



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

AREA TECNICA 1  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

**TRIENNIO 2017-2019**

**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.

Ritenuto di procedere con una programmazione triennale del presente piano in sinergia al triennio del bilancio di previsione.

Dato atto che sono da inserire nell'elenco tutti i beni immobili di proprietà del Comune che nel corso degli anni 2017, 2018 e 2019 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 individuati come alienabili negli anni 2017-2018-2019 sono in proprietà del comune di Marmirolo a seguito di:

- decreto di trasferimento dell' "Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Lombardia" Prot. 2015/874 del 25/06/2015, 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. 11867/8122;

- decreto di trasferimento dell' "Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Lombardia" Prot. 2015/194 del 18/02/2015, 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 20/03/2015 ai n.n. 2592/1861;

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

1. Immobile censito al C.F. del comune censuario di Marmirolo al **Fg. 6 mapp. 47** casello graffato con il **Fg. 6 mapp. 48**, categoria E/1: ex stazione ferroviaria della Frazione di Pozzolo sul Mincio, costituito da un appezzamento di terreno a forma irregolare, allungata, della superficie complessiva di mq. 2.324,00 compresi i sedimi dei fabbricati. Il compendio è composto da: un edificio già destinato a stazione, di vecchia costruzione, elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di circa m.3,50 al piano terra e circa m. 3,25 al piano primo; un piccolo fabbricato in corpo staccato (mapp. 48), già destinato a servizio igienico costituito da un unico vano con altezza di circa m.3,00.

I fabbricati versano in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area in argomento, allo stato di incolto.

Per il terreno si prevede la suddivisione, minima, in due aree: una parte pertinenziale ai fabbricati suddetti ed una parte ulteriormente frazionabile al fine di incrementare l'attrattiva ovvero la possibilità di alienazione, fatti salvi i diritti di terzi.

Il compendio immobiliare nello strumento urbanistico vigente è inserito quale "Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", 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 del fabbricato, oltre a quanto sopra descritto, tiene conto della parte di terreno che si prevede di assegnare allo stesso quale dotazione propria esclusiva (perciò si configura come un lotto con fabbricato); il valore del terreno restante tiene conto che attraverso il medesimo trovano potenzialmente accesso adiacenti lotti privati già edificati.

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 C.F. del comune censuario di Marmirolo al **Fg. 7 mapp. 96**, categoria E/1: ex Casello Ferroviario posto in fregio alla strada comunale Foroni, nelle immediate vicinanze dell'incrocio denominato Rosalba (in direzione del Comune di Valeggio sul Mincio), nei pressi della Frazione di Pozzolo, comprendente appezzamento di terreno a forma abbastanza regolare, della superficie di mq. 500,00 compreso il sedime del fabbricato composto da edificio già destinato a casello ferroviario, di vecchia costruzione, elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali, ove costituenti volume, di circa m.3,00. Il fabbricato versa in stato di completo abbandono fatiscente ed in buona parte diroccato con mancanza del tetto e di tutto il primo piano.

Il compendio immobiliare nello strumento urbanistico vigente è inserito quale "sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore ed in parte stradale.

Il valore di alienazione tiene conto dello stato di conservazione in cui versa il fabbricato e cioè abbandonato ed in parte crollato. Detto fabbricato viene ritenuto influente ai fini della valutazione che perciò riguarderà solamente di terreno. Al fine della valorizzazione di questo immobile si ritiene che lo stesso debba essere alienato unitamente al terreno adiacente censito nel C.T. di Marmirolo al Fg. 6 mapp. 97 descritto al successivo punto 3.

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 C.T. del comune censuario di Marmirolo al **Fg. 7 mapp. 97**, classe Ferrovia Sp, avente una superficie complessiva pari a mq 1.390,00, posto in fregio alla strada comunale Foroni, nelle immediate vicinanze dell'incrocio denominato Rosalba (in direzione del Comune di Valeggio sul Mincio), nei pressi della Frazione di Pozzolo. E' identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore ed in parte stradale.

Per quanto detto al precedente punto 2, questo terreno si ritiene debba essere alienato unitamente all'adiacente fabbricato e relativo terreno censito nel C.F. di Marmirolo al Fg. 6 mapp. 96.

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 C.F. del comune censuario di Marmirolo al **Fg. 20 mapp. 4**, categoria E/1: ex casello ferroviario posto in fregio alla strada comunale Bancole-Roverbella, nei pressi di località Rotta, costituito da appezzamento di terreno a forma triangolare, della superficie di mq.370,00 compreso il sedime del fabbricato. L'edificio,



già destinato a Casello Ferroviario, di vecchia costruzione, è elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di circa m.3,00, con piccola appendice destinata a servizio igienico.

Il fabbricato versa in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area di pertinenza, allo stato di incolto con crescita di vegetazione e piante spontanee.

Il compendio immobiliare nello strumento urbanistico vigente è inserito quale "Ambito 8 sistema ambientale – ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva", in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale.

Il valore di alienazione tiene conto dello stato di conservazione in cui versa il fabbricato come sopra descritto.

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 C.F. del comune censuario di Marmirolo al Fg. 20 mapp. 100, categoria E/1: ex passaggio a livello ferroviario posto in fregio alla strada comunale denominata Via Rotta, nelle immediate vicinanze della piccola località omonima, comprendente un piccolo fabbricato a pianta regolare, di vecchia costruzione, elevato su un piano fuori terra, con altezza del locale di mt.3,00.

Il fabbricato versa in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie mq. 4,00 circa.

Il compendio immobiliare nello strumento urbanistico vigente è inserito quale "sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale.

Al fine di una maggior valorizzazione di questo immobile, visto lo stato di consistenza e conservazione, è opportuno che lo stesso fabbricato sia alienato unitamente al terreno limitrofo, o parte di esso, costituente ex sedime ferroviario e censito nel C.T. di Marmirolo al Fg. 20 mapp. 13, descritto al successivo punto 16.

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 C.F. del comune censuario di Marmirolo al Fg. 41 mapp. 116, categoria E/1: ex casello ferroviario posto in fregio a Viale G. Marconi, al margine est dell'aggregato urbano (centro edificato) di Marmirolo capoluogo.

Il compendio immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno a forma abbastanza regolare (circa trapezoidale), della superficie di mq.710,00 compreso il sedime del fabbricato insistente su detto terreno.



L'edificio, già destinato a casello ferroviario, di vecchia costruzione, è elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di circa m.3,00, con piccola appendice destinata a servizio igienico; è composto da una stanza con vano scale al piano terra e due piccole stanze al piano primo e versa in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area di pertinenza, allo stato di incolto con crescita di vegetazione e piante spontanee. Sul lato retrostante il fabbricato risulta realizzato un modesto ampliamento in materiale leggero con la creazione di una ulteriore stanza, così come una piccola veranda realizzata davanti alla porta di ingresso (il tutto da demolire con oneri a carico dell'aggiudicatario dell'asta).

Sull'area cortiliva pertinenziale si riscontrano tracce dei manufatti realizzati con materiale di recupero in metallo destinati a rustici, da demolire e/o rimuovere, inutilizzabili ed ininfluenti ai fini della valutazione. Detta area scoperta in parte risulta inghiaziata per il transito ed in parte sistemata a prato spontaneo.

Il compendio immobiliare nello strumento urbanistico vigente è inserito quale "Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale".

Il valore di alienazione del fabbricato, oltre a quanto sopra descritto, tiene conto della modalità di accesso al compendio il quale dovrà essere previsto dalla pubblica viabilità e non dal terreno contiguo (fg. 41 mapp. 112) che è inserito nel PGT vigente nell' "Ambito 7 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale".

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

7. Immobile censito al C.F. del comune censuario di Marmirolo al Fg. 49 mapp. 34, categoria E/1: Ex Casello Ferroviario posto in fregio alla Strada Comunale Marmirolo Sant'Antonio di Porto Mantovano, in quel tratto denominata Strada Belvedere.

Il compendio immobiliare è costituito da un appezzamento di terreno a forma irregolare, della superficie di mq.1.080,00 compreso il sedime del fabbricato insistente su detto terreno.

L'edificio, già destinato a casello ferroviario, di vecchia costruzione, è elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di circa m.3,00, con piccola appendice destinata a servizio igienico. Sul lato retrostante risulta realizzato un piccolo ampliamento in parte in muratura ed in parte in lamiera metalliche, (da demolire con oneri a carico dell'aggiudicatario dell'asta).

Il fabbricato versa in stato di completo abbandono ed in scadente stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area di pertinenza, allo stato di incolto con crescita di vegetazione e piante spontanee, pur presentandosi in condizioni leggermente migliori di quelli sopra descritti.



Il compendio immobiliare nello strumento urbanistico vigente è inserito quale "Ambito 8 sistema ambientale – ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale.

Il valore di alienazione tiene conto che il fabbricato e relativo terreno pertinenziale costituiscono un lotto edificato indipendente da altri immobili e direttamente accessibile dalla pubblica viabilità.

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

8. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al [Fig. 1 mapp. 36], qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 9.910, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario" con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale ed in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale, interessato da passaggio di elettrodotto e compreso entro il perimetro del P.T.C. Parco del Mincio.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquo), già sedime della ex linea ferroviaria Mantova-Peschiera, posta in fregio alla Strada Provinciale n.22 Pozzolo sul Mincio - Valeggio sul Mincio, da nord a sud, dal confine con il Comune di Valeggio sul Mincio, Provincia di Verona, Regione Veneto, fino all'intersezione della Strada Vicinale Murignolo. Detta "striscia" sviluppa una lunghezza complessiva di m. 840 circa con una larghezza media di m.15 circa per i primi m. 430 circa e mediamente di m. 8 circa per la lunghezza rimanente. Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza, fatta eccezione per un tratto finale di ml. 150 circa evidenziato da un filare di vegetazione spontanea ed alberi di alto fusto di essenze varie. Sviluppa una superficie complessiva di mq.9.910,00 pari a 3,16 b.m. circa.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

9. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al [Fig. 6 mapp. 2 (parte)], qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 1.000, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario" con vincolo di cui al



D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale e stradale e compresa entro il perimetro del P.T.C. Parco del Mincio.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dalla Strada Vicinale Murignolo al cimitero della Frazione di Pozzolo sul Mincio, per una lunghezza di m.100 circa ed una larghezza media di m.10 circa. Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per tutta la sua lunghezza e sviluppa una superficie di mq.1.000,00 circa. La consistenza presenta difformità con quella catastale (mq. 1.110,00) in quanto non viene considerata, ai fini della presente valutazione, la porzione di particella catastale di mq.110,00 circa, rappresentata dalla porzione coltivata a prato antistante il cimitero ed identificata nel P.G.T vigente quale "Ambito 7 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale".

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

10. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al [Fg. 8 mapp. 9], qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 4.490, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova (di cui alla delibera del Consiglio Regionale 17/12/2003 n.7/947), in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria Mantova-Peschiera, da nord a sud, dall'intersezione con la strada comunale Pozzolo-Roverbella, al confine con il Comune di Valeggio sul Mincio, Provincia di Verona, Regione Veneto, all'intersezione con la strada comunale La Levada, con andamento quasi parallelo alla strada comunale Pozzolo-Roverbella per una lunghezza di m.460 circa, con una larghezza media di ml.10 circa. Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per tutta la sua lunghezza e sviluppa una superficie di mq.4.490,00, pari a 1,43 b.m. circa. Detto terreno si trova ad una quota molto inferiore del piano stradale in quanto già oggetto in passato di escavazione.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle



segundo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

11. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fg. 8 mapp. 39, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 5.070, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova (di cui alla delibera del Consiglio Regionale 17/12/2003 n.7/947). Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria Mantova-Peschiera, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, a partire dall'intersezione con la strada comunale La Levada fino al limite del foglio catastale 8, con andamento quasi parallelo alla Strada Comunale Pozzolo-Roverbella, per una lunghezza di m. 550 circa, con una larghezza media di m. 10 circa. Detto terreno si trova all'interno di una più vasta zona già soggetta ad escavazione di inerti, pur posizionandosi per quasi tutta la sua superficie, alla stessa quota stradale.

La valutazione tiene conto del materiale inerte asportabile e della restituzione, ad escavazione avvenuta, dell'area all'agricoltura. Il volume di materiale inerte asportabile è stimato in mc. 29.660, come si desume dalla quantificazione effettuata dalla Provincia di Mantova e assunta al protocollo comunale n. 551 in data 02/05/2016, agli atti dell'Ente. L'asportazione di detto materiale potrà avvenire solamente a seguito di opportuna autorizzazione da parte dagli Enti competenti.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

12. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fg. 9 mapp. 64, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 2.110, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova (di cui alla delibera del Consiglio Regionale 17/12/2003 n.7/947).



Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria Mantova-Peschiera, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, a partire dal limite del foglio catastale 8 fino alla capezzagna fg. 12 mapp. 127, con andamento quasi parallelo alla Strada Comunale Pozzolo-Roverbella, per una lunghezza di m. 260 circa, con una larghezza media di m. 8 circa. Detto terreno si trova all'interno di una più vasta zona già soggetta ad escavazione di inerti, pur posizionandosi per quasi tutta la sua superficie, alla stessa quota stradale.

La valutazione tiene conto del materiale inerte asportabile e della restituzione, ad escavazione avvenuta, dell'area all'agricoltura. Il volume di materiale inerte asportabile è stimato in mc. 11.120, come di desume dalla quantificazione effettuata dalla Provincia di Mantova e assunta al protocollo comunale n. 551 in data 02/05/2016, agli atti dell'Ente. L'asportazione di detto materiale potrà avvenire solamente a seguito di opportuna autorizzazione da parte dagli Enti competenti.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

13. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fig. 12 mapp. 20, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 3.580, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova (di cui alla delibera del Consiglio Regionale 17/12/2003 n.7/947), e in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria Mantova-Peschiera, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, a partire dalla capezzagna fg. 12 mapp. 127 fino alla strada comunale Campagnazza, con andamento quasi parallelo alla Strada Comunale Pozzolo-Roverbella, per una lunghezza di m. 420 circa, con una larghezza media di m. 8 circa. Detto terreno si trova all'interno di una più vasta zona già soggetta ad escavazione di inerti ed in parte risulta già esser stato scavato, mentre una parte ancora da scavare (circa il 43% della superficie, cioè circa mq. 1540) posizionandosi alla stessa quota stradale.

La valutazione tiene conto della qualità e quantità di materiale inerte asportabile e della restituzione, ad escavazione avvenuta, dell'area all'agricoltura. Il volume di materiale



inerte asportabile è stimato in mc. 7.240, come di desume dalla quantificazione effettuata dalla Provincia di Mantova e assunta al protocollo comunale n. 551 in data 02/05/2016, agli atti dell'Ente. L'asportazione di detto materiale potrà avvenire solamente a seguito di opportuna autorizzazione da parte dagli Enti competenti.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

14. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fg. 17 mapp. 28, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 3.880, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario".

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dall'intersezione con la strada vicinale Resana fino al limite del foglio catastale 21 (canale acque esenti), per una lunghezza di m. 390 circa, con una larghezza media di m.10 circa.

Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza, fatta eccezione per alcuni tratti evidenziati da crescita di vegetazione spontanea e piante di essenze varie.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

15. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fg. 21 mapp. 8, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 1.060, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dal limite del foglio catastale 21 (canale acque esenti) alla strada comunale Bancole-Roverbella, per una lunghezza di m. 110



circa, con una larghezza media di m. 10 circa. Si presenta continuo ai terreni agricoli circostanti per tutta la sua lunghezza.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

16. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fig. 20 mapp. 13, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 4.220, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dall'intersezione con la strada comunale Roverbella-Bancole fino all'intersezione con la strada comunale della Rotta, per una lunghezza di m. 420 circa, con una larghezza media di m.10 circa.

Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza, fatta eccezione per alcuni tratti evidenziati da crescita di vegetazione spontanea e piante di essenze varie.

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

17. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fig. 20 mapp. 124, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 1.630, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dall'intersezione con la strada comunale della Rotta fino, all'intersezione con la strada vicinale del Ponte Vecchio (strada



sterrata/capezzagna), per una lunghezza di m. 160 circa, con una larghezza media di m.10 circa.

Si presenta con soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza, fatta eccezione per il modesto tratto in prossimità del canale "Fossa Pozzolo".

Il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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

18. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al Fig. 20 mapp. 145, qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 7.440, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario".

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dall'intersezione con la strada vicinale del Ponte Vecchio (strada sterrata/capezzagna), attraversando (inglobato all'interno della recinzione ) Corte Vallette (ora Villa Lella), fino al limite del foglio catastale 25 (mapp. 5), per una lunghezza di m. 650 circa, con una larghezza media di m. 11 circa. Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza.

La valutazione dovrà tenere conto che la parte sud del tratto è limitrofo al perimetro delle attività di bonifica agraria già autorizzate dalla Provincia di Mantova ai sensi dell'art. 36 della L.R. 14/98 ed in corso di esecuzione, ovvero è presente del materiale inerte asportabile che ammonta a circa mc. 2.500,00. L'asportazione di detto materiale potrà avvenire solamente a seguito di opportuna autorizzazione da parte dagli Enti competenti.

Altresì, il valore di alienazione del terreno tiene conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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



19. Immobile censito al C.T. del comune censuario di Marmirolo al [Fig. 26 mapp. 5], qualità Ferrovia SP, avente una superficie complessiva pari a mq 3.360, identificato nello strumento urbanistico vigente quale "sedime ferroviario" e interessato dall'attraversamento di elettrodotto.

Si tratta di una "striscia" di terreno (reliquato), già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dall'intersezione con la strada vicinale del Ponte Vecchio (strada sterrata/capezzagna), attraversando (inglobato all'interno della recinzione ) Corte Vallette (ora Villa Lella), fino al limite del foglio catastale 25 (mapp. 5), per una lunghezza di m. 650 circa, con una larghezza media di m. 11 circa. Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza.

La valutazione tiene conto che la parte sud del tratto è limitrofo al perimetro delle attività di bonifica agraria già autorizzate dalla Provincia di Mantova ai sensi dell'art. 36 della L.R. 14/98 ed in corso di esecuzione, ovvero è presente del materiale inerte asportabile che ammonta a circa mc. 2.700,00. L'asportazione di detto materiale potrà avvenire solamente a seguito di opportuna autorizzazione da parte dagli Enti competenti.

Il valore di alienazione del terreno deve tener conto che, al fine di incrementare l'attrattiva ovvero aumentare la possibilità di alienazione, lo stesso sarà frazionato in più particelle seguendo gli allineamenti degli appezzamenti adiacenti e come desumibili dalle planimetrie catastali. Le spese per la redazione del frazionamento saranno poste a carico dell'acquirente.

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", "D") redatte dall'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Mantova-Ufficio Provinciale-Territorio, relative ai valori degli immobili del suddetto elenco e quantificabili come di seguito riepilogato:



COMUNE DI MARMIROLO  
Provincia di Mantova

AREA TECNICA 1  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 - CF 80004530202

<b>ALIENAZIONI ANNO 2017</b>						
<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
1	fabbricato - Casello in Strada Bancole-Roverbella	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	4	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva", in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 17.0000,00
2	fabbricato - Casello in Strada Belvedere	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	49	34	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 31.000,00
3	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	8	9	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova, in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 21.000,00
4	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	12	20p	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova, in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale	€. 10.000,00
5	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	145p	"sedime ferroviario"	€. 15.000,00
6	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	145p	"sedime ferroviario"	€. 32.000,00
7	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	26	5	"sedime ferroviario" interessata da passaggio di elettrodotto	€. 29.000,00

<b>ALIENAZIONI ANNO 2018</b>						
<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
8	fabbricato - Edificio per passaggio a livello in Strada Rotta	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	100	"sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 800,00
9	fabbricato - Casello in Via Marconi	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	41	116	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale"	€. 73.000,00



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

AREA TECNICA 1  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 - CF 80004530202

<b>10</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	8	39	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€ . 178.000,00
<b>11</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	9	64	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€ . 68.000,00
<b>12</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	12	20p	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€ . 45.200,00
<b>13</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	17	28	"sedime ferroviario"	€ . 18.000,00
<b>14</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	21	8	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€ . 5.000,00
<b>15</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	13	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€ . 20.000,00
<b>16</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	124	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€ . 8.000,00

### ALIENAZIONI ANNO 2019

<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
<b>17</b>	fabbricato Stazione di Pozzolo S/Mincio - Strada Costioli	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	6	48	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio	€ . 66.000,00
	terreno (parte) Stazione di Pozzolo S/Mincio - Strada Costioli	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	6	47p	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio	
<b>18</b>	terreno (parte) - Stazione di Pozzolo S/Mincio - Strada Costioli	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	6	47p	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio	€ . 43.000,00
<b>19</b>	fabbricato	Prot.	7	96	"sedime ferroviario" con	€ . 9.000,00



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

	<i>Casello in Strada Foroni (incrocio Rosalba, verso Valeggio S/Mincio)</i>	<i>2015/194 del 18/02/2015</i>			<i>vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore ed in parte stradale</i>	
		<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	<i>7</i>	<i>97</i>	<i>"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore e in parte stradale</i>	
<b>20</b>	<i>terreno</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	<i>1</i>	<i>36</i>	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale, in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale, interessata da passaggio di elettrodotto/gasdotto e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	<i>€. 47.000,00</i>
<b>21</b>	<i>terreno</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	<i>6</i>	<i>2p</i>	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale e stradale e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	<i>€. 4.700,00</i>

I bandi di alienazione dei beni sopraelencati dovranno prevedere che, ulteriormente al prezzo di aggiudicazione del bene, dovranno essere pagate dall'aggiudicatario anche le eventuali spese così come previste dal "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali".

Le perizie tecniche degli immobili in argomento sono state trasmesse all'Agenzia del Demanio Direzione Regione Lombardia al fine di ottenere le attestazioni di congruità dei prezzi stimati, ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.Lgs.85/2010. Dette attestazioni dovranno essere acquisite preliminarmente alla pubblicazione delle aste.

Preso atto che dalla ricognizione effettuata è emerso altresì 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, per le annualità 2017,2018 e 2019 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;



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

AREA TECNICA 1  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

**TUTTO CIO' PREMESSO SI PROPONE:**

- I. 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 2017-2019 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:

<b>ALIENAZIONI ANNO 2017</b>						
<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
<b>1</b>	fabbricato - Casello in Strada Bancole-Roverbella	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	4	"Ambito 8 sistema ambientale – ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva", in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 17.0000,00
<b>2</b>	fabbricato - Casello in Strada Belvedere	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	49	34	"Ambito 8 sistema ambientale – ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 31.000,00
<b>3</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	8	9	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova, in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 21.000,00
<b>4</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	12	20p	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova, in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale	€. 10.000,00
<b>5</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	145p	"sedime ferroviario"	€. 15.000,00
<b>6</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	145p	"sedime ferroviario"	€. 32.000,00
<b>7</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	26	5	"sedime ferroviario" interessata da passaggio di elettrodotto	€. 29.000,00



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 - CF 80004530202

<b>ALIENAZIONI ANNO 2018</b>						
<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
<b>8</b>	fabbricato - Edificio per passaggio a livello in Strada Rotta	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	100	"sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 800,00
<b>9</b>	fabbricato - Casello in Via Marconi	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	41	116	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale"	€. 73.000,00
<b>10</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	8	39	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€. 178.000,00
<b>11</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	9	64	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€. 68.000,00
<b>12</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	12	20p	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€. 45.200,00
<b>13</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	17	28	"sedime ferroviario"	€. 18.000,00
<b>14</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	21	8	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 5.000,00
<b>15</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	13	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 20.000,00
<b>16</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	124	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 8.000,00

<b>ALIENAZIONI ANNO 2019</b>						
<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
<b>17</b>	fabbricato Stazione di Pozzolo S/Mincio - Strada Costioli	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	6	48	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio	€. 66.000,00
	terreno (parte)	Prot.	6	47p	"Ambito 2 tessuto urbano"	



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

	<i>Stazione di Pozzolo S/Mincio – Strada Costioli</i>	<i>2015/874 del 25/06/2015</i>			<i>consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	
<b>18</b>	<i>terreno (parte) - Stazione di Pozzolo S/Mincio – Strada Costioli</i>	<i>Prot. 2015/874 del 25/06/2015</i>	6	47p	<i>"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	€. 43.000,00
<b>19</b>	<i>fabbricato Casello in Strada Foroni (incrocio Rosalba, verso Valeggio S/Mincio)</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	7	96	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore ed in parte stradale</i>	€. 9.000,00
		<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	7	97	<i>"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore e in parte stradale</i>	
<b>20</b>	<i>terreno</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	1	36	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale, in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale, interessata da passaggio di elettrodotto/gasdotto e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	€. 47.000,00
<b>21</b>	<i>terreno</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	6	2p	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale e stradale e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	€. 4.700,00

2. 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);
3. di portare il presente elenco al Consiglio Comunale per l'approvazione del piano di propria competenza;
4. di dare atto che per le perizia tecniche degli immobili in argomento sono state trasmesse all'Agenzia del Demanio Direzione Regione Lombardia al fine di ottenere le attestazioni di congruità dei prezzi stimati, ai sensi dell'art.4 comma 3 del D.Lgs.85/2010, preliminarmente alla pubblicazione delle aste.

**IL RESPONSABILE AREA TECNICA 1**  
(Arch. Erica Grazioli)



**COMUNE DI MARMIROLO**  
**Provincia di Mantova**

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

**ALLEGATO A**



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

**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**

### **ALIENAZIONI ANNO 2017**

<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>categoria / consistenza</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
<b>1</b>	fabbricato - Casello in Strada Bancole-Roverbella	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	4	E/1	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva", in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 17.0000,00
<b>2</b>	fabbricato - Casello in Strada Belvedere	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	49	34	E/1	"Ambito 8 sistema ambientale - ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 31.000,00
<b>3</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	8	9	mq. 4490	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova, in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 21.000,00



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

<b>4</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	12	20p	mq. 2040	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova, in parte con vincolo di inedificabilità per rispetto stradale	€. 10.000,00
<b>5</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	145p	mq. 3190	"sedime ferroviario"	€. 15.000,00
<b>6</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	145p	mq. 4250	"sedime ferroviario"	€. 32.000,00
<b>7</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	26	5	mq. 3360	"sedime ferroviario" interessata da passaggio di elettrodotto	€. 29.000,00

## ALIENAZIONI ANNO 2018

<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>categoria / consistenza</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
<b>8</b>	fabbricato - Edificio per passaggio a livello in Strada Rotta	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	100	E/1	"sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 800,00
<b>9</b>	fabbricato - Casello in Via Marconi	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	41	116	E/1	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale"	€. 73.000,00
<b>10</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	8	39	mq. 5070	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€. 178.000,00
<b>11</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	9	64	mq. 2110	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€. 68.000,00



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

<b>12</b>	terreno con materiale inerte da scavare	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	12	20p	mq. 1540	"AT recupero ambientale ex ATE di Marengo" (ambito 6), ricompresa nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6" del Piano Cave della Provincia di Mantova	€. 45.200,00
<b>13</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	17	28	mq. 3880	"sedime ferroviario"	€. 18.000,00
<b>14</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	21	8	mq. 1060	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 5.000,00
<b>15</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	13	mq. 4220	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 20.000,00
<b>16</b>	terreno	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	20	124	mq. 1630	"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale	€. 8.000,00

## ALIENAZIONI ANNO 2019

<b>n. prog.</b>	<b>identificazione</b>	<b>decreto trasferimento</b>	<b>fg.</b>	<b>mapp.</b>	<b>categoria / consistenza</b>	<b>destinazione urbanistica</b>	<b>valore di stima da porre a base d'asta</b>
<b>17</b>	fabbricato Stazione di Pozzolo S/Mincio - Strada Costioli	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	6	48	E/1 mq. 1080	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio	€. 66.000,00
	terreno (parte) Stazione di Pozzolo S/Mincio - Strada Costioli	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	6	47p		"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio	
<b>18</b>	terreno (parte) - Stazione di Pozzolo S/Mincio - Strada Costioli	Prot. 2015/874 del 25/06/2015	6	47p	mq. 1244	"Ambito 2 tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e	€. 43.000,00



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

						<i>compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	
<b>19</b>	<i>fabbricato Casello in Strada Foroni (incrocio Rosalba, verso Valeggio S/Mincio)</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	7	96	<i>mq. 500</i>	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore ed in parte stradale</i>	€ 9.000,00
		<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	7	97	<i>mq. 1390</i>	<i>"sedime ferroviario" in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto depuratore e in parte stradale</i>	
<b>20</b>	<i>terreno</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	1	36	<i>mq. 9910</i>	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto stradale, in parte con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale, interessata da passaggio di elettrodotto/gasdotta e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	€ 47.000,00
<b>21</b>	<i>terreno</i>	<i>Prot. 2015/194 del 18/02/2015</i>	6	2p	<i>mq. 1000</i>	<i>"sedime ferroviario" con vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., con vincolo di inedificabilità per fascia di rispetto cimiteriale e stradale e compresa nel P.T.C. Parco del Mincio</i>	€ 4.700,00



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

## ALLEGATO B

**PERIZIA TECNICA DEL VALORE DI ALIENAZIONE  
IMMOBILI EX DEMANIALI APPARTENTI ALLA  
EX LINEA FERROVIARIA MANTOVA-PESCHIERA :  
TERRENI**

**- località varie -**

***(ex scheda demaniale MNB0684)***

**PERIZIA REDATTA DA**

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI MANTOVA– TERRITORIO  
RAPPORTI SERVIZI TECNICI  
*(ex scheda demaniale MNB0684)***

oggetto

**Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile *Valore di Mercato* relativo ad immobili ex Demaniali posti in Marmirolo (MN), ex Ferrovia Mantova-Peschiera, scheda MNB0684.**

Comune di Marmirolo  
N. 0002442 22/02/2017  
Classif:10.10



**Direzione Regionale per la Lombardia - D.P.Mantova - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio**  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

L 1211 DE Sant'Antonio Mantovano (MN), 1985 - D. Cino Bonai collez. Alessandro Maratori



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 immobili ex Demaniali posti in Marmirolo (MN), (ex Ferrovia Mantova-Peschiera), scheda MNB0684.**

**INDICE**

PREMESSA .....	2
SCOPO DELLA STIMA .....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI .....	3
1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobili e consistenze. ....	3
2 Dati identificativi .....	11
2.1 Dati catastali .....	11
2.2 Confini .....	17
2.3 Titolo di proprietà .....	18
2.4 Dati urbanistici .....	18
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	22
3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	22
3.1 Generalità .....	22
3.1.1 Valore di Mercato .....	23
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito .....	23
3.1.3 Costo di produzione .....	24
3.1.4 Valore di trasformazione .....	24
3.1.5 Valore complementare .....	25
3.1.6 Valore di surrogazione .....	25
4 Scopo della stima .....	25
4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia .....	25
4.2 Analisi di Mercato .....	26
5 Metodologie di Stima adottate .....	28
5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno parificato agricolo .....	28
5.2 Stima Sintetico Comparativa inerti escavabili .....	30
CONCLUSIONI .....	31

## 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 19 dicembre 2016, prot.n.50498, con note prot.n.12269 del 22 settembre 2016 e prot.n.13871 del 21 ottobre 2016, ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a beni immobili (terreni ex sedime ferroviario) già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera.

