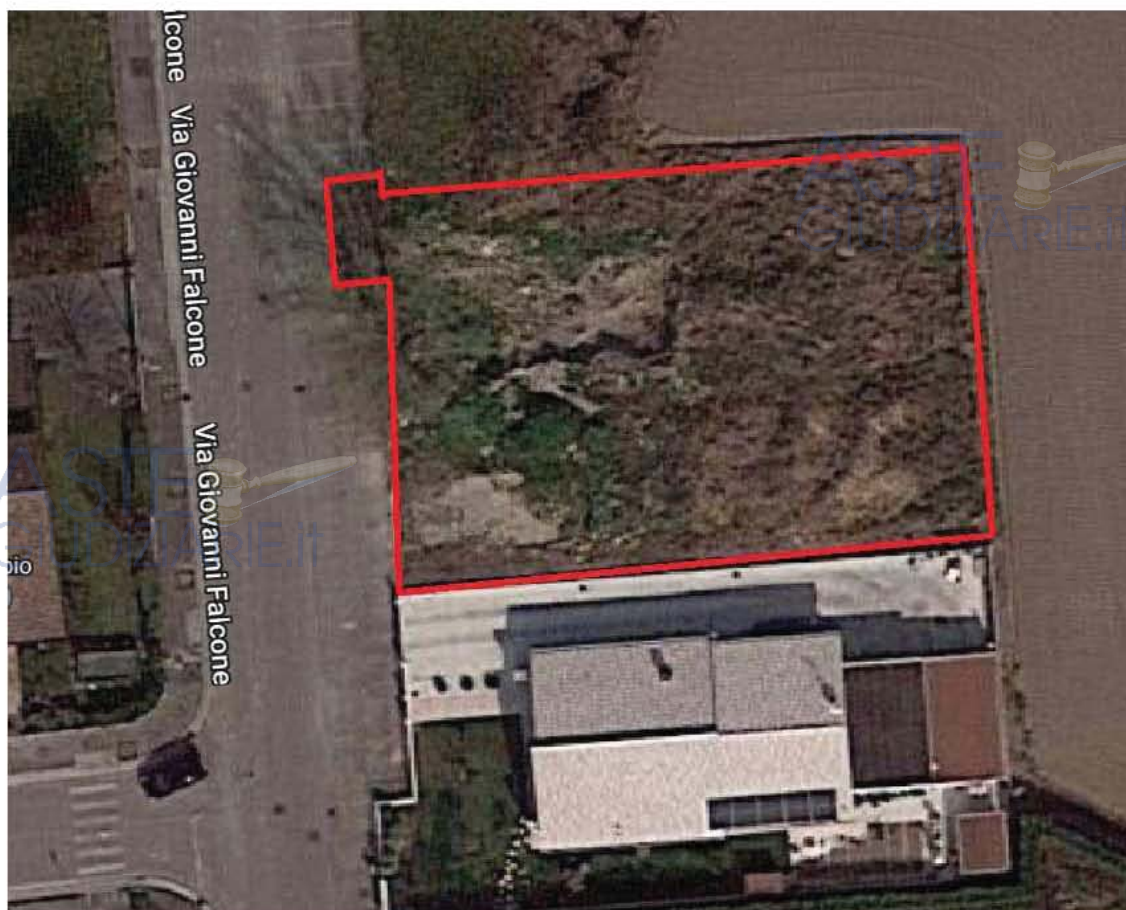
Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Castel Goffredo, Provincia di Mantova

- fg.12 mapp.1303 qualità Seminativo, classe 2, cons. 874 mq, RD 8,44€ RA 7,22€
- fg.12 mapp.1305 qualità Seminativo, classe 2, cons. 25 mq, RD 0,24€ RA 0,21€
- fg.12 mapp.1068 qualità Seminativo, classe 2, cons. 75 mq, RD 0,72€ RA 0,62€
- fg.12 mapp.1220 qualità Seminativo, classe 2, cons. 20 mq, RD 0,19€ RA 0,17€

### 5.2 – Localizzazione e perimetro proprietà



*Inquadramento territoriale centro urbano di Castel Goffredo*



*Immagine satellitare lotto terreno edificabile*

### 5.3 - Descrizione beni immobili

Il lotto "B" è terreno edificabile per totali 994 mq di superficie fondiaria in ambito di ampliamento residenziale con piano di lottizzazione approvato.

L'area è pianeggiante e pronta ad essere edificata. Sono presenti alcuni mucchi di terra e si necessita il taglio di alcuni alberi presenti sul terreno per poter agevolmente procedere con una edificazione.

