

**INTRODUZIONE COMUNE
A TUTTE LE RELAZIONI DI STIMA
DEI BENI IN MANTOVA
località Ponte Rosso**

**riferimento: RELAZIONI DI STIMA n°1, n° 2, n°3,
n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n°10, n°11, n° 12.**

Tribunale di Brescia
Concordato preventivo n° 1 / 2015

Società:

Giudice delegato dott. Raffaele Del Porto
Commissario giudiziale dott. Cristina Treccani



Stefano Castagna

Il sottoscritto Architetto Stefano Castagna, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Mantova al n° 189 - Sez. A, con studio professionale in Mantova via Tito Speri 25, con la presente rassegna n° 15 proprie relazioni di stima redatte su incarico del Giudice delegato Dott. Raffaele Del Porto in data 21/01/2015, su proposta del Commissario Giudiziale Dott.ssa Cristina Treccani.

PREMESSA E CARATTERISTICHE DELLA PRESENTE RELAZIONE

Pur avendo a disposizione un tempo breve per gli accertamenti necessari, si è provveduto all'analisi della documentazione agli atti, ad effettuare diretti sopralluoghi di verifica e a controlli degli atti conservati presso l'Ufficio tecnico comunale di Mantova circa la congruità dei fabbricati esistenti, nonché della loro effettiva agibilità.

La richiesta è finalizzata ad una revisione delle stime inerenti la valutazione degli immobili di proprietà della Società in epigrafe, allegate alla domanda di concordato e redatte dall'ing. Sandro Frugoni di Brescia, con riguardo a quelli siti in Mantova, loc. Ponte Rosso.

Il sottoscritto precisa che le valutazioni sono state eseguite sulla scorta

- . dell'analisi della documentazione catastale,
- . dall'analisi della situazione edilizio/urbanistica e paesaggistica,
- . dall'analisi di eventuali atti di servitù successivi all'acquisto,
- . dai rilievi di tutti gli elementi utili al fine delle stime, eseguiti

personalmente in loco mediante sopralluoghi .

Verranno utilizzati e considerati inoltre:

i listini immobiliari come utili elementi di riferimento, non esaustivi e vincolanti per le determinazioni del sottoscritto estimatore, giusto per le evidenti caratteristiche di genericità:

le circostanze che possono comunque influire sul merito e il demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;

il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

la particolare condizione di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione.

PROPRIETA'

Società ”

“ con sede legale

in

, con

Amministratore unico Sig.

ivi residente in

e

proprietaria dei seguenti **beni immobili** in Mantova :



evidenziato in rosso il comparto rispetto al corpo urbano del capoluogo



l'interno complesso edilizio, visto da sud

si tratta di un complesso immobiliare a destinazione mista, denominato **“Residenza Bouganville”**, sito a Mantova in via Piero Bottoni, strada Gambarara e via Alberto Cristofori, costituito da n° 9 uffici, n° 124 unità residenziali, n° 141 autorimesse, n° 2 posti auto scoperti, n° 15 cantine in tutto (evidenziato in rosso, nella foto aerea dell'intero complesso qui sopra):

di cui si vedano la seguenti **N° 12 RELAZIONI DI STIMA.**

DATI CATASTALI

Per i dati catastali, si rimanda agli elenchi allegati alle relazioni di perizia dell'Ing. Frugoni di Brescia, nonché dei relativi Allegati.

Il complesso immobiliare è censito catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Mantova (vedasi QUADRI SINOTTICI finali di ogni Relazione) con la seguente intestazione:

” _____ “ con sede legale in _____
CAP _____ iscritta al Registro delle Imprese di _____ il n. _____

proprietà per 1/1.

Nelle date di sopralluogo (24 gen., 05, 10, 21 feb. '15) gli uffici, gli alloggi e le relative autorimesse non erano – nella quasi totalità - occupati, ma alcune affittate.; i posti auto scoperti erano utilizzati.

Competono alle singole unità immobiliari che compongono il complesso le quote proporzionali delle parti che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni.

DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Si è deciso di fissare quale data di riferimento temporale della stima il giorno 21 febbraio 2015.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Dalla documentazione posta agli atti si evince che il complesso residenziale misto, oggetto di indagine è parte di un Piano di lottizzazione la cui 'vita urbanistica' non può dirsi conclusa, stante il fatto che non sono ancora state collaudate le relative opere di urbanizzazione, perché non concluse.

Presenta le seguenti caratteristiche positive :

il lotto sul quale insiste è ben posizionato dal punto di vista geografico: in un'area periferica a nord del capoluogo, oltre la frazione di Cittadella e quasi al confine

con il Comune di Porto Mantovano; non distante dall'uscita di 'Mantova Nord' dell'autostrada 'A22' (circa Km 5);

- . in una 'sacca' territoriale tra la ex-statale 'Mantova / Verona' a est, e la linea ferroviaria a ovest, che con preciso tracciato sud/nord collega Mantova a Verona;
- . è posto nei pressi del '*Diversivo Mincio*', canale artificiale degli anni '50 che divide geograficamente i Comuni di Mantova e di Porto Mantovano; si segnala che il Diversivo è un canale inserito tra i corsi d'acqua pubblici tutelati dall'art. 142 comma 1 lett. b del D. Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (detto '*Codice Urbani*'): tuttavia nessun fabbricato del comparto risulta interessato dalla predetta norma di tutela, perché esterno alla fascia territoriale relativa;
- . le dimensioni del lotto sono vaste, e i gruppi di edifici di cui è costituita la lottizzazione sono ben distanziati tra loro, o da strade o da spazi verdi a giardino;
- . la sua localizzazione è visibile transitando sulla ex-statale 'Mantova / Verona', (nonostante vi sia un isolato in mezzo), nonché dalla Tangenziale di Mantova, il che gli conferisce una dote degna di intrinseco valore;
- . sono presenti parcheggi per la clientela e per i residenti, spesso presso i fabbricati, il che permette un comodo approccio ai locali residenziali e agli uffici.