Esperito il necessario sopralluogo, in data 19 gennaio 2017, 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 degli immobili interessati, 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: *"Federalismo demaniale ex art.56 bis del D.L.69/2013, convertito con L.98/2013 – beni della ex ferrovia Mantova-Peschiera – richiesta stima delle aree (ex sedime ferroviario)"*.

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 dai soggetti privati confinanti o attuali utilizzatori, l'Ufficio svolge la seguente stima con riferimento all'attualità e sulla base del **"Valore di Mercato"**.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI

### 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 posti in Comune di Marmirolo (MN), lungo il tracciato della ex Ferrovia Mantova-Peschiera, tra la località Rotta e la piccola Frazione di San Brizio, con un tracciato quasi parallelo alla Strada Comunale Bancole- Roverbella (1) e (2), e tra le Frazioni di Pozzolo s.M. e Marengo, con un tracciato parallelo alla Strada Comunale Pozzolo s.M.-Roverbella, (3) e (4).



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 s.M. 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 sono posti in Comune di Marmirolo (MN), lungo il tracciato della ex Ferrovia Mantova-Peschiera, tra la località Rotta e la piccola Frazione di San Brizio, con un tracciato quasi parallelo alla Strada Comunale Bancole-

Roverbella (1) e (2), e tra le Frazioni di Pozzolo s.M. e Marengo, con un tracciato parallelo alla Strada Comunale Pozzolo s.M.-Roverbella, (3) e (4) e comprendono:

(1) – Striscia di terreno, già sedime della ex linea ferroviaria, da nord a sud, dall’intersezione con la Strada Vicinale Resana, all’intersezione con la Strada Comunale della Rotta e la successiva Strada Vicinale del Ponte Vecchio fino all’ingresso della Corte Vallette, con andamento quasi parallelo alla Strada Comunale Bancole-Roverbella, per una lunghezza di ml.1.370 circa, con una larghezza media di ml.10 circa.



Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza, fatta eccezione per alcuni tratti evidenziati da crescita di vegetazione spontanea e piante di essenze varie. L’ultimo tratto, in corrispondenza della Corte Vallette risulta inglobato all’interno della recinzione, sistemato a prato con vegetazione ornamentale.

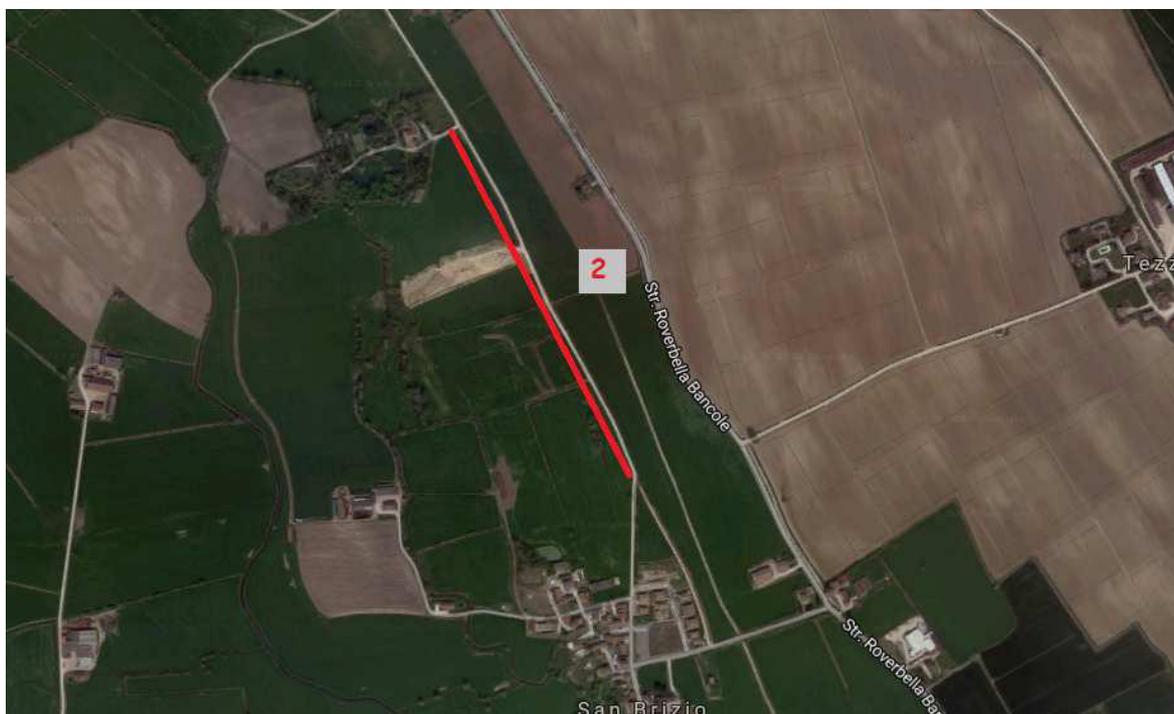
Sviluppa una superficie complessiva di mq.13.980,00<sup>(\*)</sup> pari a 4,45 b.m. circa.

(\*) La superficie comprende una parte della particella catastale che va dalla Strada Vicinale del Ponte Vecchio, all'ingresso della Corte Vallette.





(2) - Striscia di terreno, sempre già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dall'ingresso della Corte Vallette all'intersezione con la Strada Vicinale San Brizio, nei pressi della Frazione omonima, per una lunghezza di ml.720 circa ed una larghezza media di ml.10 circa.



Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per tutta la sua lunghezza e sviluppa una superficie di mq.7.610,00(\*) circa, pari a 2,42 b.m. circa.

(\*) La superficie comprende la parte della particella catastale dall'ingresso della Corte Vallette.



**(3)** - Striscia di terreno, già sedime della ex linea ferroviaria, da nord a sud, dall'intersezione con la Strada Comunale Pozzolo-Roverbella, al confine con il Comune di Valeggio sul Mincio, Provincia di Verona, Regione Veneto, all'intersezione con la Strada Comunale La Levada, con andamento quasi parallelo alla Strada Comunale Pozzolo s.M.-Roverbella, per una lunghezza di ml.460 circa, con una larghezza media di ml.10 circa.



Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per tutta la sua lunghezza e sviluppa una superficie di mq.4.490,00, pari a 1,43

b.m. circa. Detto terreno si trova ad una quota molto inferiore del piano stradale in quanto già oggetto in passato di escavazione.



(4) - Striscia di terreno, già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dall'intersezione con la Strada Vicinale Levata all'intersezione con la Strada Comunale Bancole-Roverbella-Valeggio sul Mincio, in quel tratto denominata Strada Campagnazza, con andamento quasi parallelo alla Strada Comunale Pozzolo-Roverbella, per una lunghezza di ml.1.220 circa, con una larghezza media di ml.10 circa.



Detto terreno si trova all'interno di una più vasta zona soggetta ad escavazione di inerti, pur posizionandosi per quasi tutta la sua superficie, alla stessa quota stradale. Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni circostanti e sviluppa una superficie complessiva di mq.10.760,00 pari a 3,43 bm. circa. Solo la parte terminale verso Via Casone, della superficie di mq.2.040,00 risulta già escavata.



## 2 DATI IDENTIFICATIVI

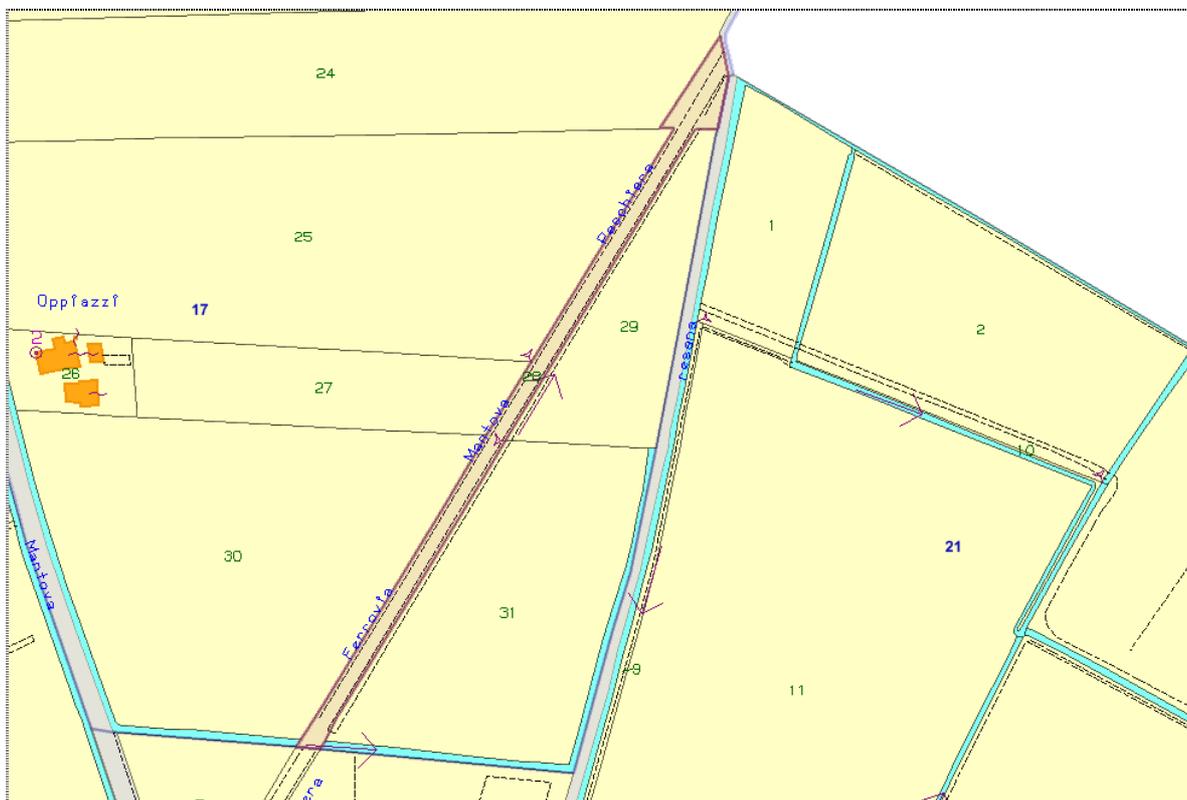
### 2.1 Dati catastali

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

INTESTAZIONE IMMOBILI		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
Comune di Marmirolo con sede in Marmirolo	80004530202	proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MARMIROLO						
foglio	mappale	qualità	classe	superficie (ha)	R.D. ( € )	R.A. ( € )
17	28	Ferrovia sp		00.38.80		
21	8	Ferrovia sp		00.10.60		
20	13	Ferrovia sp		00.42.20		
20	124	Ferrovia sp		00.16.30		
20	145	Ferrovia sp		00.74.40		
26	5	Ferrovia sp		00.33.60		
8	9	Ferrovia sp		00.44.90		
8	39	Ferrovia sp		00.50.70		
9	64	Ferrovia sp		00.21.10		
12	20	Ferrovia sp		00.35.80		

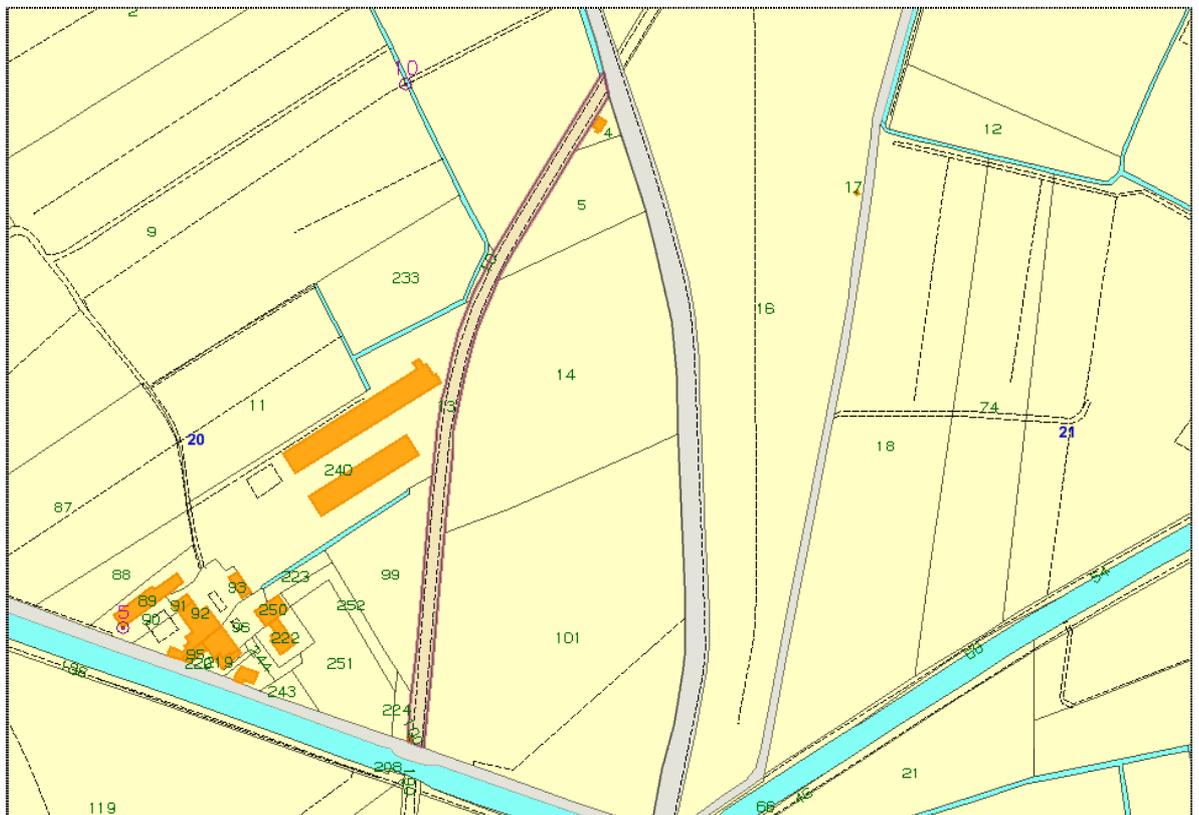
Si rimanda al successivo paragrafo relativo alla Destinazione Urbanistica, la suddivisione delle consistenze in base alla effettiva destinazione, utilizzo e sfruttamento delle aree, per la conseguente determinazione dei parametri unitari di valutazione.



Fog.17

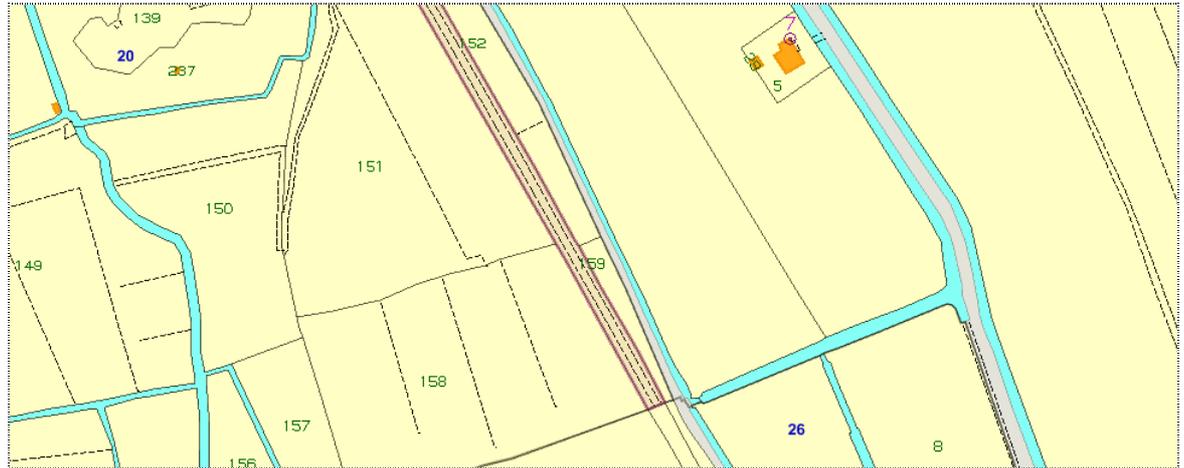


Fog.21

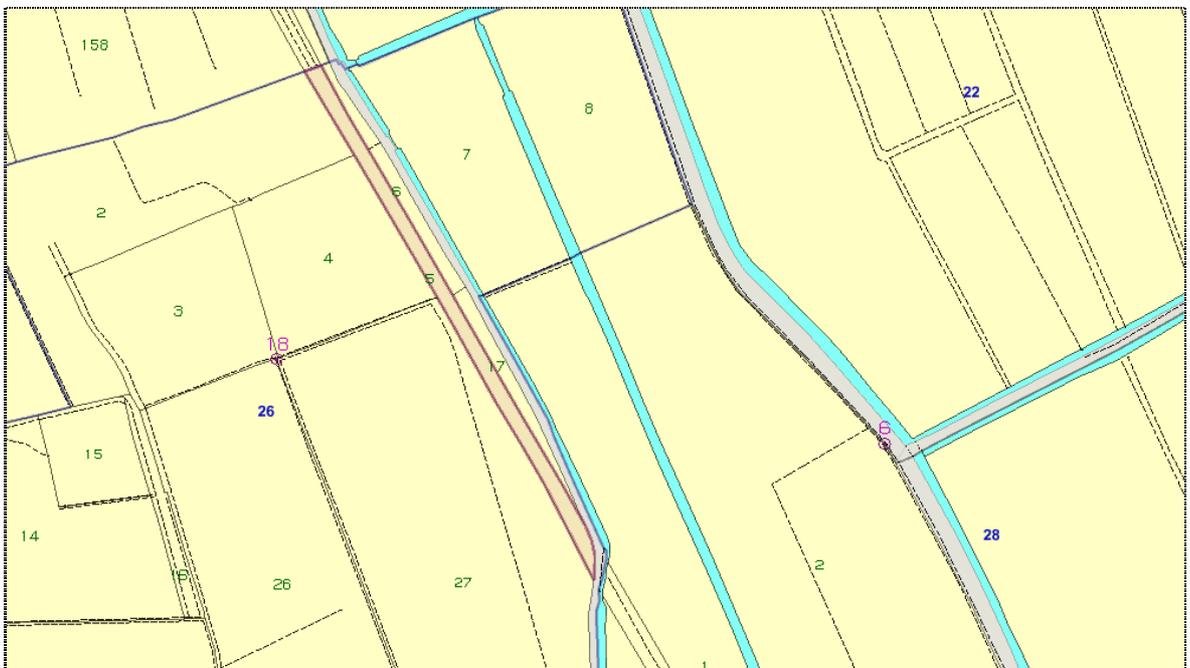


Fog.20

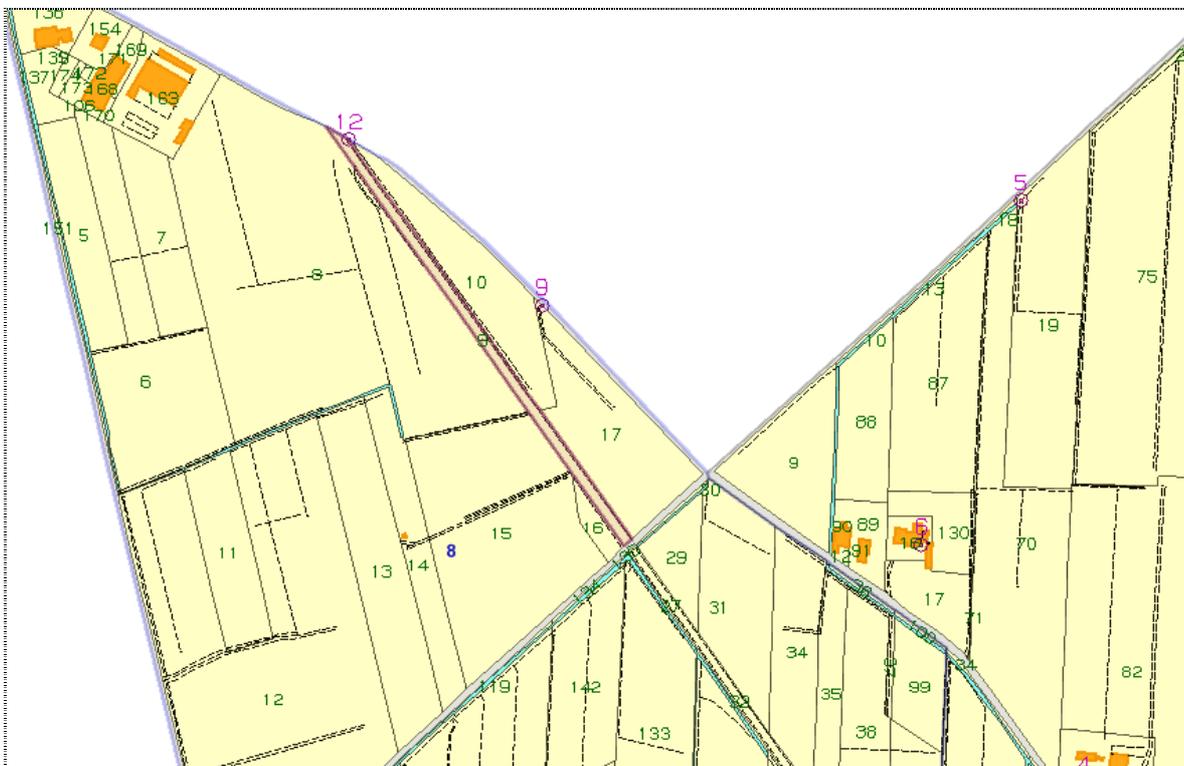




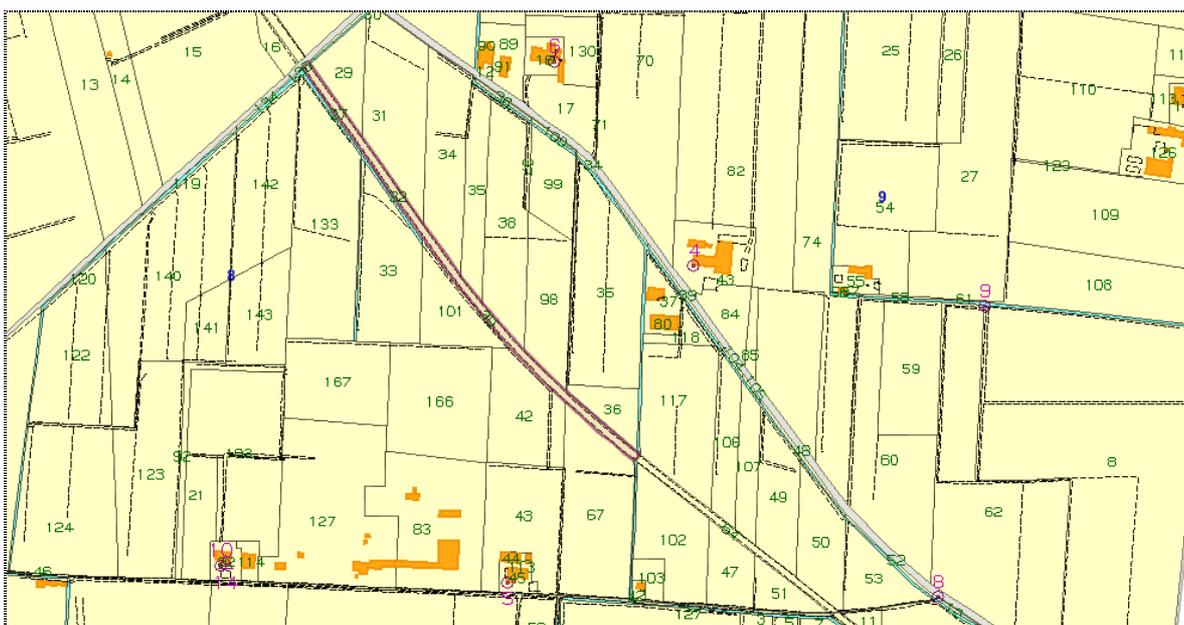
Fog.20



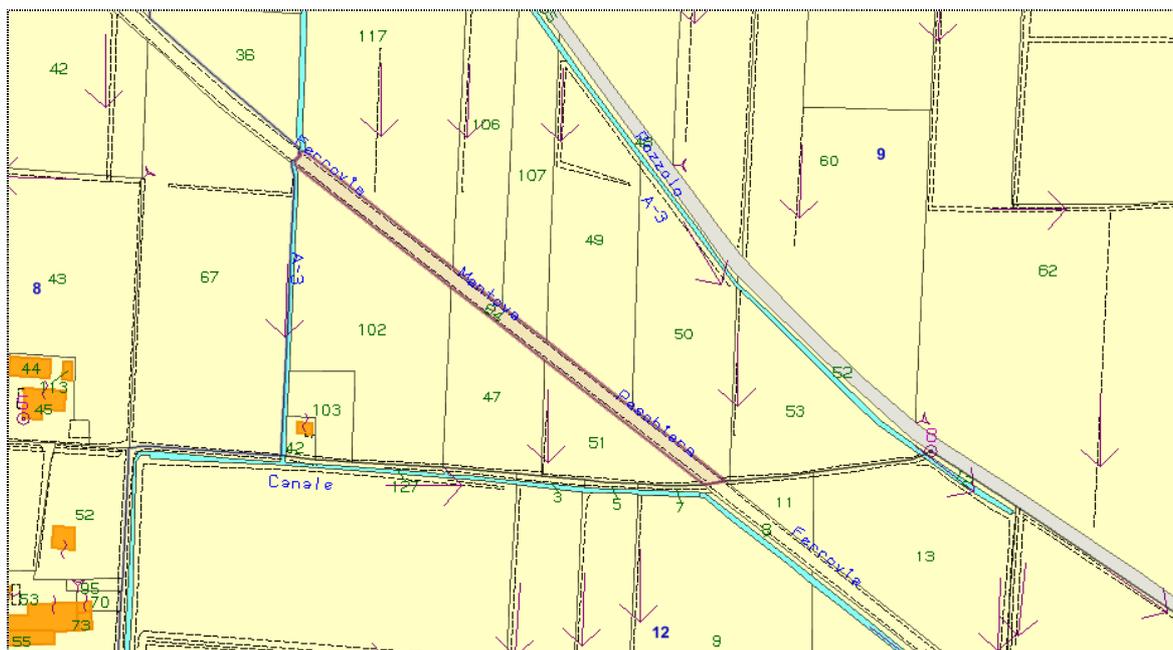
Fog.26



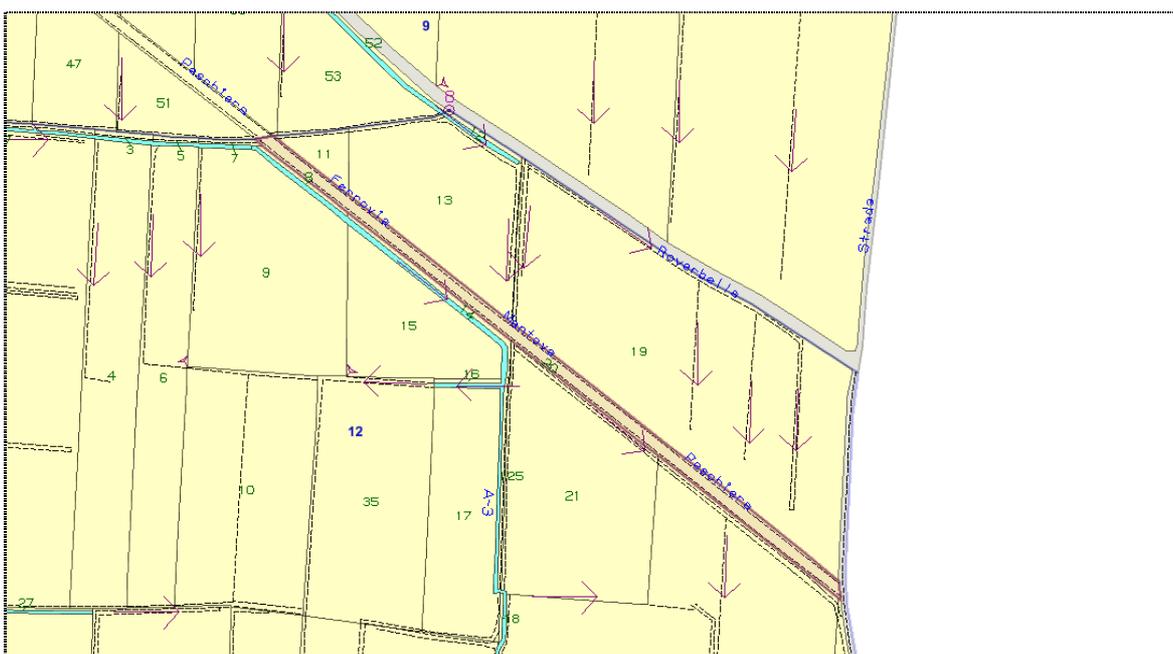
Fog.8



Fog.8



Fog.9



Fog.12

## 2.2 Confini

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

Fog.17 n.28:Fossetto di scolo, particelle n.29,31, 8 fog.21,30,27,25,24.

Fog.21 n.8: particelle n.28 fog.17,16, Strada Comunale Bancole-Roverbella, particella 7.

Fog.20 n.13: Strada Comunale Bancole-Roverbella, particelle n.4,5,14,101, Strada Comunale Rotta, particelle n.100,224,99,240,10,3.

Fog.20 n.124: Strada Comunale Rotta, particelle n.191,275, Strada Vicinale di Ponte Vecchio, particelle n.123,190.

Fog.20 n.145: Strada Comunale Rotta, particelle n.164,131,228,146,152,159, 5 fog.26, 158,151,144,227,136,130.

Fog.26 n.5: particelle n.145 fog.20, 6,17, Strada Vicinale San Brizio, particelle n.27,4,2.

