



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico
AREA TECNICA 1

EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

EX ART. 58 D.L. 112/2008, CONVERTITO IN LEGGE 133/2008



RELAZIONE TECNICA

Premesso:

- che l'art.58 del Decreto Legge n.112 del 25/06/2008, convertito, con modificazioni, in legge n.133 del 06/08/2008 "*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comune ed altri enti locali*" prevede che l'organo di governo, al fine di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, individui attraverso un elenco che approvi con propria deliberazione, i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- che tale elenco deve essere redatto sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici;

Rilevato che la procedura di ricognizione degli immobili prevista dall'art.58 del D.L. n. 112/2008, convertito nella L. n. 133/2008, consente una semplificazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, nell'evidente obiettivo di soddisfare le esigenze di miglioramento dei conti pubblici, di riduzione e contenimento dell'indebitamento e di ricerca di nuovi proventi destinabili a finanziamento degli investimenti.

Dato atto:

- che sono da inserire nell'elenco tutti i beni immobili di proprietà del Comune che nel corso dell'anno 2016 posseggono e mantengono i seguenti requisiti:
 - non siano strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;
 - siano suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Precisato che, con riferimento ai beni da alienare, le modalità di scelta del contraente potranno subire modificazioni in seguito al mutamento delle valutazioni in ordine al quadro giuridico ed alla valorizzazione economica del bene, da verificarsi al momento dell'effettiva alienazione del singolo bene nonché a seguito delle opportune analisi giuridico-amministrative, catastali ed urbanistiche.

Precisato altresì che i beni da alienare sono in proprietà del comune di Marmirolo a seguito di:

- decreto di trasferimento dell' "Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Lombardia" Prot. 2014/12358 del 23/06/2014, emesso ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013 convertito con modificazioni con L. n. 98/2013 (Federalismo Demaniale), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 16/10/2014 ai n.n. 9432/6741 e ulteriore nota di trascrizione in data 20/03/2015 ai n.n. 2595/1864;
- decreto di trasferimento dell' "Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Lombardia" Prot. 2015/900 del 30/06/2015 e successiva rettifica ed integrazione Prot. 2015/1843 del



10/11/2015, emesso ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013 convertito con modificazioni con L. n. 98/2013 (Federalismo Demaniale), trascritti presso l'Agenzia delle Entrate di Mantova in data 04/12/2015 ai n.n. 11868/8123;

Preso atto che a seguito del trasferimento di cui al punto precedente il Comune di Marmirolo è proprietario dei seguenti immobili:

1. Immobile censito al NCT del comune censuario di Marmirolo al Fg. 5 mappale 411, avente una superficie complessiva pari a mq 55, identificato nello strumento urbanistico vigente quale area residenziale, ovvero "ambito 1 - tessuto urbano consolidato - centro storico urbano", ricompreso nel perimetro del Parco del Mincio, nella fascia C del Piano di Assetto Idrogeologico e sul quale insiste vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.i.; detto terreno confina con la viabilità pubblica su un lato (via Roma, zona Fontane) e con una unica proprietà privata sugli ulteriori tre lati (aree identificata catastalmente al Fg. 5 mapp. 470, 258 e 255).

Il valore di alienazione dovrà tenere conto che il terreno è contiguo a spazi pubblici (area sportiva di Pozzolo s/M), ma non funzionale agli stessi per conformazione, dimensione, ubicazione e accessibilità.

La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non comporterà variante urbanistica per detto immobile.

2. Immobile censito al NCT del comune censuario di Marmirolo al Fg. 5 mappale 412, avente una superficie complessiva pari a mq 560, è identificata nello strumento urbanistico vigente quale area residenziale, ovvero "ambito 1 - tessuto urbano consolidato - centro storico urbano", ricompreso nel perimetro del Parco del Mincio, nella fascia C del Piano di Assetto Idrogeologico e sul quale insiste vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.i.

Il valore di alienazione dovrà tenere conto che il terreno è intercluso tra immobili di proprietà privata (identificati catastalmente al Fg. 5 mapp. 469, 453, 286 e 258) appartenenti a diversi soggetti.

La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non comporterà variante urbanistica per detto immobile;

3. Immobile censito al NCEU del comune censuario di Marmirolo al Fg. 45 mappale 213 graffato con mappale 214 (area urbana), avente una superficie complessiva pari a mq 865, è identificata nello strumento urbanistico vigente quale "ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", ricompreso nel perimetro del Parco del Mincio e sul quale insiste vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte vincolo di inedificabilità per rispetto stradale.



La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non comporterà variante urbanistica per detto immobile;

4. Immobile censito al NCEU del comune censuario di Marmirolo al Fg. 45 mappale 186 sub. 2 graffato con i mappali 215, 217, 218 e 219 (categoria D/7), avente una consistenza catastale pari a mq 1.536, è identificata nello strumento urbanistico vigente quale ""ambito 8" sistema ambientale – ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola, ricompreso nel perimetro del Parco del Mincio e sul quale insiste vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte vincolo di inedificabilità per rispetto stradale.

Il valore di alienazione dovrà tenere conto che si tratta di una porzione di fabbricato di per se non autonomo e funzionale.

La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non comporterà variante urbanistica per detto immobile.

5. Immobile censito al NCEU del comune censuario di Marmirolo al Fg. 45 mappale 216 sub. 1, categoria C/6, consistenza pari a mq 18, è identificata nello strumento urbanistico vigente quale ""ambito 8" sistema ambientale – ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola, ricompreso nel perimetro del Parco del Mincio e sul quale insiste vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Il valore di alienazione dovrà tenere conto che si tratta di una porzione di fabbricato di per se non autonomo e funzionale.

La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non comporterà variante urbanistica per detto immobile.

6. Immobile censito al NCEU del comune censuario di Marmirolo al Fg. 45 mappale 216 sub. 2, categoria C/6, consistenza pari a mq 18, è identificata nello strumento urbanistico vigente quale ""ambito 8" sistema ambientale – ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola, ricompreso nel perimetro del Parco del Mincio e sul quale insiste vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Il valore di alienazione dovrà tenere conto che si tratta di una porzione di fabbricato di per se non autonomo e funzionale.

La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non comporterà variante urbanistica per detto immobile.

Visto e valutato:

- l'elenco predisposto dall'ufficio tecnico comunale, redatto ai sensi della normativa più volte richiamata sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi ed uffici, sulla scorta delle indicazioni e limitazioni sopra descritte ed allegato alla presente relazione (vedi allegato "A") di cui ne costituisce parte integrante e sostanziale;



- le stime allegate (vedi allegato "B", "C" e "D") redatte dal Responsabile dell'Area Tecnica 1 e dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Mantova-Ufficio Provinciale-Territorio, relative ai valori delle aree sopra elencate e quantificabili come di seguito riportato:
 1. Area identificata catastalmente al Fg. 5 mappale 411 avente una superficie complessiva pari a mq 55: più probabile valore di mercato pari ad €. 3.850,00 (Euro tremilaottocentocinquanta/00), da inserire come importo a base d'asta nel relativo bando per l'alienazione di tale area per l'uso sopra descritto;
 2. Area identificata catastalmente al Fg. 5 mappale 412 avente una superficie complessiva pari a mq 560: più probabile valore di mercato pari ad € 39.200,00 (Euro trentanovemiladuecento,00), da inserire come importo a base d'asta nel relativo bando per l'alienazione di tale area per l'uso sopra descritto;
 3. Compendio immobiliare composto dai beni identificati nel Comune Censuario di Marmirolo al fg. 45, mapp. 213, 214, 186 sub. 2-215-217-218-219, 216 sub. 1, 216 sub. 2: più probabile valore di mercato pari a complessivi € 106.000,00 (Euro centoseimila,00). Vista la relazione redatta dall' Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Mantova-Ufficio Provinciale-Territorio e assunta al protocollo comunale n. 2129 in data 18/02/2016 (allegata) si desume il valore dei singoli immobili (terreni e fabbricati) e di seguito riepilogati:

N.	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI			CATEGORIA / CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE DI STIMA
		FG.	MAPP. SUB.	C T/ NCEU			
1	Terreno, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	mapp. 213 graffato con mapp. 214	NCEU	865 mq	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale	€. 21.500,00
2	Terreno, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	mapp. 186 sub 2 graffato con mappali 215, 217, 218, 219	NCEU	D/7 - 1536 mq	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale	€. 23.200,00



3	Fabbricato, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	216 sub. 1	NCEU	C/6 – 18 mq	“Ambito 8 sistema ambientale – ambiti per insediamenti produttivi connessi all’attività agricola”, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	€. 4.150,00
4	Fabbricato, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	216 sub. 2	NCEU	C/6 – 18 mq	“Ambito 8 sistema ambientale – ambiti per insediamenti produttivi connessi all’attività agricola”, con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	€. 4.150,00

Rilevato che le perizie tecniche degli immobili in argomento hanno ricevuto le attestazioni di congruità da parte dell’agenzia del demanio, ai sensi dell’art.4 comma 3 del D.Lgs.85/2010 (Prot. 2353 del 24/02/2016 e Prot. 3896 del 24/03/2016);

Preso atto che dalla ricognizione effettuata è emerso altresì che:

- risulta comprovata la proprietà dei beni immobili inseriti nell’elenco succitato che si intendono valorizzare ovvero dismettere;
- che i beni appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell’ente, inseriti nell’elenco, vengono collocati, ove appartenenti a diverse categorie giuridiche, nella categoria dei beni patrimoniali disponibili e che degli stessi, ove necessario, è individuata la destinazione urbanistica.

