

**TRIBUNALE DI MANTOVA**  
**FALLIMENTO N. 12/2022 R.F.**

**INVITO AD OFFRIRE**

per l'acquisto del terreno sito nel Comune di Roverbella (MN), superficie catastale complessiva 26.070 mq, interamente occupato da un impianto per la produzione di energia elettrica da biogas e dalle relative strutture annesse, dettagliatamente descritto nella perizia di stima redatta in data 22 giugno 2023 dal Dott. Agronomo Gianni Mecenero reperibile sul sito [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it) e sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

**Condizioni per la presentazione delle offerte e loro efficacia**

Gli interessati alla formulazione delle offerte d'acquisto dovranno far pervenire, entro il 1 marzo 2024, all'indirizzo PEC della Procedura [f12.2022mantova@pecfallimenti.it](mailto:f12.2022mantova@pecfallimenti.it) una manifestazione di interesse, con indicazione del prezzo indicativo della possibile offerta.

Maggiori informazioni sono reperibili sul sito [www.liquidagest.it](http://www.liquidagest.it), sul sito [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it), sezione aste & avvisi, sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso il Curatore Avv. Franco Benassi (tel. 0376 281361)

*COMUNE DI ROVERBELLA*

*PROVINCIA DI MANTOVA*

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO  
DI UN TERRENO SITO NEL COMUNE DI  
ROVERBELLA (MN)**

A cura di:

**Gianni Mecenero**

**Dottore Agronomo**

Roverbella, 22 giugno 2023

## RELAZIONE DI STIMA

### del valore di mercato di un terreno posto in Comune di Roverbella (MN)

Il sottoscritto **Gianni Mecenero**, dottore agronomo, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Mantova al n. 215, libero professionista con Studio in Roncoferraro (MN) Via A. Rodoni n. 32, C.F. MCN GNN 70L13 H541C, ha ricevuto l'incarico dall'Avvocato Franco Benassi, curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Mantova per il fallimento di Roverbella Energia Società Agricola Srl in liquidazione, titolare del diritto di proprietà per l'area di un terreno posto in Comune di Roverbella, di eseguire la seguente:

**“stima del più probabile valore di mercato dei terreni censiti catastalmente al foglio 13, particelle 279 e 296, del Comune di Roverbella”.**

#### 1. **PREMESSA**

Allo scopo di venire a conoscenza dell'esatta ubicazione e consistenza dei terreni e dei fabbricati oggetto di stima, nonché per poter valutare la loro disponibilità e il loro valore, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- acquisizione e presa visione degli estratti di mappa e delle visure catastali;
- acquisizione e presa visione dell'estratto del Piano di Governo del Territorio e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

#### 2. **OGGETTO DELLA STIMA**

##### 2.1. **Individuazione catastale**

I terreni oggetto della stima risultano così censiti al Catasto del Comune di Roverbella (situazione degli atti informatizzati al 30/05/2023):

##### **Catasto Terreni:**

Foglio <b>13</b> particella <b>279</b>	Qualità: <b>ENTE URBANO</b>	Superficie: <b>26 m<sup>2</sup></b>
Foglio <b>13</b> particella <b>296</b>	Qualità: <b>ENTE URBANO</b>	Superficie: <b>26.044 m<sup>2</sup></b>

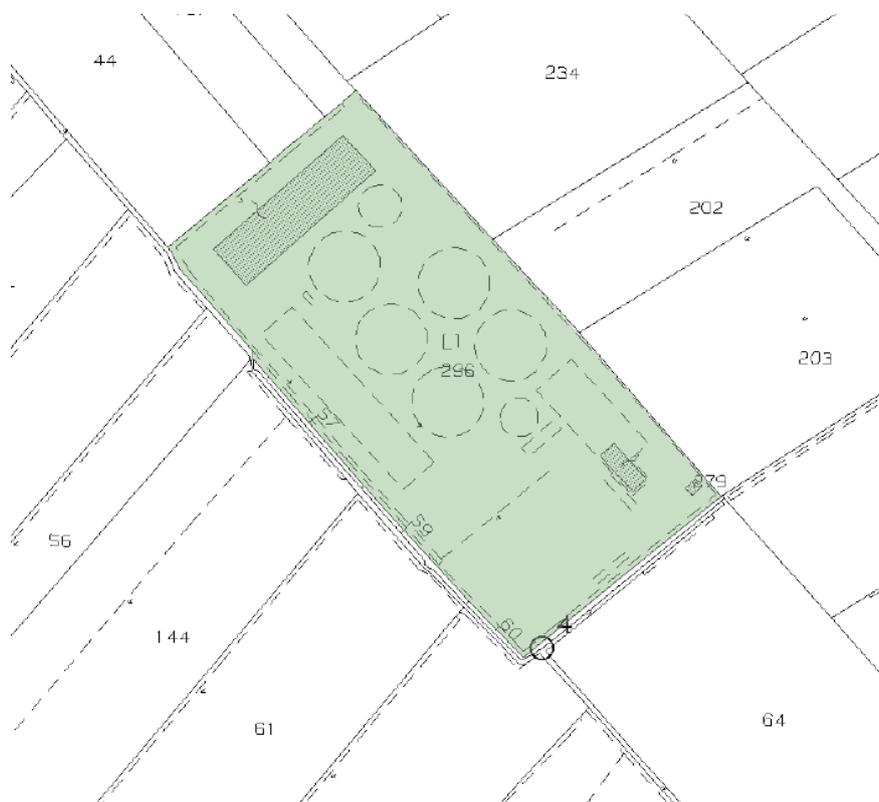
La superficie catastale complessiva è di **26.070 m<sup>2</sup>**.