La costruzione del complesso è relativamente recente, perché è avvenuta tra il 2007 e il 2010, assieme ad una porzione meridionale (dove oggi sono due capannoni non finiti) non trattata dalla presente perizia.

A seguire, le caratteristiche negative riscontrate:

il primo aspetto negativo del comparto – che ne sottende altri, non meno gravi – è la **mancata conclusione delle opere di urbanizzazione**, come si è detto: ecco a seguire una prima dimostrazione di questa manchevolezza:

tra le caratteristiche indubbiamente negative è da annoverare **l'estrema vicinanza della linea ferroviaria 'Mantova-Verona'**, posta a circa 50 metri dalle case: a tal proposito si ricorda come nella '*Convenzione urbanistica*' originaria (del 2003, l'unica esistente e citabile) fosse prevista una '*barriera acustica*' tra le opere di urbanizzazione da realizzare. Tale barriera è certamente stata determinante '*ab origine*' nella localizzazione del comparto in questo luogo [non si possono costruire

residenze così dappresso una linea ferroviaria importante e battuta come quella esistente, senza un'adeguata protezione acustica e visiva]. La 'barriera acustica' è e resta un'opera ineludibile per il costruttore, anche in considerazione del fatto che la 'Mantova / Verona' è una linea destinata ad un decisivo potenziamento [se ne parla da tempo, negli ambiti politico/amministrativi locali], con un sistema di 'tram di superficie' o per la maggior frequenza dei treni comunque in grado di raccordare più velocemente Verona al capoluogo virgiliano, la quale Verona è la città più vicina a Mantova [nonostante non sia un centro lombardo, la relativa distanza – km 37 circa – orienta i mantovani verso il Veneto].

Quindi, tra le opere di urbanizzazione non concluse nel comparto c'è pure questa 'barriera acustica': : ad oggi – momento storico in cui si valuta -, il valore degli immobili non può prescindere da tale assenza.

Invece si ritiene che la Tangenziale di Mantova, pur presente a nord del comparto a circa 200 metri di distanza, non costituisca motivo di depauperamento, nonostante produca un forte rumore dovuto al transito dei mezzi pesanti a forte velocità, peraltro su una strada sopraelevata (quindi un manufatto 'sonoro'): tuttavia, la distanza dal comparto risulta sufficiente per smorzare il disagio acustico indotto.



Via Piero Bottoni: in fondo la Tangenziale di Mantova, strada sopraelevata (in evidenza)



L'ex-mercato ortofrutticolo, coperto con lastre di cemento-amianto, visto da strada Gambarara: oltre agli arbusti, è la linea ferroviaria MNVR che divide la lottizzazione dal manufatto.

Un ulteriore aspetto deterrente da ricordare è **la presenza di un grande manufatto dismesso da decenni**, e potenzialmente pericoloso; si tratta dell'ex-mercato ortofrutticolo, distante circa 150 metri in linea d'aria, oltre la linea ferroviaria. Questa costruzione, ammalorata e 'dimenticata' dall'Amministrazione Comunale proprietaria, è coperta con lastre di cemento-amianto, probabilmente insane. Comunque sia, anche se larvatamente, il pericolo indotto dalla presenza di 'Eternit' disincentiva un ipotetico acquirente, a parità di condizioni [qualunque operatore economico sensatamente pensa "se posso, compro un alloggio o un ufficio in un posto lontano dal pericolo incombente dell'Eternit: il più lontano possibile"]. Anche se in latenza, questo è un aspetto che provoca deprezzamento.

Vedasi la foto aerea che segue, per meglio chiarire i predetti aspetti.



in viola è la tangenziale di Mantova; in bianco è l'ex-mercato ortofrutticolo; in rosso, la linea ferroviaria; in blu, il complesso dei beni da valutare.

E' indispensabile notare che **tutte le unità - residenziali e non - mancano di agibilità**, proprio perché non sono state concluse le opere di urbanizzazione (altro risvolto negativo dello stesso motivo): nei documenti presenti tra gli atti, e in particolare nel carteggio 'finale' tra il Comune di Mantova e la Proprietà, appare evidente l'interruzione dei termini temporali per la acquisizione delle abitabilità in regime di 'silenzio/assenso'. Anzi, in senso strettamente formale, la "Denuncia di fine lavori/richiesta di agibilità", pur redatta su apposito modulo, era inaccoglibile

da parte dello Sportello Unico comunale, giusto perché mancate di un requisito fondamentale, il collaudo delle opere di urbanizzazione, come si è detto.

E' noto il fatto che sia il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 'Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia' all'art. 24 bis a sancire che "Il certificato di agibilità può essere richiesto [...] per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio " ; e il cosiddetto e recente 'Decreto del fare', varato dall'attuale Governo, ossia la legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, con l'articolo 30, comma 1, lettere g) e h), ribadisce in sostanza lo stesso concetto, ovvero che il certificato di agibilità può essere rilasciato per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio.

