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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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./ Garda Nord 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”,

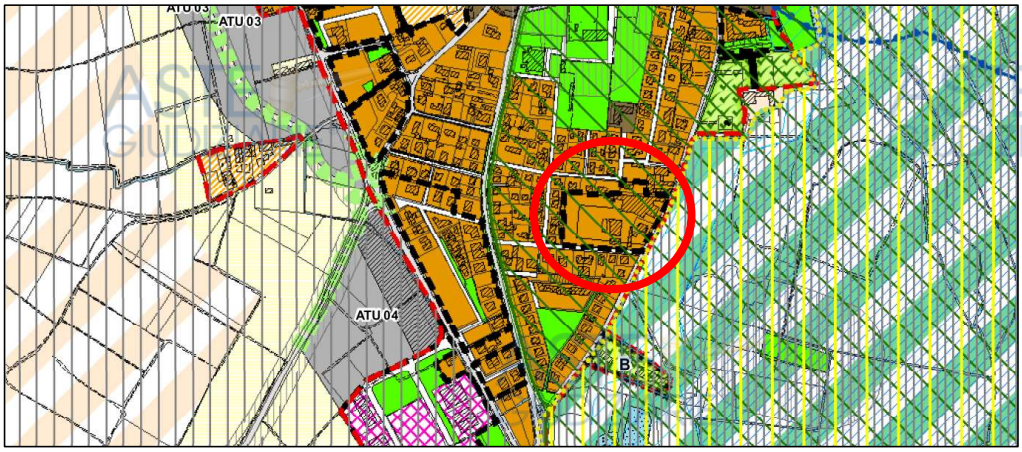
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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'aree 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

a favore: COMUNE DI RODIGO;

contro: "DEGRAN S.P.A." e "[redacted]

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: "[redacted]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

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

a favore: "[redacted]

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

- 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: "COMUNE DI RODIGO";

contro: "DEGRAN SPA";

somma iscritta: Euro [redacted]

somma capitale: Euro [redacted]

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sup. aree verdi 139 mq.

Sup. parcheggi 366 mq.