### 5.4 - Titolarità dei beni immobili

Gli immobili sono di proprietà dalla società Immobiliare Elitè in forza dell'atto di "compravendita" rep.36870 del 21 maggio 2002 Notaio Barziza della sede di Desenzano del Garda, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/05/2002 ai n.ri RP.1850 e RG.2764, registrato al n.563 del 4 giugno 2002 (acquistava il mapp.1042 di sedime).

Dell'atto di "compravendita" rep.36871 del 21 maggio 2002 Notaio Barziza della sede di Desenzano del Garda, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 31/05/2002 ai n.ri RP.1851 e RG.2765, registrato al n.560 del 4 giugno 2002 (acquistava il mapp.1046 e 1068 di sedime).

Dell'atto di "permuta" rep.353153 racc.11410 del 15 Aprile 2008 Notaio P. Barziza della sede di Desenzano del Garda, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 23/04/2008 ai n.ri RP.1243 e RG.2090, registrato al n.1352 del 22 aprile 2008 (acquistava il mapp.1220).

Il medesimo proviene da Atto Notaio Ribolzi rep.12234 del 1 luglio 1991, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 17 luglio 1991 ai n.ri RP.1631 e RG.2480 e registrato a Castiglione delle Stiviere il 18 luglio 1991 n.866.

### 5.5 – Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio P. Galassi sede di Roverbella rep n°39831 racc.3871 del 30/09/2009 trascritto a Castiglione delle Stiviere il 05/10/2009 ai n.ri RP963 e RG.4805 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo sede di via Giotto n°2 p.iva 00178120200, per un capitale euro 3.000.000 Spese euro 3.000.000 per totali 6.000.000 euro, durata 11anni 6 mesi 1 giorno. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo i terreni fg.11 mapp.952, mapp.1045, mapp.1046 , fg. 12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212. Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio A. Petrina sede di Castel Goffredo rep n°35515 racc.9671 del 29/12/2017 a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo sede via via dante n.213 Cremona p.iva 01039280191, trascritta a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2018 ai n.ri RP.54 Rg.410 per un capitale euro 1.700.000 Interessi 1.275.000 per totali 2.975.000 euro, durata 4 anni e tre giorni. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo fg.12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212 (oggi mapp.li 1303, 1305 e 1068). Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

### 5.6 - Stato ed occupazione dei locali

Il terreno risulta libero ed ineditato.

### 5.7 – PGT – Piano del Governo del Territorio

L'attuale PGT inserisce l'area in "Ambiti consolidati Residenziali 3".

### 5.8 – Analisi del mercato immobiliare e grado di commerciabilità

L'analisi del mercato ha evidenziato una generale difficoltà nella vendita di terreni edificabili.

Il terreno si adatta ad ogni tipo di costruzione residenziale del tipo unifamiliare, bifamiliari o schiera o piccoli condomini di due tre appartamenti.

Analisi offerte di mercato	Valore mercato Min (euro/mq)	Valore mercato Max (euro/mq)
Aree residenziali	100	120

### 5.9 – Valutazione

Si valuta la superficie secondo le superfici catastali rilevate dalla documentazione.

Il mapp.1220 è porzione di terreno tra gli standard urbanistici. Pur essendo unito al corpo principale del terreno è di più difficile gestione. Pertanto si è ritenuto di apportare una detrazione al suo valore unitario.

ID catastale	Sup.	Val. Unit.	Valore	Valore Totale
fg.12 mapp.1303	874	€ 110,00	€ 96.140,00	€ 107.540,00
fg.12 mapp.1305	25	€ 110,00	€ 2.750,00	
fg.12 mapp.1068	75	€ 110,00	€ 8.250,00	
fg.12 mapp.1220	20	€ 20,00	€ 400,00	

Si stima un valore arrotondato del Lotto "B" pari a euro 107.000,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6 - LOTTO "C" Polpenazze del Garda (BS ) via Rio Borso n. cm

### 6.1 - Descrizione generale e identificazione catastale

Lotto di terreno da urbanizzare nel centro abitato di Polpenazze del Garda (BS).

La superficie fondiaria di proprietà e di comparto è pari a 7451 mq.