Atteso che:

- il suddetto elenco costituisce il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42, comma 2, lett. 1) T.U.E.L. 267/2000 e quale allegato obbligatorio al Bilancio di previsione 2015 ai sensi dell’art. 58, comma 2, del D.L. n. 112/08;

TUTTO CIO’ PREMESSO SI PROPONE:

1. di approvare l’elenco dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentale all’esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione da inserire nel piano delle alienazioni e valorizzazioni da approvarsi da parte del consiglio comunale così come previsto dall’art.58 del D.L. 112/08 convertito nella L. 133/08, comprendente i seguenti beni immobili:



Estremi catastali	Ubicazione	Destinazione urbanistica
Fg.5 mappale 411	Via Roma in località Pozzolo s/M	"Ambito 1 - Tessuto urbano consolidato - centro storico urbano", ricompreso nel perimetro del parco del Mincio, ricompreso nella fascia C del PAI e con vincolo di cui al D.lgs 42/20014 e s.m.i.
Fg.5 mappale 412	Via Roma in località Pozzolo s/M	"Ambito 1 - Tessuto urbano consolidato - centro storico urbano", ricompreso nel perimetro del parco del Mincio, ricompreso nella fascia C del PAI e con vincolo di cui al D.lgs 42/20014 e s.m.i.
Fg.45 mappale 213 graffato con mappale 214	Strada Belbrolo in Marmirolo capoluogo	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale
Fg.45 mappale 186 su. 2 graffato con mappali 215, 217, 218 e 219	Strada Belbrolo in Marmirolo capoluogo	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale
Fg.45 mappale 216 sub. 1	Strada Belbrolo in Marmirolo capoluogo	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.
Fg.45 mappale 216 sub. 2	Strada Belbrolo in Marmirolo capoluogo	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

8. Di dare atto che la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non comporterà variante urbanistica per gli immobili di cui trattasi (di cui alla tabella al punto 1);
9. Di portare il presente elenco al consiglio comunale per l'approvazione del piano di propria competenza;
4. Di dare atto che le perizia tecniche degli immobili in argomento hanno ottenuto attestazione di congruità dall'agenzia del demanio ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.Lgs.85/2010 (Prot. 2353 del 24/02/2016 e Prot. 3896 del 24/03/2016);

IL RESPONSABILE AREA TECNICA 1
(Arch. Erica Grazioli)



ALLEGATO A



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico
AREA TECNICA 1

EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI

Elenco dei beni immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione da inserire nel piano delle alienazioni e valorizzazioni così come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/08 convertito nella L. 133/08

N.	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI			CATEGORIA / CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE DI STIMA
		FG	MAPP. SUB.	NCT/NCEU			
1	Terreno, reliquato dello scaricatore Mincio Via Roma in località Pozzolo s/M (ex scheda demaniale MNB0631)	5	411	NCT	55 mq	"Ambito 1 - Tessuto urbano consolidato - centro storico urbano", ricompreso nel perimetro del parco del Mincio, ricompreso nella fascia C del PAI e con vincolo di cui al D.lgs 42/20014 e s.m.i.	€ 3.850,00
2	Terreno, reliquato dello scaricatore Mincio Via Roma in località Pozzolo s/M (ex scheda demaniale MNB0631)	5	412	NCT	560 mq	"Ambito 1 - Tessuto urbano consolidato - centro storico urbano", ricompreso nel perimetro del parco del Mincio, ricompreso nella fascia C del PAI e con vincolo di cui al D.lgs 42/20014 e s.m.i.	€ 39.200,00



3	Terreno, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	mapp. 213 graffiato con mapp. 214	NCEU	Ente urbano - 865 mq	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale	€. 21.500,00
4	Terreno, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	mapp. 186 sub 2 graffiato con mappali 215, 217, 218, 219	NCEU	D/7 -1536 mq	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale	€. 76.200,00
5	Terreno, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	216 sub. 1	NCEU	C/6 - 18 mq	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	€. 4.150,00
6	Fabbricato, reliquato ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo Strada Belbrolo (ex scheda demaniale MNB0676)	45	216 sub. 2	NCEU	C/6 - 18 mq	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.	€. 4.150,00



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

ALLEGATO B

**PERIZIA TECNICA DEL VALORE DI ALIENAZIONE IMMOBILE
SITO IN POZZOLO S/M DI MARMIROLO
AREA RESIDENZIALE
FG. 5 MAPPALE 411**

**PERIZIA REDATTA DA FUNZIONARIO UFFICIO TECNICO
COMUNE DI MARMIROLO**



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

1. Oggetto della Stima:

Il Comune di Marmirolo, a seguito del Decreto di trasferimento del Direttore Regionale dell'Agenda del Demanio – Direzione Regionale Lombardia prot. 2014/867 del 23/06/2014, è proprietario di un terreno ubicato in Pozzolo Sul Mincio, classificato dal vigente PGT come Ambito 1 – Tessuto urbano consolidato – Centro storico urbano, con vincolo di cui al D.lgs. 24/2004 e s.m.i..



ESTRATTO P.G.T. VIGENTE

Con la presente relazione si intende stabilire il prezzo di cessione al mq. da porre eventualmente a base d'asta.

2. Composizione e descrizione catastale degli immobili:



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

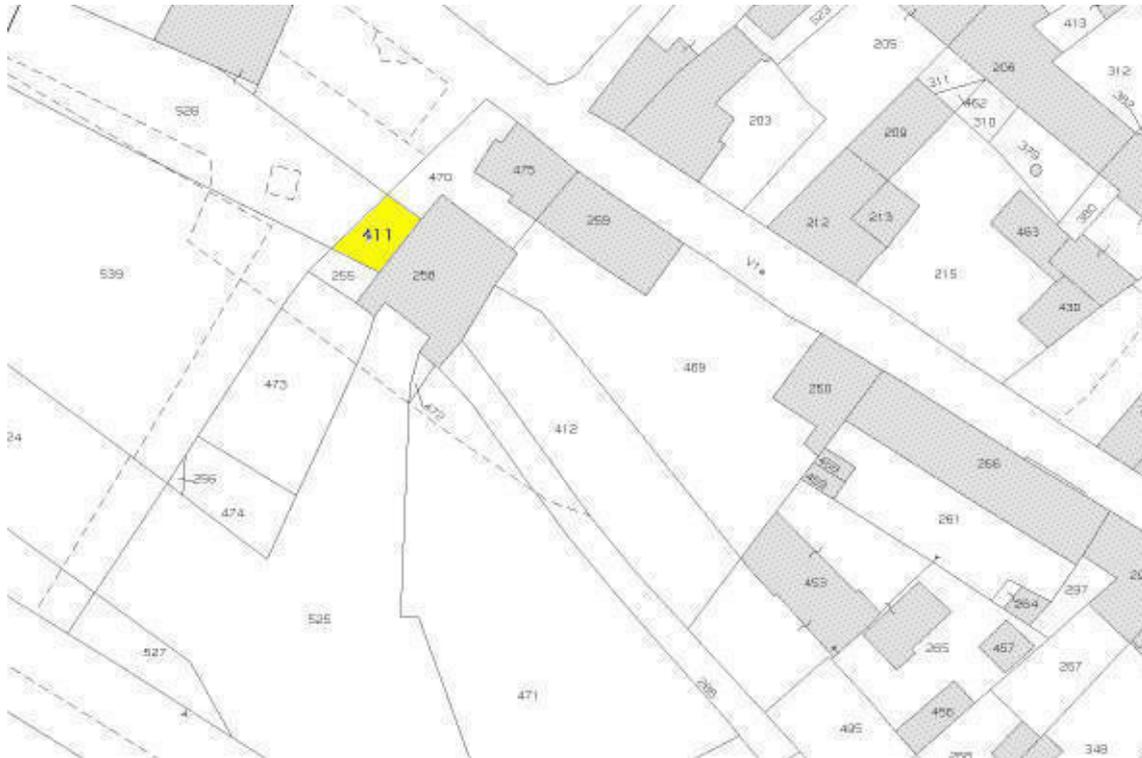
Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

La suddetta area ha una superficie catastale di mq. 55 ed è individuata catastalmente al N.C.E.U. di Mantova relativo al Comune di Marmirolo.

Fig. 5 Mapp. 411 Incolto produttivo Sup. 00 00 55



ESTRATTO CATASTALE FG. 5

3. Composizione e descrizione sintetica degli immobili:

Trattasi di terreno intercluso di forma pressoché trapezoidale.

L'area risulta occupata senza titolo da terzi.

L'area risulta inoltre ricompresa in fascia C del Piano di assetto Idrogeologico (PAI), come da estratto allegato.



Comune di Marmirolo

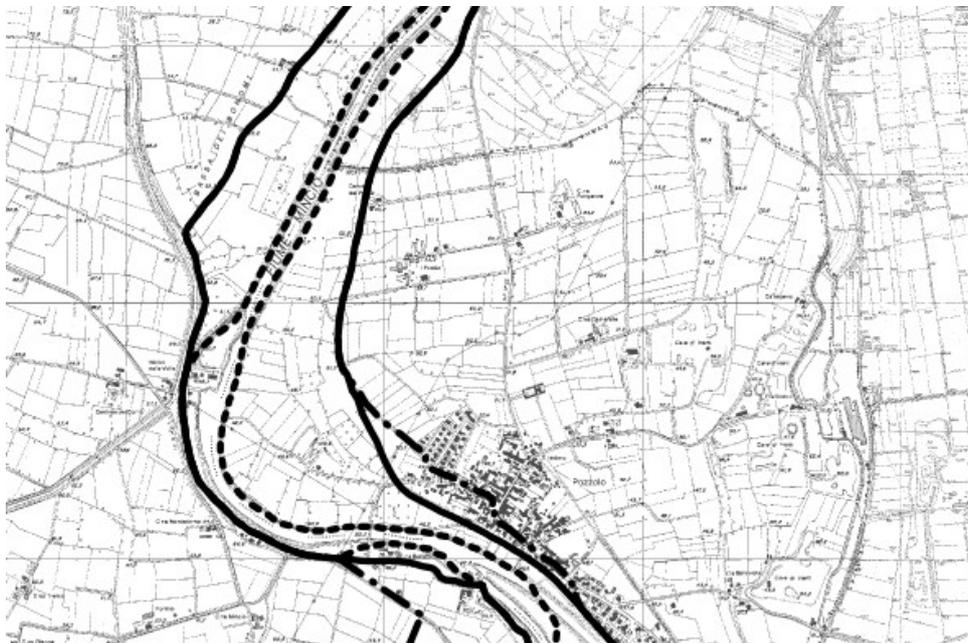
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

L'area risulta ricompresa nel perimetro del Parco del Mincio e sulla stessa insiste vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..





Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**



Sull'area insistono i vincoli sopra individuati, pertanto si ritiene opportuno basare la valutazione partendo dai suoi valori IMU, considerando la conformazione, la ridotta superficie e del lotto e lo stato attuale del bene.

4. Valutazioni conclusive dell'immobile:

L'immobile fin qui descritto, viste le caratteristiche fisiche, valutata la potenzialità edificatoria, ha un valore di mercato stimato non inferiore a €/mq 3.850,00.