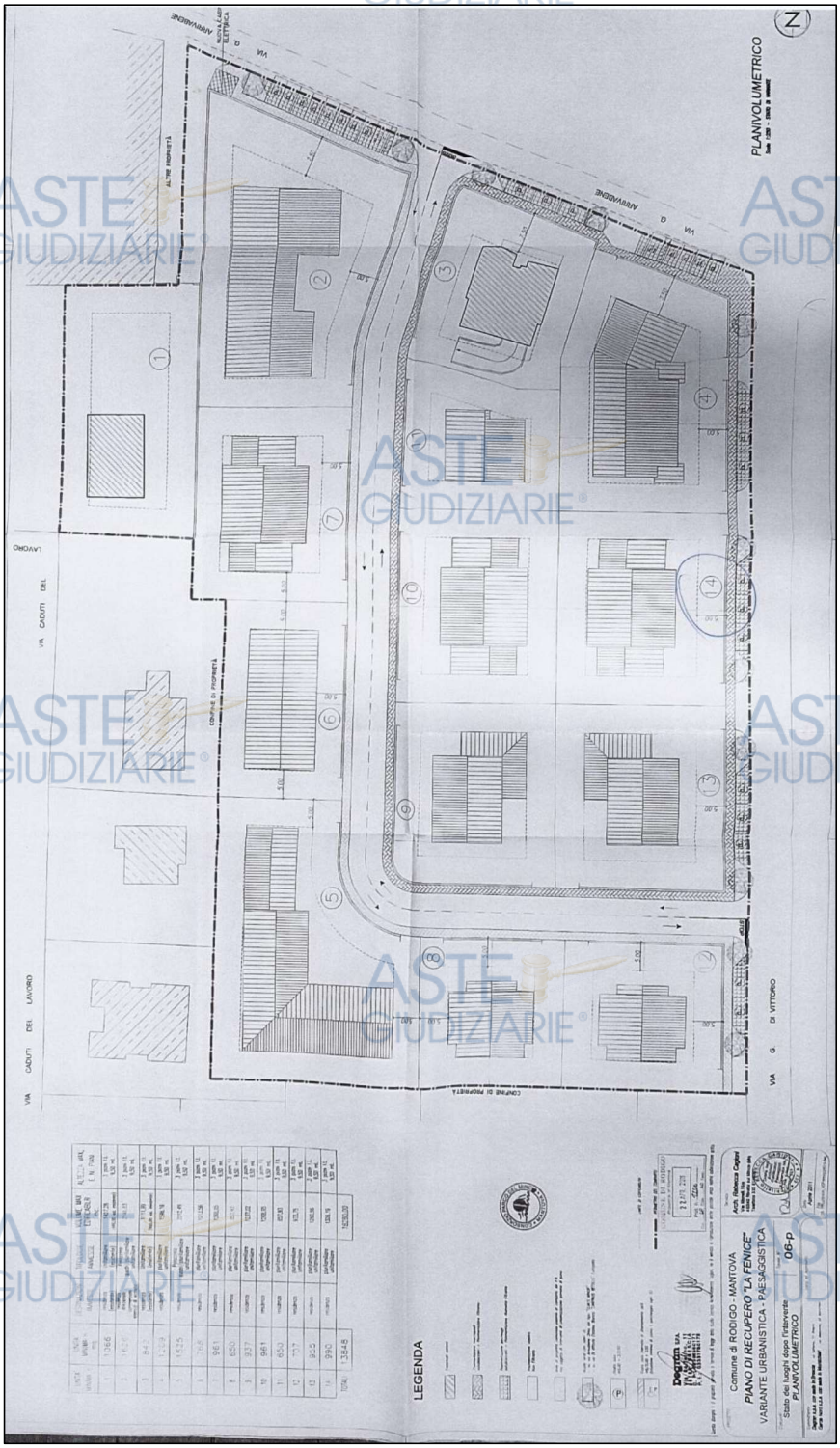
La Convenzione urbanistica sottoscritta in data 4 giugno 2004 è stata oggetto di variante per differente distribuzione planimetrica del comparto, con la costruzione di una strada interna all'area che collega via Arrivabene a via Di Vittorio a servizio dei lotti interni del piano attuativo, variante adottata 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 EDIFICABILR 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~~ NON DI PROPRIETÀ	~~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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 (prezziario 2010) di cui circa € 300.000,00 per demolizioni e smaltimenti (vasche interrate).