[nota bene: si è approfondita la questione attraverso colloqui con Funzionari del Comune di Mantova del Settore Urbanistica e dello Sportello Unico: nonostante siano stati nel tempo conclusi 'lotti funzionali' del piano urbanistico – e conseguentemente svincolate quote parti delle polizze fideiussorie – non si è comunque giunti al collaudo finale delle opere di urbanizzazione]

Lo scrivente ritiene di non essere nelle condizioni tecniche per approfondire i motivi dei ritardi nell'esecuzione di queste ultime, né tantomeno di stabilire che tempi siano ancora necessari per la loro ultimazione: in altre parole, non si ritiene utile identificare quanto-tempo-manchi-ancora per la regolarizzazione di detta condizione. Di certo, ad oggi, questo è un fatto da registrare ed evidenziare, perché l'assenza di agibilità incide negativamente sul valore del cespiti, e in modo determinante.

Sempre trattando dello stato generale del comparto, si avverte forte l'assenza di verde di quartiere, e ciò al di là della 'barriera acustica' come specifica opera mancante [probabilmente la barriera acustica sarà realizzata anche con la messa a dimora di alberi e arbusti]; nonché dell'assenza delle alberature presso i parcheggi. Anche questo è un risvolto della mancata

conclusione delle opere di urbanizzazione, come si è detto. **L'assenza di verde è motivo di declassamento dei beni.**

Infine preme segnalare che sulle coperture di tutto il complesso **non** sono riscontrabili i sistemi pretesi dal Decreto n. 119 del 14/01/2009 emanato dalla Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia, ossia quelli indicati dalle *'Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile'*, più semplicemente noti col nome di **'Linea vita'**.

Per quanto riguarda le unità, più in dettaglio si segnala che:

gli impianti di riscaldamento mancano nel BLOCCO B / 1.1 sia degli elementi riscaldanti (termosifoni) che delle caldaie afferenti le singole unità, residenziali e non: **questo fatto non trascurabile è motivo di decremento del valore di quei beni;**

in tutti gli altri BLOCCHI, escluse le case a schiera di contorno, sono presenti **gli ascensori**, con porte scorrevoli ad ogni piano di sbarco, ma **non sono funzionanti**, perché non ancora collaudati: **anche questo è motivo di decremento del valore.**

Da ultimo, sostanzialmente **i beni necessitano di manutenzioni ordinarie e pulizie generali** (le pulizie finali di cantiere sono state effettuate); il verde degli spazi comuni non pare sia mai stato curato.

In queste condizioni di mancato-uso quotidiano, i beni rischiano grandemente, se non altro per le incursioni dei ladri, i quali sempre più spesso prendono di mira luoghi facilmente accessibili come questi edifici: il rame degli impianti elettrici, i serramenti, i sanitari nei bagni sono tutti 'pezzi' molto appetibili, e quindi grandemente a rischio.

Conclusione:

come si noterà, non pochi sono gli aspetti negativi riscontrabili, molti dei quali generati direttamente o indirettamente dalla mancata conclusione delle opere di urbanizzazione. Ciò trova riscontro negli elementi decrementativi applicati nel giudizio di valore, a cui si rimanda alla fine della presente *'Introduzione comune a tutte le Relazioni sui beni in Mantova'*.

VERIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI

Si rimanda agli elaborati allegati alle singole relazioni di perizia dell'Ing. Frugoni

VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

La documentazione conservata presso l'Ufficio tecnico comunale e controllata *de visu* attraverso gli Allegati delle perizie di presentazione testé nominate nonché i sopralluoghi, permettono di riconoscere la sostanziale rispondenza dei beni di cui trattasi alle tavole di progetto approvate, limitatamente alle unità in oggetto.

Non si sono riscontrate difformità sostanziali rispetto ai progetti edilizi.

Le agibilità non sono regolari.

Seguono estratti dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Mantova, relativi al comparto.

... OMISSIS ...

Il sottoscritto estimatore ha comunque verificato che nel vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Mantova gli immobili oggetto della presente stima ricadono in zona *'Comparti assoggettati a strumento attuativo approvato o a titolo edilizio convenzionato'*, ai sensi dell'art. D23 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Dal punto di vista paesaggistico, la zona appartiene ad un *'Ambito a sensibilità paesaggistica media'*. L'area non è soggetta a specifici vincoli di carattere monumentale, nè paesaggistico: tuttavia vige un grado di tutela quale *'Area a potenzialità archeologica'*.

Ora, entrando nello specifico delle caratteristiche delle **unità immobiliari** che compongono il compendio di Ponte Rosso, le loro **Certificazioni Energetiche** sono così riscontrabili:

	CLASSE A	CLASSE B	CLASSE C	CLASSE D	CLASSE E	CLASSE F	CLASSE G
BLOCCO B 1.1			n. 7 unità	n.18 unità	n.2 unità		
'VILLE'							n.29 unità
BLOCCO B4 - A6						n.1 unità	n.2 unità
BLOCCO B4 - A1						n.4 unità	
BLOCCO B4 - B1							n.3 unità
BLOCCO B4 - A2						n.5 unità	n.3 unità
BLOCCO B4 - A5						n.4 unità	n.3 unità
BLOCCO B4 - B2						n.5 unità	n.9 unità
BLOCCO B4 - B3						n.1 unità	n.17 unità
BLOCCO B4 - A4						n.2 unità	n.6 unità
BLOCCO B4 - A3						n.5 unità	n.7 unità