Fog.8 n.9: Strada Comunale Pozzolo s.M.-Roverbella, particelle n.10,17, Strada Comunale La Levada, particelle n.16,15,8.

Fog.8 n.39: Strada Comunale La Levada, particelle n.29,31,34,35,38,98, 36 fog.9, 64 fog.9, 67,42,101,32,27,135.

Fog.9 n.64: particelle n.117,106,107,49,50, 20 fog.12, 51,47,102.

Fog.12 n.20: particelle n.64 fog.9, 11,13,19, Strada Comunale Bancole-Roverbella-Valeggio sul Mincio, particelle n.47,44,21,4,8,7.

### **2.3 Titolo di proprietà**

I beni immobili in argomento risultano pervenuti all'attuale Ditta (Comune di Marmirolo) dalla Ditta Demanio dello Stato con sede in Roma con Decreto n.874 del 25 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), trascritto il 4 dicembre 2015 ai nn.8122.1/2015.

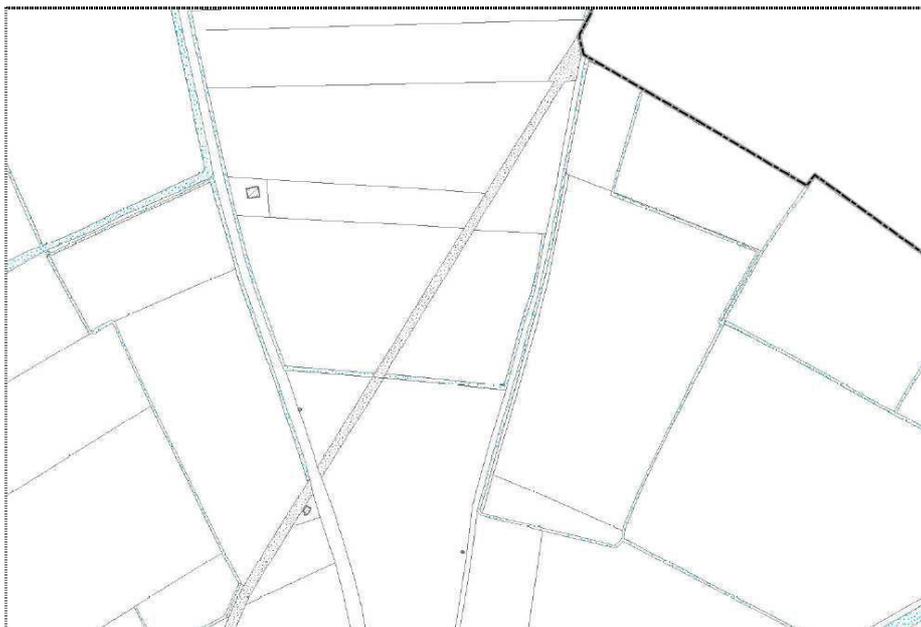
### **2.4 Dati urbanistici**

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.

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.

- L'immobile evidenziato con il n.(1) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "sedime ferroviario", di fatto incluso nel contesto agricolo.



 Sedime ferroviario

- L'immobile evidenziato con il n.(2) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "sedime ferroviario", con servitù di passaggio per "Impianti tecnologici - Elettrodotti".



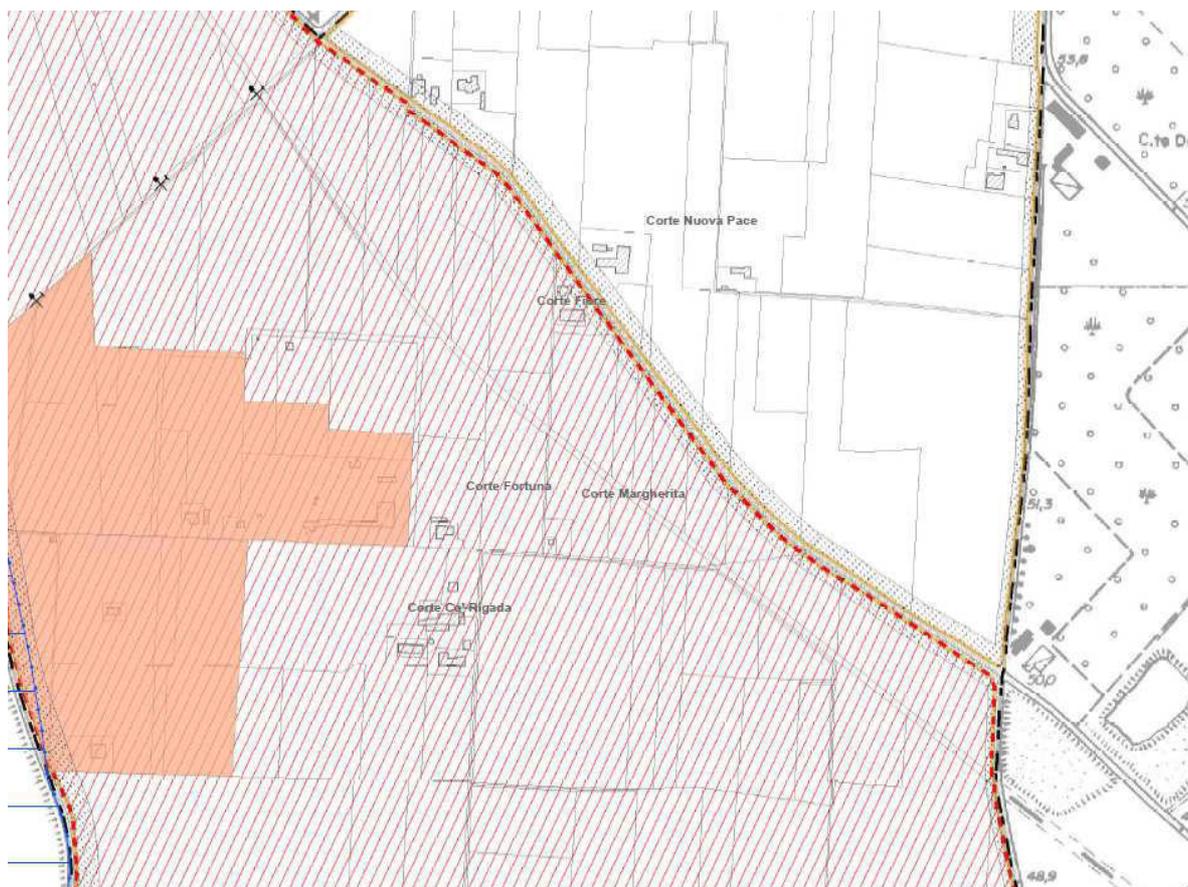
 Sedime ferroviario

- L'immobile evidenziato con il n.(3) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "Ambiti di Trasformazione" , "AT recupero ambientale ex ATE di Marengo".



 Ambiti di Trasformazione

- L'immobile evidenziato con il n.(4) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "Ambiti di Trasformazione", "AT recupero ambientale ex ATE di Marengo".



 Ambiti di Trasformazione

L'area individuata con l'immobile n.(2) identificata con parte del n.145 del fog.20, di mq.4.250,00 e con il n.5 del fog.26, di mq.3.360,00, per complessivi mq.7.610,00, confina con aree attualmente assoggettate ad attività di bonifica agraria autorizzate dalla Provincia di Mantova nel marzo 2012 e gennaio 2013.

Da informazioni assunte presso il Servizio Attività Estrattive della Provincia di Mantova, esaminata la documentazione allegata alle autorizzazioni rilasciate è emerso che per detto immobile la media ponderale di scavo è quantificata in

mt.0,70 per un volume di inerte esportabile di mc.5.200, (mc.2.500 sulla parte del n.145 fog.20 e mc.2.700 sul n.5 fog.26).

Le aree individuate con gli immobili n.(3) e (4) risultano ricomprese nell'ambito territoriale estrattivo "ATEg6 del Piano Cave della Provincia di Mantova".

Come da relazione dell'Amministrazione Provinciale di Mantova, Servizio Pianificazione Territoriale, Ufficio Attività Estrattive, mentre l'immobile n.(3), identificato con il n.9 del fog.8 risulta già scavato e di fatto inserito nel contesto agricolo circostante, l'immobile n.(4), risulta per la quasi totalità della consistenza ancora in quota e così suddiviso:

- n.39 del fog.8 confinante con le cave denominate "Campagnassa", "Costa Vento", "Costa Vento 2", "Ex Ferrovia" e "Corte Fortuna", con media generale di scavo quantificata in mt.5,85, per un volume di inerte asportabile di mc.29.660.

- n.64 del fog.9 confinante con le cave denominate "Giacomazzi", "Boschini" e "Calcestruzzi Pozzolo/Setim", con una media generale di scavo quantificata in mt.5,27, per un volume di inerte asportabile di mc.11.120.

n.20 del fog.12 per la parte confinante con la ex cava Galvanin della superficie di mq.1.540,00, con una media generale di scavo di mt.4,70, per un volume di inerte asportabile di mc.7.240, mentre per la rimanente parte della superficie di mq.2.040,00 (cava "Cà Rossa") risulta già scavato e di fatto inserito nel contesto agricolo circostante.

## **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 diversamente 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 della 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 sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime 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 di terreno già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera.

### **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 degli immobili.

Trattandosi di immobili aventi caratteristiche ordinarie, anche se trattasi di reliquati di terreno, che per le loro caratteristiche specifiche, (ex sedime ferroviario), possono essere assimilati ai terreni agricoli circostanti risultando apprezzati dal mercato, si ritiene di adottare metodo "Sintetico Comparativo". Sempre con la stessa metodologia viene adottata per la determinazione dei volumi di inerti asportabili e la loro valutazione.

#### 4.2 Analisi di Mercato

Per quanto attiene le notizie di carattere generale il riferimento è all'anno 2015 in quanto i dati relativi all'anno 2016 sono in corso di elaborazione e non ancora disponibili.

- Fonte :



#### L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2015

La flessione del prezzo della terra in Italia si è accentuata nel 2015, confermando per il terzo anno consecutivo una contrazione dei valori come media nazionale. La diminuzione è stata pari a -0,6%, una variazione tutto sommato lieve e tipica di un bene immobiliare che non presenta variazioni annuali particolarmente significative. D'altra parte la flessione generalizzata dei valori fondiari - che ormai non risparmia neanche le aree rurali più ricche e dinamiche - è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario che non riesce più a generare interesse negli investitori e non trova sufficiente spinta negli imprenditori più dinamici. A rendere un po' meno preoccupante la situazione è il confronto in termini reali, dove il livello di inflazione molto vicino allo zero ha ridotto la continua erosione del patrimonio fondiario (-0,8% rispetto al 2014) che si manifesta ormai da 11 anni.

Il valore medio nazionale della terra si mantiene intorno ai 20.000 euro ad ettaro con punte decisamente più elevate nelle aree di pianura e nelle zone collinari particolarmente vocate per colture di pregio (tabella 1). Molto più bassi risultano i valori fondiari nelle aree montane e nelle aree relativamente più marginali delle regioni meridionali. Anche nel 2014 il divario nei valori tra aree ricche e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi scendono in misura più consistente proprio nelle aree più fertili, segno di un aggiustamento dei valori che si attendeva da tempo. Nove regioni, in prevalenza situate nel Nord Italia hanno presentato una variazione negativa dei valori, piuttosto rilevante in Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Lombardia.

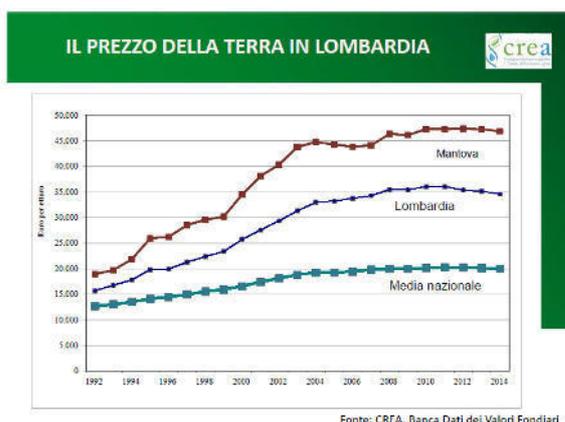
Secondo gli operatori del settore i fattori che hanno determinato questa flessione rimangono legati alla crisi di liquidità che ha investito le famiglie e anche le imprese. Le famiglie, che

secondo una recente stima dell'Istat detengono l'88% del patrimonio fondiario, sembrano sempre meno interessate a conservare questa forma di capitale anche a fronte di una tassazione (IMU) sempre più pesante. Aumenta, di conseguenza, la disponibilità a vendere il terreno dopo il primo passo rappresentato dalla chiusura dell'attività diretta coltivatrice e dall'affidamento dei terreni in affitto. Non mancano zone dove ormai l'offerta è superiore alla domanda e pur di raggiungere un accordo ci si accontenta di prezzi più bassi.

D'altra parte anche gli imprenditori agricoli più dinamici, probabilmente più orientati a indirizzare i propri investimenti verso un miglioramento dell'efficienza aziendale, cercano di aumentare la dimensione dell'impresa attraverso indirizzi produttivi più intensivi, una diversificazione delle attività o anche attraverso l'acquisizione dei terreni, ma in affitto. Infatti, come segnalato nella nota sul mercato degli affitti, la superficie in affitto secondo l'Istat continua ad aumentare. Giocano a sfavore anche eventi congiunturali come le misure di embargo verso la Russia che hanno avuto effetti piuttosto rilevati per i produttori ortofrutticoli o la crisi del settore lattiero e delle carni bovine che mette in discussione uno dei fattori determinanti la domanda di terra negli ultimi decenni. L'accesso al credito continua ad essere un punto dolente per molti imprenditori, malgrado la riduzione dei tassi offra ormai buone occasioni per l'investimento e la Banca d'Italia segnali un incremento delle erogazioni per finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali.

L'evoluzione delle politiche agricole non aiuta a migliorare la situazione. Infatti, il lento avvio della riforma della politica agricola comune riserva ancora numerose incognite, sia per quanto riguarda il futuro assetto dei pagamenti diretti - che dovrebbero diminuire nelle aree più fertili e aumentare in misura abbastanza sensibile nelle zone più marginali -, sia per il ritardo accumulato dai nuovi piani di sviluppo rurale che nel passato erano considerati un fattore decisivo per attivare nuovi investimenti fondiari.

Le aspettative per il futuro non sembrano essere improntate all'ottimismo. Molti operatori segnalano probabili ulteriori riduzioni delle quotazioni, con l'eccezione di terreni locati in zone di pregio come quelle viticole che sembrano attirare ancora l'interesse anche di investitori extra agricoli. Tra le note positive va segnalato che malgrado gli operatori continuino ad avvertire una sostanziale stagnazione del mercato, l'Istat evidenzia un lieve aumento per quanto riguarda l'attività di compravendita nel 2013, dopo anni di pesanti flessioni. Si dovranno attendere i dati del 2014 per capire se si tratta di un'inversione di tendenza consolidata.



## 5 Metodologie di Stima adottate

### 5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno parificato agricolo

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 dal 2014 all'attualità.

Dalla ricerca svolta sono emersi quattro casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le aree in argomento, pur con un'evitabile differenziazione della caratteristica relativa alla consistenza, che viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati di seguito.

Si riportano i casi considerati e i dati desunti, ed utilizzati per il seguito della perizia di stima, riferita ai beni immobili n.(1), (2), (3) e (4), (terreno ex sedime ferroviario parificato agricolo), ubicati tra la località Rotta e la Frazione di San Brizio e tra le Frazioni di Pozzolo s.M. e Marengo e costituiti da appezzamenti di terreno della superficie di mq.36.840,00, (13.980,00 + 7.610,00 + 4.490,00 + 10.760,00), pur tenendo conto che le eventuali alienazioni potranno riguardare i proprietari frontisti dei reliquati in argomento, per consistenze molto frazionate e ridotte.

COMPARABLE A			
Fonte	Atto di CV rep.32535 del 10 marzo 2016 Notaio Tortora in Mantova		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.49.90 censito al fog.2 n.99 - locato.		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 16.200,00	mq.4.990,00	€ 3,25/mq.

COMPARABLE B			
Fonte	Atto di CV rep.77991 del 29 settembre 2016 Notaio Molinari in Mantova		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.11.90 censito al fog.13 n.64 e 66 - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 4.850,00	mq.1.190,00	€ 4,08/mq.

COMPARABLE C			
Fonte	Atto di CV rep.56073 del 23 maggio 2014 Notaio Federici in Valeggio s.M.		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.27.50 censito al fog.6 n.66/p e 284/p - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 13.000,00	mq.2.750,00	€ 4,73/mq.

<b>COMPARABLE D</b>			
Fonte	Atto di CV rep.55633 del 9 luglio 2015 Notaio Rossi in Castiglione d.St.		
Descrizione	Apezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.51.56 censito al fog.11 n.133 - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 26.373,17	mq.5.156,00	€ 5,12/mq.

Quanto sopra esposto, ai fini della valutazione degli appezzamenti di terreno in argomento, (immobili n.(1) (2), (3) e (4)), si procede a raggugliare i valori sopra indicati attraverso una serie di coefficienti che tengono conto: della consistenza dei singoli appezzamenti ( $C_1$ ) e dello stato di utilizzo ( $C_2$ ), (locato o libero).

<b>Coefficiente</b>	<b>Comparable A</b>	<b>Comparable B</b>	<b>Comparable C</b>	<b>Comparable D</b>
$C_1$	1,10	0,90	1,05	1,10
$C_2$	1,10	1,00	1,00	1,00
Valore	€ 3,25/mq.	€ 4,08/mq.	€ 4,73/mq.	€ 5,63/mq.
Valore ragg. ( $C_1 \times C_2 \times$ Valore)	€ 3,93/mq.	€ 3,67/mq.	€ 4,97/mq.	€ 5,63/mq.
Consistenza	mq.4.990,00	mq.1.190,00	mq.2.750,00	mq.5.156,00
Valore raggugliato	€ 19.610,70	€ 4.367,30	13.667,50	29.028,28
media ponderata € 4,73/mq.				

Il valore sopra determinato risulta coerente con quanto risultato dalle indagini effettuate dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della determinazione dei Valori Agricoli Medi, attraverso l'elaborazione degli atti di compravendita rilevati nella Regione Agraria n.3/A nella quale risulta inserito il Comune di Marmirolo. Tale elaborazione ha portato ad una media ponderata per l'anno 2015 di € 5,01/mq. ed € 4,40/mq. per l'anno 2016. Si ritiene pertanto di adottare per la presente valutazione un parametro unitario in cifra tonda di € 4,70/mq.

Ne consegue la seguente valutazione.

<b>Immobile n.(1)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.17 n.28	mq.3.880,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 18.236,00</b>
Fog.21 n.8	mq.1.060,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 4.982,00</b>
Fog.20 n.13	mq.4.220,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 19.834,00</b>
Fog.20 n.124	mq.1.630,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 7.661,00</b>
Fog.20 n.145/p	mq.3.190,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 14.993,00</b>

<b>Immobile n.(2)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.20 n.145/p	mq.4.250,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 19.975,00</b>
Fog.26 n.5	mq.3.360,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 15.792,00</b>

<b>Immobile n.(3)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.8 n.9	mq.4.490,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 21.103,00</b>

<b>Immobile n.(4)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.8 n.39	mq.5.070,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 23.829,00</b>
Fog.9 n.64	mq.2.110,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 9.917,00</b>
Fog.12 n.20/p	mq.1.540,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 7.238,00</b>
Fog.12 n.20/p	mq.2.040,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 9.588,00</b>

## 5.2 Stima Sintetico Comparativa inerti escavabili

Per quanto attiene alla consistenza del materiale inerte asportabile dai vari siti si fa riferimento a quanto esposto nel paragrafo "2.4 Dati Urbanistici" e precisamente:

<b>Immobile n.(2)</b>			
Identificativo	Consistenza	mt. escavabili	mc.
Fog.20 n.145/p	mq.4.250,00	0,60	2.500,00
Fog.26 n.5	mq.3.360,00	0,80	2.700,00

<b>Immobile n.(4)</b>			
Identificativo	Consistenza	mt. escavabili	mc.
Fog.8 n.39	mq.5.070,00	5,85	29.660,00
Fog.9 n.64	mq.2.110,00	5,27	11.120,00
Fo.12 n.20/p	mq.1.540,00	4,70	7.240,00

Per quanto attiene al parametro unitario si fa riferimento alla perizia di stima effettuata dalla Provincia di Mantova, riferita al 2 maggio 2016, che viene assunta in toto.

Il valore viene determinato dalla media dei seguenti valori di mercato riscontrati:

- Bollettino Camera di Commercio – Valore € 10,80/mc ai quali vanno sottratti € 4,46/mc per costi di estrazione, per un valore di € 6,34/mc.

- Contratti o Prezziari di gare – Periodo 2014-2016 calo del 50-60% dei volumi commercializzati con una diminuzione del valore a € 7/8,00/mc ai quali vanno sottratti i costi di estrazione, per un valore di € 3,54/mc.

- Gara per la realizzazione della Tangenziale di Guidizzolo (2015) – il prezzo rilevato nella gara indica in € 5,70/mc.

Il valore medio viene determinato in € 5,20/mc.

Per l'immobile n.(2), tenuto conto della maggiore incidenza di costi in relazione al volume effettivamente escavabile, si ritiene di apportare al valore unitario sopra determinato una riduzione del 10% circa per un valore in c.t. di € 4,70/mc.

Ne consegue la seguente valutazione.

<b>Immobilabile n.(2)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.20 n.145/p	mc.2.500,00	€ 4,70/mc.	<b>€ 11.750,00</b>
Fog.26 n.5	mc.2.700,00	€ 4,70/mc.	<b>€ 12.690,00</b>
<b>Immobilabile n.(4)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.8 n.39	mc.29.660,00	€ 5,20/mq.	<b>€ 154.232,00</b>
Fog.9 n.64	mc.11.120,00	€ 5,20/mq.	<b>€ 57.824,00</b>
Fog.12 n.20/p	mc.7.240,00	€ 5,20/mq.	<b>€ 37.648,00</b>

## 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 (terreni ex sedime ferroviario) già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera posti in Marmirolo, 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, con specifico riferimento al percorso metodologico adottato (**Sintetico-Comparativo**), finalizzato all'individuazione di parametri unitari, si esprime il seguente parere estimale. Quanto sopra si valutano, con riferimento all'attualità ed in cifra tonda, i beni immobili identificati nel Comune Censuario di Marmirolo come segue:

<b>Immobile (1)</b>				
Identificativo	Consistenza (mq)	Valore terreno	Consistenza (mc)	Valore inerti
Fog.17 n.28	3.880,00	<b>€ 18.000,00</b>	-	-
Fog.21 n.8	1.060,00	<b>€ 5.000,00</b>	-	-
Fog.20 n.13	4.220,00	<b>€ 20.000,00</b>	-	-
Fog.20 n.124	1.630,00	<b>€ 8.000,00</b>	-	-
Fog.20 n.145/p	3.190,00	<b>€ 15.000,00</b>	-	-

<b>Immobile (2)</b>				
Identificativo	Consistenza (mq)	Valore terreno	Consistenza (mc)	Valore inerti
Fog.20 n.145/p	4.250,00	<b>€ 20.000,00</b>	2.500,00	<b>€ 12.000,00</b>
Fog.26 n.5	3.360,00	<b>€ 16.000,00</b>	2.700,00	<b>€ 13.000,00</b>

<b>Immobile (3)</b>				
Identificativo	Consistenza (mq)	Valore terreno	Consistenza (mc)	Valore inerti
Fog.8 n.9	4.490,00	<b>€ 21.000,00</b>	-	-

<b>Immobile (4)</b>				
Identificativo	Consistenza (mq)	Valore terreno	Consistenza (mc)	Valore inerti
Fog.8 n.39	5.070,00	<b>€ 24.000,00</b>	29.660,00	<b>€ 154.000,00</b>
Fog.9 n.64	2.110,00	<b>€ 10.000,00</b>	11.120,00	<b>€ 58.000,00</b>
Fog.12 n.20/p	1.540,00	<b>€ 7.200,00</b>	7.240,00	<b>€ 38.000,00</b>
Fog.12 n.20/p	2.040,00	<b>€ 10.000,00</b>	-	-

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, con sopralluogo in data 19 gennaio 2017.

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.

Mantova, 20 gennaio 2017

Il Responsabile Tecnico  
(Geom. Enzo Bottani)  
firmato digitalmente

Per IL DIRETTORE  
(Ing. Enrico Zaniboni)  
su Delega del Direttore Dr. Generoso Biondi  
firmato digitalmente



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

## ALLEGATO C

### **PERIZIA TECNICA DEL VALORE DI ALIENAZIONE IMMOBILI EX DEMANIALI APPARTENTI ALLA EX LINEA FERROVIARIA MANTOVA-PESCHIERA:**

#### **TERRENI**

**- località varie -**

***(ex scheda demaniale MNB0732)***

**PERIZIA REDATTA DA**

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI MANTOVA- TERRITORIO  
RAPPORTI SERVIZI TECNICI**

oggetto

**Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile *Valore di Mercato* relativo ad immobili ex Demaniali posti in Marmirolo (MN), ex Ferrovia Mantova-Peschiera, scheda MNB0732.**

Comune di Marmirolo  
N. 0002443 22/02/2017  
Classif:10.10



**Direzione Regionale per la Lombardia - D.P.Mantova - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio**  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.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 immobili ex Demaniali posti in Marmirolo (MN), (ex Ferrovia Mantova-Peschiera), scheda MNB0732.**

**INDICE**

PREMESSA .....	2
SCOPO DELLA STIMA .....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI .....	3
1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobili e consistenze. ....	3
2 Dati identificativi .....	8
2.1 Dati catastali .....	8
2.2 Confini .....	11
2.3 Titolo di proprietà .....	11
2.4 Dati urbanistici .....	11
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	13
3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	13
3.1 Generalità .....	13
3.1.1 Valore di Mercato .....	14
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito .....	14
3.1.3 Costo di produzione .....	15
3.1.4 Valore di trasformazione .....	15
3.1.5 Valore complementare .....	15
3.1.6 Valore di surrogazione .....	16
4 Scopo della stima .....	16
4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia .....	16
4.2 Analisi di Mercato .....	16
5 Metodologie di Stima adottate .....	18
5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno parificato agricolo .....	18
CONCLUSIONI .....	20

## 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 19 dicembre 2016, prot.n.50503, con nota prot.n.12493 del 27 settembre 2016, ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a beni immobili (terreni ex sedime ferroviario) già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera.

Esperito il necessario sopralluogo, in data 17 gennaio 2017, 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 degli immobili interessati, 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: *"Federalismo demaniale ex art.56 bis del D.L.69/2013, convertito con L.98/2013 - beni della ex ferrovia Mantova-Peschiera - richiesta stima delle aree (ex sedime ferroviario)"*.

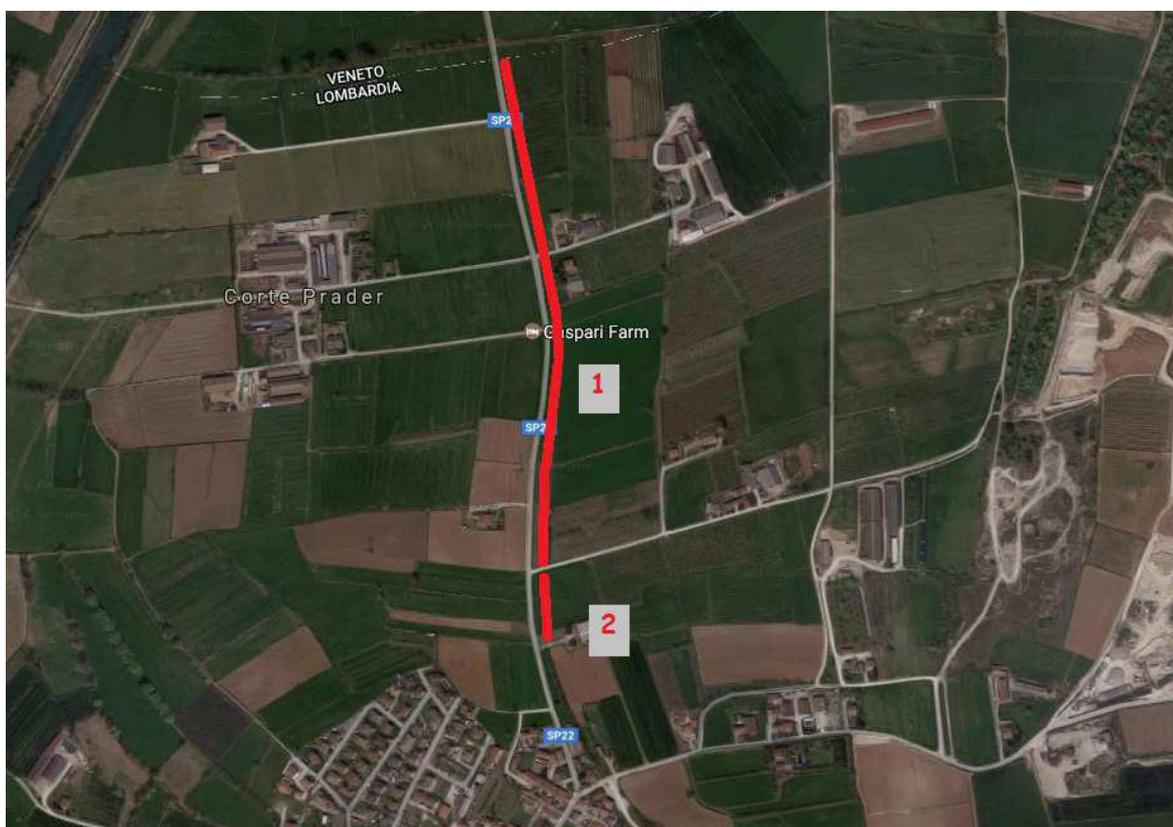
Tenuto conto della destinazione urbanistica della zona e degli immobili in modo specifico, di cui al successivo paragrafo "2.4 Dati Urbanistici"; considerato nella fattispecie il tipo di mercato cui è rivolta l'alienazione composta esclusivamente dai soggetti privati confinanti o attuali utilizzatori, l'Ufficio svolge la seguente stima con riferimento all'attualità e sulla base del **"Valore di Mercato"**.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI

### 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 posti in Comune di Marmirolo (MN), lungo il tracciato della ex Ferrovia Mantova-Peschiera, a nord della Frazione di Pozzolo s.M. (1), in fregio alla Strada Provinciale n.22 Pozzolo s.M.-Valeggio s.M. (2), tra la Frazione stessa, nei pressi del Cimitero ed il confine del territorio Provinciale con il Comune di Valeggio sul Mincio, Provincia di Verona in Regione Veneto.