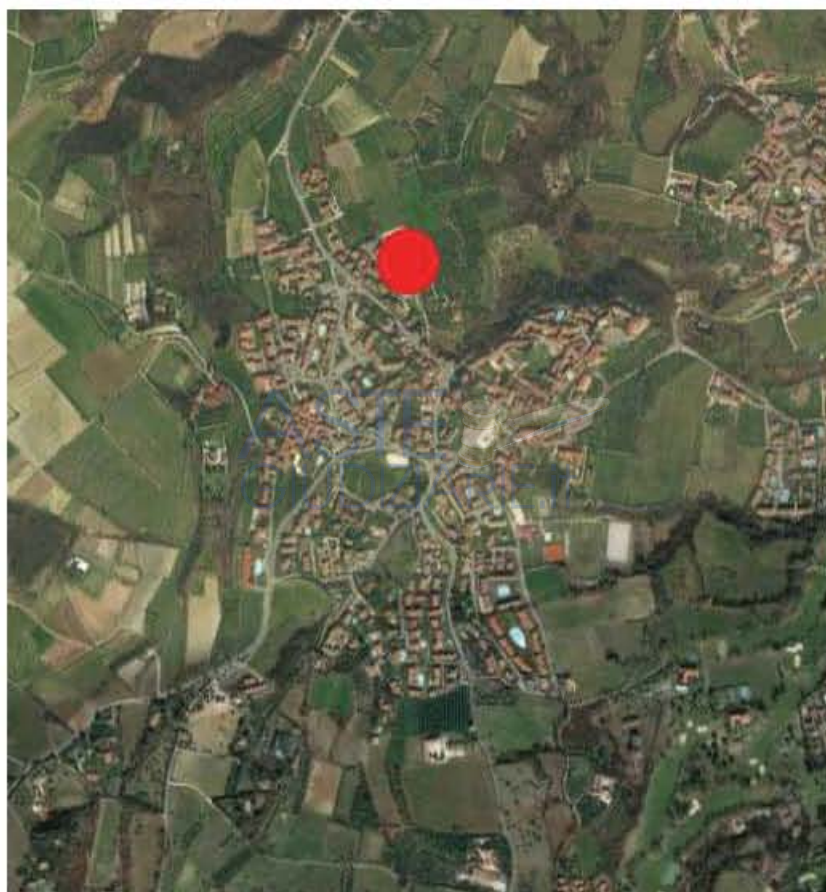
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Polpenazze del Garda, Provincia di Brescia

- fg.4 mapp.5139 qualità Seminativo, classe 2, cons. 1941 mq, RD 9,52€ RA 4,51€
- fg.4 mapp.1307 qualità Seminativo, classe 2, cons. 5510 mq, RD 27,03€ RA 12,81€

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 6.2 - Localizzazione e perimetro proprietà



*Inquadramento territoriale centro urbano di Polpenazze del Garda*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





*Immagine satellitare lotto terreno edificabile*

### 6.3 - Descrizione beni immobili

Il lotto "C" è terreno edificabile da lottizzare per totali 7451 mq definito ambito di trasformazione AdT3b. Superficie fondiaria in ambito di ampliamento residenziale con piano di lottizzazione da approvare.

L'area è sostanzialmente pianeggiante con un lieve declivio verso sud, attualmente coltivata senza titolo.

### 6.4 - Titolarità dei beni immobili

Gli immobili sono di proprietà della società Immobiliare Elitè in forza dell'atto di "compravendita" rep.38674 e racc.3192 del 10 aprile 2007 Notaio P. Galassi della sede di Roverbella, trascritto a Salò il 7 maggio 2007 ai n.ri RP.2254 e RG.3606.

### 6.5 - Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio P. Galassi sede di Roverbella rep n°39831 recc.3871 del 30/09/2009, trascritta a Salò il 05/10/2009 ai n.ri RP.1240 RG.6640, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo domicilio ipotecario via Giotto 2 Castel Goffredo, per un capitale euro 3.000.000 Spese 3.000.000 per totali 6.000.000 euro, durata 11anni 6 mesi 1 giorno. Colpisce i terreni in Polpenazze del Garda fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139. Inoltre con altra trascrizione i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i

terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo i terreni fg.11 mapp.952, mapp.1045, mapp.1046 , fg. 12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio A. Petrina sede di Castel Goffredo rep n°35515 racc.9671 del 29/12/2017, trascritta a Salo' il 25/01/2018 ai n.ri RP.71 Rg.505, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo sede di Cremona via Dante n.213 p,iva 01039280191, per un capitale euro 1.700.000 Interessi 1.275.000 per totali 2.975.000 euro, durata 4 anni e tre giorni. Colpisce i terreni in Polpenazze del Garda fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139. Inoltre con altra trascrizione i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo fg.12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212 (oggi mapp.li 1303, 1305 e 1068).

#### 6.6 - Stato ed occupazione dei locali

Il terreno risulta libero.

#### 6.7 – PGT – Piano del Governo del Territorio

L'attuale PGT inserisce l'area in "Ambito di trasformazione" denominato "3b" a destinazione residenziale.

