

PROGETTO

**AREA PRU BORGONUOVO**

**PIANO ATTUATIVO EX COMPARTO 2  
IN VARIANTE AL P.G.T.  
Località Borgochiesanuova - Mantova**



COMMITTENTE

**SANSEDONI SIENA SPA**  
Via Giuseppe Garibaldi, 60 - 53100 Siena

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MANTOVA  
COMUNE DI MANTOVA



CONTENUTO

Perizia di Stima

INDIRIZZO		COMUNE	PROVINCIA
Via Giorgio Gaber / Strada Circonvallazione Sud		Mantova	Mantova
DATA EDIZIONE	DATA ULT. AGG.	ELABORATO	
01/07/2022		L	
PROT.			
347/2021			

PROGETTISTA

**ARCHITETTO PAOLO VINCENZI**  
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova  
0376 224380 - pmvinc@tin.it

PROGETTISTA

**SOPRINT SRL SOCIETÀ PROGETTAZIONI INTEGRATE**  
Galleria Ferri, 6 - 46100 Mantova  
0376 222077 - soprint@libero.it

PAOLO VINCENZI  
ARCHITETTO  
studio di architettura  
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova  
tel 0376 224380, fax 0376 289067, e-mail pmvinc@tin.it

**Società Sansedoni Siena S.p.A.**

**PERIZIA DI STIMA DELLE AREE  
SITE IN LOC. BORGOCHIESANUOVA - MANTOVA**

**Arch. Paolo Vincenzi**

Mantova, 15 luglio 2022

**PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ SANSEDONI SIENA S.p.A. IN  
COMUNE DI MANTOVA , VIA GIORGIO GABER / STRADA CIRCONVALLAZIONE SUD**

**INCARICO**

Nel mese di luglio 2022 la Dott.ssa Luisa Marri, in qualità di legale rappresentante della Società Sansedoni Siena S.p.A., con sede in Siena, Via Giuseppe Garibaldi, n° 60, incaricava lo scrivente Architetto Paolo Vincenzi con studio in Mantova Corso Vittorio Emanuele II, n° 33, Codice Fiscale VNC PLA 59L24 E897D, Partita IVA 01498610201 regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Mantova al N° 201 di procedere alla stima e valutazione dei beni immobili costituiti da terreni in Mantova, Via Giorgio Gaber / Strada Circonvallazione Sud onde determinarne il più probabile valore di mercato in comune commercio alla data odierna.

**PREMESSE**

Il sottoscritto per l'espletamento del suo mandato svolgeva, le opportune ricerche telematiche all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Mantova, sia presso i Servizi Catastali (ex UTE) nell'intento di venire in possesso degli estratti di mappa e delle visure catastali relative agli immobili oggetto di stima.

In data 14/07/2022 visionava i terreni oggetto di stima, posti in Comune di Mantova in via Giorgio Gaber / Strada Circonvallazione Sud.

**DOCUMENTAZIONE ESAMINATA**

Nello svolgimento della perizia sono stati esaminati i seguenti documenti ed effettuate le seguenti visure e/o ricerche presso gli uffici competenti:

- Documentazione catastale costituita da: estratto di mappa, visura catastale per soggetto, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Mantova;
- Inoltre, si evidenzia che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo dei terreni, volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche degli stessi, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o la presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica dei terreni stessi.

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Si procederà alla stima degli immobili adottando il metodo della cosiddetta "stima sintetica per confronto o comparazione" prendendo in considerazione i valori medi unitari più correnti, comparati ai prezzi di tipologie di beni analoghi, tenuto conto dello stato funzionale e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche della realtà immobiliare in esame.