Detto valore è stato sottoposto all'agenzia del demanio per il rilascio dell'attestazione di congruità prevista dall'art. 4, comma 3 del D.Lgs. n. 85/2010 (federalismo demaniale).



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

L'Agencia del Demanio-Direzione Regionale Lombardia con propria nota Prot. 2016/1947 del 18/02/2016, assunta al protocollo comunale al Prot. 2353 in data 24/02/2016, ha ritenuto congruo l'importo ammontante ad €. 3.850,00.

Pertanto il valore dell'area da porre a base d'asta è pari ad € 3.850,00 (Euro tremilaottocentocinquanta/00)

Marmirolo,

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA 1
(arch. Erica Grazioli)**

Allegato (attestazione congruità)



T&A



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia
S.T. Milano 3

Al Comune di Marmirolo
Piazza Roma 2
46045 Marmirolo

Invio a mezzo pec
protocollo@comune.marmirolo.mn.it
Non segue originale.

Riscontro istanza n. 1267 del 02/02/2016

Milano, 18/02/2016
Prot. n. 2016/1947
E p.c.:
All'Agenzia del Demanio
Direzione Governo del Patrimonio
Via Barberini 38
00187 - ROMA

Invio a mezzo mail
governopatrimonio@pce.agenziademanio.it

Oggetto: MNB0361 – Marmirolo – Richiesta congruità valore aree identificate al C.T. al fg. 5 mapp.li 411 e 412, trasferiti a titolo non oneroso al Comune di Marmirolo, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. n. 69/2013.
Richiesta attestazione di congruità ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010.

Si riscontra l'istanza sopraemarginata e si rappresenta quanto segue.

Tenuto conto:

- che con decreto prot. n. 2014/867 del 23.06.2014, emesso ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013, la Scrivente ha trasferito, a titolo gratuito, a codesto Comune le aree in oggetto;
- che, ai fini della relativa alienazione, codesta Amministrazione con relazione tecnica estimativa prot. 1267 del 02/02/2016, ha stimato l'area identificata al fg. 5 mapp.le 411 in € 3.850,00 e l'area identificata al fg. 5 mapp.le 412 in € 39.200,00;
- che l'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010 prevede il rilascio di apposita attestazione di congruità da parte della Scrivente, in caso di vendita di beni acquisiti col Federalismo Demaniale;

questo Ufficio, a seguito di valutazione tecnico - estimativa, ritiene congruo l'importo determinato da codesto ente ai fini della vendita.

Con l'occasione si rammenta, altresì, che, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis), il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione del predetto fabbricato dovrà essere destinato all'Erario dello Stato.

Questo Ufficio si riserva di comunicare il capitolo di bilancio sul quale dovranno essere versate le somme in questione.

Cordiali saluti.

Il Responsabile
Arch. Giovanna Fedrigucci

- Pratica trattata da:
Arch. Marianna Assante (tel. 02/762618331)





ALLEGATO C

**PERIZIA TECNICA DEL VALORE DI ALIENAZIONE IMMOBILE
SITO IN POZZOLO S/M DI MARMIROLO
AREA RESIDENZIALE
FG. 5 MAPPALE 412**

**PERIZIA REDATTA DA FUNZIONARIO UFFICIO TECNICO
COMUNE DI MARMIROLO**



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

1. Oggetto della Stima:

Il Comune di Marmirolo, a seguito del Decreto di trasferimento del Direttore Regionale dell'Agenda del Demanio – Direzione Regionale Lombardia prot. 2014/867 del 23/06/2014, è proprietario di un terreno ubicato in Pozzolo Sul Mincio, classificato dal vigente PGT come Ambito 1 – Tessuto urbano consolidato – Centro storico urbano, con vincolo di cui al D.lgs. 24/2004 e s.m.i..



ESTRATTO P.G.T. VIGENTE

Con la presente relazione si intende stabilire il prezzo di cessione al mq. da porre eventualmente a base d'asta.



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

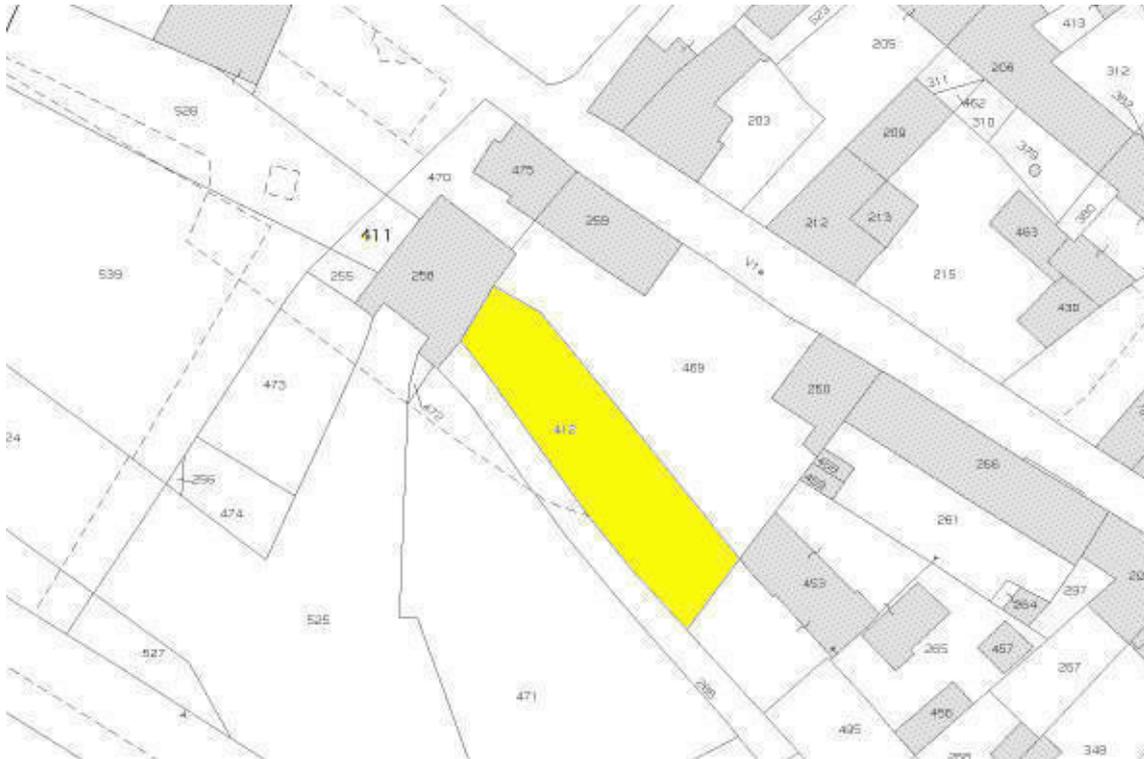
AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

2. Composizione e descrizione catastale degli immobili:

La suddetta area ha una superficie catastale di mq. 560 ed è individuata catastalmente al N.C.E.U. di Mantova relativo al Comune di Marmirolo.

Fig. 5 Mapp. 412 Incolto produttivo Sup. 00 05 60



ESTRATTO CATASTALE FG. 5

3. Composizione e descrizione sintetica degli immobili:

Trattasi di terreno intercluso di forma pressoché rettangolare.

L'area risulta occupata senza titolo da terzi.

L'area risulta inoltre ricompresa in fascia C del Piano di assetto Idrogeologico (PAI), come da estratto allegato.



Comune di Marmirolo

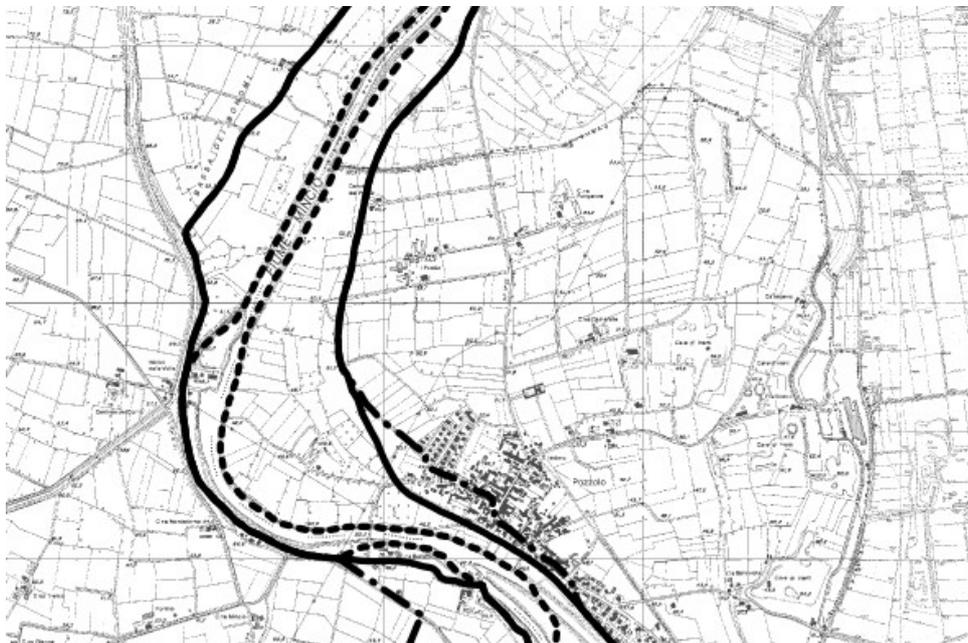
Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

L'area risulta ricompresa nel perimetro del Parco del Mincio e sulla stessa insiste vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..





Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**



Sull'area insistono i vincoli sopra individuati, pertanto si ritiene opportuno basare la valutazione partendo dai suoi valori IMU, considerando la conformazione del lotto e lo stato attuale del bene.

4. Valutazioni conclusive dell'immobile:

L'immobile fin qui descritto, viste le caratteristiche fisiche, valutata la potenzialità edificatoria, ha un valore di mercato stimato non inferiore a € 39.200,00.

L'Agenzia del Demanio-Direzione Regionale Lombardia con propria nota Prot. 2016/1947 del 18/02/2016, assunta al protocollo comunale al Prot. 2353 in data 24/02/2016, ha ritenuto congruo l'importo ammontante ad €. 39.200,00.



Comune di Marmirolo

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

AREA TECNICA 1

**EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA, PIANIFICAZIONE TERRITORIO - ESPROPRI
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE
LAVORI PUBBLICI**

Pertanto il valore dell'area da porre a base d'asta è pari ad € 39.200,00 (Euro trantanovemiladuecento/00).