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 s.M. 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.

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 s.M..

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**

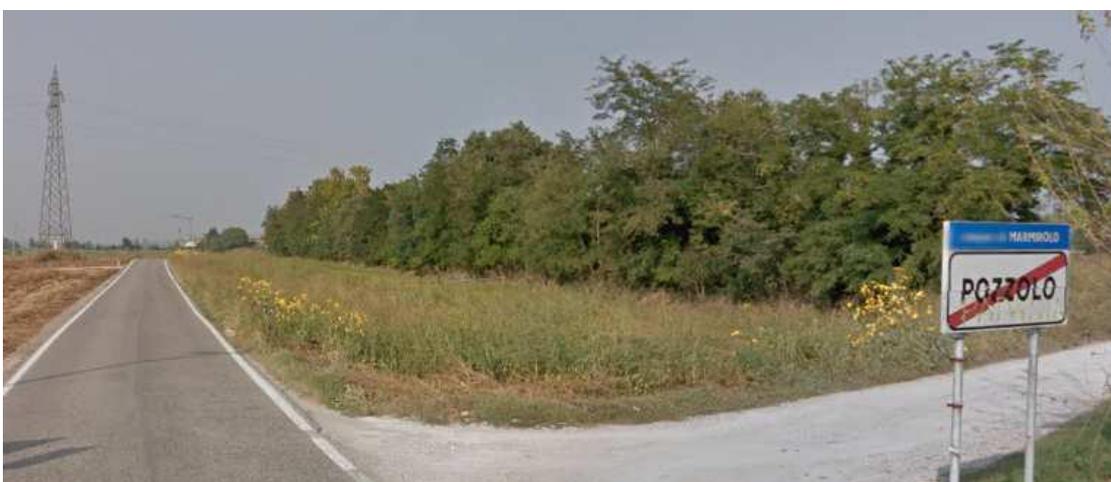
Gli immobili oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, come suddetto sono posti in Comune di Marmirolo (MN), a nord della Frazione di Pozzolo (1), in fregio alla Strada Provinciale n.22 Pozzolo s.M.-Valeggio s.M. (2), tra la Frazione stessa ed il confine del territorio Provinciale con il Comune di Valeggio sul Mincio, Provincia di Verona in Regione Veneto, e comprendono:

(1) – Striscia di terreno, già sedime della ex linea ferroviaria, posta in fregio alla Strada Provinciale n.22 Pozzolo s.M. - Valeggio s.M., da nord a sud, dal confine con il Comune di Valeggio sul Mincio, Provincia di Verona, Regione Veneto, fino all'intersezione della Strada Vicinale Murignolo.

Detta striscia sviluppa una lunghezza complessiva di ml.840 circa con una larghezza media di ml.15 circa per i primi ml.430 circa e mediamente di ml.8 circa per la lunghezza rimanente.

Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per quasi tutta la sua lunghezza, fatta eccezione per un tratto finale di ml. 150 circa evidenziato da un filare di vegetazione spontanea ed alberi di alto fusto di essenze varie. Sviluppa una superficie complessiva di mq.9.910,00 pari a 3,16 b.m. circa.





(2) – Striscia di terreno, sempre già sedime della ex linea ferroviaria, in prosecuzione della precedente, da nord a sud, dalla Strada Vicinale Murignolo al Cimitero della Frazione di Pozzolo s.M., per una lunghezza di ml.100 circa ed una larghezza media di ml.10 circa.



Si presenta senza soluzione di continuità con i terreni agricoli circostanti per tutta la sua lunghezza e sviluppa una superficie di mq.1.000,00 circa. La

consistenza presenta difformità con quella catastale in quanto non viene considerata, ai fini della presente valutazione, la porzione di particella catastale di mq.110,00 circa, rappresentata dalla porzione coltivata a prato antistante il Cimitero.



## 2 DATI IDENTIFICATIVI

### 2.1 Dati catastali

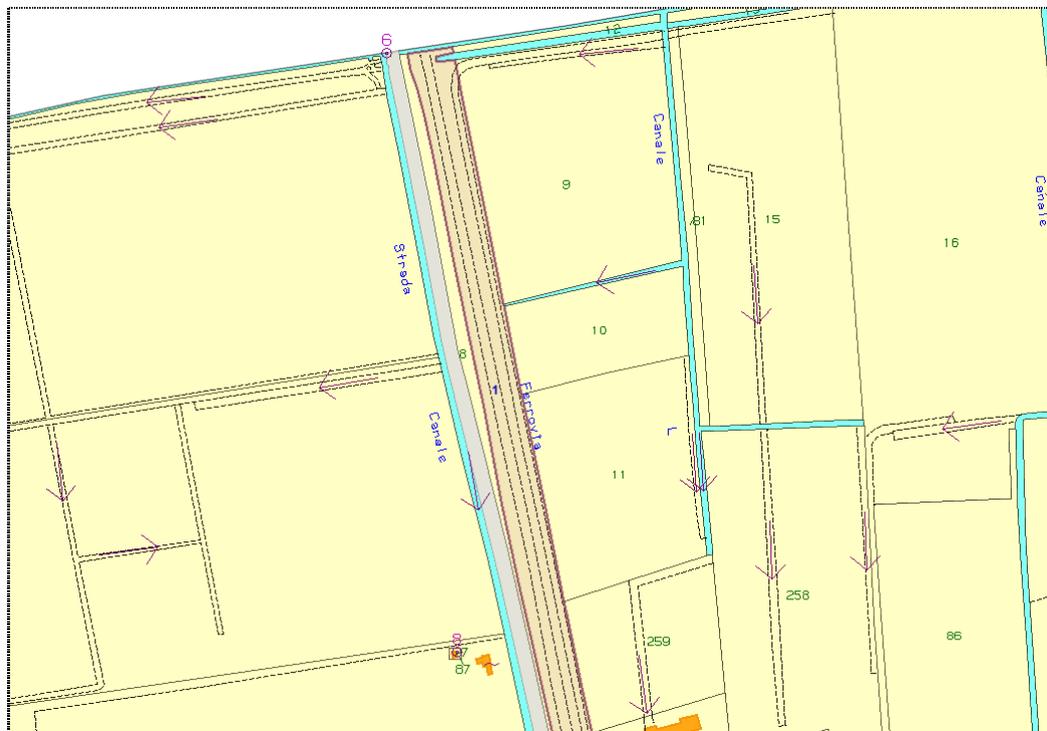
Gli immobili oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, risultano catastalmente censiti nel Comune Censuario di Marmirolo come segue:

INTESTAZIONE IMMOBILI		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
Comune di Marmirolo con sede in Marmirolo	80004530202	proprietà per 1/1

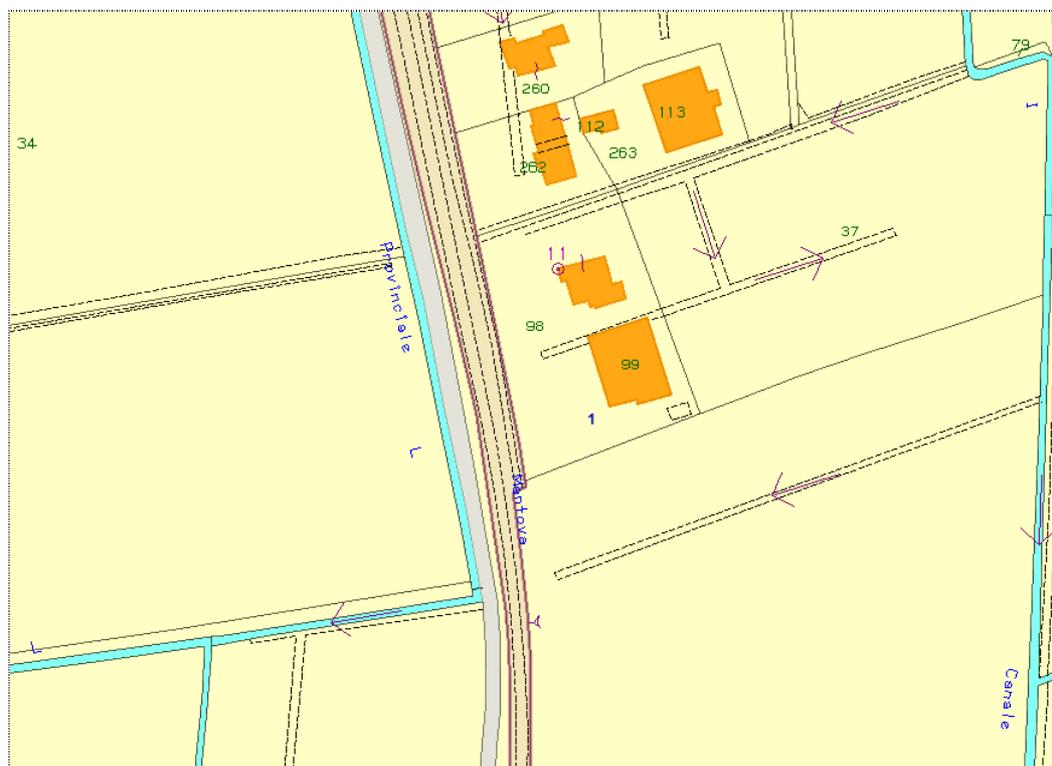
CATASTO TERRENI - COMUNE DI MARMIROLO						
foglio	mappale	qualità	classe	superficie (ha)	R.D. ( € )	R.A. ( € )
1	36	Ferrovia sp		00.99.10		
6	2	Ferrovia sp		<sup>(*)</sup> 00.11.10		

(\*) Come sopra specificato, sentito il Comune di Marmirolo per le vie brevi, la consistenza oggetto di futura alienazione si riduce a mq.1.000,00 circa in quanto non viene considerata la porzione di particella catastale coltivata a prato tra la prosecuzione della recinzione nord ed il limite nord dello stradello di accesso al Cimitero di Pozzolo s.M..

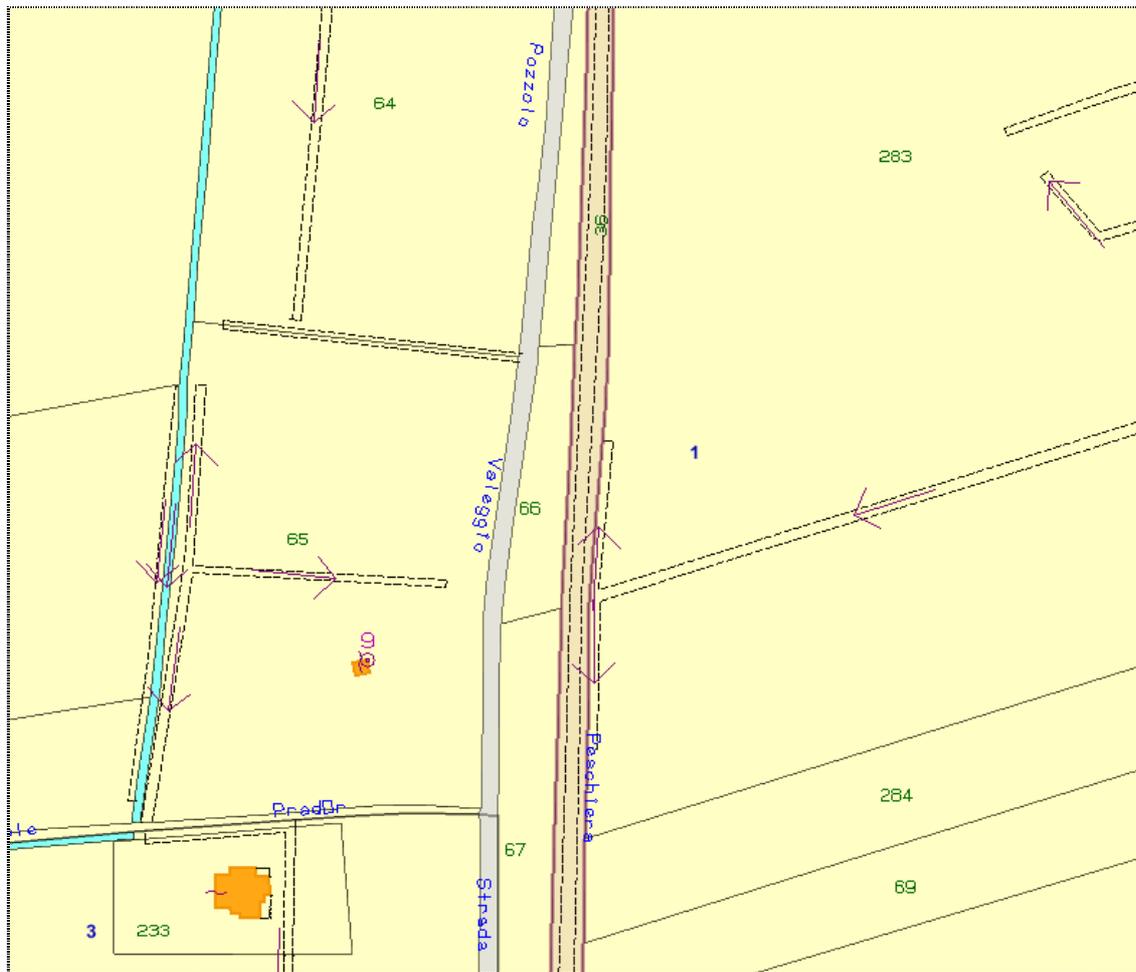
La consistenza definitiva dovrà essere quindi determinata con apposito Atto di Aggiornamento Catastale.



Fog.1



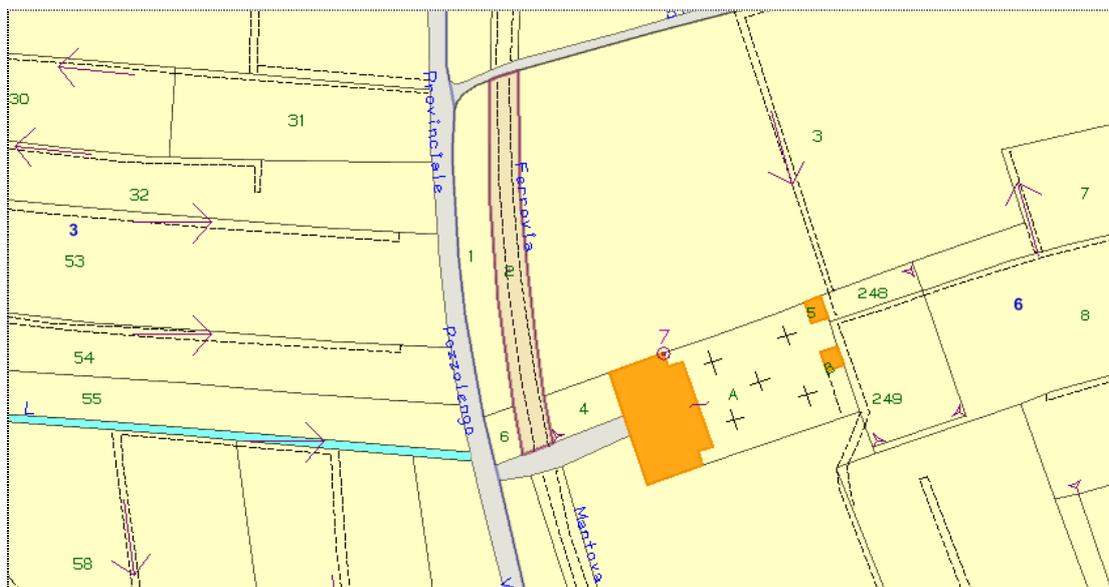
Fog.1



Fog.1



Fog.1



Fog.6

## 2.2 Confini

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

Fog.1 n.36: Comune di Valeggio sul Mincio, particelle n.12,9,10,11,259,260, 262,11,283,284,69,70, Strada Vicinale Murignolo, particelle n.67,66,8.

Fog.6 n.2: Strada Vicinale Murignolo, particelle n.3,4, Strada accesso Cimitero, particelle n.6,1.

## 2.3 Titolo di proprietà

I beni immobili in argomento risultano pervenuti all'attuale Ditta (Comune di Marmirolo) dalla Ditta Demanio dello Stato con sede in Roma con Decreto n.194 del 18 febbraio 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), trascritto al n.3576.1/2016.

## 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.

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.

- L'immobile evidenziato con il n.(1) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "sedime ferroviario", il tutto all'interno del "Parco Regionale del Mincio".



 Sedime ferroviario

- L'immobile evidenziato con il n.(2) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "sedime ferroviario", il tutto 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 diversamente 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, sovrime 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 di terreno già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera.

### **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 degli immobili.

Trattandosi di immobili aventi caratteristiche ordinarie, anche se trattasi, nel caso degli immobili n.(1) e (2) di reliquati di terreno, che per le loro caratteristiche specifiche, (ex sedime ferroviario), possono essere assimilati ai terreni agricoli circostanti risultando apprezzati dal mercato, si ritiene di adottare metodo "Sintetico Comparativo".

### **4.2 Analisi di Mercato**

Per quanto attiene le notizie di carattere generale il riferimento è all'anno 2015 in quanto i dati relativi all'anno 2016 sono in corso di elaborazione e non ancora disponibili.

- Fonte :



### L'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2015

La flessione del prezzo della terra in Italia si è accentuata nel 2015, confermando per il terzo anno consecutivo una contrazione dei valori come media nazionale. La diminuzione è stata pari a -0,6%, una variazione tutto sommato lieve e tipica di un bene immobiliare che non presenta variazioni annuali particolarmente significative. D'altra parte la flessione generalizzata dei valori fondiari - che ormai non risparmia neanche le aree rurali più ricche e dinamiche - è un segnale delle difficoltà in cui si dibatte il mercato fondiario che non riesce più a generare interesse negli investitori e non trova sufficiente spinta negli imprenditori più dinamici. A rendere un po' meno preoccupante la situazione è il confronto in termini reali, dove il livello di inflazione molto vicino allo zero ha ridotto la continua erosione del patrimonio fondiario (-0,8% rispetto al 2014) che si manifesta ormai da 11 anni.

Il valore medio nazionale della terra si mantiene intorno ai 20.000 euro ad ettaro con punte decisamente più elevate nelle aree di pianura e nelle zone collinari particolarmente vocate per colture di pregio (tabella 1). Molto più bassi risultano i valori fondiari nelle aree montane e nelle aree relativamente più marginali delle regioni meridionali. Anche nel 2014 il divario nei valori tra aree ricche e marginali sembra attenuarsi, dato che i prezzi scendono in misura più consistente proprio nelle aree più fertili, segno di un aggiustamento dei valori che si attendeva da tempo. Nove regioni, in prevalenza situate nel Nord Italia hanno presentato una variazione negativa dei valori, piuttosto rilevante in Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Lombardia.

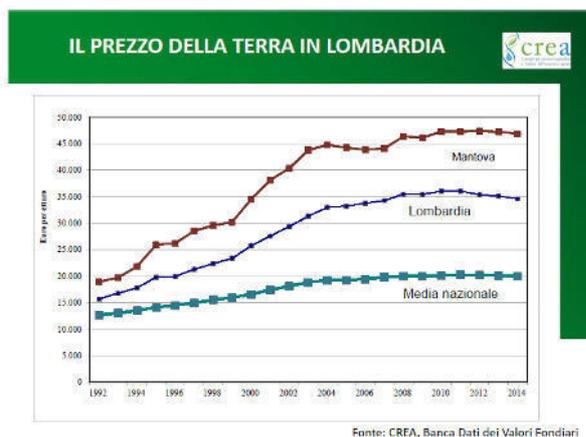
Secondo gli operatori del settore i fattori che hanno determinato questa flessione rimangono legati alla crisi di liquidità che ha investito le famiglie e anche le imprese. Le famiglie, che secondo una recente stima dell'Istat detengono l'88% del patrimonio fondiario, sembrano sempre meno interessate a conservare questa forma di capitale anche a fronte di una tassazione (IMU) sempre più pesante. Aumenta, di conseguenza, la disponibilità a vendere il terreno dopo il primo passo rappresentato dalla chiusura dell'attività diretta coltivatrice e dall'affidamento dei terreni in affitto. Non mancano zone dove ormai l'offerta è superiore alla domanda e pur di raggiungere un accordo ci si accontenta di prezzi più bassi.

D'altra parte anche gli imprenditori agricoli più dinamici, probabilmente più orientati a indirizzare i propri investimenti verso un miglioramento dell'efficienza aziendale, cercano di aumentare la dimensione dell'impresa attraverso indirizzi produttivi più intensivi, una diversificazione delle attività o anche attraverso l'acquisizione dei terreni, ma in affitto. Infatti,

come segnalato nella nota sul mercato degli affitti, la superficie in affitto secondo l'Istat continua ad aumentare. Giocano a sfavore anche eventi congiunturali come le misure di embargo verso la Russia che hanno avuto effetti piuttosto rilevati per i produttori ortofrutticoli o la crisi del settore lattiero e delle carni bovine che mette in discussione uno dei fattori determinanti la domanda di terra negli ultimi decenni. L'accesso al credito continua ad essere un punto dolente per molti imprenditori, malgrado la riduzione dei tassi offra ormai buone occasioni per l'investimento e la Banca d'Italia segnali un incremento delle erogazioni per finanziamenti per l'acquisto di immobili rurali.

L'evoluzione delle politiche agricole non aiuta a migliorare la situazione. Infatti, il lento avvio della riforma della politica agricola comune riserva ancora numerose incognite, sia per quanto riguarda il futuro assetto dei pagamenti diretti - che dovrebbero diminuire nelle aree più fertili e aumentare in misura abbastanza sensibile nelle zone più marginali -, sia per il ritardo accumulato dai nuovi piani di sviluppo rurale che nel passato erano considerati un fattore decisivo per attivare nuovi investimenti fondiari.

Le aspettative per il futuro non sembrano essere improntate all'ottimismo. Molti operatori segnalano probabili ulteriori riduzioni delle quotazioni, con l'eccezione di terreni locati in zone di pregio come quelle viticole che sembrano attirare ancora l'interesse anche di investitori extra agricoli. Tra le note positive va segnalato che malgrado gli operatori continuino ad avvertire una sostanziale stagnazione del mercato, l'Istat evidenzia un lieve aumento per quanto riguarda l'attività di compravendita nel 2013, dopo anni di pesanti flessioni. Si dovranno attendere i dati del 2014 per capire se si tratta di un'inversione di tendenza consolidata.



## 5 Metodologie di Stima adottate

### 5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno parificato agricolo

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'Ufficio del Territorio di Mantova stipulati dal 2014 all'attualità.

Dalla ricerca svolta sono emersi quattro casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le aree in argomento, pur con un'evitabile differenziazione della caratteristica relativa alla consistenza, che viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati di seguito. Si riportano i casi considerati e i dati desunti, ed utilizzati per il seguito della perizia di stima, riferita ai beni immobili n.(1) e (2), (terreno ex sedime ferroviario parificato agricolo), ubicato nelle vicinanze della Frazione di Pozzolo e costituito da appezzamenti di terreno della superficie complessiva di mq.10.910,00, (9.910,00 + 1.000,00), pur tenendo conto che le eventuali alienazioni potranno riguardare i proprietari frontisti dei reliquati in argomento, per consistenze molto frazionate e ridotte.

<b>COMPARABLE A</b>			
Fonte	Atto di CV rep.32535 del 10 marzo 2016 Notaio Tortora in Mantova		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.49.90 censito al fog.2 n.99 - locato.		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 16.200,00	mq.4.990,00	€ 3,25/mq.

<b>COMPARABLE B</b>			
Fonte	Atto di CV rep.77991 del 29 settembre 2016 Notaio Molinari in Mantova		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.11.90 censito al fog.13 n.64 e 66 - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 4.850,00	mq.1.190,00	€ 4,08/mq.

<b>COMPARABLE C</b>			
Fonte	Atto di CV rep.56073 del 23 maggio 2014 Notaio Federici in Valeggio s.M.		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.27.50 censito al fog.6 n.66/p e 284/p - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 13.000,00	mq.2.750,00	€ 4,73/mq.

<b>COMPARABLE D</b>			
Fonte	Atto di CV rep.55633 del 9 luglio 2015 Notaio Rossi in Castiglione d.St.		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.51.56 censito al fog.11 n.133 - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 26.373,17	mq.5.156,00	€ 5,12/mq.

Quanto sopra esposto, ai fini della valutazione degli appezzamenti di terreno in argomento, (immobili n.(1) e (2)), si procede a ragguagliare i valori sopra indicati attraverso una serie di coefficienti che tengono conto: della consistenza ( $C_1$ ) e dello stato di utilizzo ( $C_2$ ), (locato o libero).

<b>Coefficiente</b>	<b>Comparable A</b>	<b>Comparable B</b>	<b>Comparable C</b>	<b>Comparable D</b>
$C_1$	1,10	0,90	1,05	1,10
$C_2$	1,10	1,00	1,00	1,00
Valore	€ 3,25/mq.	€ 4,08/mq.	€ 4,73/mq.	€ 5,63/mq.
Valore ragg. ( $C_1 \times C_2 \times$ Valore)	€ 3,93/mq.	€ 3,67/mq.	€ 4,97/mq.	€ 5,63/mq.
Consistenza	mq.4.990,00	mq.1.190,00	mq.2.750,00	mq.5.156,00
Valore ragguagliato	€ 19.610,70	€ 4.367,30	13.667,50	29.028,28
media ponderata € 4,73/mq.				

Il valore sopra determinato risulta coerente con quanto risultato dalle indagini effettuate dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della determinazione dei Valori Agricoli Medi, attraverso l'elaborazione degli atti di compravendita rilevati nella Regione Agraria n.3/A nella quale risulta inserito il Comune di Marmirolo. Tale elaborazione ha portato ad una media ponderata per l'anno 2015 di € 5,01/mq. ed € 4,40/mq. per l'anno 2016. Si ritiene pertanto di adottare per la presente valutazione un parametro unitario in cifra tonda di € 4,70/mq.

Ne consegue la seguente valutazione.

<b>Immobile n.(1)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.1 n.36	mq.9.910,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 46.577,00</b>

<b>Immobile n.(2)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.6 n.2/p	mq.1.000,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 4.700,00</b>

## 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 (terreni ex sedime ferroviario) già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-

Peschiera posti in Marmirolo, 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, con specifico riferimento al percorso metodologico adottato (**Sintetico-Comparativo**), finalizzato all'individuazione di parametri unitari, si esprime il seguente parere estimale.

Quanto sopra si valutano, con riferimento all'attualità ed in cifra tonda, i beni immobili identificati nel Comune Censuario di Marmirolo come segue:

- **fog.n.1 particella n.36** in € **47.000,00** (quarantasettemila/00);
- **fog.n.6 n.2 particella n.2/p** € **4.700,00** (quattromilasettecento/00).

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, con sopralluogo in data 17 gennaio 2017.

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.

Mantova, 30 gennaio 2017

Il Responsabile Tecnico  
(Geom. Enzo Bottani)  
firmato digitalmente

Per IL DIRETTORE  
(Ing. Enrico Zaniboni)  
*su Delega del Direttore Dr. Generoso Biondi*  
firmato digitalmente



**COMUNE DI MARMIROLO**  
Provincia di Mantova

**AREA TECNICA 1**  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
URBANISTICA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
LAVORI PUBBLICI E UFFICIO ESPROPRI  
COMMERCIO E SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Piazza Roma, 2, 46045 - Marmirolo (MN)  
Tel. 0376.298528/516/525/521 Fax: 0376.294045  
Pec: protocollo@comunemarmirolo.legalmail.it  
Pec SUAP: suap.marmirolo@pec.regione.lombardia.it  
E-mail: protocollo@comune.marmirolo.mn.it  
PI 00622150209 – CF 80004530202

## ALLEGATO D

**PERIZIA TECNICA DEL VALORE DI ALIENAZIONE  
IMMOBILI EX DEMANIALI APPARTENTI ALLA  
EX LINEA FERROVIARIA MANTOVA-PESCHIERA :  
FABBRICATI  
- località varie -**

*(ex scheda demaniale MNB0684 e MNB0732)*

**PERIZIA REDATTA DA**

**AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO PROVINCIALE DI MANTOVA– TERRITORIO  
RAPPORTI SERVIZI TECNICI**

oggetto

**Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile *Valore di Mercato* relativo ad immobili ex Demaniali posti in Marmirolo (MN), ex Ferrovia Mantova-Peschiera, schede MNB0684 e MNB0732.**

Comune di Marmirolo  
N. 0002444 22/02/2017  
Classif:10.10



**Direzione Regionale per la Lombardia - D.P.Mantova - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio**  
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/1708711 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.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 immobili ex Demaniali posti in Marmirolo (MN), (ex Ferrovia Mantova-Peschiera), schede MNB0684 e MNB0732.**

**INDICE**

PREMESSA .....	2
SCOPO DELLA STIMA .....	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI .....	3
1 Ubicazione e caratt. della zona, descrizione immobili e consistenze. ....	3
2 Dati identificativi .....	13
2.1 Dati catastali .....	13
2.2 Confini .....	14
2.3 Titolo di proprietà .....	15
2.4 Dati urbanistici .....	15
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	18
3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	18
3.1 Generalità .....	18
3.1.1 Valore di Mercato .....	19
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito .....	20
3.1.3 Costo di produzione .....	20
3.1.4 Valore di trasformazione .....	21
3.1.5 Valore complementare .....	21
3.1.6 Valore di surrogazione .....	21
4 Scopo della stima .....	21
4.1 Scelta del Criterio di Stima e della Metodologia .....	22
4.2 Analisi e Indicatori di Mercato .....	23
5 Metodologie di Stima adottate .....	25
5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno agricolo .....	25
5.2 Stima del Valore di Trasformazione .....	27
5.3 Stima del Valore di Produzione Deprezzato .....	46
CONCLUSIONI .....	60

## 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 19 dicembre 2016, prot.n.50484, con nota prot.n.13878 del 23 ottobre 2016, ed ha come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato relativo a beni immobili (ex caselli, ex stazione ed accessori, con aree pertinenziali) già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera.

Esperito il necessario sopralluogo, in data 20 dicembre 2016, 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 degli immobili interessati, 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: *"Federalismo demaniale ex art.56 bis del D.L.69/2013, convertito con L.98/2013 – beni della ex ferrovia Mantova-Peschiera – richiesta stima di fabbricati (caselli, stazioni e accessori)"*.