L'ambito di trasformazione prevede un Indice territoriale (IT) di 1,20 mc/mq, altezza solai orizzontali 6,00 m e solai inclinati 7,50 come riportato all'articolo 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### 6.8 – Analisi del mercato immobiliare e grado di commerciabilità

L'analisi del mercato ha evidenziato una richiesta immobiliare costante nel bacino del lago di Garda. L'area non ha vista diretta sul lago e questo ne limita la commerciabilità.

Analisi offerte di mercato	Valore mercato Min (euro/mq)	Valore mercato Max (euro/mq)
Aree residenziali urbanizzate	200	250

#### 6.9 – Valutazione

Si valuta la superficie secondo le superfici catastali rilevate dalla documentazione.

La valutazione è eseguita in maniera manoparametrica adottando il valore immobiliare a fini IMU definito dal Comune di Polpenazze del Garda

ID CATASTALE	Sup.	Val. unit.	Valore	Valore Totale
fg 4 mapp.1307	5510	€ 100,00	€ 551.000,00	€ 745.100,00
fg 4 mapp.5139	1941	€ 100,00	€ 194.100,00	

**Si stima un valore arrotondato del Lotto "C" pari a euro 745.000,00.**

## 7 - LOTTO "D" Solferino via Ripa Bianca n.5

### 7.1 - Descrizione generale e identificazione catastale

Edificio in unico corpo di fabbrica costituito da due unità immobiliari disposte su due piani fuori terra oltre a sottotetto, parti comuni e annesso terreno. Il tutto sito nel centro abitato di Solferino (MN), via Ripa bianca n°5.

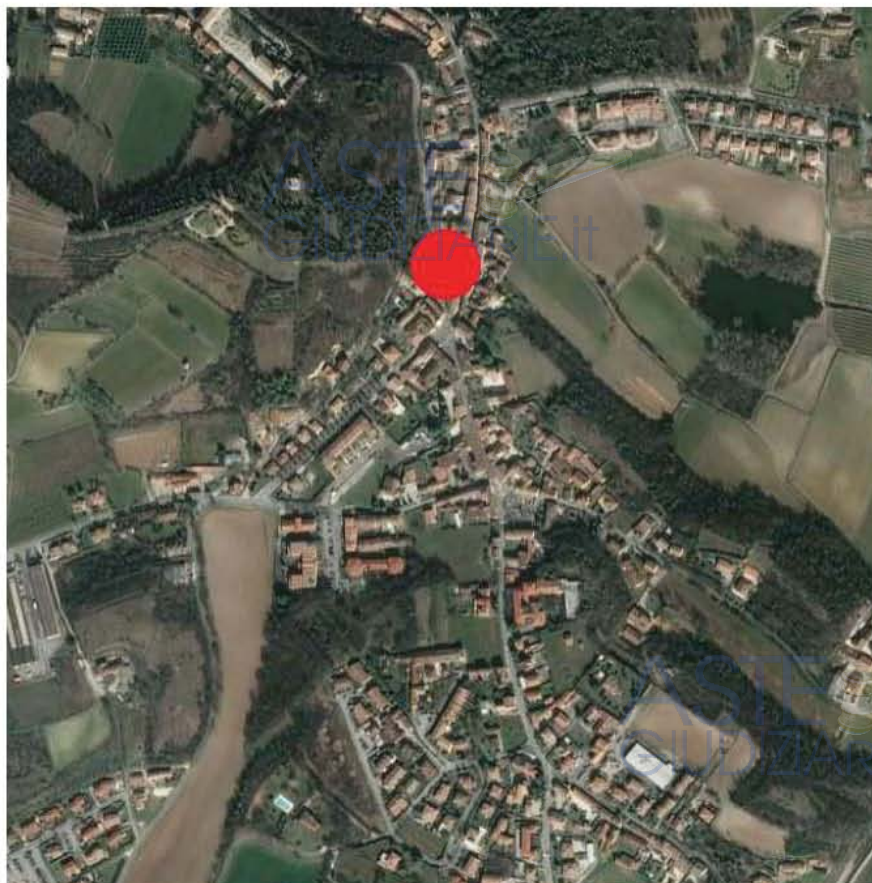
Nuovo catasto Edilizio Urbano (NCEU) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- Fg.22 mapp.85 sub 1, categoria A/2, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 369,27 €
- Fg.22 mapp.85 sub 2, categoria A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 312,46 €

Nuovo catasto Terreni (NCT) Comune di Solferino, Provincia di Mantova

- fg.22 mapp.47 qualità Incolto produttivo, classe 2, cons. 63 mq, RD 0,02€ RA 0,01€
- fg.22 mapp.84 qualità Vigneto, classe 1, cons. 1450 mq, RD 20,97€ RA 15,73€

### 7.2 – Localizzazione e perimetro proprietà



*Inquadramento territoriale centro urbano di Solferino*



*Immagine satellitare unità immobiliare e terreno*

### 7.3 - Descrizione beni immobili

Il lotto "D" comprende un edificio di tre piani fuori terra a destinazione residenziale, composto di due unità immobiliari catastali ma di fatto in unico corpo, con portico comune e ampia area cortiva sul fronte, sul retro e sul fianco. Le unità hanno ingressi indipendenti dal piano terra ma utilizzano l'unica scala comune esistente tra i piani.