Marmirolo,

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA 1
(arch. Erica Grazioli)**

Allegato (attestazione congruità)



T&A



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia
S.T. Milano 3

Al Comune di Marmirolo
Piazza Roma 2
46045 Marmirolo

Invio a mezzo pec
protocollo@comune.marmirolo.mn.it
Non segue originale.

Riscontro istanza n. 1267 del 02/02/2016

Milano, 18/02/2016
Prot. n. 2016/1944
E p.c.:
All'Agenzia del Demanio
Direzione Governo del Patrimonio
Via Barberini 38
00187 - ROMA

Invio a mezzo mail
governopatrimonio@pcc.agenziademanio.it

Oggetto: MNB0361 – Marmirolo – Richiesta congruità valore aree identificate al C.T. al fg. 5 mapp.li 411 e 412, trasferiti a titolo non oneroso al Comune di Marmirolo, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. n. 69/2013.
Richiesta attestazione di congruità ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010.

Si riscontra l'istanza sopraemarginata e si rappresenta quanto segue.

Tenuto conto:

- che con decreto prot. n. 2014/867 del 23.06.2014, emesso ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013, la Scrivente ha trasferito, a titolo gratuito, a codesto Comune le aree in oggetto;
- che, ai fini della relativa alienazione, codesta Amministrazione con relazione tecnica estimativa prot. 1267 del 02/02/2016, ha stimato l'area identificata al fg. 5 mapp.le 411 in € 3.850,00 e l'area identificata al fg. 5 mapp.le 412 in € 39.200,00;
- che l'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010 prevede il rilascio di apposita attestazione di congruità da parte della Scrivente, in caso di vendita di beni acquisiti col Federalismo Demaniale;

questo Ufficio, a seguito di valutazione tecnico - estimativa, ritiene congruo l'importo determinato da codesto ente ai fini della vendita.

Con l'occasione si rammenta, altresì, che, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis), il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione del predetto fabbricato dovrà essere destinato all'Erario dello Stato.

Questo Ufficio si riserva di comunicare il capitolo di bilancio sul quale dovranno essere versate le somme in questione.

Cordiali saluti,

Il Responsabile
Arch. Giovanna Fedrigucci

- Pratica trattata da:
Arch. Marianna Assante (tel. 02/762618331)



C.so Monforte, 32 - 20122 Milano - Tel. 02/76261811 - Fax. 06/50516074
e-mail: dre.Lombardia@agenziademanio.it
posta certificata: dre.Lombardia@pcc.agenziademanio.it



ALLEGATO D

**PERIZIA TECNICA DEL VALORE DI ALIENAZIONE IMMOBILE
SITO IN POZZOLO S/M DI MARMIROLO
AMBITI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA
FG. 45, MAPP. 213 graffato con 214-186 Sub. graffato 215, 217, 218,
219 - 216 Sub. 1 - 216 Sub. 2**

**PERIZIA REDATTA DA
AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI MANTOVA
UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO**

oggetto

**Relazione descrittiva estimativa per la
determinazione del più probabile valore di
mercato relativo a reliquati ex Demaniali posti in
Marmirolo (MN), (ex alveo Roggia Guerriera
Prato Lungo)**

Comune di Marmirolo
N. 0002129 18/02/2016
Classif:10.10



Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Mantova
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - up_mantova@agenziaterritorio.it



committente

Comune di Marmirolo Piazza Roma n.2 46045 Marmirolo (MN)

Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato, relativo a reliquati ex Demaniali posti in Marmirolo (MN), (ex alveo Roggia Guerriera Prato Lungo).

INDICE

PREMESSA	2
SCOPO DELLA STIMA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobili e consistenze.	3
2 Dati identificativi	9
2.1 Dati catastali	9
2.2 Confini	10
2.3 Titolo di proprietà	10
2.4 Dati urbanistici	11
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	12
3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	12
3.1 Generalità	12
3.1.1 Valore di Mercato	12
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito	13
3.1.3 Costo di produzione	14
3.1.4 Valore di trasformazione	14
3.1.5 Valore complementare	14
3.1.6 Valore di surrogazione	15
4 Scopo della stima	15
4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia	15
4.2 Analisi di Mercato	16
5 Metodologie di Stima adottate	18
5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno ex alveo Roggia Guerriera	18
5.2 Stima del Valore di Produzione Deprezzato (fabbricati)	20
CONCLUSIONI	26

PREMESSA

La presente Relazione Descrittiva Estimativa viene richiesta dal Comune di Marmirolo (MN), in attuazione a quanto previsto dall'Accordo di Collaborazione per Valutazioni Immobiliari in essere tra l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio e Codesto Comune, sottoscritto in data 20 ottobre 2015 protocollo n.4035, con nota prot.n.12497 del 19 settembre 2015, ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a beni immobili costituiti da reliquati ex Demaniali, (alveo Roggia Guerriera Prato Lungo), posti in Comune di Marmirolo, Via Belbrolo.

Esperito il necessario sopralluogo, in data 15 dicembre 2015, fatte le dovute constatazioni, consultati gli atti e la documentazione esibita dall'Ente richiedente, nonché gli atti in possesso allo scrivente Ufficio, si rassegna la sottoesposta perizia di stima.

Per l'espletamento dell'incarico affidato si è proceduto al sopralluogo tecnico dell'immobile interessato, e ad eseguire tutti gli accertamenti e le verifiche ritenute opportune.

Sono state inoltre svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in argomento.

SCOPO DELLA STIMA

La richiesta avanzata dal Comune di Marmirolo con la nota di cui in premessa, aveva come oggetto: *"Trasferimento a titolo gratuito dei beni di proprietà statale, ai sensi dell'art.56 bis del D.L.69/2013, convertito con modificazioni con L.98/2013 – stima del valore degli immobili"*.

Tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e degli immobili in modo specifico, di cui al successivo paragrafo "2.4 Dati Urbanistici"; considerato nella fattispecie il tipo di mercato cui è rivolta l'alienazione composta esclusivamente dal soggetto privato confinante, l'Ufficio svolge la

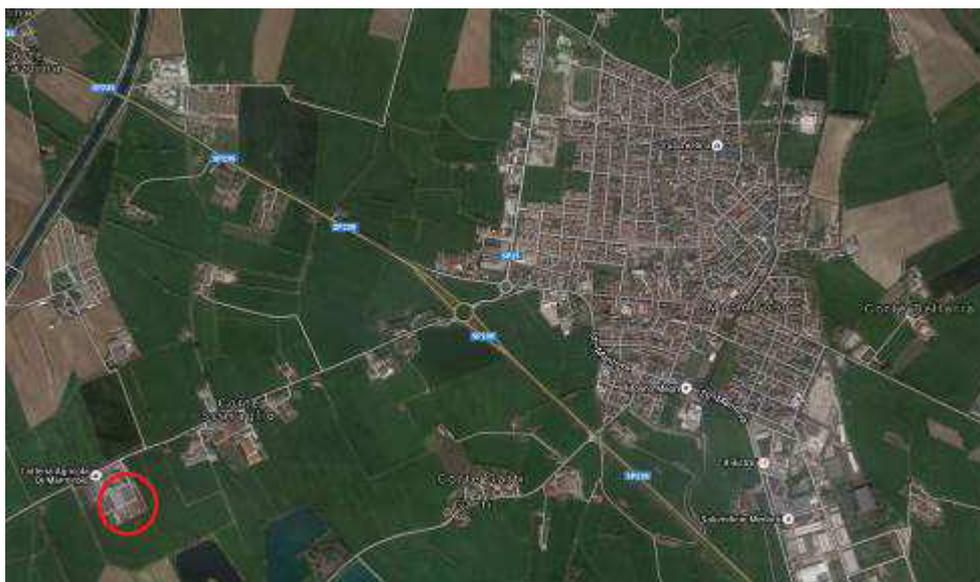
seguinte stima con riferimento all'attualità e sulla base del "Valore di Mercato" e del "Costo di Produzione Deprezzato".

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobili e consistenze.

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

Gli immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa, sono siti in Comune di Marmirolo (MN), in Via Belbrolo, ad ovest della Frazione Capoluogo, due km circa dalla stessa, in fregio al complesso edilizio formato dalla Latteria Agricola Marmirolo ed all'interno del Parco Regionale del Mincio.



Il Comune di Marmirolo è posto in posizione nord della Provincia di Mantova, rispetto al baricentro rappresentato dalla Città Capoluogo e fa parte dei Comuni così detti di seconda fascia. Si sviluppa su una superficie di 42 km quadrati circa e comprende una popolazione di circa 8.000 abitanti, residenti, oltre che nel Capoluogo, nelle Frazioni di S.Brizio, Marengo e Pozzolo ed in alcune località sparse quali Campagnazza e Rotta.

Marmirolo è un tipico Comune della Pianura Padana, il suo territorio è prevalentemente pianeggiante, ad eccezione del terrazzo che delinea a

nord/est la vallata del Fiume Mincio ove è situata la Frazione di Marengo. Oltre al Mincio troviamo molti corsi d'acqua minori ed il canale artificiale denominato Canal Bianco. Situato all'interno del Comune di Marmirolo troviamo anche il Bosco della Fontana, ciò che rimane delle antiche foreste che un tempo ricoprivano tutta la Pianura Padana.

Il Comune vanta una consolidata tradizione in ambito agricolo, con importanti aziende presenti sul territorio dedite sia all'allevamento animale che alla coltivazione di cereali, nonché la presenza di latterie cooperative.

Una buona parte dei campi è interessata dai cosiddetti prati stabili il cui foraggio è necessario per la produzione del Grana Padano.

Molto sviluppato è l'artigianato e la piccola industria con numerosi insediamenti per la maggior parte sviluppatasi sull'asse della ex S.S. n.236 Goitese.

Altra importante caratteristica della zona è l'attività estrattiva con diverse cave disseminate sul territorio, soprattutto nella porzione a nord tra le Frazioni di Marengo e Pozzolo, nei pressi del vecchio alveo del Fiume Mincio, ghiaia e sabbia sono i materiali estratti in prevalenza. Marmirolo possiede la più alta concentrazione di cave attive della Provincia di Mantova.

Parte del territorio Comunale, a nord, è inserita all'interno del Parco Regionale del Mincio essendo lo stesso attraversato dal Fiume, sulla cui sponda sinistra si sviluppa il vecchio nucleo abitato di Pozzolo.