<i>sommano:</i>	<i>Classe A :</i>	<i>Classe B :</i>	<i>Classe C :</i>	<i>Classe D :</i>	<i>Classe E :</i>	<i>Classe F :</i>	<i>Classe G :</i>
	-	-	N. 7 UNITA'	N. 18 UNITA'	N. 2 UNITA'	N. 27 UNITA'	N. 79 UNITA'
PERCENTUAL I SUL TOTALE	<u>0 %</u>	<u>0 %</u>	5 %	14 %	1 %	<u>20 %</u>	<u>60 %</u>

Le Certificazioni Energetiche, ormai divenute prescrittive per definire il livello qualitativo delle unità intese come 'involucri edilizi', rendono evidente uno stato mediocre o pessimo di tutti i fabbricati, ad eccezione dell'ultimo realizzato – il BLOCCO B/1.1 – che rivela prestazioni migliori. Comunque le percentuali dimostrano che l' 80% delle 133 unità (residenze e uffici) appartengono a Classi energetiche di fascia bassa (F e G) : il che incide su loro valore.

SERVITU' E GRAVAMI

Vedi allegati delle relazioni di stima dei beni in Mantova dell'Ing. Frugoni.

GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente relazione, il sottoscritto perito estimatore ha preso in esame:

- i listini immobiliari dell'Agenzia del Territorio, e i loro valori medi desunti dall'«Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2014 – Semestre 1° (le più recenti pubblicate ufficialmente e consultabili);
- le valutazioni della perizia dell'Ing. Frugoni.

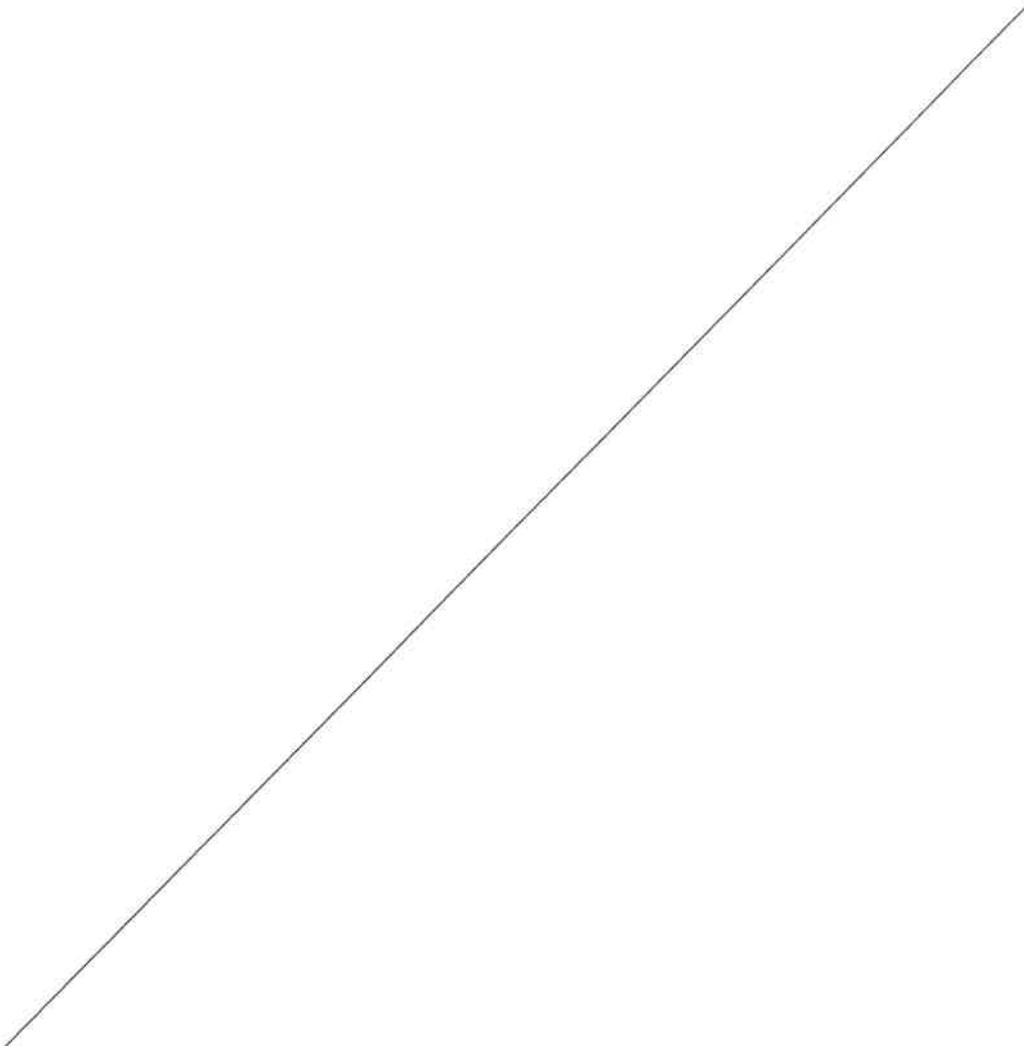
Com'è noto, l'obiettivo della presente è una revisione delle stime come proposte dagli elaborati dell'Ing. Frugoni: nelle singole Relazioni di perizia (in tutto 12, per i beni in Mantova) si propongono quindi delle analisi per via speditiva sia delle quantificazioni delle superfici lorde (=commerciali), che dei valori adottati:

si specifica di aver eseguito direttamente rilievi metrici e fotografici a campione su alcune delle più di 300 unità, nei sopralluoghi tecnici eseguiti;

conseguentemente, di aver controllato **la coerenza delle superfici adottate nelle relazioni di perizia di presentazione** dell'Ing. Frugoni, giudicandole esatte, con certe tolleranze ritenute ordinarie;

sin d'ora si dichiara di **concordare coi 'criteri di ragguaglio' ivi adottati**, per corroborare le superfici commerciali principali di quelle quote parti spettanti da porzioni accessorie (e tramutarle in 'superfici commerciali equivalenti'), perché ritenuti coerenti con lo stato dei luoghi, col tipo di beni da valutare, nonché generalmente condivisi dalla letteratura tecnica (riferimenti: Norma UNI 10.750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" del 1998; D.P.R. 23/03/1998, n. 138; etc.).