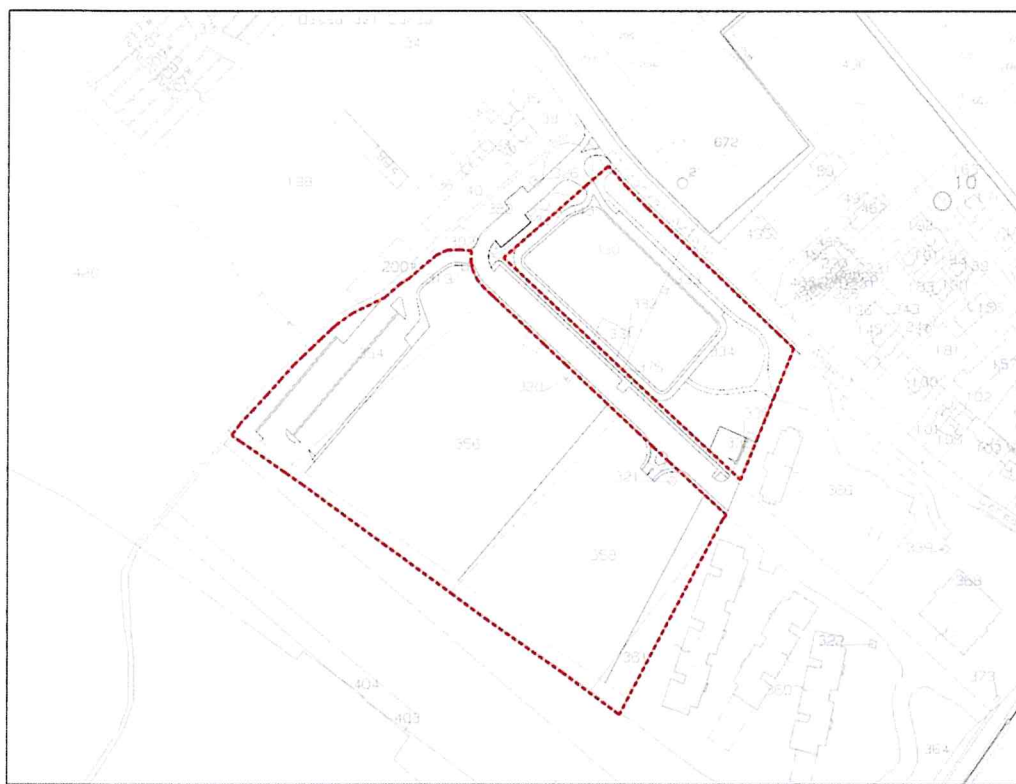
I terreni, si è tenuto conto anche e soprattutto della destinazione urbanistica, verranno stimati tenendo in considerazione lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano, sulla base anche di indicazioni di mercato raccolte in loco presso professionisti del luogo oltre che da conoscenze estimative personali dello scrivente per avere già operato in zona.

Ora sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Mantova oltre che dalle informazioni assunte in loco per quel che concerne i valori di mercato il sottoscritto è nelle condizioni di dimettere la propria relazione di stima.

## STIMA DEGLI IMMOBILI

1.UBICAZIONE: Provincia di Mantova, Comune di Mantova (Mn), Via Giorgio Gaber / Strada Circonvallazione Sud

2.IDENTIFICATIVI CATASTALI



*Stralcio mappa catastale con individuazione proprietà*

I terreni risultano attualmente censiti all'Agenzia delle Entrate-Territorio nel Comune di Mantova, come segue:

Proprietà : Sansedoni Siena SPA

**PAOLO VINCENZI**  
**ARCHITETTO**  
studio di architettura  
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova  
tel 0376 224380, fax 0376 289067, e-mail pmvinc@tin.it

con sede legale in Siena, Via Giuseppe Garibaldi, n° 60

Quota di proprietà: 100%

Comune di Mantova (N.C.T.)