Dal punto di vista infrastrutturale Marmirolo, e la sua Frazione Capoluogo è interessato da un importante asse viario rappresentato dalla Ex S.S. n.236 Goitese, che collega Mantova con Brescia, con direzione sud, ovest.

La Strada Provinciale n.21 Marmirolo-Volta è il più importante collegamento tra le Frazioni su tutto il territorio Comunale con direzione sud, nord. Per il resto la viabilità si sviluppa su un reticolo minore di Strade Comunali.

Cenni storici: *Marmirolo è menzionato per la prima volta in un documento datato 970. Antico possedimento dei Canossa, nel 1055 passò a Mantova a seguito di un diploma imperiale. La storia di Marmirolo è legata a quella della dinastia dei Gonzaga che possedevano a Marmirolo molte terre e palazzi, ancora prima di diventare i Signori della Città Virgiliana. All'epoca il paese era composto da tre borghi: di Castello, delle Lame e dei Ronchi dove nell'estate*

del 1328 venne progettata la congiura contro i Bonacolsi, che portò i Gonzaga a prendere possesso di Mantova.

Degna di grande considerazione è la palazzina di Bosco della Fontana, opera degli architetti cremonesi Francesco e Giuseppe Dattaro, realizzata per il Duca Vincenzo I° Gonzaga verso la fine del cinquecento.

A Marmirolo non resta molto altro, se si esclude la Torre situata nella piazza centrale; costruita sui resti di una precedente costruzione crollata nel luglio del 1700, ha ospitato fino alla seconda guerra mondiale le campane appartenute alla prima Torre, poi andate fuse a sostegno dell'attività bellica.

1.2 Descrizione Immobili

Gli immobili oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, come suddetto posti in Comune di Marmirolo (MN), in Via Belbrolo, ad ovest della Frazione Capoluogo, due km circa dalla stessa, in fregio al complesso edilizio formato dalla Latteria Agricola Marmirolo ed all'interno del Parco Regionale del Mincio, sono costituiti da reliquati ex Demaniali, (alveo Roggia Guerriera Prato Lungo), in parte con soprastanti porzioni di fabbricati.

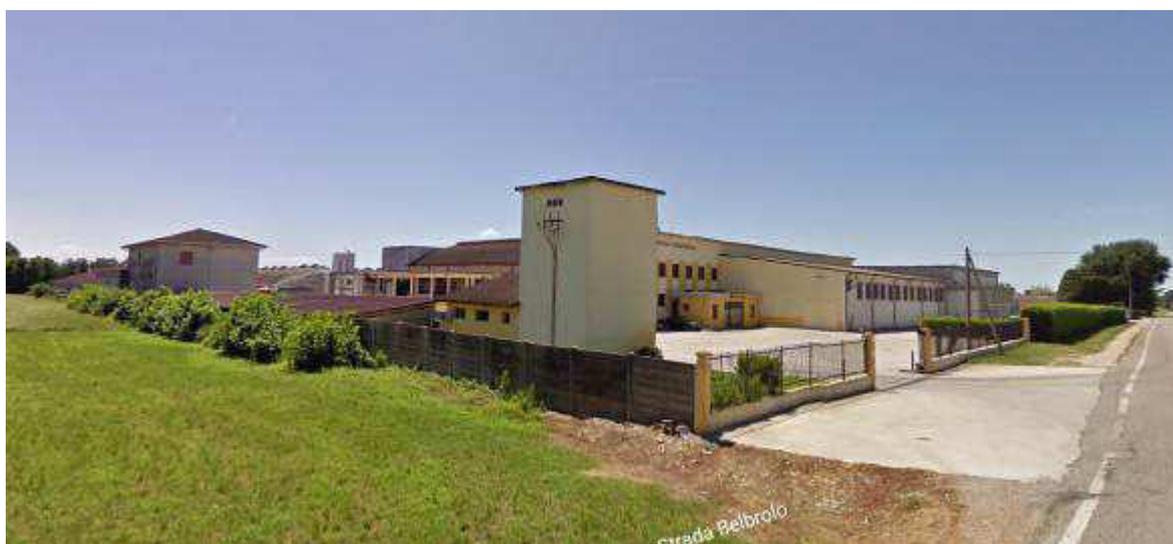


Il Canale Demaniale "Roggia Guerriera" scorreva sul confine nord ed est del complesso immobiliare di cui sopra, destinato ad insediamenti produttivi connessi all'attività agricola.

A seguito del tombamento dello stesso canale sono stati formati dei reliquati identificati in aree scoperte e porzioni di fabbricati edificati sulle stesse aree, distinti in: porzioni di due garage edificati in muratura ordinaria e copertura in onduline di fibrocemento; porzioni di tettoia per ricovero automezzi aventi le stesse caratteristiche costruttive; porzione di fabbricato elevato su due piani fuori terra, in muratura ordinaria, comprendente due locali al piano terra e locale al piano primo destinati a magazzino; porzione di altro fabbricato adiacente, elevato su un piano fuori terra, in muratura ordinaria e c.a., sempre destinato a magazzino; Porzione di depuratore e piccolo fabbricato in muratura destinato a locale quadri elettrici.

Le aree di sedime dei fabbricati di cui sopra e la parte rimanente di aree scoperte, reliquati dell'ex canale sul lato est, risultano all'interno del complesso edilizio, mentre le aree scoperte, sempre reliquati dell'ex canale, sul lato nord, risultano, per la maggior consistenza, esterne al complesso edilizio, tra lo stesso e la Strada Belbrolo.

I fabbricati di cui sopra sono stati realizzati dalla Ditta proprietaria del complesso edilizio di cui fanno parte, seppur edificati su aree di proprietà Demaniale. Le aree interne sono destinate a corte, in parte cementate ed in



parte a prato, mentre quelle esterne, in parte sterrate ed in parte cementate, sono destinate a transito automezzi in ingresso ed uscita dalla Latteria Agricola e lasciate a prato.

I fabbricati, edificati in epoche diverse, si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione e risultano utilizzati dalla Società Agricola proprietaria del complesso edilizio.



Per quanto attiene alla determinazione della consistenza delle aree scoperte, di sedime dei fabbricati e quelle delle porzioni di fabbricati, si rimanda al successivo paragrafo.



1.3 Consistenza

La consistenza delle particelle di terreno scoperto e sedime dei fabbricati, nonché quelle delle unità immobiliari in argomento, determinate secondo quanto disposto dal D.P.R. n.138/98 e con riferimento rispettivamente al Frazionamento n.25822.1/2015 del 13 aprile 015 prot.n.MN0025822 e alla Dichiarazione di Fabbricato Urbano per Individuazione Sedime Demaniale DOCFA n.324.1/2015 del 14 maggio 2015 prot.n.MN0033217, viene quantificata nelle seguenti tabelle esplicative.

Tipologia	Superficie mq.
Aree scoperte	1.794,00
Aree di sedime	301,00
Totale	2.095,00

dal FRZ 25822/2015

Tipologia ambiente (garages)	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie catastale mq.
A1			
Vani aventi funzione principale	38,00	100%	38,00

Dalla Dichiarazione DOCFA 33217/2015

Tipologia ambientale	Superficie mq.
Tettoie	150,00
Depuratore	40,00
Magazzino p.t. e p.1°	144,00
Locale quadri	10,00

Dalla Dichiarazione DOCFA 33217/2015

2 DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

Gli immobili oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, risultano catastalmente censiti nel Comune Censuario di Marmirolo come segue:

Catasto dei Fabbricati

Ditta: **Comune di Marmirolo con sede in Marmirolo c.f.80004530202**

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita €
45	215		D/7			960,00
	217					
	218					
	219					
	186	2				
45	216	1	C/6	4	18 mq.	44,62
45	216	2	C/6	4	18 mq.	44,62
45	213		F/1		Area urbana di mq.865	
	214					



2.2 Confini

Gli immobili di cui alla presente Relazione Descrittiva Estimativa, nella loro consistenza complessiva, risultano nel foglio 45 del Comune Censuario di Marmirolo, da nord ed in senso orario, così coerenzati:

Strada Comunale Belbrolo, particelle nn.168, 103,17, 183, 126, 124, 123, 102, 122, 183, 17 e 94.

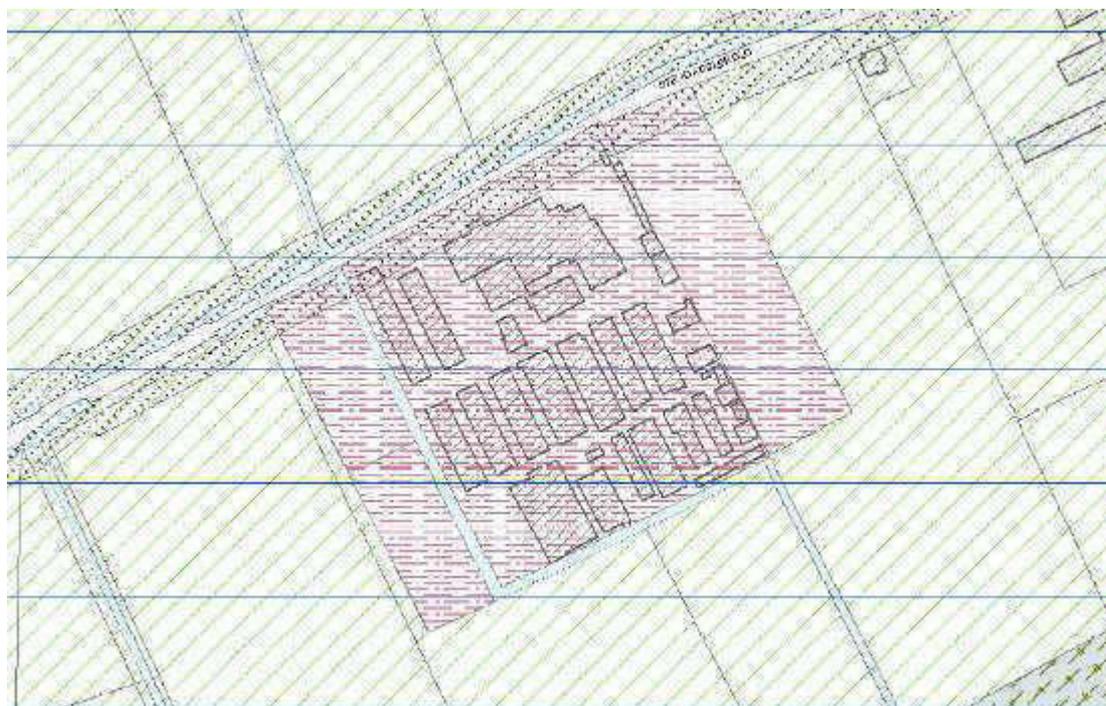
2.3 Titolo di proprietà

Le unità immobiliari in argomento risultano pervenute all'attuale Ditta (Comune di Marmirolo) dalla Ditta Demanio dello Stato con sede in Roma con Decreto n.900 del 30 giugno 2015 dell'Agenzia del Demanio con sede in Milano (trasferimento a titolo gratuito ex art.56 bis D.L.69/2013 convertito in L.98/2013), ed atto di Rettifica ed Integrazione n.1843 del 10 novembre 2015 dell'Agenzia del Demanio con sede in Milano, trascritto il 4 dicembre 2015 ai nn.11868/8123.