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

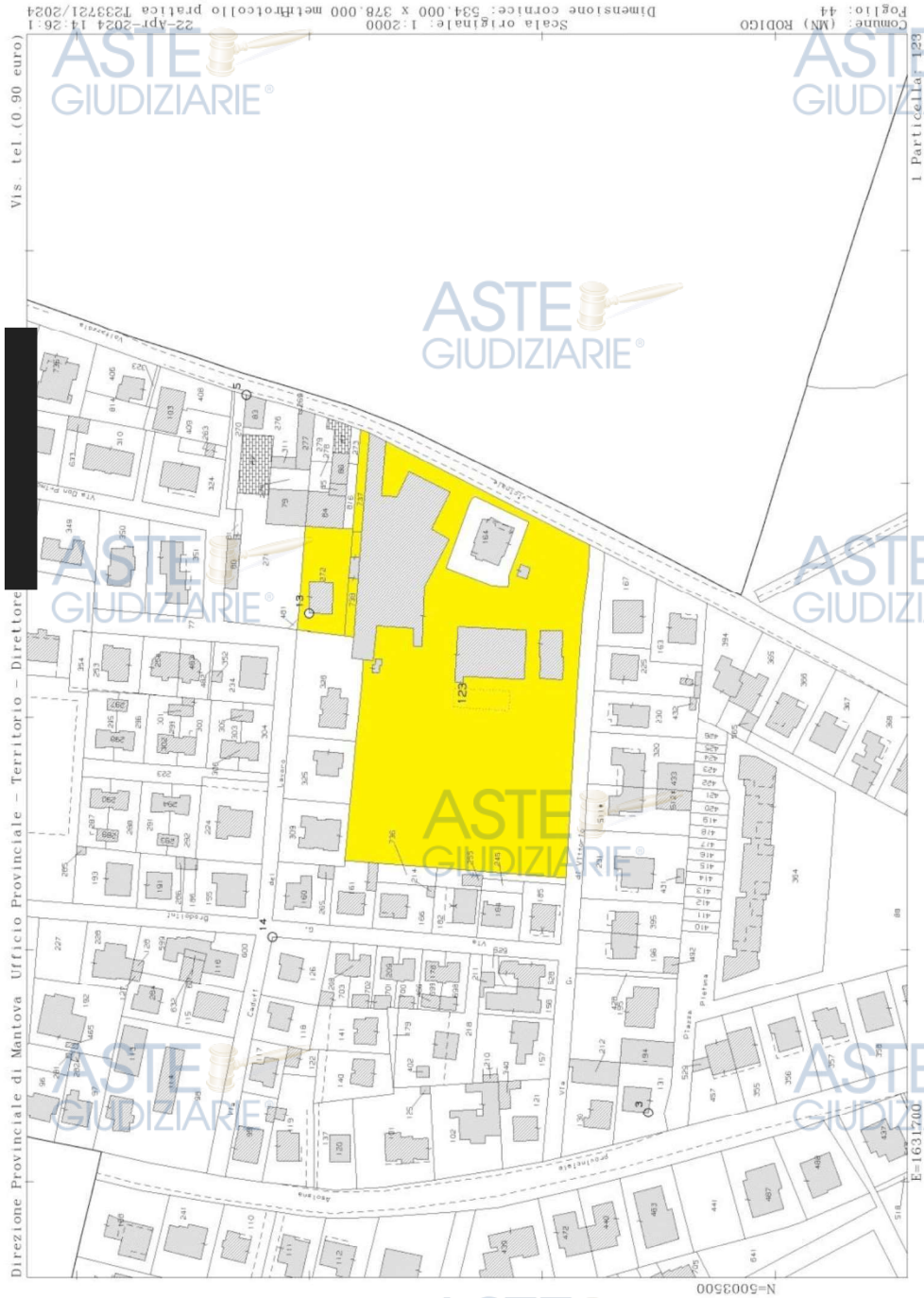
Trattasi di edificio unifamiliare composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto e portico al piano rialzato; al piano seminterrato sono presenti due cantine, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa è completa di impianti idrotermosanitari con caldaia a gas posta in cantina. 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.