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 dai soggetti privati confinanti o attuali utilizzatori, l'Ufficio svolge la seguente stima con riferimento all'attualità e sulla base del

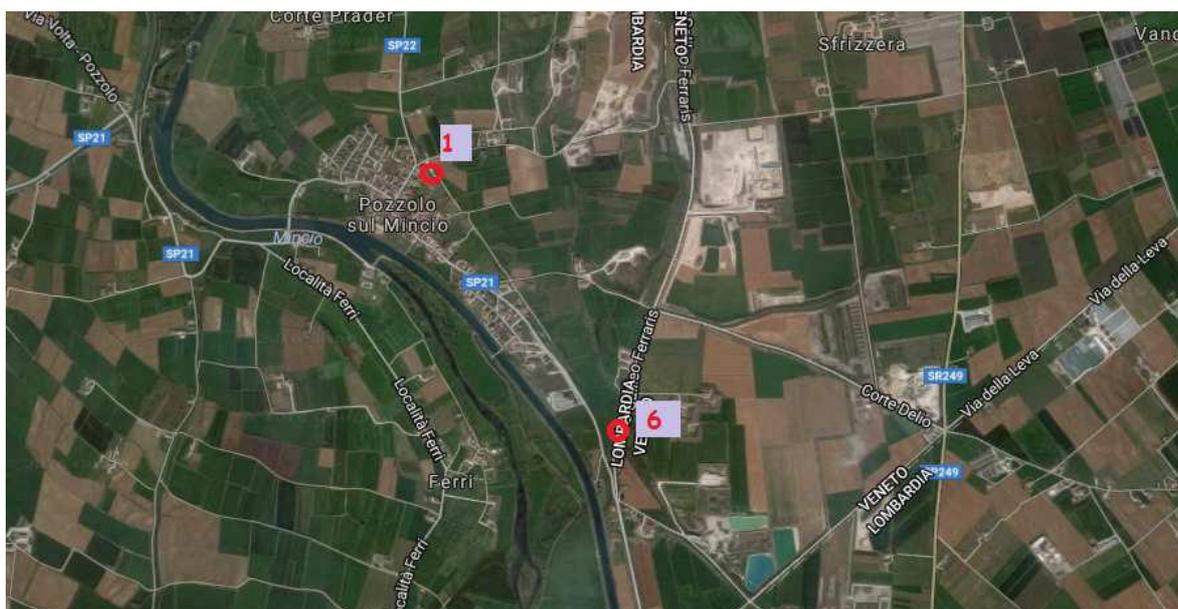
“Valore di Mercato”, del “Valore di Trasformazione” e del “Costo di Produzione Deprezzato”.

## PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONI DEI BENI

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

#### 1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona

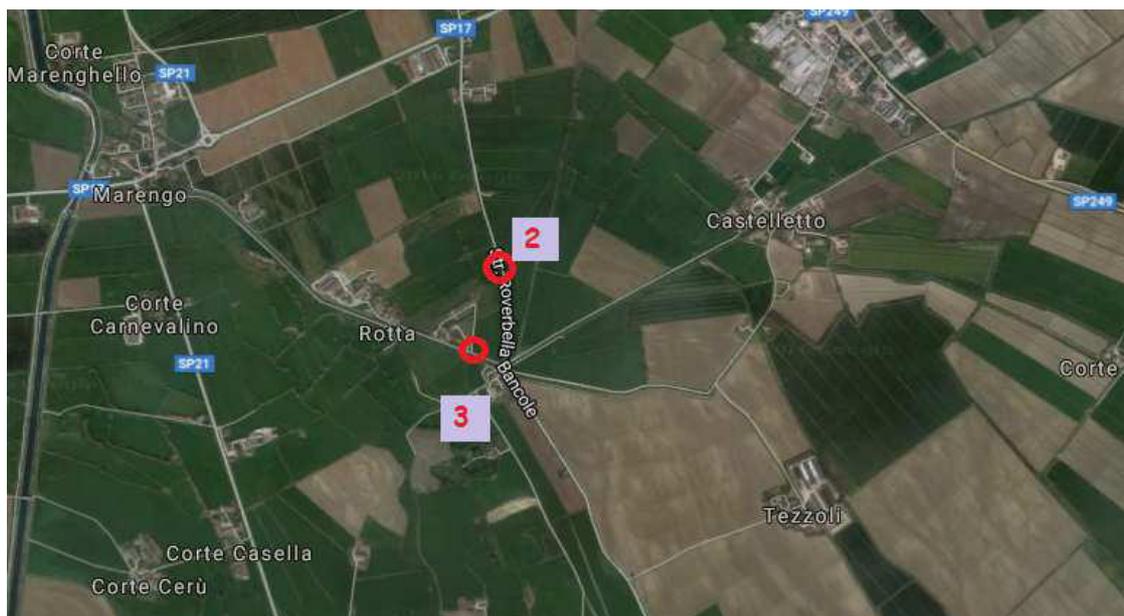
Gli immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa, sono posti in Comune di Marmirolo (MN), lungo il tracciato della ex Ferrovia Mantova-Peschiera, nella Frazione di Pozzolo s.M. (1), in fregio alla Strada Roverbella-Bancole in località Rotta (2), in fregio alla Strada Comunale Rotta (3), in fregio a Viale Marconi a Marmirolo (4), in fregio alla Strada Comunale Belvedere tra Marmirolo e Sant’Antonio di Porto Mantovano (5) ed in Strada Foroni, incrocio Rosalba (6).



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.



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 sviluppati 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 sono posti in Comune di Marmirolo (MN), lungo il tracciato della ex Ferrovia Mantova-Peschiera, nella Frazione di Pozzolo s.M. (1), in fregio alla Strada Roverbella-Bancole in località Rotta (2), in fregio alla Strada Comunale Rotta (3), in fregio a Viale Marconi a Marmirolo (4), in fregio alla Strada Comunale Belvedere tra Marmirolo e Sant'Antonio di Porto Mantovano (5) ed in Strada Foroni, incrocio Rosalba (6), e comprendono:



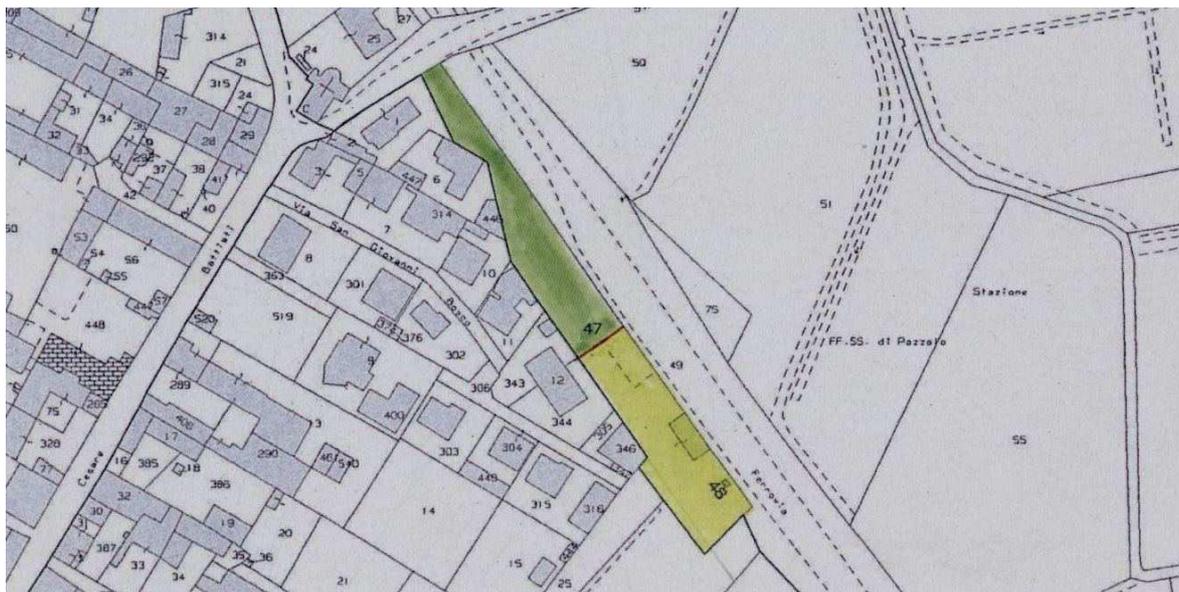
- Ex Stazione Ferroviaria della Frazione di Pozzolo s.M. comprendente un appezzamento di terreno a forma irregolare, allungata, della superficie complessiva di mq.2.324,00, compreso il sedime dei fabbricati composti da: edificio già destinato a Stazione, di vecchia costruzione, elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di mt.3,50 al piano terra e mt.3,25 al piano primo; piccolo fabbricato in corpo staccato, già destinato a servizio igienico composto da un unico vano con altezza di mt.3,00. I fabbricati versano in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area in argomento, allo stato di incolto. Sviluppano una superficie ragguagliata di mq.150,00 circa.



Sull'area, accessibile dalla Strada Vicinale Costioli, ed in parte identificabile anche con stradello sterrato, comunicante a sud con Vicolo XXIV Maggio,

risulta ancora visibile un manufatto già destinato a piano caricatore composto da una piattaforma in muratura scoperta, ormai fatiscente.

Il Comune di Marmirolo richiede due valutazioni separate per la porzione di area comprendente i fabbricati di mq.1.080,00 circa, (evidenziata in giallo) e la restante di mq.1.244,00, (evidenziata in verde).



- Ex Casello Ferroviario posto in fregio alla Strada Comunale Bancole Roverbella, nei pressi della Piccola località Rotta, comprendente appezzamento di terreno a forma triangolare, della superficie di mq.370,00 compreso il sedime del fabbricato composto da edificio già destinato a Casello Ferroviario, di vecchia costruzione, elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di mt.3,00, con piccola appendice destinata a servizio igienico. Il fabbricato versa in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area di pertinenza, allo stato di incolto con crescita di vegetazione e piante spontanee. Sviluppa una superficie ragguagliata di mq.80,00 circa.



- Ex Passaggio a Livello Ferroviario posto in fregio alla Strada Comunale denominata Via Rotta, nelle immediate vicinanze della piccola località omonima, comprendente un piccolo fabbricato a pianta regolare, di vecchia costruzione, elevato su un piano fuori terra, con altezza del locale di mt.3,00. Il fabbricato versa in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Sviluppa una superficie mq.4,00 circa.





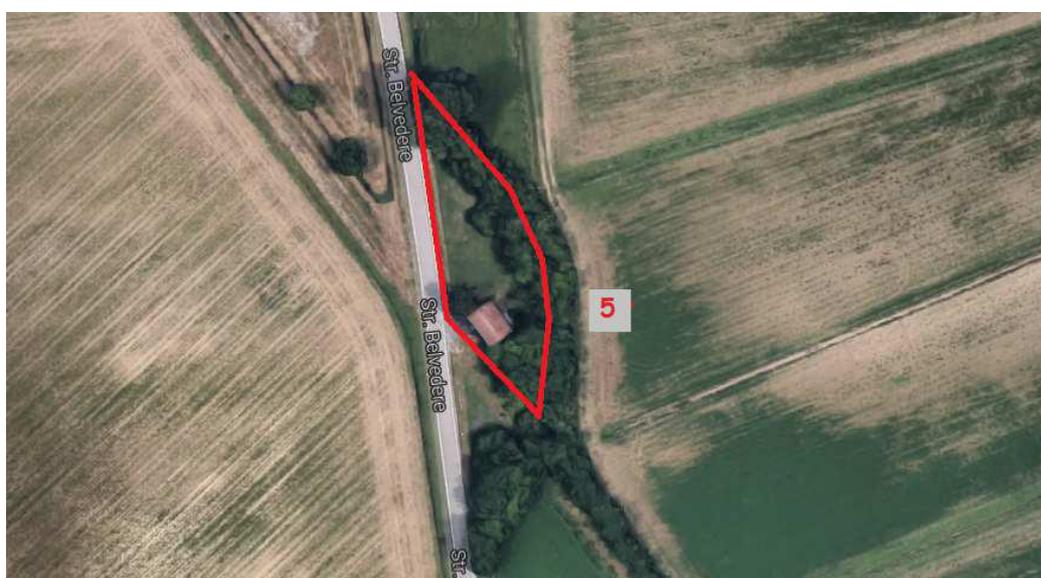
- Ex Casello Ferroviario posto in fregio a Viale Guglielmo Marconi, alla periferia est di Marmirolo, al margine del centro edificato, comprendente appezzamento di terreno a forma abbastanza regolare trapezoidale, della superficie di mq.710,00 compreso il sedime del fabbricato composto da edificio già destinato a Casello Ferroviario, di vecchia costruzione, elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di mt.3,00, con piccola appendice destinata a servizio igienico.

Il fabbricato comprendente una stanza con vano scale al piano terra e due piccole stanze al piano primo, versa in stato di completo abbandono ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area di pertinenza, allo stato di incolto con crescita di vegetazione e piante spontanee. Sviluppa una superficie ragguagliata di mq.80,00 circa.

Sull'area cortiva pertinenziale risultano tracce dei manufatti realizzati con materiale di recupero in metallo destinati a rustici, inutilizzabili ed influenti ai fini della valutazione.

Sul lato retrostante il fabbricato risulta realizzato un modesto ampliamento in materiale leggero con la creazione di una stanza, così come una piccola verandina realizzata davanti alla porta di ingresso, (il tutto da demolire).

L'area cortiva scoperta in parte risulta inghiaiata per il transito ed in parte sistemata a prato spontaneo.



- Ex Casello Ferroviario posto in fregio alla Strada Comunale Marmirolo Sant'Antonio di Porto Mantovano, in quel tratto denominata Strada Belvedere, comprendente appezzamento di terreno a forma irregolare, della superficie di mq.1.080,00 compreso il sedime del fabbricato composto da edificio già destinato a Casello Ferroviario, di vecchia costruzione, elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di mt.3,00, con piccola appendice destinata a servizio igienico. Il fabbricato versa in stato di completo abbandono ed in scadente stato di manutenzione e conservazione, così come tutta l'area di pertinenza, allo stato di incolto con crescita di vegetazione e piante spontanee, pur presentandosi in condizioni leggermente migliori di quelli sopra descritti. Sviluppa una superficie ragguagliata di mq.80,00 circa. Sul lato retrostante

risulta realizzato un piccolo ampliamento in parte in muratura ed in parte in lamiera metalliche, (da demolire).



- Ex Casello Ferroviario posto in fregio alla Strada Comunale Roverbella Foroni (Valeggio s.Mincio), nelle immediate vicinanze dell'incrocio denominato Rosalba, nei pressi della Frazione di Pozzolo, comprendente appezzamento di terreno a forma abbastanza regolare, della superficie di mq.1.890,00 compreso il sedime del fabbricato composto da edificio già destinato a Casello Ferroviario, di vecchia costruzione, elevato su due piani fuori terra, con altezze dei locali di mt.3,00. Il fabbricato versa in stato di completo abbandono fatiscente ed in buona parte diroccato con mancanza del tetto e di tutto il primo piano. Sviluppava una superficie ragguagliata di mq.80,00 circa.

Considerato lo stato in cui versa il fabbricato, lo stesso viene ritenuto influente ai fini della valutazione, che riguarderà solamente l'appezzamento di terreno.



## 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:

INTESTAZIONE IMMOBILI		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
Comune di Marmirolo con sede in Marmirolo	80004530202	proprietà per 1/1

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MARMIROLO						
foglio	mappale	qualità	classe	superficie (ha)	R.D. ( € )	R.A. ( € )
6	47	Ente Urbano		00.23.20		
6	48	Ente Urbano		00.00.04		
20	4	Ente Urbano		00.03.70		
20	100	Ente Urbano		00.00.04		
41	116	Ente Urbano		00.07.10		
49	34	Ente urbano		00.10.80		
7	96	Ente urbano		00.05.00		
7	97	Ferrovia sp		00.13.90		

CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI MARMIROLO						
foglio	mappale	subalterno	categoria	classe	consistenza	R.Catastale( € )
6	47		E/1			1.144,83
6	48					

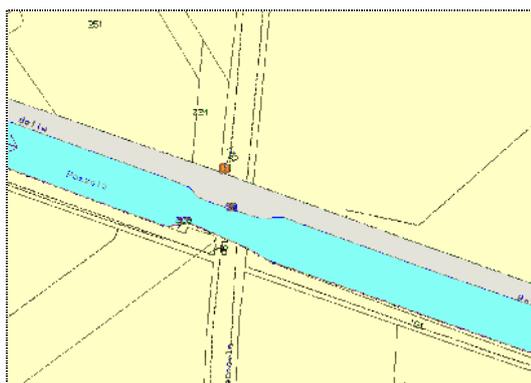
20	4		E/1		1.102,43
20	100		E/1		212,01
41	116		E/1		1.102,43
49	34		E/1		1.102,43
7	96		E/1		1.102,43



Fog.n.6



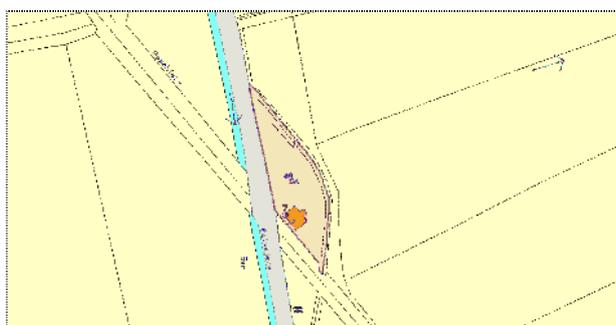
Fog.n.20



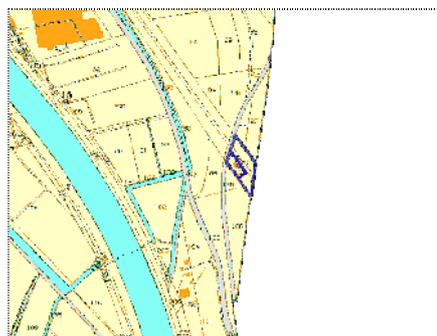
Fog.n.20



Fog.n.41



Fog.n.49



Fog.n.7

## 2.2 Confini

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

Fog.6 n.47 e 48: particelle n.49, fog.5 n.26,25,346,305,343,11,10,446,6,1, Strada Vicinale Costioli.

Fog.20 n.4: Strada Comunale Bancole Roverbella, particelle n.5,13,3.

Fog.20 n.100: particelle n.13, Strada Comunale Rotta, 224.

Fog.41 n.116: particelle n.112, Viale Marconi, 416,415,414,413,392.

Fog.49 n.34: particelle n.53,42 Strada Comunale Belvedere.

Fog.7 n.96 e 97: particelle n.95,127, regione Veneto, 106,128, Strada Comunale Foroni.

### 2.3 Titolo di proprietà

I beni immobili in argomento risultano pervenuti all'attuale Ditta (Comune di Marmirolo) dalla Ditta Demanio dello Stato con sede in Roma con Decreto n.874 del 25 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), trascritto il 4 dicembre 2015 ai nn.8122.1/2015, e Decreto n.194 del 18 febbraio 2015 per l'immobile di cui al fog.7 n.97.

### 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.

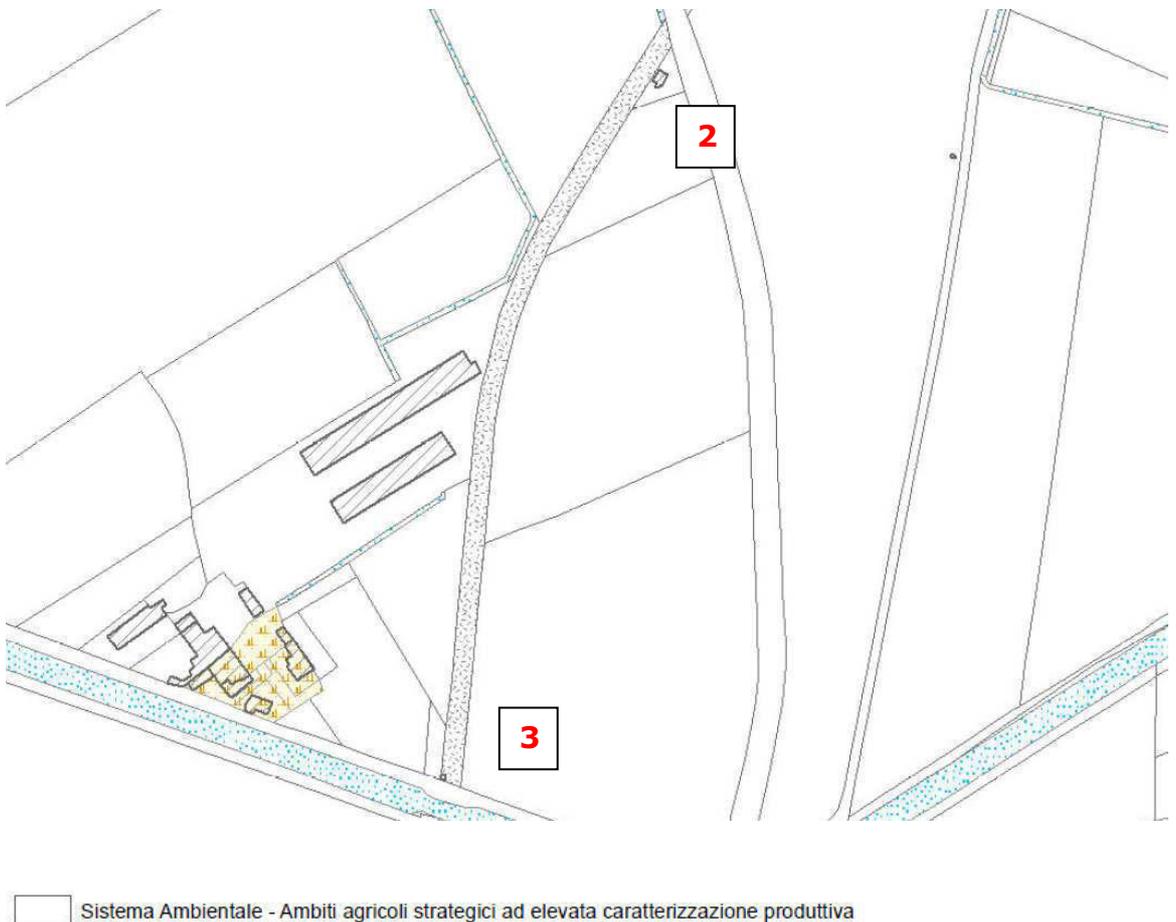
Con Delibera del Consiglio Comunale n.65 del 10 dicembre 2010 veniva adottata la variante parziale al P.G.T., successivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale n.32 del 1° giugno 2011.

- L'immobile evidenziato con il n.(1) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "Ambito 2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", normato dall'art.21 delle N.T.A., il tutto all'interno del "Parco Regionale del Mincio".

Fog.6 n.47 e 48



Fog.20 n.4 e 100



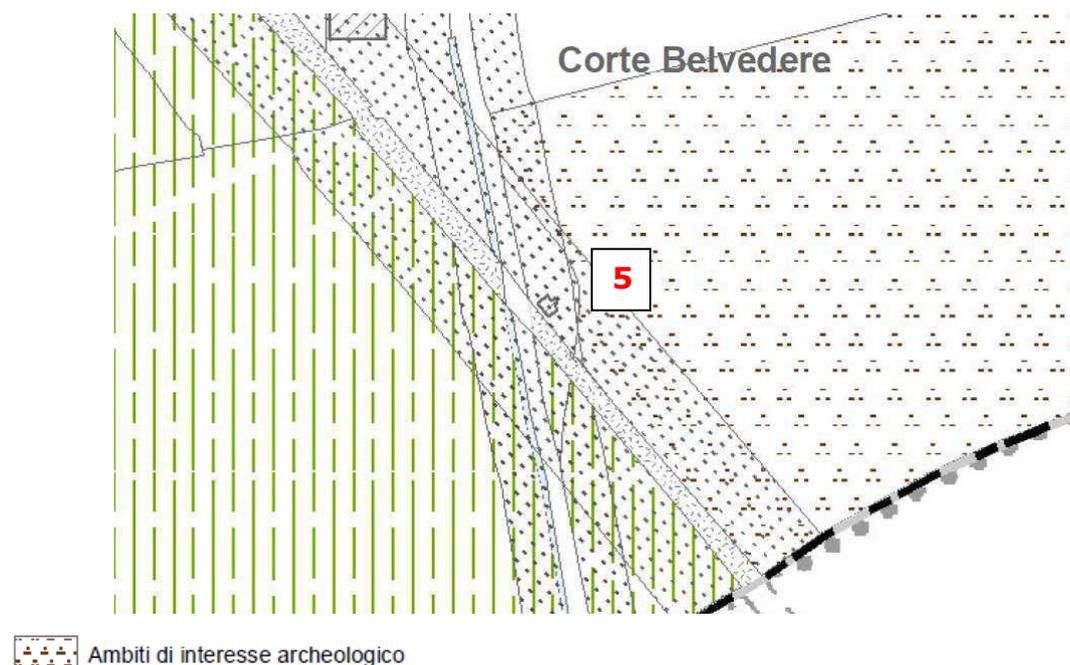
- Gli immobili evidenziati con i n.(2) e (3), risultano inseriti in zona urbanistica che identifica il "Sistema ambientale - Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva", normati dall'art.29 delle N.T.A., (n.2) e "sedime ferroviario", (n.3).

Fog.41 n.116



- L'immobile evidenziato con il n.(4) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "Ambito 2 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", normato dall'art.21 delle N.T.A.

Fog.49 n.34



 Fasce di rispetto: cimiteri, depuratori, strade, ferrovia, canale scaricatore Mincio

- L'immobile evidenziato con il n.(5) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "Ambiti di interesse archeologico", art.33.6 delle N.T.A. e "Fasce di rispetto:cimiteri, depuratori, strade, ferrovia, canale scaricatore Mincio", art.35.3 delle N.T.A.

Fog.7 n.96 e 97



 Sedime ferroviario

- L'immobile evidenziato con il n.(6) risulta inserito in zona urbanistica identificata con "sedime ferroviario".

## 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 diversamente 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 della 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 sfritto 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 ex caselli, ex stazione ed accessori, con aree pertinenziali già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera.

#### 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 degli immobili.

Trattandosi di immobili aventi caratteristiche ordinarie, anche se trattasi, nel caso dell'immobile n.(6), (terreno agricolo con fabbricato diroccato ininfluente) di reliquati di terreno, che per le loro caratteristiche specifiche (reliquato incolto ex sedime ferroviario), risultano poco apprezzati dal mercato, si ritiene comunque di adottare metodo "Sintetico Comparativo"; mentre per gli immobili n.(1), (relativamente al terreno edificabile) e n.(4), (relativamente al terreno edificabile), il mercato valorizza il prodotto della trasformazione delle aree in termini di mc. edificati vendibili, risultando 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**, è 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 indiretto cosiddetto del "Valore di Trasformazione", tenendo ovviamente conto del profitto dell'imprenditore-promotore.

Per quanto attiene invece ai fabbricati, n.(1), (relativamente al solo fabbricato), (2) e (3), (fabbricati con area pertinenziale), n.(4), (relativamente al solo fabbricato) e n.(5), (fabbricato con area pertinenziale), 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, 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.

Per riepilogo:

<b>Metodologia: SINTETICO-COMPARATIVA</b>		
Oggetto	Destinazione	Località
n.6	Terreno agricolo	Pozzolo s.M.
<b>Metodologia: VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>		
n.1	Terreno edificabile	Pozzolo s.M.
n.4	Terreno edificabile	Marmirolo
<b>Metodologia: COSTO DI PRODUZIONE DEPREZZATO</b>		
Oggetto	Destinazione	Località
n.1	Fabbricato ex stazione	Pozzolo
n.2	Fabbricato ex casello con area agricola	Rotta
n.3	Fabbricato ex casello con area agricola	Rotta
n.4	Fabbricato ex casello	Marmirolo
n.5	Fabbricato ex casello con area agricola	Belvedere

## 4.2 Analisi e Indicatori di Mercato

Dalla "Nota Territoriale" sull'andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2016, 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 di questi dati emerge che nella maggior parte delle province lombarde il mercato, in questo I semestre del 2016, si mostra in ripresa con un NTN pari a 54.023, in aumento del 23,7% rispetto all'analogo semestre 2015.

Per tutte le province si ha un andamento positivo con il minimo a Lodi (+11,6%) e il massimo a Mantova (+27,06%). Da segnalare come il dato di questo I semestre 2016 sia particolarmente evidente per le province di Sondrio (+24,3%) e Cremona (+22,0%) che avevano invece evidenziato nel semestre precedente un mercato statico (+0,3%) o addirittura negativo (-3,1%). A questo andamento del NTN fa riscontro una conferma della quotazione media della regione con un valore medio in sostanza immutato a € 1.739,00/mq.; le contrazioni delle quotazioni provinciale hanno avuto punte massime a Bergamo (-0,60%) e Varese (-0,50%), Lecco ha riconfermato il valore dello scorso semestre, mentre mostrano i maggiori aumenti Mantova (+1,20%) e Lodi (+1,9%). Milano con €3.759,00/mq. è la città con la quotazione media più elevata, seguono Como, Monza e Brescia; Cremona, Varese e Mantova (€1.074,00/mq.) sono i capoluoghi lombardi con le abitazioni meno care.

Mercato Provinciale – Il territorio della Provincia di Mantova con 1.586 NTN rappresenta il 2,94% dell'intero territorio regionale. A livello Provinciale il dato complessivo mette in risalto un aumento del +27% rispetto l'omologo semestre del 2015, evidenziando contestualmente un incremento maggiore rispetto a quello riscontrato per l'intera Regione Lombardia (+23,7%). Questo aumento del numero di transazioni ha influito anche sulla quotazione media provinciale che ha evidenziato un incremento del +1,2%, assestandosi a € 831,00/mq.; il massimo delle quotazioni medie è stato rilevato in Mantova città con € 1.074,00/mq., il minimo è stato rilevato nella Bassa Pianura/Oltrepò Destra Secchia con € 672,00/mq.

Macroarea Pianura Mantovana – nella Macroarea Pianura Mantovana il trend registra un incremento di NTN del +28,1%, con Marmirolo +91,4%. La quotazione media si attesta a € 764,00/mq. con un incremento del +1,1% rispetto al II semestre 2014.

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 2016 per la destinazione "Residenziale", tipologia "abitazioni civili", nelle Fasce "Periferia di Marmirolo, Pozzolo s.M. e Zona agricola e Frazioni", Zone "D1, E2 ed R1".

Dette quotazioni sono riferite allo stato conservativo "ottimo e normale".