2.4 Dati urbanistici

Il Comune di Marmirolo è dotato del Piano di Governo del Territorio, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.69 del 21 novembre 2008 ed approvato, sempre con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 15 aprile 2009.

Lo stesso Strumento Urbanistico ha raggiunto la sua piena efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) n.22 del 3 giugno 2006.



-  Sistema Ambientale - Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola
-  Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, ferrovia, canale scaricatore Mincio

-  D. Lgs. 42/2004 s.m.i. (ex L. 1497/1939 - ex L. 431/1985)
-  Confine Parco del Mincio
-  Sistema Ambientale - Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica

Con Delibera del Consiglio Comunale n.65 del 10 dicembre 2010 veniva adottata la variante parziale al P.G.T., successivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 1° giugno 2011.

Come sopra evidenziato gli immobili nel loro complesso risultano compresi in "Ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", in parte inclusi in "Fascia di rispetto stradale", all'interno del Parco Regionale del Mincio.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3.CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

3.1 Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati.

3.1.1 Valore di Mercato

Metodo diretto di comparazione.

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);

che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;

che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito

La stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile urbano. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del

canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

E' condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. E' possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

3.1.3 Costo di produzione

La determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione (scuole, ospedali, chiese ed edifici pubblici in genere) e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

3.1.4 Valore di trasformazione

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

3.1.5 Valore complementare

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

3.1.6 Valore di surrogazione

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di pervenire al più probabile valore di mercato degli immobili in argomento così come richiesto dal Comune di Marmirolo, il tutto riferito agli immobili costituiti da reliquati ex Demaniali, (alveo Roggia Guerriera Prato Lungo), posti in Comune di Marmirolo, Via Belbrolo ed ai fini di una possibile alienazione degli stessi da parte del Comune richiedente.

4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Per quanto attiene al terreno, ex alveo Roggia Guerriera, trattandosi di immobile avente caratteristiche ordinarie, per il quale esiste, seppure in questo periodo economico poco favorevole, limitate espressioni di mercato, risulta nella fattispecie adatto il procedimento estimativo previsto dal criterio del valore di mercato con metodo sintetico-comparativo.

Per quanto attiene invece alle porzioni di fabbricati sopra edificati, trattandosi di immobili aventi sì caratteristiche ordinarie, ma per i quali nelle condizioni in cui versano e con particolare riferimento alla difficile congiuntura economica,

sotto meglio evidenziata, non esistono specifiche espressioni di mercato, né in termini di prezzi di compravendita né in termini di canoni locativi non agevolati, essendo anche in presenza di un solo possibile acquirente, risultano poco adatti gli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato e cioè il metodo sintetico comparativo o quello a capitalizzazione del reddito.

E' noto che in tal caso si può comunque pervenire alla determinazione del valore di mercato applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento cosiddetto del "costo di produzione deprezzato", (espressione del criterio del valore di surrogazione), tenendo ovviamente conto del profitto dell'imprenditore-promotore.

4.2 Analisi di Mercato

Dalla "Nota Territoriale" sull'andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2015, settore residenziale, a cura dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio, in collaborazione con la Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Servizi Estimativi, Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare, Roma.

Mercato Regionale – In questa prima parte la nota territoriale analizza il mercato immobiliare residenziale della Lombardia che, detenendo una quota del 20% di NTN, si pone al primo posto in Italia per volume di compravendite delle abitazioni.

Dall'analisi dei dati emerge che la fase di forte calo che si era rilevata nello stesso periodo dello scorso anno sia stata sicuramente ribaltata con un +5,9%.

Ancora in controtendenza il dato che si riferisce alle provincie di Cremona (-3,1%), Lecco (-1,3%) e Pavia (-2,5%), che hanno mantenuto il segnale negativo di NTN.

Considerata questa situazione, si può affermare come la quotazione media rilevata nel I semestre 2015 di € 1.746,00/mq. sia in invece leggero calo pari al -0,6% rispetto la quotazione media del semestre precedente. Appena più consistente l'aumento nella provincia di Mantova, +0,1% a € 808,00/mq..

Mercato Provinciale – Il territorio della Provincia di Mantova con 1.248 NTN rappresenta il 2,85% dell'intero territorio regionale. A livello Provinciale il dato complessivo mette in risalto un aumento del +6,8% rispetto l'omologo semestre del 2014, evidenziando contestualmente un incremento leggermente maggiore rispetto a quello riscontrato per l'intera Regione Lombardia. Questo aumento del numero di transazioni ha influito anche sulla quotazione media provinciale che ha evidenziato un incremento del +0,1%, assestandosi a € 808,00/mq.; il massimo delle

quotazioni medie è stato rilevato in Mantova città con € 1.075,00/mq., il minimo è stato rilevato nella Bassa Pianura/Oltrepò Destra Secchia con € 662,00/mq.

Macroarea Pianura Mantovana – nella Macroarea Pianura Mantovana il trend registra un incremento di NTN del +8,4%, con Marmirolo +16,1%. La quotazione media si attesta a € 744,00/mq. con un incremento del +0,4% rispetto al II semestre 2014.

Dal “Rapporto Immobiliare 2015 – Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva”, a cura dell’Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Ufficio Studi e Statistiche, con la collaborazione di ASSILEA – Associazione Italiana Leasing, Ufficio Studi e Statistiche.

Il mercato dei capannoni – Lo stock immobiliare – Nelle categorie D1 e D7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censiti negli archivi catastali, al 2013, circa 735.000 unità. Gli immobili a destinazione produttiva sono concentrati per la maggior parte, 60% circa del totale dello stock di questa tipologia, nell’area del Nord con percentuali del 31,6% nel Nord Ovest e del 26,1% nel Nord est. Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo stock immobiliare dei capannoni presenta una concentrazione marcata nei comuni non capoluogo. L’analisi evidenzia che poco meno dell’83,8% di unità produttive è collocata nei comuni minori. La distribuzione dello stock delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani evidenzia che il 75,0% circa dei comuni ha un numero di capannoni inferiore a 100 e solo in 41 comuni lo stock supera le 1.000 unità.

I volumi di compravendita – Con poco meno di 9.246 unità compravendute il mercato dei capannoni, categorie catastali D/1 e D/7, mostra un calo, rispetto al 2012, del -7%. Gli scambi hanno coinvolto una quota dell’1,26% dello stock immobiliare presente sul territorio nazionale in calo di 0,14 punti percentuali rispetto al 2012.

Le compravendite del settore raggiungono nell’area del Nord una quota del 66% circa. La regione Lombardia si conferma anche nel 2013 la regione con la più alta intensità di mercato nel settore produttivo con una quota di stock scambiato nell’anno dell’26,2%.

Le quotazioni – Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2013, per la tipologia edilizia capannoni è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. I dati elaborati sono riferiti a 6.121 comuni per i quali nel 2013 sono state pubblicate quotazioni OMI per la tipologia edilizia capannoni. La quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia capannoni a livello nazionale risulta nel 2013 pari a € 527,00/mq. in calo del 2,3% rispetto al 2012. Le quotazioni medie risultano in calo in tutte le aree geografiche del paese con la flessione più accentuata al Sud ed al Centro, -3,6 e -3,7%, e lieve nelle isole, -0,7%, risulta intorno al punto percentuale il calo nel Nord Ovest e del -2,6% nel Nord Est.

Esaminando le quotazioni dei capannoni nei soli capoluoghi di provincia, risulta che la quotazione media di riferimento, per unità di superficie, a livello nazionale è pari a € 667,00/mq., in calo del 3,2% rispetto alla quotazione media 2012.

Dal "Nota Trimestrale – Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2015", a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, Ufficio Studi e Statistiche.

Il settore produttivo – Il settore produttivo (capannoni e industrie) anche nel IV trimestre 2014 mostra una crescita degli scambi, +3,1% rispetto al IV trimestre 2013.

Il dato positivo riguarda però solo la macro area del Nord che traina la crescita delle compravendite del settore con un rialzo dei volumi pari a +9,1%. Di contro al Centro e al Sud si registrano cali del 15% e del 2,4%. Su base annua, il 2014 si chiude al rialzo, +3,6% rispetto al 2013.

Sulla base di quanto sopra esposto si riporta di seguito quanto emerso dalle indagini di mercato svolte ai fini della redazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura di questo Ufficio, relativamente al 1° semestre 2015 per la tipologia "capannoni tipici", nella Fascia Extraurbana, Zona R1 (Zona Agricola e Frazioni).

Dette quotazioni sono riferite allo stato conservativo "normale".

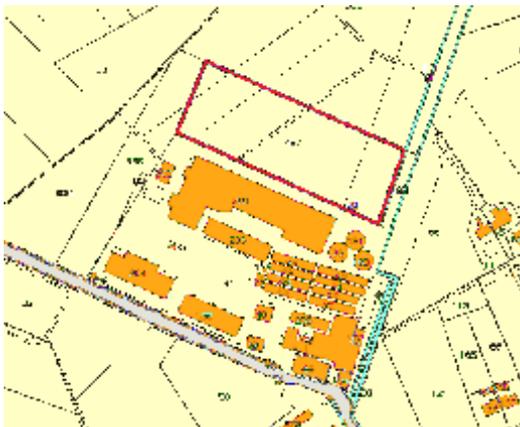
Tipologia Edilizia	Valori Mercato (€/mq.)		Valori di Locazione (€/mq.-mese)		Rendimento (%)		Incidenza d'area (%)	
	min.	max.	min.	max.	R1	R2	min.	max.
Capannoni tipici	200,00	300,00					35	45

5 Metodologie di Stima adottate

5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno ex alveo Roggia Guerriera

Al fine di pervenire a valori di riferimento per compravendite di immobili simili è stata fatta una approfondita ricerca di atti di vendita depositati presso l'Ufficio per il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Mantova stipulati nell'ultimo periodo (2° semestre 2014, 1° semestre 2015).