Infine, circa i valori adottati:





Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

Fascia/zona: Periferica CITTADELLA PONTE ROSSO COLLE APERTO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

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	600	900	L	4	6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1500	L	5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	900	1200	L	3,5	5	N
Abitazioni di tipo	NORMALE	500	700	L	3,2	4	N

economico

Autorimesse	NORMALE	700	950	L	3,5	5,2	N
Ville e Villini	Ottimo	1100	1600	L	5	7	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L	4,5	6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



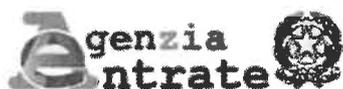
mettiamoci
la faccia



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno
dei simboli colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Ti trovi in: Home - Documentazioni - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA

Comune: MANTOVA

Fascia/zona: Periferica/CITTADELLA PONTE ROSSO COLLE APERTO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	800	1100	L	4,7	6,8	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di

... OMISSIS ...

Per la zona di 'Ponte Rosso' – esplicitamente citata, perciò indagata dall'Ufficio delle Entrate - i valori OMI di riferimento stabiliscono indicazioni di questa natura:

<i>tipologia</i>	<i>stato conservativo</i>	<i>Valore di mercato MIN</i>	<i>Valore di mercato MAX</i>	<i>MEDIA dei valori di mercato</i>
Uffici	normale		1.100	1.100
Abitazioni civili	ottimo	1.050	1.500	1.275
Autorimesse	normale	700	950	825
Ville e villini	ottimo	1.100	1.600	1.350

Ai BLOCCHI B.3/1, B.3/2, B.3/3, B.3/4, B.3/5, B.3/6, quindi agli alloggi a due piani posti sulle fasce perimetrali est e ovest del complesso, è piuttosto difficile riconoscere la qualifica tipologica di 'VILLE E VILLINI': di fatto sono dei gruppi di case a schiera. A riconferma di ciò, la loro qualità catastale è pari a quella di tutti gli alloggi dell'intero complesso: si intende che sono 'A / 2', ossia 'Abitazioni civili', e non 'A / 7' 'Abitazioni in villini' o 'A / 8' 'Abitazioni in ville'; tuttavia si riconosce loro una certa particolarità e appetibilità rispetto agli altri alloggi motivate dal fatto di:

- essere unità 'autonome',
- esser dotate di uno o due giardini di pertinenza esclusiva, particolarmente quelle di testata.

E' necessario ora sottolineare alcuni aspetti ulteriori sullo stato manutentivo dei beni:

decisiva è la caratterizzazione dovuta alla vetustà dei beni, perché il BLOCCO B/1.1 (quello più a sud) è costruttivamente il più recente, oltre ad essere il 'meglio eseguito' (lo dimostrano anche le Certificazioni Energetiche, e la presenza dei pannelli solari sulle coperture);

i restanti blocchi sono più datati, perché sono stati i primi ad essere edificati e finiti. Inoltre questi ultimi sono spesso stati affittati, e lo stato di manutenzione è generalmente peggiore.

La condizione ordinaria delle strutture e delle finiture riscontrate è comunque medio, nel senso che si tratta di un complesso del tipo 'cantieristico': nulla di particolarmente degno di nota o 'prezioso' spicca ad un riscontro oggettivo, con l'unica eccezione per la presenza del *parquet* per le zone notte degli alloggi. D'altronde, sono accatastate secondo la categoria ' A/2 ', ossia come '*Abitazioni civili*' , quindi con semplici doti di ordinarietà. Questa condizione è propria anche degli 'involucri edilizi', come dimostrano le Classi energetiche mediocri rivelate dalle relative Certificazioni, di cui si è già detto.

L'adozione dei valori di media matematica è dovuta alle oggettive condizioni riscontrate nel comparto, e allo stato dei beni: essi sono 'nuovi' – quindi quasi mai usati (vedi più sopra), per ciò non possono che identificarsi [anche se quasi forzosamente] con la categoria corrispondente allo stato conservativo 'ottimo' – ma **spesso manchevoli di alcuni aspetti tecnologici importanti** (caldaie, termosifoni; ascensori funzionanti), oppure 'trascurati', inizialmente dal mancato 'avviamento d'uso' e a seguire dall' **assenza di relative cure quotidiane**, che si

indicano col termine ben definito di 'manutenzione ordinaria' (si sono infatti riscontrate infatti scrostature localizzate dei muri, cavillature negli intonaci esterni (che trattengono l'acqua piovana), zone di caduta d'intonaco, stillicidi puntuali, rotture di vetri e/o tapparelle, guarnizioni di infissi non a tenuta; scuri di finestre e portefinestre scrostati e già ammalorati; lampioncini divelti; eppoi mancanza di pulizia generale e particolare, cura minima del verde pertinenziale, etc.): la documentazione fotografica dei 'vizi' che segue ne è dimostrazione.