Una unità è costituita al piano terra da tre locali, la latrina e il cortile, al piano primo con accesso dalla scala comune, due locali, il disimpegno, un rustico, al piano sottotetto la soffitta. La seconda unità è costituita al piano terra da due locali e il rustico, al piano primo con accesso dalla scala comune, due locali e un rustico, al piano sottotetto la soffitta. Comuni alle due unità il porticato con le due latrine e la il locale caldaia.

La struttura di due piani fuori terra oltre al sottotetto, ha il fronte principale sull'area cortiva e oltre la strada di accesso ed il retro con area cortiva e oltre la piccola via Rocca in aderenza alla collina che in sommità ospita il castello.

La struttura è costituita da pareti in muratura laterizia portante intonacate, solai lignei e copertura in legno con manto di coppi laterizi. I divisori interni non portanti sono in laterizio. Le facciate esterne

sono caratterizzate da intonaco tinteggiato e dal portico comune con gelosia in mattoni laterizi facciavista.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia e parte in ceramica. I rivestimenti in piastrelle di ceramica sono stati tutti rimossi come gli elementi dei servizi igienici.

L'impianto elettrico è presente e vetusto, attualmente non funzionante. L'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni è vetusto e non funzionante, anche per la rimozione dei corpi scaldanti. All'interno sono stati iniziati lavori di rimozione delle porte interne, dei serramenti esterni escluse le tapparelle, degli elementi dei bagni (lavandino, vasca, vaso e bidè), radiatori, rivestimenti lignei delle pareti. Per questa ragione attualmente l'immobile risulta non abitabile e necessita opere sostanziali di manutenzione straordinaria.

La consistenza di massima per la prima unità è di 137 mq di residenza, 46 mq di soffitta. La consistenza di massima della seconda unità è di 137 mq di residenza, 46 mq di soffitta. Il portico, la latrina e la scala comune hanno superficie di 70 mq e un'area scoperta a giardino e camminamenti di 1870 mq. L'edificio ha superficie coperta di 193 mq posta su una superficie fondiaria totale di 2063 mq.

ID CATASTALE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
fg.22 mapp.85 sub 1	Abitazione	137
	Soffitta	46
	quota comune scale e portico	35
	quota area	178
fg.22 mapp.85 sub 2	Abitazione	140
	Soffitta	46
	quota comune scale e portico	35
	quota area	178
fg.22 mapp.84	area a giardino laterale	1450
fg.22 mapp.47	area a giardino laterale	63

#### 7.4 - Titolarità dei beni immobili

Gli immobili sono di proprietà della società Immobiliare Elitè in forza dell'atto di "compravendita" rep.18768 racc. 2232 del 04 aprile 2003 Notaio Petrina della sede di Castel Goffredo, trascritto a Castiglione delle Stiviere in data 02/05/2003 ai n.ri RP.1246 e RG.2163, registrato a Castiglione delle Stiviere al n.517 in data 29/04/2003 acquistava la società IMMOBILIARE ELITE' srl, p.iva 01981230202.

#### 7.5 – Iscrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio P. Galassi sede di Roverbella rep n°39831 racc.3871 del 30/09/2009 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 05/10/2009 ai n.ri RP.963 RG.4805, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Castel Goffredo sede di via Giotto n°2 p.iva 00178120200, per un capitale euro 3.000.000 Spese euro 3.000.000 per totali 6.000.000 euro, durata 11anni 6 mesi 1 giorno. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo i terreni fg.11

mapp.952, mapp.1045, mapp.1046 , fg. 12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212. Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito con atto Notaio A. Petrina sede di Castel Goffredo rep n°35515 racc.9671 del 29/12/2017 trascritta a Castiglione delle Stiviere il 25/01/2018 ai n.ri RP.54 Rg.410, a favore del Credito Padano Banca di Credito Cooperativo sede via via dante n.213 Cremona p.iva 01039280191, per un capitale euro 1.700.000 Interessi 1.275.000 per totali 2.975.000 euro, durata 4 anni e tre giorni. Colpisce i fabbricati in Solferino fg.22 mapp. 85 sub 1, fg.22 mapp. 85 sub 2, i terreni fg.22 mapp. 47, fg.22 mapp. 84. Inoltre in Castel Goffredo fg.12 mapp.1042, mapp.1068, mapp.1212 (oggi mapp.li 1303, 1305 e 1068). Inoltre con medesimo atto ma trascrizione differente in Polpenazze del Garda (BS) fg. 9 mapp.1307 e mapp.5139.