Dalla ricerca svolta è emerso un solo caso comparabile che si ritiene possa soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto, pur con un'evitabile differenziazione della caratteristica relativa alla consistenza, che viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati di seguito. Si riporta di seguito il caso considerato e i dati desunti, ed utilizzati per il seguito della perizia di stima.



COMPARABLE A			
Fonte	Atto di CV rep.48443 del 23 luglio 2014 Notaio Armando Santus in Bergamo		
Descrizione	Apezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di mq.20.000 classificato dal P.G.T. vigente in zona "Ambito 8 - sistema ambientale - ambiti per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola", all'interno del "sistema ambientale - abiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva". Censito nel catasto Terreni del Comune di Marmirolo al fog.42 con la particella n.487.		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 2.000.000,00	mq.20.000,00	€ 100,00/mq.

Quanto sopra esposto, ai fini della valutazione delle aree in argomento, considerato quanto sopra specificato, si procede a ragguagliare il valore sopra determinato attraverso una serie di coefficienti che tengono conto: della destinazione urbanistica (C_1), dell'ubicazione (C_2), consistenza (C_3), ulteriori vincoli da parte del P.T.C. del Parco del Mincio (C_4).

Coeff.	Entità	Note
C_1	1,00	Stessa destinazione urbanistica
C_2	0,60	L'area in argomento è posta in una zona ad elevata valenza paesaggistica che ne pregiudica lo sfruttamento oltre ad essere ubicata in parte in zona di rispetto stradale, computabile ai fini volumetrici, ma di fatto completamente inedificabile.
C_3	0,60	Consistenza notevolmente inferiore dell'area in argomento e di fatto reliquato da tombamento di canale demaniale.

C ₄	0,70	Vincoli imposti da P.T.C. Parco del Mincio.
----------------	------	---

Ne consegue la seguente determinazione.

Tipologia	Valore €/mq.	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	Valore €/mq.
F/F1 coltivate	100,00	1,00	0,60	0,60	0,70	25,20

Il Comune di Marmirolo nell'ambito della determinazione dei valori indicativi delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) non valorizza la destinazione produttiva connessa all'attività agricola.

Con delibera della Giunta Municipale n.40 del 3 maggio 2012 (all'attualità ancora valida come confermato dall'Ufficio Tributi sentito per le vie brevi) ha determinato i seguenti valori.

Tipologia	Località	Destinazione	Valore
Aree di completamento	Altre zone	Produttiva	€ 58,00/mq.

Quanto sopra esposto si ritiene di attribuire al bene immobile in argomento un valore unitario in cifra tonda di € 25,00/mq., ne consegue:

Consistenza mq.	Valore unitario €/mq.	Valore €
2.095,00	25,00	52.375,00 52.000,00 in c.t.

5.2 Stima del Valore di Produzione Deprezzato (fabbricati)

Il più probabile valore di ricostruzione, non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, di un complesso immobiliare esistente o già esistito; tale metodo, consiste nel determinare il valore del complesso stesso in base alla somma di tutte le spese che occorrono o sono occorse a un imprenditore ordinario per produrlo, perciò è chiamato anche valore di riproduzione o ricostruzione. Le spese a cui normalmente l'imprenditore va incontro sono quelle sostenute per:

- acquisto dei materiali, dei semilavorati e dei prodotti finiti, noleggi per gru, betoniere, impalcature metalliche, manodopera ecc., il tutto sinteticamente riassumibile nel Costo di Costruzione (Cc) del fabbricato, nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché oneri afferenti il contributo commisurato al costo di produzione secondo la legislazione vigente;
- interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento", questi ultimi calcolati in applicazione del saggio di interesse ricorrente sul mercato ovvero quello che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Esistendo nel settore delle costruzioni un quasi mercato dei profitti, è ovvio che nel valore di ricostruzione deve essere incluso anche il più probabile profitto normale dell'imprenditore ordinario, cosiddetto "utile". Il valore di riproduzione di un fabbricato può essere richiesto, a seconda delle esigenze pratiche o peritali, tanto a nuovo come in determinate condizioni di vetustà.

Nel problema estimale in esame, è evidente che il valore di riproduzione a nuovo dovrà essere opportunamente deprezzato e cioè adeguato allo stato di conservazione, di obsolescenza funzionale attuale dell'impianto giacché esistente.

Il valore secondo il criterio di "riproduzione deprezzato", si ottiene allora determinando il costo di riproduzione a nuovo opportunamente deprezzato (Ccd) dell'immobile.

Di seguito se ne richiamano succintamente la formula generale e le definizioni dei termini che vi compaiono:

$$V_o = V_m \times (1-D)$$

ove:

V_m	Costo di costruzione o riproduzione a nuovo del fabbricato
D	Coefficiente di deprezzamento totale riferibile alla vetustà e allo stato di manutenzione delle opere edili, strutturali e degli impianti civili e tecnologici.

Inoltre, il costo di riproduzione a nuovo totale (V_m) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$V_m = C_c + O_f + U_p$$

ove:

C_c Costi di costruzione diretti e indiretti	C_{tc} Costo Tecnico di Costruzione	C _{oi}	Costo delle Opere di idoneizzazione dell'area		
		C _{sc}	Costo di costruzione Superfici Coperte		
		C _{se}	Costo di sistemazione delle Superfici Esterne		
	C_{ic} Costi indiretti di Costruzione	O_{ups}	O _{ups}	O.Urb.Primaria e Sec.	O_u Oneri di Urbanizzazione
			O _{cc}	Contr.conc.sul C.C.	
		C_g Costi di gestione dell'operazione	O _p	Oneri Professionali	
			C _{al}	Costi all.Publ.Serv.	
			S _g	Spese generali	
			S _c	Spese di commercial.	
O_f Oneri Finanziari		O _{fc}	On.Fin.sulla quota di debito dei C _c		
U_p Utile del Promotore		U _{pc}	Utile del Prom. sui C _c		

✓ Tempistica dell'Operazione

Per quanto attiene la tempistica dell'operazione si prevedono i seguenti tempi di realizzazione:

periodo prevedibile complessivo 12 mesi di cui:

1 mese per la conclusione del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori.

10 mesi per il completamento delle opere.

1 mese per la conclusione dell'operazione.

✓ **C_c** Costi di costruzione diretti e indiretti

○ **C_{tc}** Costo tecnico di costruzione

Relativamente al complesso immobiliare oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, detto importo viene determinato da costi parametrici

riportati nella pubblicazione di settore eventualmente da raggugliare con opportuni coefficienti.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive del complesso immobiliare in argomento, desunte dal capitolo "Parte I - 1 Descrizione immobile", si riporta quanto rilevato su specifica pubblicazione relativa ai prezzi delle varie tipologie edilizie, edita dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano.

Per quanto attiene la Superficie di tipo Produttivo:

Per similitudine "Paragrafo E", "Edilizia Industriale", "Tipologia E8", "Complesso industriale completo". Per tale tipologia i costi necessari per la realizzazione dei capannoni, rapportati al complesso immobiliare in argomento sono quantificati in € 350,00/mq..

Per le consistenze raggugliate si evidenzia quanto segue.

Tipologia ambientale	Superficie mq.	Coefficiente ragg.	Superficie ragg.
Tettoie	150,00	0,30	45,00
Depuratore	40,00	1,00	40,00
Magazzino p.t. e p.1°	144,00	1,00	144,00
Locale quadri	10,00	1,00	10,00
Garages	38,00	1,00	38,00
Totale			277,00

○ **O_u** Oneri di Urbanizzazione

Per quanto concerne gli Oneri di Urbanizzazione, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo, si precisa che gli Oneri di Urbanizzazione Primaria si determinano in € 4,70/mq..

Gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria si determinano in € 2,80/mq..

Per quanto attiene lo Smaltimento Rifiuti, sempre sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo, lo stesso viene determinato in € 1,25/mq..

○ **C_g** Costi di gestione

Relativamente agli Oneri Professionali (O_p) sulla base delle indicazioni provenienti dal settore (specificamente dall'esauriente testo "Lo sviluppo immobiliare" di T.Somacasa – Ed.Aspesi – Scenari Immobiliari) si assumono nell'8% del costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame le Spese Generali (S_g) si assumono nel 2% del costo tecnico di costruzione.

- O_f Oneri finanziari

Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore, ipotizzando l'erogazione del credito, data la non rilevante durata complessiva, in un'unica soluzione al tempo $\frac{1}{2}$ (6 mesi). Il tasso di debito "i" viene assunto pari al **3%**. Il rapporto di indebitamento viene assunto pari al 60% dell'intero capitale (attuale quota di finanziamento da parte degli istituti di credito).

- U_p Utile del Promotore

Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

L'utile si fissa in percentuale dei costi erogati compresi gli oneri finanziari. Tenuto conto della durata dell'operazione immobiliare e della ridotta rischiosità, si assume una percentuale del 9%.

- Deprezzamento

Il valore al costo ricavato con la metodologia sopra esposta, riguarda quello relativo ad un immobile simile per tipologia ed ubicazione a quello attuale, ma considerato nuovo, adeguato alle normative e completo di tutte le dotazioni e servizi accessori.

In effetti la fotografia attuale dell'immobile risulta leggermente diversa da un nuovo ipotetico immobile per quanto attiene le caratteristiche di stato

conservativo, dovute alla vetustà di strutture ed impianti rispetto al nuovo appena costruito che hanno generato l'ipotesi di adeguamenti.

Partendo dai dati relativi alla previsione dei costi di costruzione, si sono suddivise le due principali macro-categorie di opere che concorrono al completamento di un immobile delle dimensioni date:

- opere edili (strutture, allestimenti, rifiniture, urbanizzazioni), con una incidenza valutata del 60% sul costo di realizzazione.
- Impianti, con una incidenza valutata del 40% sul costo di realizzazione.