Inoltre si sono considerati alcuni aspetti specifici riscontrati nei beni oggetto di stima, ovvero:

particolarmente gravosa sulla valutazione è e resta l'assenza di agibilità, riguardante tutti i beni del comparto trattati. Stante il fatto che la valutazione viene eseguita oggi, quando sono ancora ignote – comunque temporalmente lontane - le condizioni della relativa acquisizione, si stabilisce che questa incida in decremento per il 10 % del valore medio indicato precedentemente; [nota bene: un documento dell' 1/10/2013, riportato tra gli 'Allegati' di tutte le Perizie dei beni in Mantova, a firma dell'Ing. Pietro Squassabia, (che si suppone ne sia il) direttore dei lavori, comunica che "lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione ammonta complessivamente e indicativamente al 78 %"];

inoltre, gli altri aspetti negativi di carattere particolare o generale sin qui trattati si ritiene possano incidere per un ulteriore decremento del 5 %, per un totale decremento del 15%, ossia:

<i>tipologia</i>	<i>MEDIA dei valori di mercato</i>	<i>decremento circa 15 %</i>	<i>VALORI UNITARI ADOTTATI PER LA STIMA</i>
Uffici	1.100	- 100	1.000
Abitazioni civili del BLOCCO B 1.1	1.275	- 175	1.100
Autorimesse	825	- 125	700

i POSTI AUTO interni del BLOCCO B 1.1, sono valutati a corpo con un valore unitario di € 5.100,00 [nota bene: in termini estimativi si concorda con la valutazione della Perizia di presentazione, dove li si proponeva a € 6.000,00 cadauno, ma anche qui si adotta il deprezzamento già utilizzato per tutti i beni in Mantova del 15% per i motivi predetti] .

Lo stato d'uso o di relativo abbandono, nonché la vetustà dei beni, impone un ulteriore decremento del 5% per tutti gli altri manufatti, ossia:

<i>tipologia</i>	<i>MEDIA dei valori di mercato</i>	<i>decremento circa 20 %</i>	<i>VALORI UNITARI ADOTTATI PER LA STIMA</i>
Abitazioni civili di tutti gli altri BLOCCHI	1.275	- 245	1.030
Autorimesse	825	- 165	660
Cantine	400	- 80	320
Ville e villini	1.350	- 250	1.100

Caso a parte i POSTI AUTO del cosiddetto BLOCCO B 1.2, che sono valutati a corpo, con un valore unitario di € 3.600,00 [nota bene: in termini estimativi si concorda con la valutazione della Perizia di presentazione, dove li si proponeva a € 4.000,00 cadauno, ma anche qui si adotta il deprezzamento già utilizzato per tutti i beni in Mantova del 10% per i motivi predetti] .

Tutte le 12 relazioni di stima che seguono dei beni in Mantova, località Ponte Rosso, adotteranno i predetti valori per unità di misura della superficie lorda ragguagliata.

Si segnala infine che non sarà necessario provvedere ad un aggiornamento catastale dei beni.

Si rimanda quindi allo sviluppo dei calcoli relativi ad ogni singolo Blocco di cui è costituito il complesso dei cespiti in Mantova; nonché alla 'Conclusione comune di tutte le relazioni di stima dei beni in Mantova', dove sono gli importi totali delle valutazioni economiche.

Nota bene: si ribadisce che la presente relazione costituisce un'introduzione comune a tutte le perizie svolte in via speditiva sui beni di Mantova, in località Ponte Rosso.

Mantova, 28 febbraio 2015

Il tecnico

Dott. Arch. Stefano Castagna



... OMISSIS ...

**RELAZIONE DI SINTESI
DI TUTTE LE PERIZIE DI STIMA
DEI BENI IN MANTOVA, LUCCA, BRESCIA**

riferimento: RELAZIONI DI STIMA

A ;

n°1, n° 2, n°3, n° 4, n° 5, n° 6, n° 7,
n° 8, n° 9, n°10, n°11, n° 12;

B , C.

Tribunale di Brescia

Concordato preventivo n° 1 / 2015

Società:

Giudice delegato dott. Raffaele Del Porto

Commissario giudiziale dott. Cristina Treccani



Stefano Castagna

REVISIONE DI PERIZIA per Concordato Preventivo n.1/15_

revisione di perizia n°	denominazione	oggetto	valori REVISIONI DI PERIZIE €
A	Brescia : posti auto coperti	5 posti auto coperti	40.000,00
01 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B1/2	26 posti auto scoperti	93.600,00
02 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B1/1	9 uffici, 18 alloggi, 28 box, 2 p.a.s.	3.094.800,00
03 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ Bi.OCCO B 3/1, /2, /3, /4, /5, /€	29 alloggi, 29 box	5.053.200,00
04 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/A6 mapp 473	3 alloggi, 4 box, 2 cantine	352.100,00
05 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/A1 mapp 474	4 alloggi, 5 box, 2 cantine	433.300,00
06 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/B1 mapp 475	3 alloggi, 3 box	323.300,00
07 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/A2 mapp 476	8 alloggi, 9 box, 2 cantine	857.000,00
08 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/A5 mapp 471	7 alloggi, 8 box, 2 cantine	762.700,00
09 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/B2 mapp 477	14 alloggi, 15 box, 3 cantine	1.424.500,00
10 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/B3 mapp 470	18 alloggi, 18 box	1.403.700,00
11 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/A4 mapp 469	8 alloggi, 9 box, 2 cantine	828.100,00
12 di 12	Mantova_Ponte Rosso_ BLOCCO B4/A3 mapp 478	12 alloggi, 13 box, 2 cantine	1.191.600,00
B	Terreni a Brescia	sup. mq 49.580	400.000,00
C	Terreni a Lucca	sup. mq 25.084	2.257.600,00
totale			18.515.500,00