#### **7.6 - Stato ed occupazione dei locali**

L'immobile è libero.

#### **7.7 - Regolarità planimetrie catastali**

Le planimetrie conformi allo stato dei luoghi.

#### **7.8- Autorizzazioni urbanistiche**

Non fornite autorizzazioni urbanistiche recenti con immobile realizzato antecedentemente al 1967.

#### **7.9- Inserimento urbanistico PGT Piano del Governo del Territorio**

L'edificio è inserito in area territorialmente omogenea A1 Ambito urbanizzato –nucleo di antica formazione con ristrutturazione di tipo A. Ammessi interventi di ristrutturazione e risanamento con sostanziale conservazione della volumetria esistente. Ammessi piani attuativi di intervento secondo le modalità dell'Art.18 delle NTA.

#### **7.10 - Attestato di Prestazione Energetica**

Non presenti gli attestati di prestazione energetica relativi alle unità immobiliari.

L'attuale assenza del sistema di emissione nelle unità imporrebbe la redazione dell'attestato con impiantistica fittizia.

#### **7.11 – Analisi del mercato immobiliare e grado di commerciabilità**

Le aree collinari moreniche sono paesaggisticamente molto interessanti per la provincia di Mantova. L'immobile si trova nel pieno centro storico di Solferino e gode di ampia area cortiva.

L'immobile ha necessità di una completa manutenzione e ristrutturazione che necessariamente imporrà costi elevati. Inoltre le normative comunali impongono il recupero dello stesso senza ampliamenti. Adatto alla realizzazione di ampia casa unifamigliare oppure bifamigliare ed eventualmente anche tre unità.

L'analisi del mercato ha evidenziato una generale difficoltà nella vendita di immobili, determinata da una limitata domanda. Sono però pochi gli immobili di zona che possano avere per posizione e struttura potenzialità importanti come l'immobile in oggetto.

Si ritiene opportuno riportare i valori di mercato riscontrati, in particolare si riportano i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate seppur come dichiarato con finalità di indicazioni di massima. La stessa Agenzia delle entrate riporta quanto segue.

*“I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. I valori contenuti nella Banca Dati delle Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare:*

- *non possono intendersi sostitutivi della “stima” puntuale del valore del singolo immobile, ma soltanto di ausilio alla stessa;*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima”.*

Tabella valori OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione 1° semestre 2022	Valore mercato Min (euro/mq)	Valore mercato Max (euro/mq)
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – Abitazioni civili – stato di conservazione ottimo	1100	1500
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – Abitazioni civili – stato di conservazione normale	750	1000
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – Abitazioni di tipo economico – stato di conservazione normale	400	600
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – ville e villini – stato di conservazione normale	800	1250
Comune di Solferino Zona B1 Centrale – ville e villini – stato di conservazione ottimo	1250	1750

Analisi del mercato offerte immobiliari

Comune di Solferino Centrale – unità indipendenti – stato di conservazione ottimo	1600	2000
---	------	------

## 7.12 – Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello per trasformazione, ovvero determinando il valore dell'immobile quale differenza tra i presumibili ricavi di vendita a ristrutturazione avvenuta e i costi per la sua realizzazione.

Tale metodologia risulta la più indicata in quanto attualmente l'immobile risulta non abitabile e necessita di ristrutturazione.

Inoltre unità immobiliari nel medesimo comparto e caratteristiche non se ne sono riscontrate. Questo preclude ogni eventuale possibilità di procedere alla valutazione con una metodologia comparativa.

Ai fini della valutazione con metodologia della trasformazione si precisa quanto segue.

Il valore finale di vendita per il calcolo dei ricavi è determinato con tabelle di comparazione (MCA Market Comparison Approach) considerando l'intera superficie esistente in quanto considerata recuperabile e vendibile.

Le attuali norme urbanistiche di zona non permettono ampliamenti e nuove costruzione che possano aumentare i ricavi di futura vendita.

Il costo di ristrutturazione è stato definito in 1200,00 euro/mq per l'intera superficie di 432 mq per totali 526.800 euro.

Non si è entrato in particolare in una possibile progettazione e definizione del frazionamento e numero e delle superfici di unità immobiliari vendibili. Si è determinato il valore di vendita futuro rispettando le condizioni attuali e recuperando le superfici per intero, mantenendo gli attuali identificativi e disposizioni.

Si ritiene congruo un orizzonte temporale di intervento pari a 18 mesi.