### Catasto Fabbricati:

Foglio 13	particella 279	subalterno 1	Categoria: D/1	Rendita: Euro 138,00
Foglio 13	particella 279	subalterno 2	Categoria: D/1	Rendita: Euro 74,00
Foglio 13	particella 296	subalterno 1	Categoria: D/1	Rendita: Euro 36.773,68

La Roverbella Energia Società Agricola S.R.L., con sede a Castiglione delle Stiviere (MN), C.F. 02246150201, è proprietaria dell'area per 1/1. Sul terreno grava il diritto di proprietà superficaria per 1/1 in favore della Spicy Green Leaseco S.R.L. di Conegliano (TV), C.F. 05084120269. Oggetto del diritto di superficie è un impianto di biogas da 2,328 MWe realizzato nel 2012.

Nella seguente immagine è evidenziata la superficie oggetto di perizia:



### 2.2. Ubicazione

Il terreno oggetto della presente stima è sito nella porzione nord-occidentale del territorio comunale, a circa 1800 metri in linea d'aria dal capoluogo. Si tratta di un appezzamento di forma rettangolare

circondato da terreni agricoli di proprietà di terzi. L'accesso al terreno è possibile mediante stradello privato che si innesta in Via Sei Vie.

### **2.3. Consistenza e descrizione del terreno**

Il terreno è interamente occupato da un impianto per la produzione di energia elettrica da biogas e dalle relative strutture annesse, che non è oggetto della presente perizia.

### **2.4. Destinazione urbanistica**

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Roverbella azzona il terreno in esame come "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" (art. 138.4 NTA). Non sono presenti vincoli sovraordinati di alcun genere, se non la fascia di rispetto del reticolo idrico (10 m).

## **3. STIMA DEL VALORE DEL TERRENO**

Si procede alla stima del più probabile valore di mercato del solo terreno, quindi separatamente dall'impianto oggetto di diritto di superficie, alla data del 30 maggio 2023.

### **3.1. Metodo di valutazione**

Per stimare il più probabile valore di mercato alla data del 30/05/2023, verrà utilizzato un metodo di valutazione sintetica, vista la disponibilità di dati riguardanti compravendite effettuate di recente nello stesso comune per aree con caratteristiche simili a quella in esame. Dalla disamina di diversi atti di compravendita registrati nel 2022 e relativi a terreni posti nel Comune di Roverbella e in quello limitrofo di Marmirolo, è emerso, come media dei valori riscontrati, un importo di circa 5,50 €/mq, corrispondente a circa 17.295,00 €/b.m.

### **3.2. Giudizio di stima**

Tenendo conto della media dei valori rilevati in diverse contrattazioni avvenute negli ultimi mesi nel comune di Roverbella e in quello limitrofo di Marmirolo, considerate tutte le circostanze che possono influire sul giudizio di stima, quali in particolare l'andamento favorevole del mercato fondiario, con prezzi in crescita, il sottoscritto Dottore Agronomo Gianni Mecenero

***ATTRIBUISCE***

al terreno oggetto di perizia un valore di mercato alla data del 30/05/2023 di 57.000,00 €/ha (17.924,00 €/b.m.), pari complessivamente a € 148.599,00, arrotondati a **€ 149.000,00** (euro centoquarantanovemila/00).

Roverbella, li 22 giugno 2023

Il perito  
Dottore Agronomo Gianni Mecenero



The stamp is circular and purple, containing the following text: 'DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI DELLA PROV. DI MANTOVA - ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI DELLA PROV. DI MANTOVA' around the perimeter, 'Dott. GIANNI MECENERO' in the center, and 'N. 215 ALBO' at the bottom.