Si è ricavato, per ciascuna categoria principale, il coefficiente di deprezzamento, per vetustà, desunto dalla formula empirica messa a punto dai tecnici di costruzioni industriali per l'Unione Europea degli Esperti Contabili e riportata in tab.8.2 del Testo di Estimo di Marcello Orefice, vol.2°, Estimo Industriale:

$$D = ((A+20)^2)/140-2,86$$

dove: D: deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, A: età in anni della categoria espressa in percentuale sulla vita utile della stessa.

Tale formula viene applicata alle due macro-categorie secondo il rapporto di ciascuna tra le vita utile ed il periodo di esercizio.

- Opere edili e strutturali: durata vita utile di **anni 80**, periodo di **esercizio: mediamente anni 45**.
- Impianti tecnologici: durata vita utile di **anni 50**, periodo di **esercizio: mediamente anni 45**.
- Valutazione

L'esplicitazione di ogni fattore di calcolo relativo al bene oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa viene desunta dalla Tabella del

“Valore di mercato dell’immobile stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato” di seguito riportata.

Il valore complessivo sopra determinato è quantificato in € 54.000,00, corrispondente ad un valore unitario riferito all’intera consistenza di mq.277,00, pari a € 195,00/mq. in c.t.

CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell’incarico conferito dal Comune di Marmirolo per la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a beni immobili posti in Marmirolo, Via Belbrolo, costituiti da reliquati ex Demaniali, (alveo Roggia Guerriera Prato Lungo), tenuto conto degli atti e documenti forniti, degli accertamenti e dei dati reperiti sopralluogo e degli atti catastali vigenti, della destinazione urbanistica e dello stato di fatto, si esprime il seguente parere estimale.

Quanto sopra si valutano i beni immobili identificati nel Comune Censuario di Marmirolo al foglio n.45 particelle nn.215-217-218-219-186 sub.2, 216 sub.1, 216 sub.2, 213-214 con riferimento all’attualità ed in cifra tonda in **€ 106.000,00 (centoseimila/00)**, di cui € 52.000,00 riferiti al terreno reliquato dell’alveo Roggia Guerriera e € 54.000,00 riferiti alle porzioni di fabbricati sopra edificati.

La valutazione è stata effettuata sulla base delle indicazioni riportate nella nota di richiesta trasmessa, sulla documentazione relativa all’immobile disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio e quella trasmessa dal Comune richiedente.

Il valore riportato prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione.

Lo scopo valutativo è la stima all’attualità ai fini della eventuale alienazione dei beni come richiesto ed è denegato qualsiasi altro tipo di utilizzo.

Si è proceduto alla determinazione del probabile valore di mercato del bene attraverso il metodo del Valore di Mercato con procedimento sintetico-

comparativo per il terreno e col metodo del Costo di Produzione Deprezzato per i fabbricati soprastanti.

Mantova, 25 gennaio 2016

Il Responsabile Tecnico
(Enzo Bottani)

Il Direttore Provinciale
(Olga Rita Lotti)



Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 03761708711 - up_mantova@agenziaentrate.it

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMATO CON IL PROCEDIMENTO DEL COSTO DI PRODUZIONE/RIPRODUZIONE (V _m)								
Valore di Produzione/Riproduzione a nuovo (V _n)								
Costo dell'area (C _a)		Tasso o aliquota %	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo		
Costi	Costo acquisto area (C _{aa})			mq		€		
Oneri	Oneri acquisto area (O _{aa})				0,00	€		
Costo area e relativi oneri indiretti C _a = (C _{aa} + O _{aa})						€		
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri (C _c)		Tasso o aliquota %	Valore unitario	Unità di misura	Quantità	Costo		
Costo opere di idoneizzazione area (C _{ca})						€		
Costo di costruzione superfici coperte (C _{cc})			€ 350,00	mq	277,00	€	96.950	
Costo di sistemazione superfici esterne (C _{ce})						€		
Oneri urbanizzazione primaria (O _{cp})			€ 4,70	mq	277,00	€	1.301	
Oneri urbanizzazione secondaria (O _{cs})			€ 2,80	mq	277,00	€	775	
(O _{cp} + O _{cs})						€	2.077	
Smaltimento rifiuti (O _{cr})			€ 1,25	mq	277,00	€	346	
Oneri professionali (O _p)		[% x (C _{ca} +C _{cc} +C _{ce})]	8%		96.950,00	€	7.756	
Spese generali (S _g)		[% x (C _{ca} +C _{cc} +C _{ce} +O _{cp} +O _{cs})]	2%		99.173,75	€	1.983	
Spese di commercializzazione (S _c)						€		
Costo tech. di costr. e relativi oneri C _c = (C _{ca} + C _{cc} + C _{ce} + O _{cp} + O _{cs} + O _{cr} + S _g + S _c)						€	109.117	
Oneri finanziari (O _f)		Costi	Tasso r. %	Tempi n	Quota di debito d %	Oneri finanziari		
Oneri finanz. sulla quota di debito del C _a (O _{fa})		C _a x d x [(1+r) ⁿ - 1]	4,0%	24	60%	€	2.618	
Oneri finanz. sulla quota di debito del C _c (O _{fc})		C _c x d x [(1+r) ⁿ - 1]	4,0%	12	60%	€	2.618	
Oneri finanziari O _f = (O _{fa} + O _{fc})						€	2.618	
Utile del Promotore (U _p)		Costi	Oneri finanziari	Costi totali	aliquota %	Utile		
Utile del Promotore sui C _a (U _{pa})		% x (C _a +O _{fa})			12,0%	€	13.408	
Utile del Promotore sui C _c (U _{pc})		% x (C _c +O _{fc})	€ 109.117,23	2.618,81	€ 111.736,04	12,0%	€ 13.408	
Utile del Promotore U _p = (U _{pa} + U _{pc})						€	13.408	
Valore di Produzione a nuovo V _n = (C _a + C _c + O _f + U _p)							€	125.144
Deprezzamento								
Quota deprezzamento strutture s		6s = [(A s + 20) ² /140 - 2,86] x y x s	45	80	86%	60%	2	
Quota deprezzamento finiture f		6f = [(A f + 20) ² /140 - 2,86] x y x f						
Quota deprezzamento impianti i		6i = [(A i + 20) ² /140 - 2,86] x y x i	45	50	80%	40%	3	
Quota deprezzamento totale								
VALORE DI MERCATO CON IL METODO DEL COSTO DEPREZZATO								
Deprezzamento		Deprezz. tot.	Costo da deprezzare	Valori				
Costi totali dell'area V _a = (C _a + O _{fa} + U _{pa})				€				
Costi totali di costruzione a nuovo V _m = (C _c + O _{fc} + U _{pc})				€		125.144		
Deprezzamento complessivo D = V _m x deprezz. tot.		56,63	€	125.144,36	€	70.861		
VALORE DI MERCATO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO V _m = (V _a + V _m - D)							€	54.000



Comune di Marmirolo
N. 0003896 24/03/2016
Classif.10.10



Yol. 1

A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia
S.T. Milano 3

Al Comune di Marmirolo
Piazza Roma 2
46045 Marmirolo

Milano, 23/03/2016
Prot. n. 2016/3833

E p.c.:
All'Agenzia del Demanio
Direzione Governo del Patrimonio
Via Barberini 38
00187 - ROMA

Invio a mezzo pec
protocollo@comune.marmirolo.mn.it
Non segue originale.

Invio a mezzo mail
governopatrimonio@pce.agenziademanio.it

Riscontro istanza n. 1267 del 02/02/2016

Oggetto: MNB0676 – Marmirolo – Richiesta congruità valore aree identificate al C.F. al fg. 45 mapp.li 215, 217, 218, 219, 186 sub. 2, 216 sub. 1 e 2, 213, 214, trasferiti a titolo non oneroso al Comune di Marmirolo, ai sensi dell'art. 56-bis del D.L. n. 69/2013. Richiesta attestazione di congruità ai sensi dell'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010.

Si riscontra l'istanza sopraemarginata e si rappresenta quanto segue.

Tenuto conto:

- che con decreto prot. n. 2015/900 del 30.06.2015, emesso ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013, la Scrivente ha trasferito, a titolo gratuito, a codesto Comune il compendio in oggetto;
- che, ai fini della relativa alienazione, codesta Amministrazione con relazione tecnica estimativa prot. 2082 del 22/02/2016, ha stimato il compendio in € 106.000,00;
- che l'art. 4, comma 3, del D.Lgs n. 85/2010 prevede il rilascio di apposita attestazione di congruità da parte della Scrivente, in caso di vendita di beni acquisiti col Federalismo Demaniale;

questo Ufficio, a seguito di valutazione tecnico - estimativa, ritiene congruo l'importo determinato da codesto ente ai fini della vendita.

Con l'occasione si rammenta, altresì, che, in virtù dell'art. 9, comma 5, del D.Lgs n. 85/2010 (a cui fa rinvio il comma 10 del citato art. 56 bis), il 25% delle risorse nette derivanti dall'alienazione del predetto fabbricato dovrà essere destinato all'Erario dello Stato.

Al riguardo si fa presente che con nota prot. n. 10210 dell'8.2.2016, che si allega in copia, il Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato ha evidenziato che, nelle more dell'adozione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri finalizzato, tra l'altra, a disciplinare le modalità di versamento della citata quota del 25, "per una celere acquisizione delle somme in questione al Fondo suindicato, le stesse possono essere imputate al capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato n. 3330, articolo 04, Capo X, e versate tramite bonifico bancario".

Con la suddetta nota la RGS ha altresì specificato che, l'elenco dei codici ISAN da utilizzare, distinti per Tesoreria provinciale competente, è pubblicato sul sito istituzionale del

C.so Monforte, 32 - 20122 Milano - Tel. 02/76261811 - Fax. 06/50516074

e-mail: dre.Lombardia@agenziademanio.it

posta certificata: dre.Lombardia@pce.agenziademanio.it



Dipartimento al seguente indirizzo: <http://www.rgs.mef.gov.it/VERSIONE-I/Attivit--/Tesoreria/Codici-IBA/>, evidenziando, tra l'altra, l'opportunità che codesti EE.TT. nell'effettuare il versamento riportino la seguente causale: "Versamento ai sensi dell'art. 56-bis, comma 10, del D.L. n. 69 de/2013".

Cordiali saluti.

Il Responsabile
Arch. Giovanna Fedrigucci

- Pratica trattata da:
Arch. Marianna Assante (tel. 02/762618331)