COMUNE DI MARMIROLO – ZONA "D1"						
Periferia di Marmirolo						
1° semestre 2016		stato	valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		valori di locazione (€/m <sup>2</sup> mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
Residenziale	Abitazioni civili	Ottimo	900,00	1.300,00	3,50	4,50
Residenziale	Abitazioni civili	Normale	650,00	900,00	3,00	4,00

COMUNE DI MARMIROLO – ZONA "E2"						
Pozzolo s.M.						
1° semestre 2016		stato	valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		valori di locazione (€/m <sup>2</sup> mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
Residenziale	Abitazioni civili	Ottimo	900,00	1.250,00	3,50	4,50
Residenziale	Abitazioni civili	Normale	600,00	800,00	3,00	4,00

COMUNE DI MARMIROLO – ZONA "R1"						
Zona agricola e Frazioni						
1° semestre 2016		stato	valori di mercato (€/m <sup>2</sup> )		valori di locazione (€/m <sup>2</sup> mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
Residenziale	Abitazioni civili	Normale	400,00	550,00	1,00	1,50

## 5 Metodologie di Stima adottate

### 5.1 Stima Sintetico Comparativa terreno agricolo

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 dal 2014 all'attualità.

Dalla ricerca svolta sono emersi quattro casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con le aree in argomento, pur con un'evitabile differenziazione della caratteristica relativa alla consistenza, che viene armonizzata attraverso parametri correttivi meglio spiegati di seguito.

Si riportano i casi considerati e i dati desunti, ed utilizzati per il seguito della perizia di stima, riferita al bene immobile n.(6), (terreno agricolo con fabbricato diroccato influente), ubicato nelle vicinanze della Frazione di Pozzolo s.M. e costituito da appezzamento di terreno della superficie di mq,1.890,00, con soprastante rudere già destinato a casello ferroviario.

COMPARABLE A			
Fonte	Atto di CV rep.32535 del 10 marzo 2016 Notaio Tortora in Mantova		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.49.90 censito al fog.2 n.99 - locato.		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 16.200,00	mq.4.990,00	€ 3,25/mq.

COMPARABLE B			
Fonte	Atto di CV rep.77991 del 29 settembre 2016 Notaio Molinari in Mantova		
Descrizione	Appezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.11.90 censito al fog.13 n.64 e 66 - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 4.850,00	mq.1.190,00	€ 4,08/mq.

<b>COMPARABLE C</b>			
Fonte	Atto di CV rep.56073 del 23 maggio 2014 Notaio Federici in Valeggio s.M.		
Descrizione	Apezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.27.50 censito al fog.6 n.66/p e 284/p - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 13.000,00	mq.2.750,00	€ 4,73/mq.

<b>COMPARABLE D</b>			
Fonte	Atto di CV rep.55633 del 9 luglio 2015 Notaio Rossi in Castiglione d.St.		
Descrizione	Apezzamento di terreno agricolo della superficie di ha 0.51.56 censito al fog.11 n.133 - libero		
Dati economici	Valore	Consistenza	Valore unitario
	€ 26.373,17	mq.5.156,00	€ 5,12/mq.

Quanto sopra esposto, ai fini della valutazione dell'apezzamento di terreno in argomento, (immobile n.(6)), si procede a ragguagliare i valori sopra indicati attraverso una serie di coefficienti che tengono conto: della consistenza ( $C_1$ ) e dello stato di utilizzo ( $C_2$ ), (locato o libero).

<b>Coefficiente</b>	<b>Comparable A</b>	<b>Comparable B</b>	<b>Comparable C</b>	<b>Comparable D</b>
$C_1$	1,10	0,90	1,05	1,10
$C_2$	1,10	1,00	1,00	1,00
Valore	€ 3,25/mq.	€ 4,08/mq.	€ 4,73/mq.	€ 5,63/mq.
Valore ragg. ( $C_1 \times C_2 \times$ Valore)	€ 3,93/mq.	€ 3,67/mq.	€ 4,97/mq.	€ 5,63/mq.
Consistenza	mq.4.990,00	mq.1.190,00	mq.2.750,00	mq.5.156,00
Valore ragguagliato	€ 19.610,70	€ 4.367,30	13.667,50	29.028,28
media ponderata € 4,73/mq.				

Il valore sopra determinato risulta coerente con quanto risultato dalle indagini effettuate dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della determinazione dei Valori Agricoli Medi, attraverso l'elaborazione degli atti di compravendita rilevati nella Regione Agraria n.3/A nella quale risulta inserito il Comune di Marmirolo. Tale elaborazione ha portato ad una media ponderata per l'anno 2015 di € 5,01/mq. ed € 4,40/mq. per l'anno 2016. Si ritiene pertanto di adottare per la presente valutazione un parametro unitario in cifra tonda di € 4,70/mq.

Ne consegue la seguente valutazione.

<b>Immobilie n.(6)</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	<b>Valore</b>
Fog.7 n.96 e 97	mq.1.890,00	€ 4,70/mq.	<b>€ 8.883,00</b>

## 5.2 Stima del Valore di Trasformazione

### 5.2.1 Immobile n.(1), (terreno edificabile) – Pozzolo s.M.

- Generalità - Il valore di trasformazione è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre per le stime delle aree edificabili o potenzialmente tali.

È chiaro, secondo questo particolare aspetto economico, che il fabbricato potenzialmente realizzabile dalla trasformazione dell'area, è un bene di produzione nel processo di edificazione e il suo valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo. La stima in base al valore di trasformazione si applica, solitamente, in questi casi:

- Calcoli di convenienza economica, quando l'imprenditore voglia verificare la convenienza di una o più tipologie di trasformazione economica, in modo da giudicare quale trasformazione sia la più conveniente (ricerca dell'*highest and best use*, ovvero del più probabile uso di un bene, fisicamente possibile, giustificato in modo appropriato, legalmente consentito, finanziariamente fattibile e che consiste, in definitiva, nel valore più elevato del bene oggetto di stima);
- Impossibilità a determinare il valore di mercato di un bene applicando allo stesso il metodo sintetico-comparativo. Ciò può verificarsi quando il mercato riguardante la tipologia edilizia in esame presenta scarsi elementi di raffronto ed è molto prossimo al monopolio unilaterale.

Il Valore di Trasformazione di un terreno edificabile o potenzialmente tale è dato dalla differenza tra il *Valore di Mercato* del fabbricato su di esso realizzabile (comprensivo del valore del terreno stesso su cui esso insiste e di quello ad esso pertinente) e il suo *Costo di Produzione* (o Costo della Trasformazione). I fattori monetari, nel caso specifico, sono stimati per comparazione "diretta" o per stima parametrica, ovvero in modo sintetico, alla luce dei parametri dimensionali (quali la s.l.p. per la tipologia residenziale) delle opere edilizie ipotizzate nello schema planivolumetrico di previsione. Affinché il valore di trasformazione di un'area si identifichi con il suo valore di mercato, occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sulla stessa. È ordinario l'imprenditore di medie capacità tecniche e organizzative, ossia quello che produce un dato bene a un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo. Nel costo di produzione (o di costruzione) di un fabbricato è ormai regola estimativa generalmente accettata che siano inseriti gli interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento". Il saggio di interesse da applicare è, ovviamente, quello di mercato che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti. Il valore di trasformazione si ottiene allora, nel caso di stima, sottraendo gli utili del promotore al lordo degli oneri fiscali, da quello che potrebbe essere definito come margine operativo lordo, dato dai ricavi da vendita del complesso immobiliare realizzato, dedotti il costo di produzione dell'intervento (comprese le sistemazioni esterne, la gestione *manageriale* dell'operazione), nonché gli oneri di urbanizzazione e finanziari. Sia il costo di produzione (nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione e il contributo commisurato al costo di costruzione, gli oneri di finanziamento, ecc.) che i ricavi, rappresentano flussi, rispettivamente, in uscita e in entrata, distribuiti su tutto il periodo necessario alla trasformazione. È pertanto opportuno riportare tutti questi flussi ad una data comune, corrispondente a quella di esecuzione dell'analisi di investimento o della stima, mediante una operazione di "riporto di capitale". La formula generale che tiene conto del *tempo di trasformazione* e che qui si utilizza nel caso di procedimento per la determinazione del valore di mercato, è la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - (K_T + U_P)/q^n$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

$V_T$  = valore di mercato attuale del bene da trasformare;

$V_M$  = valore di mercato attuale del prodotto trasformato;

$K_T$  = costo di trasformazione attuale;

$U_P$  = utile del promotore in percentuale su  $V_M$ ;

con  $q^n = (1+r)^n$  si indica il montante annuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione e con  $n$  il tempo normale della trasformazione.

Il costo di trasformazione attuale ( $K_T$ ) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$K_T = C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}$$

ove i simboli assumono i seguenti significati:

$C_{OI}$	costo opere di idoneizzazione	$C_{TT}$ costi tecnici di trasformazione	$C_T$ costi diretti e indiretti di trasformazione	$K_T$ costo totale di trasformazione
$C_{SC}$	costo di trasformazione superfici coperte			
$C_{SE}$	costo di trasformazione superfici esterne			
$O_{UPS}$	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	$O_U$ oneri di urbanizzazione	$C_{IT}$ costi indiretti di trasformazione	
$O_{CC}$	contributi concessori sul costo di costruzione	$C_G$ costi di gestione dell'operazione		
$O_P$	oneri professionali			
$C_{AL}$	oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
$S_G$	spese generali			
$S_C$	spese di commercializzazione			
$O_{FT}$	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione			
$O_{IA}$	oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito $V_T$			
$O_{FA}$	oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale di $V_T$			

### - Ipotesi di Trasformazione e tempistica dell'operazione

L'ipotesi di trasformazione da porre a base del processo di valutazione è quella ricavabile dalle Norme Tecniche di Attuazione al Piano delle Regole vigente, sopra menzionate e più specificatamente, nel caso in esame, con riferimento all'art.21.

#### ART.21 AMBITO 2 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

##### 21.1 Definizioni

Per tessuto urbano consolidato si intendono i tessuti esistenti e di completamento.

##### 21.2 Destinazione d'uso

La destinazione principale è la residenza.

##### 21.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

In caso di nuova costruzione su un lotto in tutto o in parte libero:

$$I_f \leq 1,80 \text{ mc/mq}$$

$$R_c \leq 50\%$$

$$H \leq 10,50 \text{ m con un massimo di tre piani fuori terra}$$

#### IPOTESI DI PLANIVOLUMETRICO

Superficie fondiaria	$I_f$	Volume	S.L.P.
2324,00 mq.	1,80 mc/mq	4.183,20 mc	1.394,40 mq.

Viene pertanto ipotizzata la realizzazione di 14 unità immobiliari residenziali della superficie ragguagliata di mq.100 circa cadauna. Il tempo di esecuzione della trasformazione edilizia, a partire dalla data di acquisto (momento

iniziale), sino al momento in cui, a trasformazione avvenuta, si è realizzata la vendita dell'immobile realizzato, riguardo al tipo di intervento è quantificato in 12 mesi (1 anno), in fasi così articolate:

FASE	TEMPISTICA
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	$n_1 =$ mesi 2
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 8
durata del periodo di commercializzazione	$n_3 =$ mesi 2
<b>durata totale dell'operazione</b>	<b><math>n = n_1 + n_2 + n_3 =</math> mesi 12</b>

- Valore di mercato del prodotto trasformato ( $V_M$ )

Si tratta di individuare i ricavi (prezzo di mercato) delle vendite delle unità immobiliari residenziali ottenute dalla trasformazione dell'area oggetto di stima.

**Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA**

Generalità: Il procedimento comparativo pluriparametrico è un procedimento che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili contrattati di recente e di prezzo noto.

Detta procedura si fonda sul principio per il quale il mercato stabilisce il prezzo dell'immobile da valutare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto, e risulta essere una procedura di comparazione sistematica che prende come termini di paragone le caratteristiche tecnico economiche tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile.

In via esemplificativa e con riferimento ad unità immobiliari residenziali si ha:

con riferimento all'edificio

- $C_1$  – localizzazione di dettaglio
- $C_2$  – tipologia architettonica
- $C_3$  – stato manutentivo dell'immobile

con riferimento all'unità immobiliare

- $C_4$  – consistenza ragguagliata
- $C_5$  – livello di piano
- $C_6$  – orientamento prevalente
- $C_7$  – qualità dell'affaccio prevalente
- $C_8$  – stato manutentivo dell'unità immobiliare

Ognuna di queste caratteristiche risulta apprezzata in misura diversa dal mercato che la traduce in un prezzo unitario, parte di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato da una particolare caratteristica, che concorrono alla formazione prezzo unitario complessivo.

La quantità con cui una caratteristica è presente nell'immobile, nel caso di una caratteristica quantitativa, ovvero il grado con il quale essa è posseduta, nel caso di una caratteristica qualitativa, determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o alla qualità della corrispondente caratteristica dal "prezzo marginale".

Il prezzo marginale esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

I valori finali omogeneizzati per ogni caratteristica valutata, forniscono i prezzi corretti di ogni unità immobiliare presa come comparabile, tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare all'unità immobiliare in valutazione.

La motivazione, infatti, per l'utilizzazione di un procedimento comparativo di mercato pluriparametrico come quello del caso in esame, può essere ricercata nella circostanza che avendo le indagini di mercato fornito un campione di prezzi e/o valori riferiti ad immobili non sufficientemente omogenei all'immobile in stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico in grado di quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica significativa.

In tale modo è possibile omogeneizzare in termini di prezzi gli immobili di confronto (*comparables*) all'immobile oggetto di stima (*subject*) rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato.

Al fine di pervenire alla valutazione attraverso il procedimento citato si opera attraverso le seguenti fasi:

- Individuazione di un adeguato campione di immobili di confronto (*comparables*).
- Analisi del campione e individuazione delle caratteristiche rilevanti degli immobili di confronto (tabella delle caratteristiche).
- Riallineamento dei dati e test di ammissibilità.
- Redazione della tabella dei dati.
- Redazione della tabella dei prezzi marginali.
- Determinazione del valore di mercato (tabella di valutazione).
- Verifica dei risultati.

Al fine di pervenire a valori di riferimento per compravendite di immobili simili sono stati esaminati una serie di atti di vendita depositati presso l'Ufficio per il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Mantova stipulati nell'ultimo periodo.

Dalle ricerche svolte sono emersi sei casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'immobile in oggetto, pur con un'evitabile differenziazione in alcune caratteristiche, (stato di conservazione, ubicazione, ecc.), che viene armonizzata come già accennato, attraverso parametri correttivi meglio spiegati di seguito.

Si elencano i casi considerati e i dati desunti ed utilizzati per il seguito della perizia di stima.

- **Comparable A** – atto n.33869 di rep. Notaio Andrea Finadri in Mantova.

In data 28 luglio 2016 viene compravenduta una unità immobiliare urbana costituita da un appartamento in edificio plurifamiliare posto al piano terra, in Via Carlo Alberto dalla Chiesa, il tutto censito al Fog.32 n.973 sub.6 per una superficie ragguagliata di mq.100 e per un valore di € 149.760,00.

- **Comparable B** – atto n.33862 di rep. Notaio Andrea Finadri in Mantova.

In data 20 luglio 2016 viene compravenduta una unità immobiliare urbana costituita da un appartamento in edificio plurifamiliare posto al piano terra, in Via Carlo Alberto dalla Chiesa, il tutto censito al Fog.32 n.973 sub.14 per una superficie ragguagliata di mq.102 e per un valore di € 133.120,00.

- **Comparable C** – atto n.33926 di rep. Notaio Andrea Finadri in Mantova.

In data 20 ottobre 2016 viene compravenduta una unità immobiliare urbana costituita da un appartamento in edificio plurifamiliare posto al piano terra, in Viale Guglielmo Marconi, il tutto censito al Fog.41 n.710 sub.1 per una superficie ragguagliata di mq.178 e per un valore di € 237.120,00.

- **Comparable D** – atto n.46943 di rep. Notaio Fabio Vaini in Mantova.

In data 12 ottobre 2016 viene compravenduta una unità immobiliare urbana costituita da un appartamento in edificio plurifamiliare posto al piano terra, in Via Carlo Alberto dalla Chiesa, il tutto censito al Fog.32 n.980 sub.1 per una superficie ragguagliata di mq.169 e per un valore di € 211.120,00.

- **Comparable E** – atto n.33735 di rep. Notaio Andrea Finadri in Mantova.

In data 18 febbraio 2016 viene compravenduta una unità immobiliare urbana costituita da un appartamento in edificio plurifamiliare posto al piano terra, in Via Carlo Alberto dalla Chiesa, il tutto censito al Fog.32 n.959 sub.1 per una superficie ragguagliata di mq.172 e per un valore di € 211.640,00.

- **Comparable F** – atto n.33845 di rep. Notaio Andrea Finadri in Mantova.

In data 16 giugno 2016 viene compravenduta una unità immobiliare urbana costituita da un appartamento in edificio plurifamiliare posto al piano terra, in Marmirolo, in Via Don Primo Mazzolari, il tutto censito al Fog.32 n.978 sub.3 per una superficie ragguagliata di mq.191 e per un valore di € 195.560,00.

L'analisi del mercato ha consentito di individuare un campione di immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona OMI B/1 (Marmirolo), mentre l'immobile ipotizzato è sito nella zona OMI E/2 (Pozzolo s.M.). Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione sono riportate nella Tabella Immobili all. 1.

Le caratteristiche dei *comparables* vengono riallineate a quelle del *subject*, con riferimento in particolare all'attendibilità della fonte, all'epoca del dato e alla localizzazione urbana. Individuati così i prezzi unitari corretti dei *comparables*,

si procede alla verifica che gli stessi siano compresi nel *range di ammissibilità* individuato dall'intervallo dei valori min./max. OMI riferito alla tipologia del *subject* e al semestre più prossimo a quello dell'epoca della stima, intervallo questo, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I *comparables* i cui prezzi unitari corretti sono esterni all'intervallo definito vengono esclusi dal campione (*comparable A*).

I dati sopra riportati non necessitano di un riallineamento dovuto alla attendibilità della fonte<sup>1</sup> in quanto sono tutti prezzi di compravendita, né di un riallineamento dovuto alla localizzazione<sup>2</sup>, nè, essendo riferiti a transazioni avvenute nel semestre stesso della data della presente stima, non occorre operare un riallineamento cronologico<sup>3</sup>.

1. nel caso specifico l'attendibilità della fonte è massima, in quanto i riferimenti economici del campione sono rappresentati interamente da prezzi di compravendita dichiarati in atti pubblici stipulati successivamente alla legge 27.12.2007 n.296.
2. il riallineamento connesso alla localizzazione viene effettuato attraverso un coefficiente  $K_L$  generato dal rapporto tra il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *subject* e il valore centrale OMI della zona in cui ricade il *comparable*.
3. il riallineamento cronologico viene effettuato attraverso un coefficiente  $K_E$  dedotto dall'andamento delle quotazioni immobiliari di zona, prendendo a riferimento l'epoca della stima.

Range di ammissibilità:  $V_{\min}^{OMI} - C' < p' C_i < V_{\max}^{OMI} + C''$

$V_{\min}^{OMI}$  : valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI e la tipologia identificata dal *subject*.

$V_{\max}^{OMI}$  : valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del *subject*, per la zona OMI e la tipologia identificata dal *subject*.

$C'$  = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale".

$C''$  = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "normale" a "ottimo".

Per la determinazione di  $C'$  e  $C''$  si è preso in considerazione il costo di ristrutturazione unitario desunto dalla pubblicazione DEI Prezzi Tipologie

Edilizie 2014, per la tipologia edilizia considerata, aggiornato all'epoca della stima con l'ausilio dei numeri indice ISTAT sul costo di costruzione.

Si riporta di seguito la relativa tabella del Test di Ammissibilità, allegato 2.

Sia per gli immobili di confronto (*comparables*), che per l'immobile di stima (*subject*), nella quale vengono introdotti i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative ed i punteggi associati alle caratteristiche qualitative.

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo.

Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

Si riporta di seguito la relativa Tabella dei Dati, allegato 3.

Mediante la stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa.

Nella tabella allegato 4 vengono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche.

Nel caso della caratteristica consistenza si fa riferimento al prezzo unitario minimo, mentre delle caratteristiche stato manutentivo u.i.u. e edificio si fa riferimento al costo  $C' = C''$ ; per tutte le altre i prezzi marginali si ricavano applicando la prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K desunti dal mercato locale.

Nella fattispecie per la caratteristica localizzazione si assume il coefficiente  $K_{C1} = 0.12$ , per la caratteristica tipologia architettonica si assume il coefficiente  $K_{C2} = 0.05$ , per la caratteristica livello di piano si assume il coefficiente  $K_{C5} = 0.03$ , per la caratteristica orientamento prevalente si assume il coefficiente  $K_{C6} = 0.02$ , per la caratteristica affaccio prevalente si assume il coefficiente  $K_{C7} = 0.0$ .

A tal fine si procede con le seguenti fasi:

- a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*.

- b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
- c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.

Come verifica dei risultati si procede al calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei *comparables* e la media aritmetica degli stessi e si verifica che tali scostamenti siano compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima.

Si evidenzia che nella Tabella di Valutazione per maggior chiarezza di lettura riportata in allegato 5 la verifica dei risultati ha dato esito positivo per i *comparables* B, D, E, poiché gli scostamenti tra i prezzi corretti degli stessi e il valore medio corretto sono risultati compresi nell'alea stimale del 10% assunta per la presente valutazione.

Il valore unitario di stima relativo al *subject* determinato dalla media aritmetica dei valori unitari risultanti dei *comparables* è quantificato in c.t. in € 1.035,47/mq.

La superficie commerciale delle unità immobiliari ricavabili dalla trasformazione viene determinata applicando un incremento del 20% circa alla S.L.P. di mq.1.394,40 e quantificata in cifra tonda in mq.1.700,00.

Ne consegue:

Valore di Mercato del prodotto Trasformato ( $V_M$ )		
superficie commerciale mq.	valore unitario €/mq.	valore di mercato €
1.700,00	1.035,47	<b>1.760.299,00</b>

- Costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ )

Questa fase consiste nella determinazione:

- dei costi tecnici di trasformazione  $C_{TT}$
- degli oneri di urbanizzazione  $O_U$
- dei costi di gestione dell'operazione  $C_G$

I costi di costruzione a nuovo delle superfici coperte ( $C_{SC}$ ) con la consistenza sopra determinata (superficie commerciale realizzata) comprensivi del costo

per la sistemazione della superficie esterna ( $C_{SE}$ ), sono stati desunti dalla pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano (Ed. DEI s.r.l. anno 2014).

Poiché i parametri di tale pubblicazione riportano i costi unitari per mq. di S.l.p. si applica il coefficiente di maggiorazione  $K_{SUP}$  pari al 20%.

I costi di idoneizzazione dell'area vengono omessi in quanto la stessa, all'epoca della costruzione si ritiene non necessiti di interventi di bonifica.

I risultati relativi ai costi di costruzione dell'edificio residenziale vengono esposti nella successiva tabella esplicativa.

tipologia	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento					Costo unitario €/mq.
		oggetto	Data	sup. mq.	$K_{SUP}$	sup.ragg. mq.	
edilizia resid.le	DEI B2	Edificio di civile abitazione industrializzato	Agg.to 2014	1.394,60	20%	1.700,00	750,00

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ( $O_{UPS}$ ) e il contributo sul costo di costruzione ( $O_{CC}$ ), determinati in conformità alla legge n.10/1977 e alla deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 28 luglio 1977, il Comune di Marmirolo ha fornito gli importi versati per l'intervento in parola e quantificati in € 1,64/mc. ( $O_{UP}$ ), € 4,27/mc. ( $O_{US}$ ), 8% sul Costo di Costruzione determinato con un parametro di € 400,00/mq. ( $O_{CC}$ ). Rientrano nella tipologia oneri professionali ( $O_P$ ) tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza direzione lavori, collaudo accatastamento ecc.. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie. La variazione percentuale dipende: dall'entità dell'intervento edilizio (< intervento edilizio, > incidenza dei costi fissi); dalla ripetitività di parte dei progetti.

Relativamente all'immobile in argomento, comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed include anche gli allacciamenti,

le consulenze, la progettazione, la direzione lavori e la gestione della sicurezza, gli imprevisti, le spese varie.

Sulla base delle indicazioni provenienti dal settore (specificamente dall'esauriente testo "Lo sviluppo immobiliare " di T.Somacasa - Ed.Aspesi - Scenari Immobiliari) si assumono nel 6% del costo tecnico di costruzione.

La voce spese generali ( $S_G$ ) sono tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico amministrative di azienda e di cantiere. Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sul costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame si assumono nell'1% del costo tecnico di costruzione.

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione ( $S_C$ ) del prodotto finito (unità immobiliari residenziali e pertinenze), se ne valuterà l'ammontare con un esame sulla commerciabilità del prodotto finito e sugli usi ordinari del mercato di riferimento. In ogni caso saranno computati come costi a detrarre sui ricavi in quanto i relativi esborsi saranno contestuali alle vendite del prodotto finito, per questo normalmente i costi commerciali sono conteggiati in percentuale rispetto al valore di mercato ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione. Per l'immobile in argomento, trattandosi di strutture, per consistenza e caratteristiche (destinazione residenziale) commerciabili con gli ordinari canali di intermediazione, le spese di commercializzazione, tenuto conto del particolare momento economico negativo, vengono valutate nella misura del 2% sul valore del prodotto della trasformazione.

I risultati di calcolo possono così essere riassunti:

costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ )	tasso o aliquota %	prezzo unitario €	unità di misura	quantità	costo €
Costo di costr.sup.cop. $C_{Sc}$	-	750,00	mq.	1.700,00	1.275.000,00
<b>totale</b>					<b>1.275.000,00</b>
Oneri di urb. prim. e sec. $O_{UPS}$	-	5,91	mc.	5.100,00	30.141,00
Contributo sul c.c. $O_{CC}$	8%	400,00	mq.	1.700,00	54.400,00
<b>totale</b>					<b>84.541,00</b>
On. prof. $O_P = \% \times (C_{OI} + C_{Sc} + C_{SE})$	6%	-	-	1.275.000,00	76.500,00
Spese generali $S_G$	1%	-	-	1.275.000,00	12.750,00
Spese di commercializz. $S_C$	2%	-	-	1.760.299,00	35.205,98
<b>totale</b>					<b>124.455,98</b>
<b>totale costi diretti e indiretti di trasformazione</b>					<b>1.483.996,98</b>

- Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione ( $O_{FT}$ )

Gli oneri finanziari sono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito), applicando alla quota parte di capitale preso a prestito, la nota formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1) \text{ dove:}$$

**C** è il capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

**d** rappresenta la percentuale di indebitamento;

**r** è il tasso di interesse sul debito;

**n** è il tempo di maturazione dei fattori economici.

Riguardo al rischio connesso con l'operazione immobiliare in questione, tenuto conto che il promotore ordinario tende a utilizzare il massimo della cosiddetta leva finanziaria (ovvero la convenienza ad addebitarsi, collegata alla deducibilità fiscale degli interessi passivi, al fine di massimizzare i profitti), si ipotizza nella fattispecie un mix di capitale proprio e di capitale preso a prestito. Tenuto anche conto dei recenti accordi sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2), si fissa la percentuale di capitale reperito dal sistema creditizio, pari al 60% del capitale totale.

Riguardo la durata della operazione, si ritiene equo quantificare gli oneri finanziari assumendo gli interessi passivi per la provvista di denaro, nella misura pari all'1,80% dei capitali impiegati per il periodo, in linea sostanzialmente con l'attuale tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro d'indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso fisso EurIRS (all'attualità l'EurIRS a 1 anno è pari ad un tasso del -0.206%), maggiorato del guadagno o *spread* dell'istituto di credito (all'attualità per operazioni immobiliari, tale guadagno è stimato intorno al 1,50 ÷ 2,00%).



**Eurirs 1 anno**

Ultimo prezzo	-0.206
Data	05/01/2017

Si riporta per una migliore leggibilità dei calcoli, la tabella concernente la durata dell'operazione, sopra predisposta:

FASE	TEMPISTICA
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	$n_1 =$ mesi 2
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 8
durata del periodo di commercializzazione	$n_3 =$ mesi 2
<b>durata totale dell'operazione</b>	<b><math>n = n_1 + n_2 + n_3 =</math> mesi 12</b>

Il calcolo degli oneri finanziari è effettuato sulla base della seguente tempistica:

Gli oneri di urbanizzazione ( $O_{UPS}$  e  $O_{CC}$ ) si considerano erogati al tempo  $n = \frac{1}{2} n_1$ , pertanto i relativi oneri sono calcolati, riguardo alla quota parte di capitali presa a prestito, per  $n = \frac{1}{2} n_1 =$  mesi 1.

Per i costi  $C_{SC}$  e  $C_{SE}$ , inglobandovi per semplicità anche i costi di gestione ( $O_p + S_G + S_C$ ), si formula l'ipotesi di costi legati a esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione, a stati di avanzamento nel tempo  $n_2$ , con un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità della costruzione, può assumersi pari al 30% erogato al tempo  $n_1$ ; la durata da considerare, ai fini degli oneri finanziari, è pertanto  $n = n_2 + n_3 =$  mesi 10.

Il residuo 70% dei costi di costruzione, in considerazione della circostanza che, le opere relativamente più costose (finiture e impianti), si concentrano nella seconda fase dei lavori, si considera mediamente addensato a  $\frac{2}{3}$  dall'inizio dei lavori, cioè al tempo  $n_1 + \frac{2}{3} n_2$ ; la durata da considerare ai fini degli oneri finanziari, è pertanto  $n = \frac{1}{3} n_2 + n_3 =$  mesi 5.

Si ottiene:

oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione ( $O_{FT}$ )	costi €	quota costi (%)	tasso "r" (%)	tempo "n" (mesi)	Quota "d" (%)	Oneri f. €	
<b>su <math>O_{UPS} + O_{CC}</math></b>	$O_{F1} = (O_{UPS} + O_{CC}) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	84.541,00	100	1,80	11	60	836,33
<b>su <math>C_{TT} + C_G</math></b>	$O_{F2} = 30\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	1.399.455,98	30	1,80	10	60	3772,90
	$O_{F3} = 70\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	1.399.455,98	70	1,80	5	60	4.385,36
<b>oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (<math>O_{FT}</math>)</b>						<b>8.994,60</b>	

- Oneri indiretti di trasferimento dell'area da trasformare ( $O_{IA}$ )

Comprendono generalmente: oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oneri notarili e/o di passaggio di quote.