VALORE STIMATO dei soli
beni in Mantova: €
15.817.900,00



Stefano Stefano

Mantova, li 28 febbraio 2015

diconsi Euro #diciottomilioni cinquecentoquindici milacinquecento/00#

REVISIONE
CIRCA LE VALUTAZIONI DI STIMA DEI BENI IN MANTOVA
_ PROIEZIONE TEMPORALE A FINE 2018 _

Su esplicita sollecitazione del Commissario giudiziale e ben consono dell'alea presente in questo tipo di proiezioni, lo scrivente perito estimatore formula un'ipotesi valutativa dei beni di proprietà della _____ " alla fine del 2018.

Ciò premesso che

le opere di urbanizzazione siano concluse dal Comune di Mantova – in vece della “ ~~che non vi è~~ riuscita in tempo utile - e collaudate da un tecnico all'uopo incaricato sempre dal Comune;

sia dato compimento amministrativo alle pratiche edilizie lasciate interrotte dalla “ _____ ’, per ‘riaprire i termini temporali’ (pari a 60 giorni) dell’iter in regime di ‘silenzio/assenso’, così come indicato nelle ultime lettere del Comune di Mantova, previa ottemperanza alle prescrizioni ivi contenute.

Quindi si riprendono alcuni dati utili per la valutazione, tratti dall' *'Introduzione comune a tutte le relazioni di stima dei beni in Mantova_località Ponte Rosso'* , modificandone i valori:

Per la zona di **'Ponte Rosso'** – esplicitamente citata, perciò indagata dall'Ufficio delle Entrate - i valori OMI di riferimento stabiliscono indicazioni di questa natura:

tipologia	stato conservativo	Valore di mercato MIN	Valore di mercato MAX	MEDIA dei valori di mercato
Uffici	normale		1.100	1.100
Abitazioni civili	ottimo	1.050	1.500	1.275
Autorimesse	normale	700	950	825
Ville e villini	ottimo	1.100	1.600	1.350

Ai BLOCCHI B.3/1, B.3/2, B.3/3, B.3/4, B.3/5, B.3/6, quindi agli alloggi a due piani posti sulle fasce perimetrali est e ovest del complesso, è piuttosto difficile riconoscere la qualifica tipologica di 'VILLE E VILLINI': di fatto sono dei gruppi di case a schiera. A riconferma di ciò, la loro qualità catastale è pari a quella di tutti gli alloggi dell'intero complesso: si intende che sono 'A / 2', ossia 'Abitazioni civili', e non 'A / 7' 'Abitazioni in villini' o 'A / 8' 'Abitazioni in ville'; tuttavia si riconosce loro una certa particolarità e appetibilità rispetto agli altri alloggi motivate dal fatto di:

- essere unità 'autonome',
- esser dotate di uno o due giardini di pertinenza esclusiva, particolarmente quelle di testata.

E' necessario ora sottolineare alcuni aspetti ulteriori sullo stato manutentivo dei beni:

decisiva è la caratterizzazione dovuta alla vetustà dei beni, perché il BLOCCO B/1.1 (quello più a sud) è costruttivamente il più recente, oltre ad essere il 'meglio eseguito' (lo dimostrano anche le Certificazioni Energetiche, e la presenza dei pannelli solari sulle coperture);

i restanti blocchi sono più datati, perché sono stati i primi ad essere edificati e finiti. Inoltre questi ultimi sono spesso stati affittati, e lo stato di manutenzione è generalmente peggiore.

La condizione ordinaria delle strutture e delle finiture riscontrate è comunque media, nel senso che si tratta di un complesso del tipo 'cantieristico': nulla di particolarmente degno di nota o 'prezioso' spicca ad un riscontro oggettivo, con l'unica eccezione per la presenza del *parquet* per le zone notte degli alloggi. D'altronde, sono accatastate secondo la categoria 'A/2', ossia come 'Abitazioni civili', quindi con semplici doti di ordinarità. Questa condizione è propria anche degli 'involucri edilizi', come dimostrano le Classi energetiche mediocri rivelate dalle relative Certificazioni, di cui si è già detto.

L'adozione dei valori di media matematica è dovuta alle oggettive condizioni riscontrate nel comparto, e allo stato dei beni: essi sono 'nuovi' – quindi quasi mai-usati (vedi più sopra), per ciò non possono che identificarsi [anche se quasi forzosamente] con la categoria corrispondente allo stato conservativo 'ottimo' – ma

spesso manchevoli di alcuni aspetti tecnologici importanti (caldaie, termosifoni; ascensori funzionanti), oppure ‘trascurati’, inizialmente dal mancato ‘avviamento d’uso’ e a seguire dall’ assenza di relative cure quotidiane, che si

indicano col termine ben definito di ‘manutenzione ordinaria’ (si sono infatti riscontrate infatti scrostature localizzate dei muri, cavillature negli intonaci esterni (che trattengono l’acqua piovana), zone di caduta d’intonaco, stillicidi puntuali, rotture di vetri e/o tapparelle, guarnizioni di infissi non a tenuta; scuri di finestre e portefinestre scrostati e già ammalorati; lampioncini divelti; eppoi mancanza di pulizia generale e particolare, cura minima del verde pertinenziale, etc.): la documentazione fotografica dei ‘vizi’ che segue ne è dimostrazione.