Foglio 45, Mappale 330 ha 00.50.88

Foglio 45, Mappale 331 ha 00.02.46

Foglio 45, Mappale 332 ha 00.01.34

Foglio 45, Mappale 334 ha 00.57.92

Foglio 45, Mappale 335 ha 00.02.61

Foglio 45, Mappale 336 ha 00.01.43

Foglio 45, Mappale 354 ha 00.59.32

Foglio 45, Mappale 356 ha 01.46.52

Foglio 45, Mappale 358 ha 01.10.80

Foglio 45, Mappale 361 ha 00.11.83

Totale ha 04.45.11

Confini in senso N.E.S.O.:

A nord la proprietà confina con i terreni agricoli individuati al Foglio 45, Mappali 420/302/Via Giorgio Gaber; ad est con Strada Circonvallazione Sud; a sud con i mappali 366/361 del foglio 45; ad ovesto con il sedime della tangenziale sud.

#### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE**

Il Comune di Mantova, in attuazione alla Delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 2002 che approvava il Programma di Recupero Urbano denominato 'Chiesanuova', stipulava in data 18 Giugno 2002 Convenzione Urbanistica con i soggetti attuatori Unieco S.c.r.l. di Reggio Emilia – Martinotti Renato s.r.l. di Mantova e A.L.E.R. di Mantova.

Il 'PRU' prevedeva interventi e opere di riqualificazione per i quartieri di Due Pini (realizzazione campo sportivo polivalente e autorimesse recentemente demoliti) e Borgochiesanuova oltre che la costruzione di un nuovo insediamento residenziale con edifici realizzati da Aler e da parte di soggetti privati ai quali era inoltre data la possibilità di realizzare anche uffici e negozi.

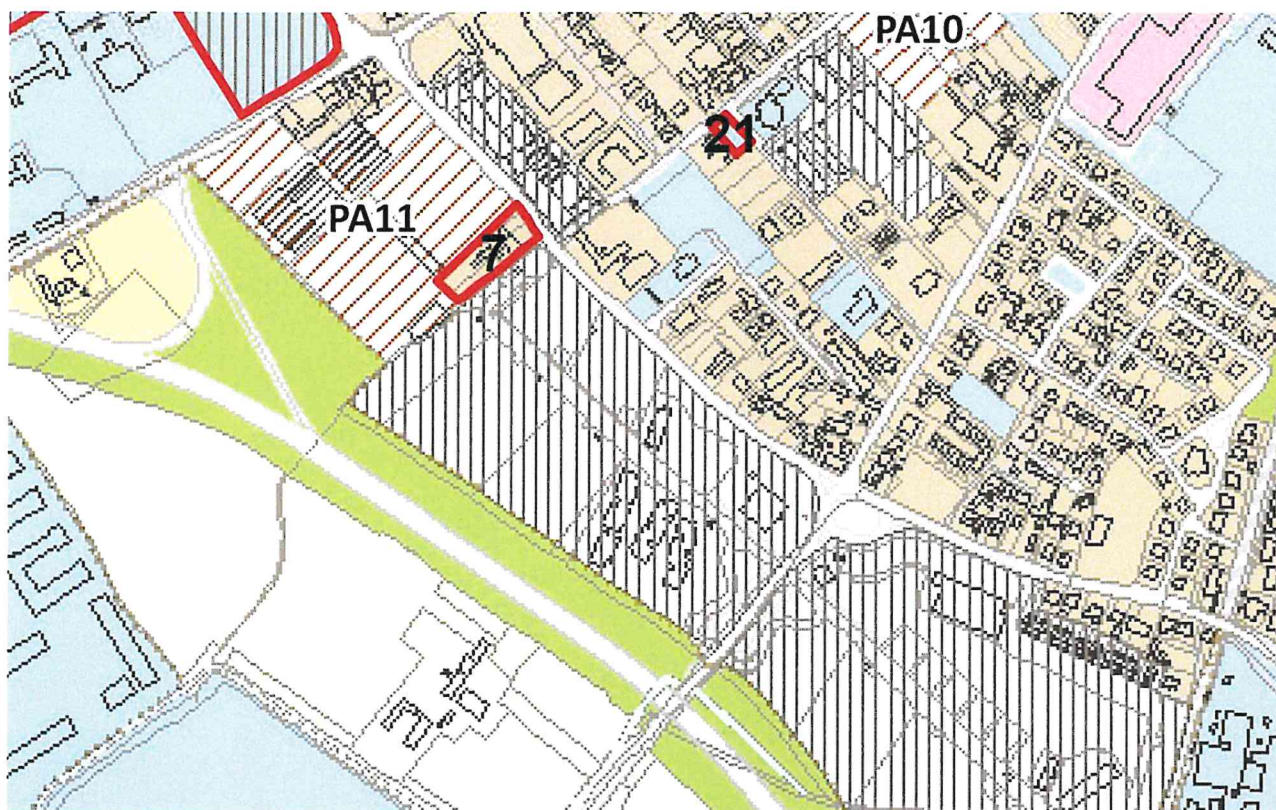
All'interno dell'area coinvolta dal 'PRU Chiesanuova' sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria, viabilità e reti dei sotto servizi, per tutti i comparti previsti mentre l'edificazione degli edifici, dopo la realizzazione dei primi interventi residenziali e commerciali, a causa della flessione del mercato del settore immobiliare, ha subito un blocco che ha mandato in crisi l'intero comparto precludendo il programma di sviluppo previsto. Tale contesto ha provocato situazioni di degrado con l'occupazione abusiva degli alloggi costruiti, atti di vandalismo e l'abbandono di una rilevante porzione di area.