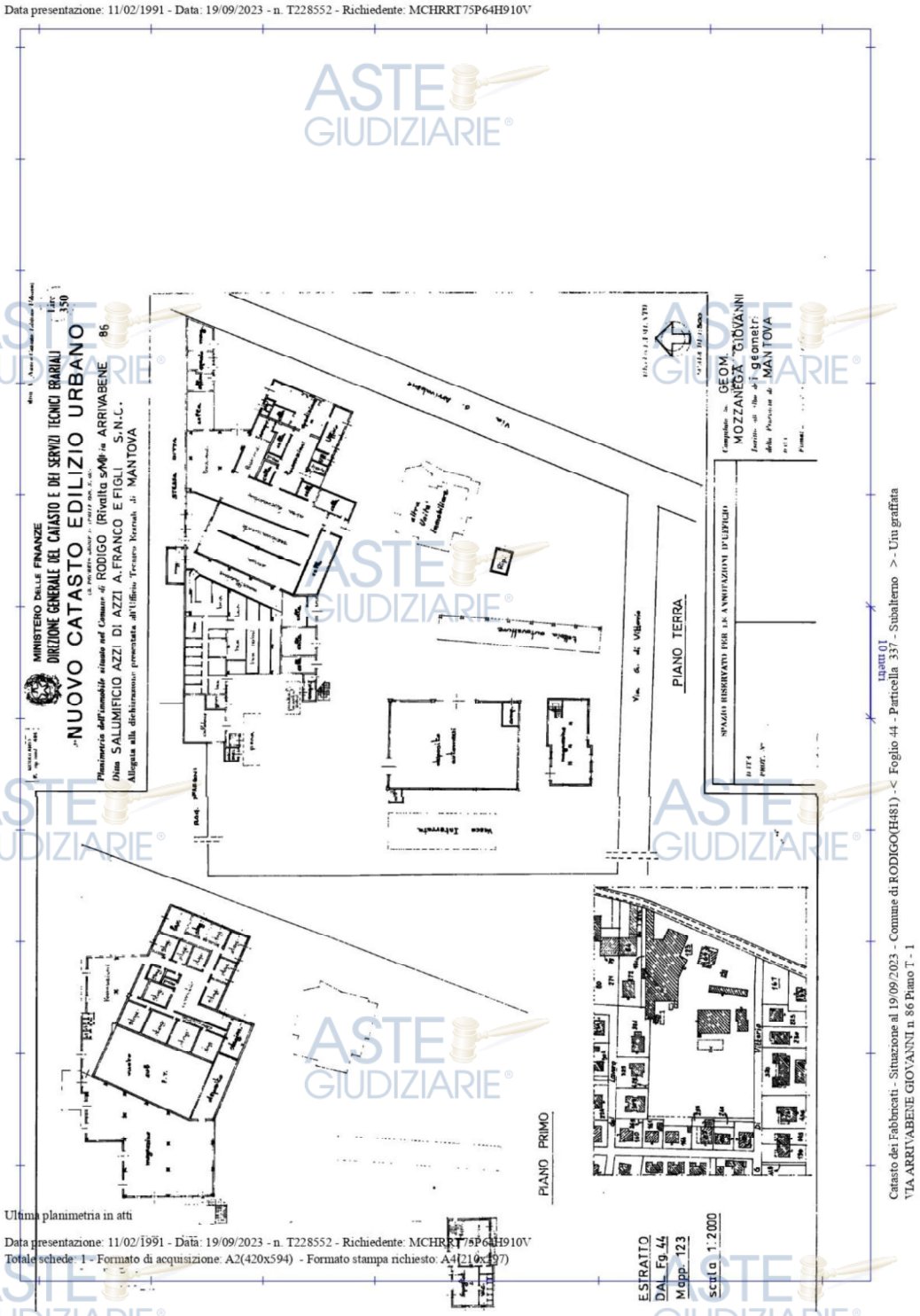
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ESTRATTO DI MAPPA