Gli aspetti negativi di carattere particolare o generale sin qui trattati si ritiene possano incidere per un decremento del 5 %.

inoltre è da considerare un ulteriore decremento per vetustà del 3 %, perché qui trattasi di una proiezione estimativa temporalmente spostata alla fine del 2018;

ossia:

<i>tipologia</i>	<i>MEDIA dei valori di mercato</i>	<i>decremento circa 8 %</i>	<i>VALORI UNITARI ADOTTATI PER LA STIMA</i>
Uffici	1.100	- 50	1.050
Abitazioni civili del BLOCCO B 1.1	1.275	- 105	1.170
Autorimesse	825	- 65	760

i POSTLAUTO interni del BLOCCO B 1.1, sono valutati a corpo con un valore unitario di € 5.520,00 [nota bene: in termini estimativi si concorda con la valutazione della Perizia di presentazione, dove li si proponeva a € 6.000,00 cadauno, ma anche qui si adotta il deprezzamento già utilizzato per tutti i beni in Mantova del 8% per i motivi predetti] .

Lo stato d’uso o di relativo abbandono, nonché la vetustà dei beni, impone un ulteriore decremento del 5% per tutti gli altri manufatti, ossia:

<i>tipologia</i>	<i>MEDIA dei valori di mercato</i>	<i>decremento circa 13 %</i>	<i>VALORI UNITARI ADOTTATI PER LA STIMA</i>
Abitazioni civili di tutti gli altri BLOCCHI	1.275	- 165	1.110
Autorimesse	825	- 105	720
Cantine	400	- 50	350
Ville e villini	1.350	- 175	1.175

Caso a parte i POSTI AUTO del cosiddetto BLOCCO B 1.2, che sono valutati a corpo, con un valore unitario di € **3.680,00** [nota bene: in termini estimativi si concorda con la valutazione della Perizia di presentazione, dove li si proponeva a € 4.000,00 cadauno, ma anche qui si adotta il deprezzamento già utilizzato per tutti i beni in Mantova del **8%** per i motivi predetti] .

Tutte le 12 relazioni di stima che seguono dei beni in Mantova, località Ponte Rosso, adotteranno i predetti valori per unità di misura della superficie lorda ragguagliata.

Si rimanda quindi allo sviluppo dei calcoli relativi ad ogni singolo Blocco di cui è costituito il complesso dei cespiti in Mantova; nonché alla 'Conclusione comune di tutte le relazioni di stima dei beni in Mantova', dove sono gli importi totali delle valutazioni economiche.

BLOCCO B/1.1 (rif. PERIZIA N. 24 dell'Ing. Frugoni)					VALORE DEL CESPITE
	FG	MAPP	SUB	CAT	
ufficio	6	446	1	A/10	77.500,00
ufficio			2	A/10	92.000,00
ufficio			3	A/10	92.000,00
ufficio			4	A/10	77.000,00
ufficio			15	A/10	79.000,00
ufficio			16	A/10	79.250,00
ufficio			17	A/10	98.000,00
ufficio			18	A/10	101.000,00
ufficio			19	A/10	144.000,00

alloggio			20	A/2	
					112.585,00
alloggio			21	A/2	
					80.960,00
alloggio			22	A/2	
					90.420,00
alloggio			24	A/2	
					102.080,00
alloggio			29	A/2	
					102.355,00
alloggio			30	A/2	
					125.620,00
alloggio			33	A/2	
					100.045,00
alloggio			34	A/2	
					112.310,00
alloggio			35	A/2	
					111.760,00
alloggio			36	A/2	
					79.860,00
alloggio			37	A/2	

				90.420,00
alloggio		38	A/2	
				88.000,00
alloggio		39	A/2	
				102.355,00
alloggio		40	A/2	
				104.500,00
alloggio		41	A/2	
				80.135,00
alloggio		42	A/2	
				90.420,00
alloggio		43	A/2	
				88.000,00
alloggio		44	A/2	
				102.080,00
autorimessa		45	C/6	21.700,00
autorimessa		50	C/6	17.500,00
autorimessa		52	C/6	14.700,00

autorimessa			53	C/6	16.800,00
autorimessa			55	C/6	13.300,00
autorimessa			58	C/6	13.300,00
autorimessa			59	C/6	14.000,00
autorimessa			60	C/6	14.000,00
autorimessa			61	C/6	18.900,00
autorimessa			62	C/6	17.500,00
posto auto coperto			64	C/6	5.100,00
posto auto coperto			65	C/6	5.100,00
autorimessa			71	C/6	12.600,00
autorimessa			74	C/6	17.500,00
autorimessa			75	C/6	17.500,00
autorimessa			76	C/6	11.200,00
autorimessa			77	C/6	11.200,00
autorimessa			78	C/6	14.700,00

autorimessa			79	C/6	16.800,00
autorimessa			80	C/6	21.700,00
autorimessa			81	C/6	26.600,00
autorimessa			82	C/6	18.200,00
autorimessa			83	C/6	16.100,00
autorimessa			84	C/6	16.100,00
autorimessa			85	C/6	21.000,00
autorimessa			86	C/6	21.000,00
autorimessa			87	C/6	16.100,00
autorimessa			88	C/6	16.100,00
autorimessa			89	C/6	18.200,00
autorimessa			90	C/6	26.600,00
					3.094.800,00
					VALORE DEL BLOCCO B/1.1