Tabella delle superfici di vendita

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI				Modalità di rilievo				Planimetrie catastali				Rapporto di Valutazione n.				ELITE'			
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	soffitta		Aree comuni da trasformarsi	Potico da trasformarsi	aree giardino	rimessa	f	g	h	AREA ESTERNA	i	l	TOTALE	
						50%	100%												
1	22	85	1	Appartamento	137,00	46,00	100%	100%	100%	3%	50%							195,00	
2	22	85	2	Appartamento	140,00	46,00	12,00	23,00	23,00		0,00							198,00	
3	22	84		Altro			12,00			1.450,00								43,50	
4	22	47		Altro						63,00								1,89	
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tabella confronto - MCA

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO				Prezzi	Rapporto di Valutazione n.	ELITE'
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni: DATI RIFERITI ALLA COMPRAVENDITA		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	2%	
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare		il livello di piano	5%	
Nominativo / repertorio	Publicazione	Publicazione	1	Prezzo medio di mercato /mq		1.900,00
Comune	Solferino	Solferino	Solferino	Prezzo area esterna		-
Indirizzo	via Ossario	Via Stadion	Via Ripa Bianca	Costo di costruzione a nuovo /mq	1.400	1.400,00
Zona	Centro storico	Centrale	Centrale	Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio		isolata
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione		SEL
Tipologia edilizia	Villetta a schiera	Villetta a schiera	Villetta a schiera	<b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>		
Stato dell'immobile	Nuovoseminuovo	Nuovoseminuovo	Nuovoseminuovo	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
Prezzo di mercato (euro)	285.000,00	230.000,00		Prezzo di mercato (euro)	285.000,00	230.000,00
Data (mesi)	1	1		Data (mesi)	475,00	383,33
Livello di piano (n)	0	0	0	Livello di piano	14.250,00	11.500,00
Superficie principale (mq)	111	116	137	Superficie principale (mq)	1.982,76	1.982,76
Superfici secondarie				Superficie esterna (mq)	-	-
soffitta	50%		46	Stato di manutenzione edificio (I)	5.460,00	5.460,00
Aree comuni da trasformarsi	100%		12	Stato di manutenzione interna (I)	21.840,00	21.840,00
Pontico da trasformarsi	100%		23	<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>		
area giardino	3%			Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	
rimessa	50%			Prezzo di mercato (euro)	285.000,00	230.000,00
f	0%			Data (mesi)	475,00	383,33
g	0%			Livello di piano		
h	0%			Superficie principale (mq)	128.879,31	156.637,93
AREA ESTERNA	0%			Superficie esterna (mq)		
i	0%			Stato di manutenzione edificio (I)		
	0%			Stato di manutenzione interna (I)		
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Ed Equivalente	Equivalente	Ultimo	Prezzo corretto	414.354,31	387.021,26
	In Equivalente	Equivalente	Ultimo	Peso comparabile (%)	50%	50%
Superficie commerciale	130,00	116,00	195,00	<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>		
				DIVERGENZA PERCENTUALE (%)		7,05%
				PREZZO MEDIO UNITARIO (sima monoparametrica)		2.056,41
				Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		8,23%

Tabella valori di vendita

## TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI										Rapporto di Valutazione n.		ELITE'			
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				VALORE UNITARIO	SUP. COMME. TOTALE	COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO	VALORE ASSICURATO
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				K1 PIANO	K2 MANUT.	K3 EVENT	K4 EVENT				
1	22	85	1		Appartamento		Ottimo	1,00	1,00	0,95	1	1.953,59	195,00	€ 381.000,00	€ 234.000,00
2	22	85	2		Appartamento		Ottimo	1,00	1,00	0,95	1	1.953,59	198,00	€ 387.000,00	€ 238.000,00
3	22	84			Altro			1,00	0,46	0,95	1	1.883,62	43,50	€ 82.000,00	€ 52.000,00
4	22	47			Altro			1,00	0,46	0,95	1	1.883,62	1,89	€ 4.000,00	€ 2.000,00
5															
6															
7															
8															
9															
10															

Si inserisce un indice K pari a 0,95 in quanto i comparabili da cui si è ottenuto il valore finale di vendita sono offerte di mercato.  
Cautelativamente si abbassa il valore finale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Calcolo valore attuale con la metodologia della trasformazione

Tabella costi di trasformazione

<b>MODELLO PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO CON L'APPLICAZIONE DEL CRITERIO ESTIMATIVO DELLA TRASFORMAZIONE</b>		
	<b>ALLEGATO AL RAPPORTO N.</b>	<b>ELITE'</b>
<p>Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.</p> <p>Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.</p> <p>Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.</p>		
<b>ASSUNZIONI</b>		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	3,0%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	18
<b>DATI GENERALI</b>		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 854.000,00
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	= € 500,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 526.800,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 15.000,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € 5.000,00
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 8.000,00
OP =	Oneri passivi	€ 12.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 567.300,00</b>

Il costo di ristrutturazione è stato fissato a 1200 euro con un costo totale di ristrutturazione:  
 $439 \text{ mq} * 1200 \text{ euro/mq} = 526.800,00 \text{ euro}$  costi ristrutturazione totali.