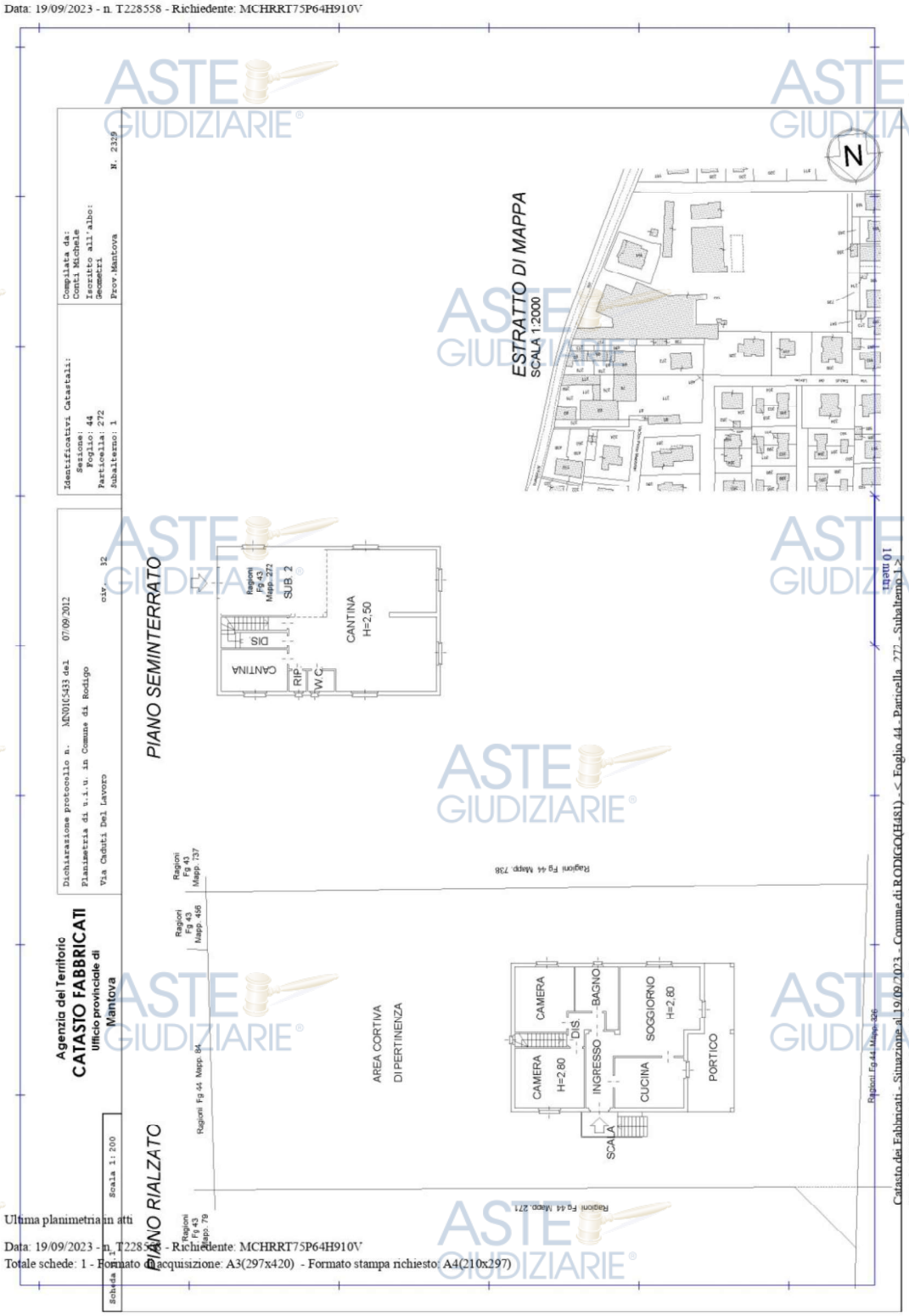
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 123~337~338