Nell'ultimo periodo il Comune di Mantova ha intrapreso una politica di recupero dell'ambito con la realizzazione del nuovo Palasport intitolato a Marco Sguaitzer e con la programmazione di interventi sugli



edifici abbandonati acquisiti nel frattempo nel patrimonio comunale; a ciò è seguita l'iniziativa di privati che hanno programmato lodevoli operazioni immobiliari tese al recupero di alcuni edifici residenziali.

In tale contesto la Società Sansedoni Siena S.p.A. , che ha recentemente ceduto alla Provincia di Mantova le aree del Comparto 3 ed attuale proprietaria delle residue aree inedificate, sta' promuovendo lo sviluppo delle stesse portando avanti trattative con un soggetto privato , che riguardano le aree all'interno del Comparto 2 , con possibilità di realizzare progetti utili per l'area con effetti positivi anche a scala territoriale ampia.



*Stralcio PGT: area soggetta a pianificazione attuativa*

## VALUTAZIONE DEI BENI

Sulla base dei parametri di stima già definiti nel capitolo "Criteri di valutazione" si procede a determinare il più probabile valore di mercato in comune commercio, confrontano i prezzi di vendita dei terreni in zona e più precisamente:

- contratto preliminare di compravendita stipulato in data 31 gennaio 2022 e registrato a Siena il 9 febbraio 2022 al n. 7974 tra Sansedoni Spa e la Società Opto Engineering di Mantova;
- compravendita tra Società Sansedoni Siena S.p.A. , che ha recentemente ceduto alla Provincia di Mantova le aree del Comparto 3.

PAOLO VINCENZI  
ARCHITETTO  
studio di architettura  
Corso Vittorio Emanuele II, 33 - 46100 Mantova  
tel 0376 224380, fax 0376 289067, e-mail pmvinc@tin.it

Ciò premesso , rispetto alle valutazioni di carattere generale, i terreni in oggetto si ritiene possano avere un valore pari ad €/mq 25,00 (Euro Venticinque/00). Si specifica che il lotto in questione, formato da più particelle catastali, è la parte residua del PRU Borgochiesanuova e che ad oggi è rimasto ineditato.

Le succitate operazioni di mercato (preliminare di acquisto e compravendita), sono state cedute al medesimo valore.

Lo scrivente Architetto Paolo Vincenzi ritenendo d'aver assolto con scienza e coscienza all'incarico conferitogli, rassegna la presente perizia di stima.

Mantova, 15 luglio 2022

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Paolo Vincenzi