Tabella flussi di cassa e calcolo del valore

DETERMINAZIONE DEL VALORE					
<i>I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.</i>					
Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0	25%	€ 141.825,00			€ 141.825,00
6	25%	€ 141.825,00	25%	€ 213.500,00	€ 70.014,35
12	25%	€ 141.825,00	25%	€ 213.500,00	€ 68.392,18
18	25%	€ 141.825,00	50%	€ 427.000,00	€ 265.808,90
24					
30					
36					
42					
48					
54					
60					
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 567.300,00</b>	<b>100%</b>	<b>€ 854.000,00</b>	<b>€ 262.000,00</b>
baricentro costi - mesi		6	baricentro ricavi - mesi		13,5
VA =	Valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione			=	€ 262.000,00

Da quanto sopra descritto e determinato.

**Si stima un valore arrotondato del Lotto "D" pari a euro 262.000,00.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**10 - Riassunto finale valori:**

Valore immobile Lotto "A" Castel Goffredo" (MN)	euro 600.000,00
Valore immobile Lotto "B" Castel Goffredo" (MN)	euro 107.000,00
Valore immobile Lotto "C" Polpenazze d/G" (BS)	euro 745.000,00
Valore immobile Lotto "D" Solferino" (MN)	euro 262.000,00
<b>Sommano</b>	<b>euro 1.714.000,00</b>

Valore compendio aziendale	euro 70.000,00
<b>Sommano</b>	<b>euro 70.000,00</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Per quanto concerne il valore dei beni mobili e immobili, così come sopra descritti ed individuati, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato è pari a:

**1.784.000,00 euro (diconsi unmilionesettecentoottantaquattromila/00).**

Borgo Virgilio (MN), li 15/11/2022

Arch. Matteo Giavara

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Architetto MATTEO GIAVARA  
Ordine degli  
Architetti,  
Pianificatori,  
Paesaggisti  
e Conservatori della  
Prov. di Mantova  
n. 408  
SEZ. A



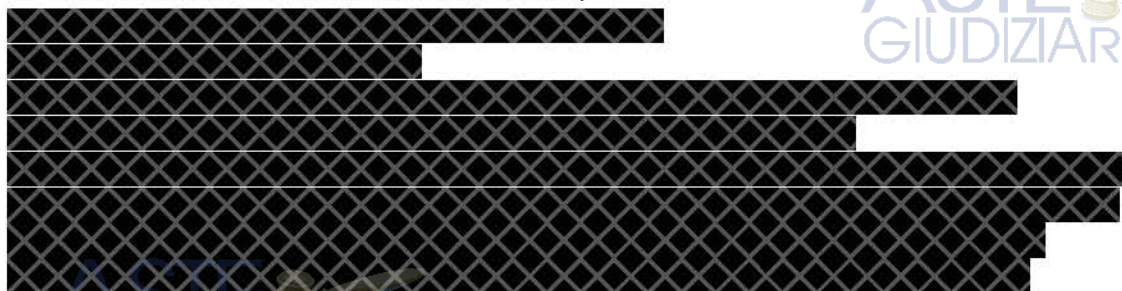
**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

## Allegati generali

- 1 Visura Catastale immobili Provincia di Mantova;
- 2 Visura Catastale immobili Provincia di Brescia;



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## Allegati lotto "B" Castel Goffredo terreno edificabile

- 16 Documentazione fotografica ;
- 17 Estratto mappa catastale Fg.12 Castel Goffredo;
- 18 Estratto Mappa PGT;

## Allegati lotto "C" Polpenazze del Garda terreno lottizzabile

- 19 Documentazione fotografica ;
- 20 Estratto mappa catastale Fg.4 Polpenazze del Garda;
- 21 Estratto Mappa PGT;
- 22 EstratTabella valori IMU anno 2021;

## Allegati lotto "D" Solferino edificio residenziale

- 23 Documentazione fotografica ;
- 24 Planimetrie catastali;
- 25 Estratto mappa catastale Fg.22 Solferino;
- 26 Estratto Mappa PGT;
- 27 Estratto NTA art.18;



Borgo Virgilio (MN), li 15/11/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Matteo Giavara



*Matteo Giavara*