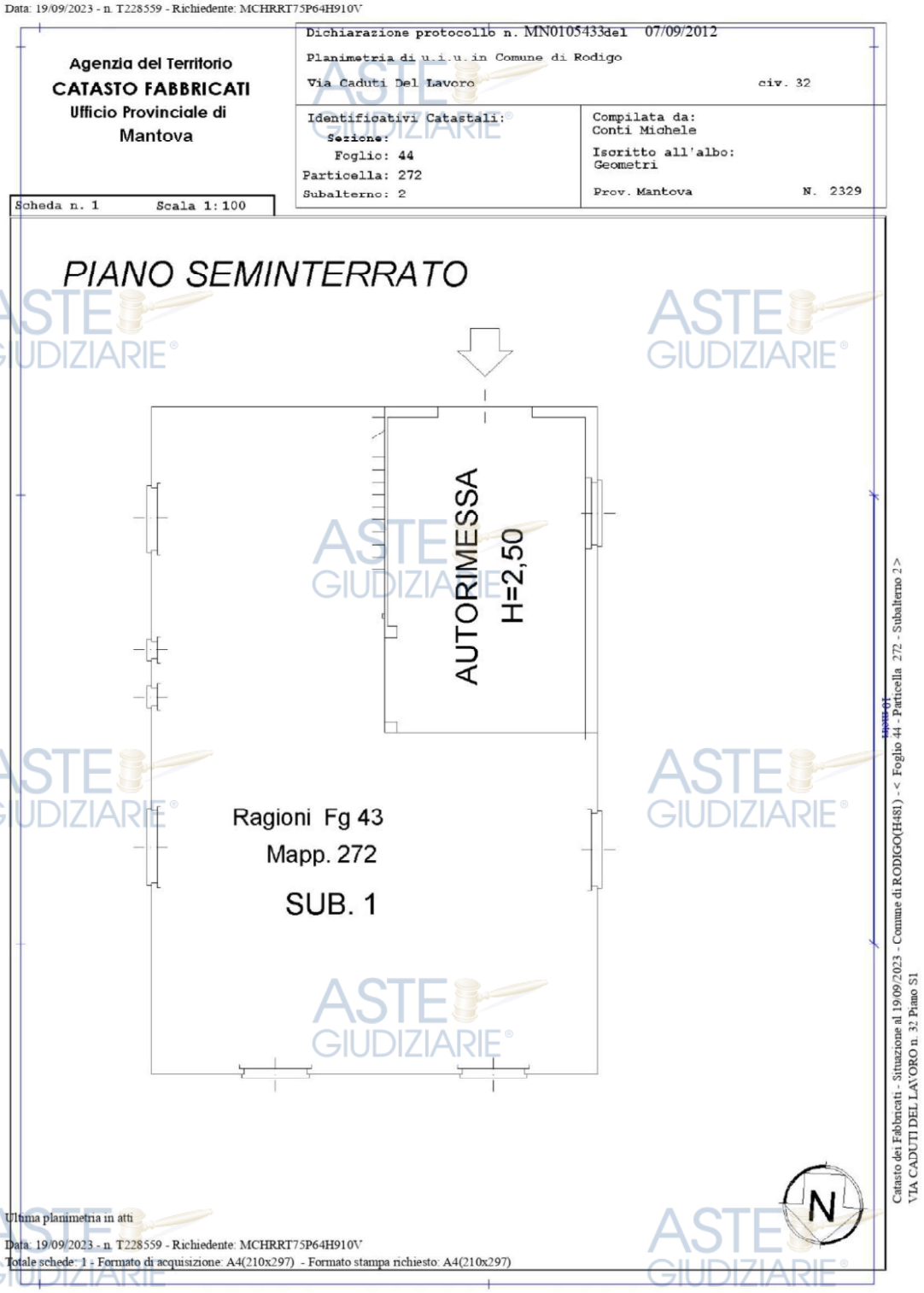
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 272 SUB. 1



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

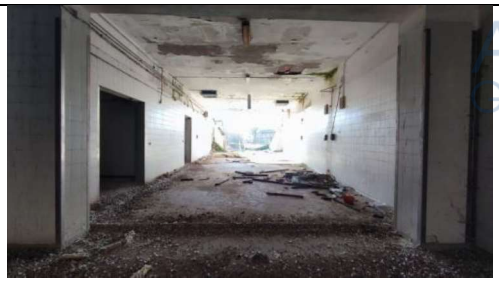
PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 272 SUB. 2



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

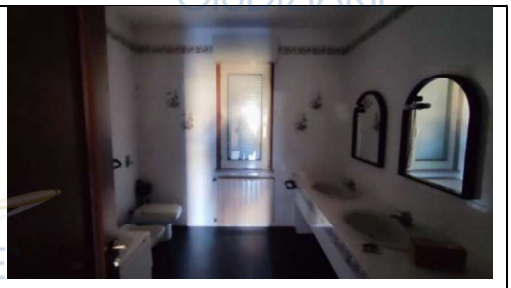
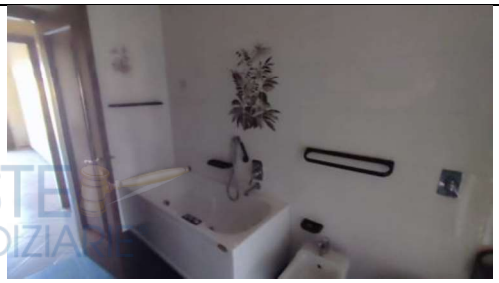
Documentazione fotografica

Mapp. 123~337~338



Mapp. 272

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 mq 11.939,00 x €/mq 96,00 = € 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:

€ 556.180,71 (prezziario 2010) x 1,29 (coeff. indicizzazione al 2024) = € 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Agenzia 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommatoria valori attribuiti in capo alla Società (quota ½) ……..……..€ 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 duecentoquarantaseimilacentoquarantasei/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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009