Sono espressi attraverso una percentuale "t" del valore incognito  $V_T$ :

$$O_{IA} = T \times V_T$$

Tale percentuale si determina (avuto riguardo anche alla tabella degli onorari notarili per atti pubblici e all'attuale regime di fiscalità immobiliare), nella misura pari al 13% del valore incognito  $V_T$ ; quindi:  $O_{IA} = 13\% V_T$

- Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto dell'area da trasformare ( $O_{FA}$ )

Tali oneri si calcolano sulla quota "d" dei costi (diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$ ) d'acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito. Sono computati al medesimo saggio di interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione (1,80%), con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare, ovvero 12 mesi, quindi "n" espresso in anni = 1) e anch'essi sono espressi attraverso una percentuale "f" del valore incognito  $V_T$

( $O_{FA} = f \times V_T$ ); pertanto:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + i)^n - 1] = (V_T + 13\% V_T) \times 60\% \times (1,018^1 - 1) = V_T (1 + 13\%) \times 60\% \times (1,018^1 - 1) =$$

$$O_{FA} = 1,220\% V_T$$

- Utile del Promotore ( $U_p$ )

Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento e nel caso in esame è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo  $n = (2 \text{ mesi} + 8 \text{ mesi} + 2 \text{ mesi}) = 12 \text{ mesi}$ .

L'utile del promotore costituisce quindi nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sul valore del progetto di sviluppo immobiliare e va quindi espresso, nel procedimento del valore di trasformazione, in percentuale sui ricavi ed è solitamente compreso tra il 10% e il 14%. Tenuto conto delle condizioni economiche generali (fase recessiva), del settore di intervento (residenziale in zona poco appetibile del Comune di Marmirolo), che comporta comunque un certo rischio d'impresa, e

dell'andamento del mercato in generale, si ritiene nel caso in esame la percentuale possa essere valutata nella misura minima del 10%.

Utile del promotore		valore di mercato (V <sub>M</sub> ) (€)	profitto "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	$U_p = p \times V_M$	<b>1.760.299,00</b>	<b>10%</b>	<b>176.029,90</b>

#### - Attualizzazione del Valore e dei Costi di Trasformazione

L'attualizzazione è indispensabile poiché il quesito estimale riguarda il valore dell'immobile da trasformare all'attualità (momento "0" dell'operazione) e non alla futura data di ultimazione dei lavori. Costituisce nella fattispecie una mera operazione di trasporto di valori nel tempo ed è quindi effettuata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio con uguale durata. Non necessitano di attualizzazione gli oneri indiretti di trasferimento dell'area da trasformare ( $O_{IA} = t \times V_T$ ), erogati al momento "0" dell'operazione.

Nel caso specifico si adotta perciò il tasso *risk free* nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di Stato, quali i CTZ (asta CTZ 24 mesi del 25-28.11.2016: 0,283%)

È ora possibile determinare il valore di mercato attuale del bene oggetto di stima:

#### **Valore di mercato del bene da trasformare (V<sub>T</sub>)**

La relazione risolutiva diviene, di fatto, un'equazione di primo grado nell'incognita  $V_T$  e può essere espressa come segue:

$$V_T = V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n - VT(t + f/q^n)$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_P)/q^n}{1 + (t + f/q^n)}$$

sostituendo i termini noti e risolvendo parzialmente:

$$V_T = \frac{€ 1.755.331,41 - € 1.664.311,47}{1 + (0,13 + 0,01220/q^1)}$$

risolvendo il tutto:

$$V_T = € 79.687,99$$

pari ad un valore unitario, riferito a mq.2.324,00 di superficie fondiaria di € 34,29/mq..

Così come richiesto dal Comune di Marmirolo si procede alla determinazione del valore dell'immobile n.(1), relativamente alla sola area in due distinti lotti.

<b>Immobile n.(1) – area edificabile</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.6 n.47/p e 48	mq.1.080,00	€ 34,29/mq.	<b>€ 37.033,20</b>
Fog.6 n.47/p	mq.1.244,00	€ 34,29/mq.	<b>€ 42.656,76</b>

### 5.2.2 Immobile n.(4), (terreno edificabile) – Marmirolo

Si conferma quanto specificato al paragrafo 5.2.1 per quanto attiene alle "Generalità".

#### - Ipotesi di Trasformazione e tempistica dell'operazione

L'ipotesi di trasformazione da porre a base del processo di valutazione è quella ricavabile dalle Norme Tecniche di Attuazione al Piano delle Regole vigente, sopra menzionate e più specificatamente, nel caso in esame, con riferimento all'art.21.

*ART.21 AMBITO 2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE*

#### *21.1 Definizioni*

*Per tessuto urbano consolidato si intendono i tessuti esistenti e di completamento.*

#### *21.2 Destinazione d'uso*

*La destinazione principale è la residenza.*

#### *21.3 Parametri di edificabilità e modalità d'attuazione*

*Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.*

*In caso di nuova costruzione su un lotto in tutto o in parte libero:*

*If ≤ 1,80 mc/mq*

*Rc ≤ 50%*

*H ≤ 10,50 m con un massimo di tre piani fuori terra*

<b>IPOTESI DI PLANIVOLUMETRICO</b>			
Superficie fondiaria	If	Volume	S.L.P.
710,00 mq.	1,80 mc/mq	1.278,00 mc	426,00 mq.

Viene pertanto ipotizzata la realizzazione di 4 unità immobiliari residenziali della superficie ragguagliata di mq.100 circa cadauna. Il tempo di esecuzione della trasformazione edilizia, a partire dalla data di acquisto (momento

iniziale), sino al momento in cui, a trasformazione avvenuta, si è realizzata la vendita dell'immobile realizzato, riguardo al tipo di intervento è quantificato in 12 mesi (1 anno), in fasi così articolate:

FASE	TEMPISTICA
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	$n_1 =$ mesi 2
durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 8
durata del periodo di commercializzazione	$n_3 =$ mesi 2
<b>durata totale dell'operazione</b>	<b><math>n = n_1 + n_2 + n_3 =</math> mesi 12</b>

- Valore di mercato del prodotto trasformato ( $V_M$ )

Si tratta di individuare i ricavi (prezzo di mercato) delle vendite delle unità immobiliari residenziali ottenute dalla trasformazione dell'area oggetto di stima.

Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA

Si conferma quanto esposto al paragrafo 5.2.1 circa la metodologia ed i *comparables* utilizzati.

Si evidenzia che nella Tabella di Valutazione per maggior chiarezza di lettura riportata in allegato 5 la verifica dei risultati ha dato esito positivo per i *comparables* B, D, E, poiché gli scostamenti tra i prezzi corretti degli stessi e il valore medio corretto sono risultati compresi nell'alea stimale del 10% assunta per la presente valutazione.

Il valore unitario di stima relativo al *subject* determinato dalla media aritmetica dei valori unitari risultanti dei *comparables* è quantificato in c.t. in € 1.183,40/mq.

La superficie commerciale delle unità immobiliari ricavabili dalla trasformazione viene determinata applicando un incremento del 20% circa alla S.L.P. di mq.426,00 e quantificata in cifra tonda in mq.510,00.

Ne consegue:

Valore di Mercato del prodotto Trasformato ( $V_M$ )		
superficie commerciale mq.	valore unitario €/mq.	valore di mercato €
510,00	1.183,40	<b>603.534,00</b>

- Costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ )

Questa fase consiste nella determinazione:

- dei costi tecnici di trasformazione  $C_{TT}$
- degli oneri di urbanizzazione  $O_U$
- dei costi di gestione dell'operazione  $C_G$

Si conferma quanto esposto al paragrafo 5.2.1 per quanto attiene alla parte descrittiva, mentre si riportano le nuove tabelle relative alle nuove consistenze.

Per quanto riguarda il costo dell'opera si fa riferimento ad una tipologia meno intensiva, tenuto conto della modesta conformazione del lotto.

tipologia	fonte	caratteristiche dell'opera di riferimento					Costo unitario €/mq.
		oggetto	Data	sup. mq.	K <sub>SUP</sub>	sup.ragg. mq.	
edilizia resid.le	DEI B3	Ville a schiera industrializzate	Agg.to 2014	426,00	20%	510,00	800,00

costi diretti e indiretti di trasformazione ( $C_T$ )	tasso o aliquota %	prezzo unitario €	unità di misura	quantità	costo €
Costo di costr.sup.cop. $C_{SC}$	-	800,00	mq.	510,00	408.000,00
<b>totale</b>					<b>408.000,00</b>
Oneri di urb. prim. e sec. $O_{UPS}$	-	5,91	mc.	1.530,00	9.042,30
Contributo sul c.c. $O_{CC}$	8%	400,00	mq.	510,00	16.449,74
<b>totale</b>					<b>25.492,04</b>
On. prof. $O_P = \% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$	6%	-	-	408.000,00	24.480,00
Spese generali $S_G$	1%	-	-	408.000,00	4.080,00
Spese di commercializz. $S_C$	2%	-	-	603.534,00	12.070,68
<b>totale</b>					<b>40.630,68</b>
<b>totale costi diretti e indiretti di trasformazione</b>					<b>474.122,72</b>

- Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione ( $O_{FT}$ )

oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione ( $O_{FT}$ )	costi €	quota costi (%)	tasso "r" (%)	tempo "n" (mesi)	Quota "d" (%)	Oneri f. €	
<b>su <math>O_{UPS} + O_{CC}</math></b>	$O_{F1} = (O_{UPS} + O_{CC}) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	25.492,04	100	1,80	11	60	252,18
<b>su <math>C_{TT} + C_G</math></b>	$O_{F2} = 30\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	448.630,68	30	1,80	10	60	1.209,50
	$O_{F3} = 70\% (C_{TT} + C_G) \times [(1+r)^n - 1] \times d$	448.630,68	70	1,80	5	60	1.405,84
<b>oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione (<math>O_{FT}</math>)</b>						<b>2.867,52</b>	

- Oneri indiretti di trasferimento dell'area da trasformare ( $O_{IA}$ )

Comprendono generalmente: oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche, oneri notarili e/o di passaggio di quote.

Sono espressi attraverso una percentuale "t" del valore incognito  $V_T$ :

$$O_{IA} = T \times V_T$$

Tale percentuale si determina (avuto riguardo anche alla tabella degli onorari notarili per atti pubblici e all'attuale regime di fiscalità immobiliare), nella misura pari al 13% del valore incognito  $V_T$ ; quindi:  $O_{IA} = 13\% V_T$

- Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto dell'area da trasformare ( $O_{FA}$ )

Tali oneri si calcolano sulla quota "d" dei costi (diretti  $V_T$  e indiretti  $O_{IA}$ ) d'acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito. Sono computati al medesimo saggio di interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione (1,80%), con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare (che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri matureranno per tutta la durata dell'operazione immobiliare, ovvero 12 mesi, quindi "n" espresso in anni = 1) e anch'essi sono espressi attraverso una percentuale "f" del valore incognito  $V_T$

( $O_{FA} = f \times V_T$ ); pertanto:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times [(1 + i)^n - 1] = (V_T + 13\% V_T) \times 60\% \times (1,018^1 - 1) = V_T (1 + 13\%) \times 60\% \times (1,018^1 - 1) =$$

$$O_{FA} = 1,220\% V_T$$

- Utile del Promotore ( $U_p$ )

Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento e nel caso in esame è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo  $n = (2 \text{ mesi} + 8 \text{ mesi} + 2 \text{ mesi}) = 12 \text{ mesi}$ .

L'utile del promotore costituisce quindi nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sul valore del progetto di sviluppo immobiliare e va quindi espresso, nel procedimento del valore di

trasformazione, in percentuale sui ricavi ed è solitamente compreso tra il 10% e il 14%. Tenuto conto delle condizioni economiche generali (fase recessiva), del settore di intervento (residenziale, anche se in posizione marginale del Capoluogo), che comporta comunque un certo rischio d'impresa, e dell'andamento del mercato in generale, si ritiene nel caso in esame la percentuale possa essere valutata nella misura minima del 10%.

Utile del promotore		valore di mercato ( $V_M$ ) (€)	profitto "p" %	utile (€)
sul valore del bene trasformato	$U_p = p \times V_M$	<b>603.534,00</b>	<b>10%</b>	<b>60.353,40</b>

#### - Attualizzazione del Valore e dei Costi di Trasformazione

L'attualizzazione è indispensabile poiché il quesito estimale riguarda il valore dell'immobile da trasformare all'attualità (momento "0" dell'operazione) e non alla futura data di ultimazione dei lavori. Costituisce nella fattispecie una mera operazione di trasporto di valori nel tempo ed è quindi effettuata utilizzando il tasso di rendimento di investimenti privi di rischio con uguale durata. Non necessitano di attualizzazione gli oneri indiretti di trasferimento dell'area da trasformare ( $O_{IA} = t \times V_T$ ), erogati al momento "0" dell'operazione.

Nel caso specifico si adotta perciò il tasso *risk free* nominale (cioè non depurato degli effetti inflattivi) dei titoli di Stato, quali i CTZ (asta CTZ 24 mesi del 25-28.11.2016: 0,283%)

È ora possibile determinare il valore di mercato attuale del bene oggetto di stima:

#### Valore di mercato del bene da trasformare ( $V_T$ )

La relazione risolutiva diviene, di fatto, un'equazione di primo grado nell'incognita  $V_T$  e può essere espressa come segue:

$$V_T = V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_p)/q^n - V_T(t + f/q^n)$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_p)/q^n}{1 + (t + f/q^n)}$$

sostituendo I termini noti e risolvendo parzialmente:

$$V_T = \frac{\text{€ } 535.827,25 - \text{€ } 601.830,82}{1 + (0,13 + 0,01220/q^1)}$$

risolvendo il tutto:

$$V_T = \text{€ } 57.786,15$$

pari ad un valore unitario, riferito a mq.710,00 di superficie fondiaria di € 81,39/mq..

Ne consegue:

<b>Immobile n.(4) – area edificabile</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.41 n.116	mq.710,00	€ 81,39/mq.	<b>€ 57.786,90</b>

## 5.3 Stima del Valore di Produzione Deprezzato

### 5.3.1 Immobili n.(1) e (4), (fabbricati)

- Generalità - 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 ed economica 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, il valore dell'area (Va) nonché gli oneri finanziari connessi al mancato utilizzo del capitale impegnato nell'acquisto dell'area.

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

$$V_o = V_m \times (1-D) + V_a + O_{fa}$$

<b>V<sub>m</sub></b>	Costo di costruzione o riproduzione a nuovo del fabbricato
<b>D</b>	Coefficiente di deprezzamento totale riferibile alla vetustà e allo stato di manutenzione delle opere edili, strutturali e degli impianti civili e tecnologici.
<b>V<sub>a</sub></b>	Valore dell'area
<b>O<sub>fa</sub></b>	Oneri connessi al mancato utilizzo del capitale impegnato nell'acquisto dell'area.

Inoltre, il costo di riproduzione a nuovo totale (V<sub>m</sub>) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$V_m = C_c + O_f + U_p$$

<b>C<sub>a</sub></b> costi dell'area diretti e indiretti	<b>C<sub>aa</sub></b>	Costo di acquisto dell'area		
	<b>O<sub>aa</sub></b>	Oneri di acquisto dell'area		
<b>C<sub>c</sub></b> costi di costruzione diretti e indiretti	<b>C<sub>tc</sub></b> costo tecnico di costruzione	<b>C<sub>oi</sub></b>	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area	
		<b>C<sub>sc</sub></b>	Costo di costruzione superfici coperte	
		<b>C<sub>se</sub></b>	Costo di sistemazione delle superfici esterne	
	<b>C<sub>ic</sub></b> costi indiretti di costruzione	<b>O<sub>ups</sub></b>	Oneri urbanizzazione pr. e sec.	<b>O<sub>u</sub></b> oneri di urbanizzazione
		<b>O<sub>cc</sub></b>	Contributo sul costo di costr.	
		<b>O<sub>p</sub></b>	Oneri professionali	<b>C<sub>g</sub></b> costi di gestione dell'operazione
		<b>C<sub>al</sub></b>	Costi all. pubblici servizi	
		<b>S<sub>g</sub></b>	Spese generali	
		<b>S<sub>c</sub></b>	Spese di commercializzazione	
		<b>O<sub>f</sub></b> oneri finanziari	<b>O<sub>fa</sub></b>	
	<b>O<sub>fc</sub></b>	Oneri finanziari sulla quota di debito dei C <sub>c</sub>		
<b>U<sub>p</sub></b> utile del promotore	<b>U<sub>pa</sub></b>	Utile del promotore sui C <sub>a</sub>		
	<b>U<sub>pc</sub></b>	Utile del promotore sui C <sub>c</sub>		

### - Tempistica dell'operazione

Dovendo determinare il costo di produzione a nuovo dei fabbricati in stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in una operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo degli edifici, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria per l'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

FASE	TEMPISTICA
analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	n <sub>1</sub> = mesi 2
durata dei lavori fino alla consegna	n <sub>2</sub> = mesi 8
durata del periodo di commercializzazione	n <sub>3</sub> = mesi 2
<b>durata totale dell'operazione</b>	<b>n = n<sub>1</sub> + n<sub>2</sub> + n<sub>3</sub> = mesi 12</b>

La difficoltà di poter perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce ad operare in modo sintetico, cioè individuando un unico

momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo  $n_2$ .

Per quanto concerne l'epoca di stima del costo di produzione a nuovo del Complesso Immobiliare in esame, essa si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo  $n = n_1 + n_2 + n_3$ .

- Immobili n.(1) e (4) relativamente ai soli fabbricati

Per detti immobili vengono omessi i costi diretti e indiretti dell'area in quanto separatamente sopra determinati.

- Costi di costruzione diretti e indiretti ( $C_C$ )

\* Costo tecnico di costruzione ( $C_{TC}$ )

Si fa riferimento alla ex Stazione di Pozzolo s.M., con pertinenza in corpo staccato, ed all'ex Casello ferroviario di Marmirolo della superficie complessiva ragguagliata di mq.230,00 (150,00+80,00).

Relativamente a detti fabbricati l'importo del Costo tecnico di costruzione viene determinato utilizzando lo stesso parametro unitario di cui al paragrafo 5.2.2 in € 800,00/mq.

Costo Tecnico di Costruzione ( $C_C$ )	Tasso %	Valore unit. €	Unità di mis.	Quantità	Costo €
Costo di Costr. superfici coperte		800,00	mq.	230,00	184.000,00
Costo tecnico di costruzione ( $C_C$ )					<b>184.000,00</b>

\* Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ )

Si fa sempre riferimento ai valori unitari utilizzati al paragrafo 5.2.2 e quantificati in € 1,64/mc. ( $O_{UP}$ ), € 4,27/mc. ( $O_{US}$ ), 8% sul Costo di Costruzione determinato con un parametro di € 400,00/mq. ( $O_{CC}$ ). Il volume viene determinato in mc.690,00 (230,00 x 3,00).

Oneri di Urbanizzazione ( $O_U$ )	Tasso %	Valore unit. €	Unità di mis.	Quantità	Costo €
Oneri di urbanizzazione primaria		1,64	mc.	690,00	1.131,60
Oneri di urbanizz. secondaria		4,27	mc.	690,00	2.946,30
Contributo sul costo di costruz.	8	400,00	mq.	230,00	7.360,00
Costo tecnico di costruzione ( $C_C$ )					<b>11.437,90</b>

\* Costi di Gestione ( $C_G$ )

Si fa sempre riferimento ai parametri unitari utilizzati al paragrafo 5.2.2 e quantificati nella misura del 6% per gli Oneri Professionali ( $O_p$ ) e nella misura dell'1% per le Spese Genarli ( $S_G$ ).

Costi di Gestione ( $C_g$ )	Tasso %	Valore unit. €	Unità di mis.	Quantità	Costo €
Oneri Professionali ( $O_p$ )	6	% su Costi		184.000,00	11.040,00
Spese Generali ( $S_g$ )	1	% su Costi		195.437,90	1.954,38
Costi di gestione ( $C_g$ )					<b>12.994,38</b>

- Oneri Finanziari sul Costo di Costruzione ( $O_{FCC}$ )

Gli Oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_f = 60\% C_{TR} [(1+r)^n - 1]$$

nella quale:  $n = n_2/2 + n_3$  (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera).

$r = 1,80\%$  utilizzato al paragrafo 5.2.2 a  $n = n_2/2 + n_3 = 4$  mesi

Oneri finanziari ( $O_f$ )	Costi	Tasso r %	Tempi n (mesi)	Quota di debito D	Oneri finanziari €
Oneri finanziari costr. ( $O_{fcc}$ )	208.432,28	1,80	4	60%	745,90
Totale Oneri finanziari ( $O_{fcc}$ )					<b>745,90</b>

- Utile del Promotore ( $U_p$ )

L'Utile del Promotore viene determinato in misura percentuale del 10% come specificato al paragrafo 5.2.2

Utile del Promotore ( $U_p$ )	Costi	Oneri finanziari	Totale €	Aliquota	Utile del Promotore. €
Utile Promotore costruzione ( $U_{pc}$ )	208.432,28	745,90	209.178,18	10%	20.917,82
Totale Utile del Promotore ( $U_p$ )					<b>20.917,82</b>

- Valore di produzione a nuovo

il risultato dei calcoli può essere riassunto come segue:

VALORE DI PRODUZIONE A NUOVO	
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri diretti e indiretti $C_{tc} = (C_{sc} + C_{cp} + C_{se} + O_u + O_p + S_g)$	208.432,28
Oneri finanziari $O_f$	745,90
Utile del Promotore $U_p$	20.917,82
Totale valore di produzione a nuovo	<b>230.096,00</b>

### - Deprezzamento

Come sopra specificato, si provvederà a valutare il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del Complesso Immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà).

Per quanto concerne il deterioramento fisico si tratta del deterioramento fisico *curabile*, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico *curabile* può pertanto essere valutato mediante il *costo di ripristino*, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (centro commerciale), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica<sup>(\*)</sup> proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

(\*) Tale formula empirica, nata per edifici industriali, ha la particolarità di delineare un andamento nel tempo del deprezzamento, rappresentato da una curva decrescente con concavità rivolta verso l'asse delle ascisse e quindi con quote di deprezzamento inizialmente meno rapide.

$N_i$  = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

$t_i$  = età apparente della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

$y_i$  = incidenza percentuale del costo della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo  $V_n$ .

Pertanto si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie dei fabbricati in categorie con diversa vita utile come di seguito esemplificato nella tabella:

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile $n$ (in anni)	100	50	20

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere dei fabbricati<sup>(\*)</sup> viene di seguito evidenziata:

Incidenza $y$		
Strutture	Finiture	Impianti
45%	30%	25%

(\*) Fonte DEI – Prezzi Tipologie Edilizie 2014

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nelle precedenti tabelle, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dei fabbricati oggetto di stima:

DEPREZZAMENTO		Età apparente $t$ (anni)*	Vita utile $n$ (anni)	$A = t/n$ (%)	Incidenza $y$ (%)	Quota $\delta$ %
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)/140 - 2,86] \times y_s$	80	100	80,00%	45%	30,86%
Quota finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)/140 - 2,86] \times y_f$	45	50	90,00%	30%	25,07%
Quota impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)/140 - 2,86] \times y_i$	20	20	100,00%	25%	25,00%
Quota deprezzamento totale		$\delta_{tot} = \sum [(A_j + 20)^2 / 140 - 2,86] y_j$				<b>80,93%</b>

La determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del *Costo di Riproduzione Deprezzato*, relativamente agli immobili n.(1) e (4), per i soli fabbricati, è sintetizzata nella seguente tabella:

Valore di produzione a nuovo ( $V_m = C_a + C_c + O_f + U_p$ )			230.096,00
	Deprezzamento totale %	Costo da deprezzare €	Valore €
Costi totali fabbricati $V_f$			230.096,00
Deprezzamento $D$ per deterioramento fisico	-80,93%	230.096,00	186.206,83
<b>Valore di mercato stimato con il Costo di Riproduzione Deprezzato</b> $V_m = V_f - D$			<b>43.889,17</b>

Il valore sopra determinato corrisponde ad un parametro unitario di € 190,82/mq. che per gli immobili in argomento porta alla seguente valutazione.

Immobilabile n.(1) – fabbricato			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.6 n.47/p	mq.150,00	€ 190,82/mq.	<b>€ 28.623,00</b>

Immobilabile n.(4) – fabbricato			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.41 n.116	mq.80,00	€ 190,82/mq.	<b>€ 15.265,60</b>

### 5.3.2 Immobili n.(2), (3) e (5), (fabbricati con area).

Si rimanda al paragrafo 5.3.1 per quanto attiene alle "Generalità" ed alla "Tempistica dell'operazione".

Per gli immobili in argomento si tiene conto dei seguenti parametri.

Immobilabile	Area (mq)	Fabbricato (mq)
(2)	370,00	80,00
(3)	4,00	4,00
(5)	1.080,00	80,00
<b>Totale</b>	<b>1.454,00</b>	<b>164,00</b>

- Area

\* Costi dell'area diretti e indiretti ( $C_A$ )

Come sopra specificato, trattandosi di aree ricadenti in zona urbanistica di tipo agricolo, per la determinazione del parametro unitario si fa riferimento a quanto esposto nel paragrafo 5.1, per un valore di € 4,34/mq.

Per quanto attiene gli oneri indiretti sul costo dell'area, quali oneri fiscali, di mediazione, per consulenze urbanistiche, contrattuali, tecniche e legali, nonché oneri notarili, si ritiene di determinarli nella misura percentuale del 13% del prezzo di acquisto dell'area.

I costi diretti ed indiretti dell'area,  $C_A$ , risultano pertanto pari a:

Costo dell'area ( $C_a$ )		Tasso %	Valore unit.	Unità di mis.	Quantità	Costo €
Costi	Costo acquisto area ( $C_{aa}$ )		€ 4,70	mq.	1.454,00	6.833,80
Oneri	Oneri acquisto area ( $O_{aa}$ )	13		€	6.833,80	888,39
Costo area e relativi oneri indiretti $C_a = (C_{aa} + O_{aa})$						<b>7.722,19</b>

\* Oneri Finanziari sul Costo dell'area ( $O_{FCA}$ )

Gli oneri finanziari saranno determinati anche sul costo dell'area ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_f = 60\% C_{TR} [(1+r)^n - 1]$$

nella quale:  $n = n_1 + n_2 + n_3$  (costo dell'area erogato al tempo 0)

$r = 1,80\%$  a  $n = n_1 + n_2 + n_3 = 12$  mesi.

Oneri finanziari ( $O_f$ )	Costi	Tasso r %	Tempi n (mesi)	Quota di debito D	Oneri finanziari €
Oneri finanziari area ( $O_{fca}$ )	7.722,19	1,80	12	60%	83,40
Totale Oneri finanziari ( $O_{fca}$ )					<b>83,40</b>

\* Utile del Promotore sul Costo dell'area e relativi oneri ( $U_{PA}$ )

L'Utile del Promotore viene determinato in misura percentuale del 10% come specificato al paragrafo 5.2.2

Utile del Promotore ( $U_p$ )	Costi	Oneri finanziari	Totale €	Aliquota	Utile del Promotore. €
Utile Promotore area ( $U_{pa}$ )	7.722,19	83,40	7.805,59	10%	780,56
Totale Utile del Promotore ( $U_p$ )					<b>780,56</b>

<b>totale valore area</b>	<b>€ 8.586,15</b>
---------------------------	-------------------

Il valore sopra determinato corrisponde ad un parametro unitario di € 5,91/mq. che per gli immobili in argomento porta alla seguente valutazione.

<b>Immobilabile n.(2) – area</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	<b>Valore</b>
Fog.20 n.4/p	mq.370,00	€ 5,91/mq.	<b>€ 2.186,70</b>

<b>Immobilabile n.(3) – area</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	<b>Valore</b>
Fog.20 n.100/p	mq.4,00	€ 5,91/mq.	<b>€ 23,64</b>

<b>Immobilabile n.(5) – area</b>			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	<b>Valore</b>
Fog.49 n.34/p	mq.1.080,00	€ 5,91/mq.	<b>€ 6.382,80</b>

- Fabbricati
- Costi di costruzione diretti e indiretti (C<sub>C</sub>)
- \* Costo tecnico di costruzione (C<sub>TC</sub>)

Si fa riferimento agli ex Caselli ferroviari della superficie complessiva ragguagliata di mq.164,00 (80,00+4,00+80,00).

Relativamente a detti fabbricati l'importo del Costo tecnico di costruzione viene determinato utilizzando lo stesso parametro unitario di cui al paragrafo 5.2.2 in € 800,00/mq.

<b>Costo Tecnico di Costruzione (C<sub>c</sub>)</b>	<b>Tasso %</b>	<b>Valore unit. €</b>	<b>Unità di mis.</b>	<b>Quantità</b>	<b>Costo €</b>
Costo di Costr. superfici coperte		800,00	mq.	164,00	131.200,00
Costo tecnico di costruzione (C <sub>c</sub> )					<b>131.200,00</b>

- \* Oneri di Urbanizzazione (O<sub>U</sub>)

Si fa sempre riferimento ai valori unitari utilizzati al paragrafo 5.2.2 e quantificati in € 1,64/mc. (O<sub>UP</sub>), € 4,27/mc. (O<sub>US</sub>), 8% sul Costo di Costruzione determinato con un parametro di € 400,00/mq. (O<sub>CC</sub>). Il volume viene determinato in mc.492,00 (164,00 x 3,00).

Oneri di Urbanizzazione (O <sub>u</sub> )	Tasso %	Valore unit. €	Unità di mis.	Quantità	Costo €
Oneri di urbanizzazione primaria		1,64	mc.	492,00	806,88
Oneri di urbanizz. secondaria		4,27	mc.	492,00	2.100,84
Contributo sul costo di costruz.	8	400,00	mq.	164,00	5.248,00
Costo tecnico di costruzione (C <sub>c</sub> )					<b>8.155,72</b>

\* Costi di Gestione (C<sub>G</sub>)

Si fa sempre riferimento ai parametri unitari utilizzati al paragrafo 5.2.2 e quantificati nella misura del 6% per gli Oneri Professionali (O<sub>p</sub>) e nella misura dell'1% per le Spese Genarli (S<sub>G</sub>).

Costi di Gestione (C <sub>G</sub> )	Tasso %	Valore unit. €	Unità di mis.	Quantità	Costo €
Oneri Professionali (O <sub>p</sub> )	6	% su Costi		131.200,00	7.875,00
Spese Generali (S <sub>G</sub> )	1	% su Costi		139.355,72	1.393,56
Costi di gestione (C <sub>G</sub> )					<b>12.994,38</b>

- Oneri Finanziari sul Costo di Costruzione (O<sub>FCC</sub>)

Gli Oneri finanziari saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 60% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_f = 60\% C_{TR} [(1+r)^n - 1]$$

nella quale:  $n = n_2/2 + n_3$  (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera).

$r = 1,80\%$  utilizzato al paragrafo 5.2.2 a  $n = n_2/2 + n_3 = 4$  mesi

Oneri finanziari (O <sub>f</sub> )	Costi	Tasso r %	Tempi n (mesi)	Quota di debito D	Oneri finanziari €
Oneri finanziari costr. (O <sub>fcc</sub> )	148.621,28	1,80	4	60%	531,86
Totale Oneri finanziari (O <sub>fcc</sub> )					<b>531,86</b>

- Utile del Promotore (U<sub>p</sub>)

L'Utile del Promotore viene determinato in misura percentuale del 10% come specificato al paragrafo 5.2.2

Utile del Promotore (U <sub>p</sub> )	Costi	Oneri finanziari	Totale €	Aliquota	Utile del Promotore. €
Utile Promotore costruzione (U <sub>pc</sub> )	148.621,28	531,86	149.153,14	10%	14.915,31
Totale Utile del Promotore (U <sub>p</sub> )					<b>14.915,31</b>

- Valore di produzione a nuovo

il risultato dei calcoli può essere riassunto come segue:

VALORE DI PRODUZIONE A NUOVO	
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri diretti e indiretti C <sub>tc</sub> = (C <sub>sc</sub> + C <sub>cp</sub> + C <sub>se</sub> + O <sub>u</sub> + O <sub>p</sub> + S <sub>g</sub> )	148.621,28
Oneri finanziari O <sub>r</sub>	531,86
Utile del Promotore U <sub>p</sub>	14.915,31
Totale valore di produzione a nuovo	
<b>164.068,45</b>	

- Deprezzamento

Come sopra specificato, si provvederà a valutare il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore del Complesso Immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà).

Per quanto concerne il deterioramento fisico si tratta del deterioramento fisico *curabile*, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico *curabile* può pertanto essere valutato mediante il *costo di ripristino*, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (centro commerciale), durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica<sup>(\*)</sup> proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[ \frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

(\*) Tale formula empirica, nata per edifici industriali, ha la particolarità di delineare un andamento nel tempo del deprezzamento, rappresentato da una curva decrescente con concavità rivolta verso l'asse delle ascisse e quindi con quote di deprezzamento inizialmente meno rapide.

$N_i$  = vita utile economica della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

$t_i$  = età apparente della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

$y_i$  = incidenza percentuale del costo della  $i$ -esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo  $V_n$ .

Pertanto si procede preliminarmente a suddividere le varie componenti edilizie dei fabbricati in categorie con diversa vita utile come di seguito esemplificato nella tabella:

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile $n$ (in anni)	100	50	20

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere dei fabbricati(\*) viene di seguito evidenziata:

Incidenza $y$		
Strutture	Finiture	Impianti
45%	30%	25%

(\*) Fonte DEI – Prezzi Tipologie Edilizie 2014

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nelle precedenti tabelle, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dei fabbricati oggetto di stima n.(2) e (3):

DEPREZZAMENTO		Età apparente t (anni)*	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza y (%)	Quota δ %
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)/140 - 2,86] \times y_s$	80	100	80,00%	45%	30,86%
Quota finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)/140 - 2,86] \times y_f$	45	50	90,00%	30%	25,07%
Quota impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)/140 - 2,86] \times y_i$	20	20	100,00%	25%	25,00%
Quota deprezzamento totale		$\delta_{tot} = \sum [(A_j + 20)/140 - 2,86] y_j$				<b>80,93%</b>

La determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del *Costo di Riproduzione Deprezzato*, relativamente agli immobili n.(2) e (3), per i soli fabbricati, di mq.84, è sintetizzata nella seguente tabella:

Valore di produzione a nuovo ( $V_m = C_a + C_c + O_f + U_p$ )			84.035,06
	Deprezzamento totale %	Costo da deprezzare €	Valore €
Costi totali fabbricati $V_f$			84.035,06
Deprezzamento D per deterioramento fisico	-80,93%	84.035,06	68.005,97
<b>Valore di mercato stimato con il Costo di Riproduzione Deprezzato</b> $V_m = V_f - D$			<b>16.029,09</b>

Il valore sopra determinato corrisponde ad un parametro unitario di € 190,82/mq. che per gli immobili in argomento porta alla seguente valutazione.

Immobilabile n.(2) – fabbricato			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	<b>Valore</b>
Fog.20 n.4/p	mq.80,00	€ 190,82/mq.	<b>€ 15.265,60</b>

Immobilabile n.(3) – fabbricato			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	<b>Valore</b>
Fog.20 n.100/p	mq.4,00	€ 190,82/mq.	<b>€ 763,28</b>

Applicando invece la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nelle precedenti tabelle, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico del fabbricato oggetto di stima n.(5), in condizioni leggermente migliori dei precedenti:

DEPREZZAMENTO		Età apparente t (anni)*	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza y (%)	Quota δ %
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)/140 - 2,86] \times y_s$	75	100	75,00%	45%	27,72%
Quota finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)/140 - 2,86] \times y_f$	40	50	80,00%	30%	20,57%
Quota impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)/140 - 2,86] \times y_i$	18	20	90,00%	25%	20,89%
Quota deprezzamento totale		$\delta_{tot} = \sum [(A_j + 20)^2 / 140 - 2,86] y_j$				<b>69,18%</b>

La determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del *Costo di Riproduzione Deprezzato*, relativamente all'immobile n.(5), per il solo fabbricato, di mq.80, è sintetizzata nella seguente tabella:

Valore di produzione a nuovo ( $V_m = C_a + C_c + O_f + U_p$ )			80.033,39
	Deprezzamento totale %	Costo da deprezzare €	Valore €
Costi totali fabbricati $V_f$			80.033,39
Deprezzamento D per deterioramento fisico	-80,93%	80.033,39	55.370,81
<b>Valore di mercato stimato con il Costo di Riproduzione Deprezzato</b> $V_m = V_f - D$			<b>24.662,57</b>

Il valore sopra determinato corrisponde ad un parametro unitario di € 308,28/mq. che per l'immobile in argomento porta alla seguente valutazione.

Immobilie n.(5) – fabbricato			
Identificativo	Consistenza	Valore unitario	Valore
Fog.49 n.34/p	mq.80,00	€ 308,28/mq.	<b>€ 24.662,40</b>

Tabella riepilogativa:

<b>n.</b>	<b>Ident.</b>	<b>Tip.</b>	<b>Consist. (mq)</b>	<b>Valore (€)</b>	<b>Totale (€ in c.t.)</b>	<b>note</b>
<b>(1)</b>	Fog.6 n.47/p e 48	area	1.080,00	37.033,20	<b>66.000,00</b>	giallo
		fabbricato	150,00	28.623,00		
	Fog.6 n.47/p	area	1.244,00	42.656,76	<b>43.000,00</b>	verde
<b>(2)</b>	Fog.20 n.4	area	370,00	2.186,70	<b>17.000,00</b>	Area agricola e fabbricato in cattivo stato
		fabbricato	80,00	15.265,60		
<b>(3)</b>	Fog.20 n.100	area	4,00	23,64	<b>800,00</b>	Piccolo casello senza area di pertinenza
		fabbricato	4,00	763,28		
<b>(4)</b>	Fog.41 n.116	area	710,00	57.786,90	<b>73.000,00</b>	Zona periferica di Marmirolo con area edificabile
		fabbricato	80,00	15.265,60		
<b>(5)</b>	Fog.49 n.34	area	1.080,00	6.382,80	<b>31.000,00</b>	Area agricola e fabbricato in cattivo stato
		fabbricato	80,00	24.662,40		
<b>(6)</b>	Fog.7 n.96 e 97	area	1.890,00	8.883,00	<b>9.000,00</b>	Area agricola e fabbricato diroccato

## 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 (ex caselli, ex stazione ed accessori, con aree pertinenziali) già di proprietà Demaniale, facenti parte dei beni della ex Ferrovia Mantova-Peschiera posti in Marmirolo, 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, con specifico riferimento al percorso metodologico adottato (**Sintetico-Comparativo, Valore di Trasformazione e Costo di Produzione Deprezzato**), finalizzato all'individuazione di parametri unitari, si esprime il seguente parere estimale.

Quanto sopra si valutano, con riferimento all'attualità ed in cifra tonda, i beni immobili identificati nel Comune Censuario di Marmirolo come segue:

- **fog.n.6 particelle nn.47 e 48** (terreno edificabile e fabbricati - giallo) in **€ 66.000,00** (sessantaseimila/00);
- **fog.n.6 n.47** (terreno edificabile - verde) in **€ 43.000,00** (quarantatremila/00);

- **fog.20 n.4** (fabbricato con area) in **€ 17.000,00** (diciassettemila/00);
- **fog.20 n.100** (fabbricato con area di sedime) in **€ 800,00** (ottocento/00);
- **fog.41 n.116** (terreno edificabile e fabbricato) in **€ 73.000,00** (settanta-tremila/00);
- **fog.49 n.34** (fabbricato con area) in **€ 31.000,00** (trentunmila/00);
- **fog.7 n.96 e 97** (terreno con fabbricato diroccato) in **€ 9.000,00** (nove-mila/00).

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, con sopralluogo in data 20 dicembre 2016. 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.

Mantova, 30 gennaio 2017

Il Responsabile Tecnico  
(Geom. Enzo Bottani)  
firmato digitalmente

Per IL DIRETTORE  
(Ing. Enrico Zaniboni)  
*su Delega del Direttore Dr. Generoso Biondi*  
firmato digitalmente

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

MCA Pozzolo S.M.



CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S	
	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	Comparable H		
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	0,00	0,00		
prezzo - offerta - valore	€ 149.760,00	133.120,00	237.120,00	211.120,00	211.640,00	196.560,00	0,00	0,00		
contrattazione	% 0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
prezzo	€ 149.760,00	133.120,00	237.120,00	211.120,00	211.640,00	196.560,00	0,00	0,00		
epoca prezzo - offerta - valore	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	0,00	0,00	2° semestre 2016	
zona OMI	sigla B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	0	0	E/2	
	denominazione	Via Carlo Alberto dalla Chiesa	Via Carlo Alberto dalla Chiesa	Viale Guglielmo Marconi	Via Caelo Alberto dalla Chiesa	Via Carlo Alberto dalla Chiesa	Via Don Primo Mazzolari	0	0	Pozzolo
indirizzo o zona	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
dati catastali	foglio	32	32	41	32	32	32	0	0	6
	particella	973	973	710	980	959	978	0	0	47
	subalterno	6	14	1	1	1	3	0	0	0
descrizione	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
consistenza ragguagliata <i>u.i.</i>	superfici coperte									
	balconi e terrazzi <= 25 mq									
	balconi e terrazzi > 25 mq									
	giardini <= 25 mq									
	giardini > 25 mq									
	cantine e soffitte comunicanti									
	cantine e soffitte non comun.									
totale superfici ragguagliate	100,0	102,0	178,0	169,0	172,0	191,0	0,0	0,0	100,0	
localizzazione di dettaglio <i>edificio</i>	normale	normale	normale	normale	normale	normale	0	0	normale	
tipologia architettonica <i>edificio</i>	civile	civile	civile	civile	civile	civile	0	0	civile	
stato manutentivo <i>edificio</i>	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	0	0	ottimo	
livello di piano <i>u.i.</i>	terra	primo	terra	terra	terra	terra	0	0	terra	
orientamento prevalente <i>u.i.</i>	rd - Est / Nord - Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	0	0	Sud - Est / Sud - Ovest	
qualità dell'affaccio prevalente <i>u.i.</i>	normale	normale	normale	normale	normale	normale	0	0	normale	
stato manutentivo <i>u.i.</i>	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	0	0	ottimo	

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiera in Marmirolo

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	Comparable H	subject S	
prezzo - offerta - valore		€ 149.760,00	€ 133.120,00	€ 237.120,00	€ 211.120,00	€ 211.640,00	€ 196.560,00	€ 0,00	€ 0,00		
semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	0	0		
	zona OMI comparabile	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	0	0		
	valore minimo OMI	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	0,00	0,00		
	valore massimo OMI	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	0,00	0,00		
	semestre OMI epoca stima	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	
	zona OMI comparabile	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	0	0	E/2	
	valore minimo OMI	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00			600,00	
	valore massimo OMI	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00			800,00	
K epoca del dato	V centrale OMI epoca e zona comparabile "B" (V <sub>OMI e.com</sub> )	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	0,00	0,00	C' (€/mq)	400,00
	V centrale OMI epoca stima e zona comparabile "A" (V <sub>OMI e.com</sub> )	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	0,00	0,00	costo unitario scadente/normale	
	coeff. di epoca (A/B) K <sub>e</sub> = V <sub>OMI e.sub</sub> / V <sub>OMI e.com</sub>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	C'' (€/mq)	400,00
K localizzaz generale	V. centrale OMI zona comparabile, epoca subject "D" (V <sub>OMI z.com</sub> )	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	0,00	0,00	costo unitario normale/ottimo	700,00
	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" (V <sub>OMI z.sub</sub> )	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00		
	coeff. di localizzazione (C/D) K <sub>l</sub> = V <sub>OMI z.sub</sub> / V <sub>OMI z.com</sub>	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,00	0,00		
consistenza ragguagliata		100,0	102,0	178,0	169,0	172,0	191,0	0,0	0,0	120,0	
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario P <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.497,60	1.305,10	1.332,13	1.249,23	1.230,47	1.029,11	0,00	0,00	p' <sub>s min</sub> (€/mq)	200,00
	prezzo unitario omogeneizzato p' <sub>Ca</sub> (€/mq)	1.310,40	1.141,96	1.165,62	1.093,08	1.076,66	900,47	0,00	0,00	p' <sub>s max</sub> (€/mq)	1.200,00
	prezzo totale omogeneizzato P' <sub>Ca</sub> (€)	131.040,00	116.480,00	207.480,00	184.730,00	185.185,00	171.990,00	0,00	0,00	p' <sub>Cj min</sub> (€/mq)	900,47

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

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

pagina. 64 di 71

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S			
					Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	Comparable H				
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero		
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OM di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	tipologia sottozona													
			degradata	0												
			normale	1	1	1	1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	1		
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0												
			Civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	1	1	1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	1		
			Signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2												
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	scadente	0												
			normale	1	2	2	2	2	2	2	2	dato mancante	dato mancante	2		
			ottimo	2												
unità immobiliare	consistenza ragguagliata					102,0	178,0	169,0	172,0	191,0				100,0		
	C <sub>5</sub>	livello di piano	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore											
			seminterrato	0	0											
			terra	3	3											
			rialzato	5	5											
			primo	6	6											
			secondo	7	5											
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n			3	3	3	3				3	
			ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n											
	attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n													
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	Nord	0												
			Nord - Est / Nord - Ovest	1												
			Est / Ovest	2	1	1	3	3	3	3	3	dato mancante	dato mancante	3		
Sud - Est / Sud - Ovest			3													
Sud			4													
C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0													
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1	1	1	1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	1			
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2													
C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0													
		normale	1	2	2	2	2	2	2	2	dato mancante	dato mancante	2			
		ottimo	2													



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiera in Marmirolo

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it



CARATTERISTICHE					PREZZI MARGINALI								
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti $Kc_i$	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	Comparable H
						0	0	0	0	0	0	0	0
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	$Kc_1 \times P_{Ci}$	€	0,12		13.977,60	24.897,60	22.167,60	22.222,20	20.638,80		
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	$Kc_2 \times P_{Ci}$	€	0,05		5.824,00	10.374,00	9.236,50	9.259,25	8.599,50		
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	$Kc_3 \times S_{Ci}$	€	200,00		20.400,00	35.600,00	33.800,00	34.400,00	38.200,00		
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	$Kc_{4,1} \times p_{min}$	€/mq	900,47	900,47	900,47	900,47	900,47	900,47	900,47	900,47	
	C <sub>5</sub>	livello di piano	$Kc_5 \times P_{Ci}$	€	0,03		3.494,40	6.224,40	5.541,90	5.555,55	5.159,70		
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	$Kc_6 \times P_{Ci}$	€	0,02		2.329,60	4.149,60	3.694,60	3.703,70	3.439,80		
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	$Kc_7 \times P_{Ci}$	€	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	$Kc_8 \times S_S$	€	400,00		48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00		

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

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



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiera in Marmirolo

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA subject S				
			Comparable A		Comparable B		Comparable C		Comparable D		Comparable E		Comparable F		Comparable G				Comparable H		
elemento	sigla	nome	0		0		0		0		0		0		0		0		0		
			quantità o punteggi (S-C <sub>i</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>j</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>k</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>k</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>l</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>l</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>m</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>m</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>n</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>n</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>o</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>o</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>p</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>p</sub>			
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio			0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica			0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio			0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata			-2,0	-1.800,94	-78,0	-70.236,75	-69,0	-62.132,51	-72,0	-64.833,93	-91,0	-81.942,88							
	C <sub>5</sub>	livello di piano			3	10.483,20	3	18.673,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente			2	4.659,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente			0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare			0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00	Σ ΔP <sub>j</sub>	13.341,46	Σ ΔP <sub>k</sub>	-51.563,55	Σ ΔP <sub>l</sub>	-62.132,51	Σ ΔP <sub>m</sub>	-64.833,93	Σ ΔP <sub>n</sub>	-81.942,88	Σ ΔP <sub>o</sub>	0,00	Σ ΔP <sub>p</sub>	0,00			
	prezzo totale corretto iniziale		P' <sub>Ca</sub>	0,00	P' <sub>Cb</sub>	116.480,00	P' <sub>Cc</sub>	207.480,00	P' <sub>Cd</sub>	184.730,00	P' <sub>Ce</sub>	185.185,00	P' <sub>Cf</sub>	171.990,00	P' <sub>Ca</sub>	0,00	P' <sub>Ch</sub>	0,00		P <sub>s</sub>	124.256,67
	prezzo totale corretto finale		P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00	P' <sub>Cb</sub> + Σ ΔP <sub>j</sub>	129.821,46	P' <sub>Cc</sub> + Σ ΔP <sub>k</sub>	155.916,45	P' <sub>Cd</sub> + Σ ΔP <sub>l</sub>	122.597,49	P' <sub>Ce</sub> + Σ ΔP <sub>m</sub>	120.351,07	P' <sub>Cf</sub> + Σ ΔP <sub>n</sub>	90.047,12	P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>o</sub>	0,00	P' <sub>Ch</sub> + Σ ΔP <sub>p</sub>	0,00			
	prezzo unitario corretto finale		P' <sub>Ca</sub>	0,00	P' <sub>Cb</sub>	1.081,85	P' <sub>Cc</sub>	1.299,30	P' <sub>Cd</sub>	1.021,65	P' <sub>Ce</sub>	1.002,93	P' <sub>Cf</sub>	750,39	P' <sub>Ca</sub>	0,00	P' <sub>Ch</sub>	0,00			
	scostamento percentuale		Δ %	0,0%	Δ %	4,9%	Δ %	26,0%	Δ %	-0,9%	Δ %	-2,7%	Δ %	-27,2%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%		P <sub>s</sub>	1.035,47

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

MCA Marmirolo



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiera in Marmirolo

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S
	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	Comparable H	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	0,00	0,00	
prezzo - offerta - valore	€ 149.760,00	133.120,00	237.120,00	211.120,00	211.640,00	196.560,00	0,00	0,00	
contrattazione	% 0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€ 149.760,00	133.120,00	237.120,00	211.120,00	211.640,00	196.560,00	0,00	0,00	
epoca prezzo - offerta - valore	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	0,00	0,00	2° semestre 2016
zona OMI	sigla	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	0	0	B/1
	denominazione	Via Carlo Alberto dalla Chiesa	Via Carlo Alberto dalla Chiesa	Viale Guglielmo Marconi	Via Caelo Alberto dalla Chiesa	Via Carlo Alberto dalla Chiesa	Via Don Primo Mazzolari	0	0
indirizzo o zona	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dati catastali	foglio	32	32	41	32	32	0	0	41
	particella	973	973	710	980	959	0	0	116
	subalterno	6	14	1	1	1	0	0	0
descrizione	0	0	0	0	0	0	0	0	0
consistenza ragguagliata  <i>u.i.</i>	superfici coperte								
	balconi e terrazzi <= 25 mq								
	balconi e terrazzi > 25 mq								
	giardini <= 25 mq								
	giardini > 25 mq								
	cantine e soffitte comunicanti								
	cantine e soffitte non comun.								
totale superfici ragguagliate	100,0	102,0	178,0	169,0	172,0	191,0	0,0	0,0	100,0
localizzazione di dettaglio <b>edificio</b>	normale	normale	normale	normale	normale	normale	0	0	normale
tipologia architettonica <b>edificio</b>	civile	civile	civile	civile	civile	civile	0	0	civile
stato manutentivo <b>edificio</b>	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	0	0	ottimo
livello di piano <b>u.i.</b>	terra	primo	terra	terra	terra	terra	0	0	terra
orientamento prevalente <b>u.i.</b>	rd - Est / Nord - Ovest	Nord - Est / Nord - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	Sud - Est / Sud - Ovest	0	0	Sud - Est / Sud - Ovest
qualità dell'affaccio prevalente <b>u.i.</b>	normale	normale	normale	normale	normale	normale	0	0	normale
stato manutentivo <b>u.i.</b>	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	ottimo	0	0	ottimo

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

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



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiara in Marmirolo

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
		Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	Comparable H	subject S	
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
prezzo - offerta - valore		€ 149.760,00	€ 133.120,00	€ 237.120,00	€ 211.120,00	€ 211.640,00	€ 196.560,00	€ 0,00	€ 0,00		
semestri OMI	semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	1° semestre 2016	1° semestre 2016	0	0		
	zona OMI comparabile	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	0	0		
	valore minimo OMI	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	0,00	0,00		
	valore massimo OMI	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	0,00	0,00		
	semestre OMI epoca stima	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	2° semestre 2016	
	zona OMI comparabile	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	B/1	0	0	B/1	
	valore minimo OMI	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00	650,00			650,00	
	valore massimo OMI	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00	950,00			950,00	
K epoca del dato	V centrale OMI epoca e zona comparabile "B" ( $V_{OMI e.com}$ )	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	0,00	0,00	C' (€/mq)	400,00
	V centrale OMI epoca stima e zona comparabile "A" ( $V_{OMI e.com}$ )	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	0,00	0,00	costo unitario scadente/normale	
	coeff. di epoca (A/B) $K_e = V_{OMI e.sub} / V_{OMI e.com}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	C" (€/mq)	400,00
K localizzaz generale	V. centrale OMI zona comparabile, epoca subject "D" ( $V_{OMI z.com}$ )	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	0,00	0,00	costo unitario normale/ottimo	800,00
	V. centrale OMI zona, epoca subject "C" ( $V_{OMI z.sub}$ )	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00		
	coeff. di localizzazione (C/D) $K_l = V_{OMI z.sub} / V_{OMI z.com}$	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00		
consistenza ragguagliata		100,0	102,0	178,0	169,0	172,0	191,0	0,0	0,0	120,0	
TEST DI AMMISSIBILITA'	prezzo unitario $P_{Ca}$ (€/mq)	1.497,60	1.305,10	1.332,13	1.249,23	1.230,47	1.029,11	0,00	0,00	$p'_{s min}$ (€/mq)	250,00
	prezzo unitario omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€/mq)	1.497,60	1.305,10	1.332,13	1.249,23	1.230,47	1.029,11	0,00	0,00	$p'_{s max}$ (€/mq)	1.350,00
	prezzo totale omogeneizzato $P'_{Ca}$ (€)	149.760,00	133.120,00	237.120,00	211.120,00	211.640,00	196.560,00	0,00	0,00	$p'_{Cj min}$ (€/mq)	1.029,11

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiera in Marmirolo

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA subject S
					Comparable A 0	Comparable B 0	Comparable C 0	Comparable D 0	Comparable E 0	Comparable F 0	Comparable G 0	Comparable H 0	
elemento	sigla	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio (caratteristica significativa solo se all'interno della zona OMI di ubicazione del comparabile e/o del subject si distinguono sottozone particolarmente degradate ovvero ricercate)	tipologia sottozona										
			degradata	0									
			normale	1	1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	1	
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	economica (il fabbricato presenta finiture di tipo economico e una facciata priva di decorazioni o comunque priva di qualità architettonica)	0									
			civile (il fabbricato presenta finiture di tipo normale e una facciata con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica)	1	1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	1	
			signorile (il fabbricato presenta finiture di pregio e una facciata ricca di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica)	2									
C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	scadente	0										
		normale	1	2	2	2	2	2	dato mancante	dato mancante	2		
		ottimo	2										
unità immobiliare	consistenza ragguagliata					102,0	178,0	169,0	172,0	191,0			100,0
	C <sub>5</sub>	livello di piano	tipologia edificio	con ascensore	senza ascensore								
			seminterrato	0	0								
			terra	3	3								
			rialzato	5	5								
			primo	6	6								
			secondo	7	5				3	3	3		3
			intermedio (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	8	7 - n								
	ultimo (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	9	8 - n										
	attico (n = n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)	13	12 - n										
C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	Nord	0										
		Nord - Est / Nord - Ovest	1										
		Est / Ovest	2	1	3	3	3	3	dato mancante	dato mancante	3		
		Sud - Est / Sud - Ovest	3										
C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	scadente (presenza di affacci particolarmente degradati nella maggioranza degli ambienti: fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, ecc.)	0										
		normale (presenza di affacci ordinari per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio)	1	1	1	1	1	1	dato mancante	dato mancante	1		
		di pregio (presenza di affacci, da almeno uno degli ambienti principali, su siti di particolare pregio storico, artistico, archeologico o paesaggistico)	2										
C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0										
		normale	1	2	2	2	2	2	dato mancante	dato mancante	2		
		ottimo	2										

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiara in Marmirolo

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI										
elemento	sigla	nome	simbologia	unità di misura	coefficienti Kc <sub>i</sub>	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Comparable F	Comparable G	Comparable H
						0	0	0	0	0	0	0	0
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio	Kc <sub>1</sub> × P <sub>Cl</sub>	€	0,12		15.974,40	28.454,40	25.334,40	25.396,80	23.587,20		
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica	Kc <sub>2</sub> × P <sub>Cl</sub>	€	0,05		6.656,00	11.856,00	10.556,00	10.582,00	9.828,00		
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio	Kc <sub>3</sub> × S <sub>Cl</sub>	€	200,00		20.400,00	35.600,00	33.800,00	34.400,00	38.200,00		
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata	Kc <sub>4,1</sub> × P <sub>min</sub>	€/mq	1.029,11	1.029,11	1.029,11	1.029,11	1.029,11	1.029,11	1.029,11	1.029,11	
	C <sub>5</sub>	livello di piano	Kc <sub>5</sub> × P <sub>Cl</sub>	€	0,03		3.993,60	7.113,60	6.333,60	6.349,20	5.896,80		
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente	Kc <sub>6</sub> × P <sub>Cl</sub>	€	0,02		2.662,40	4.742,40	4.222,40	4.232,80	3.931,20		
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente	Kc <sub>7</sub> × P <sub>Cl</sub>	€	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare	Kc <sub>8</sub> × S <sub>S</sub>	€	400,00		48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00		

Direzione Regionale per la Lombardia – Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 03761708711 - up\_mantova@agenziaentrate.it

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



Relazione di stima caselli e fabbricati ex MN-Peschiera in Marmirolo

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE																IMMOBILE IN STIMA subject S	
			Comparable A		Comparable B		Comparable C		Comparable D		Comparable E		Comparable F		Comparable G		Comparable H			
elemento	sigla	nome	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	quantità o punteggi (S-C <sub>j</sub> )	correzioni prezzo ΔP <sub>i</sub>	0	
edificio	C <sub>1</sub>	localizzazione di dettaglio		0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
	C <sub>2</sub>	tipologia architettonica		0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00						
	C <sub>3</sub>	stato manutentivo edificio		0,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00					
unità immobiliare	C <sub>4</sub>	consistenza ragguagliata		-2,0	-2.058,22	-78,0	-80.270,58	-69,0	-71.008,59	-72,0	-74.095,92	-91,0	-93.649,01							
	C <sub>5</sub>	livello di piano		3	11.980,80	3	21.340,80	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>6</sub>	orientamento prevalente		2	5.324,80	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>7</sub>	qualità dell'affaccio prevalente		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
	C <sub>8</sub>	stato manutentivo unità immobiliare		0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00							
SINTESI VALUTATIVA	sommatoria delle correzioni di prezzo		Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00	Σ ΔP <sub>i</sub>	15.247,38	Σ ΔP <sub>i</sub>	-58.929,78	Σ ΔP <sub>i</sub>	-71.008,59	Σ ΔP <sub>i</sub>	-74.095,92	Σ ΔP <sub>i</sub>	-93.649,01	Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00	Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00		
	prezzo totale corretto iniziale		P' <sub>Ca</sub>	0,00	P' <sub>Cb</sub>	133.120,00	P' <sub>Cc</sub>	237.120,00	P' <sub>Cd</sub>	211.120,00	P' <sub>Ce</sub>	211.640,00	P' <sub>Cf</sub>	196.560,00	P' <sub>Cg</sub>	0,00	P' <sub>Ch</sub>	0,00	P <sub>s</sub>	142.007,63
	prezzo totale corretto finale		P' <sub>Ca</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00	P' <sub>Cb</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	148.367,38	P' <sub>Cc</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	178.190,22	P' <sub>Cd</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	140.111,41	P' <sub>Ce</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	137.544,08	P' <sub>Cf</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	102.910,99	P' <sub>Cg</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00	P' <sub>Ch</sub> + Σ ΔP <sub>i</sub>	0,00		
	prezzo unitario corretto finale		P' <sub>Ca</sub>	0,00	P' <sub>Cb</sub>	1.236,39	P' <sub>Cc</sub>	1.484,92	P' <sub>Cd</sub>	1.167,60	P' <sub>Ce</sub>	1.146,20	P' <sub>Cf</sub>	857,59	P' <sub>Cg</sub>	0,00	P' <sub>Ch</sub>	0,00	ps	1.183,40
scostamento percentuale		Δ %	0,0%	Δ %	4,9%	Δ %	26,0%	Δ %	-0,9%	Δ %	-2,7%	Δ %	-27,2%	Δ %	0,0%	Δ %	0,0%			