



COMUNE DI RIVAROLO MANTOVANO

Provincia di Mantova

Via Gonzaga, 39 Centr: 0376/99101 – Fax 0376/99102

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Delibera N° 28 del 01/04/2019

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLE STIME EFFETTUATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD RELATIVI ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO ADT R3, POSTO IN RIVAROLO MANTOVANO (MN), VIA DELMONA E PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RELATIVO AD UNA PORZIONE DI AREA ATTUALMENTE DESTINATA A STANDARD/PARCHEGGIO, POSTA IN COMUNE DI RIVAROLO MANTOVANO (MN), IN VIA DELL'IMPRESA.

L'anno **2019**, addì **uno** del mese di **Aprile** alle ore **10:00**, presso la **Sede Municipale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Intervengono i signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
GALLI MASSIMILIANO	Sindaco	SI
GORLA MARIELLA	Assessore	SI
GUARNERI UGO ENRICO	Assessore Esterno	SI

Presenti: 3 Assenti: 0

Partecipa all'adunanza, ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale **Cacioppo Dr. Andrea**.

Il Sindaco, **Massimiliano Galli**, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento.

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLE STIME EFFETTUATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD RELATIVI ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO ADT R3, POSTO IN RIVAROLO MANTOVANO (MN), VIA DELMONA E PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RELATIVO AD UNA PORZIONE DI AREA ATTUALMENTE DESTINATA A STANDARD/PARCHEGGIO, POSTA IN COMUNE DI RIVAROLO MANTOVANO (MN), IN VIA DELL'IMPRESA.

LA GIUNTA COMUNALE

DATO ATTO che è in essere tra codesto Comune e l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, un Accordo di Collaborazione per Valutazioni Immobiliari, sottoscritto in data 7/2/2019 prot. n. 5638/2019;

CONSIDERATO che lo scrivente Comune ha chiesto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio, con nota mail dl 4/2/2019, la determinazione del più probabile Valore:

- di Monetizzazione degli Standard relativi all'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato AdT R3, posto in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Delmona;
- di Mercato relativo ad una porzione di area attualmente destinata a Standard/Parcheggio, posta in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Dell'Impresa;

VISTE:

- la Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile Valore di Monetizzazione degli Standard relativi all'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato AdT R3, posto in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Delmona assunta al protocollo comunale in data 15/03/2019 con il numero 1380/2019;
- la Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile Valore di Mercato relativo ad una porzione di area attualmente destinata a Standard/Parcheggio, posta in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Dell'Impresa, protocollata in data 15/03/2019 n° 1381/2019 di prot. gen.;

RITENUTO di applicare detti valori, al fine di una possibile alienazione dell' area attualmente destinata a Standard/Parcheggio, posta in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via dell'Impresa ed al fine dell'adozione del Piano di Recupero ai sensi dell'articolo 28 della Legge 5 agosto 1978, n° 457, di cui all'istanza presentata in data 21 dicembre 2018 (registrata al n. 487/2019 del protocollo comunale), relativo agli immobili posti in Via Delmona, a Rivarolo Mantovano, distinti catastalmente al al fg. 13, mappali 200 e 201, individuata come Ambito di Trasformazione Residenziale "Adt R3" ai sensi del Piano di Governo del Territorio vigente;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dai Responsabili del Settore Tecnico e dell'Ufficio Tributi e dal Responsabile del servizio economico finanziario, ai sensi dell'art. 49 del DPR 267/2000;

CON voti favorevoli unanimi espressi in forma palese:

D E L I B E R A

1. Di prendere atto:

- della Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di Monetizzazione degli Standard relativi all'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato AdT R3, posto in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Delmona - prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Mantova, pervenuta in data 31 gennaio 2013 e assunta al protocollo comunale in data 15/03/2019 con il numero 1380/2019;
- della Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile Valore di Mercato relativo ad una porzione di area attualmente destinata a Standard/Parcheggio, posta in Comune di Rivarolo Mantovano (MN), in Via Dell'Impresa, prodotta dall'Agenzia protocollata in data 15/03/2019 n° 1381/2019 di prot. gen.;

2. Di applicare il valore unitario per le aree destinate al futuro Polo Agro Alimentare, con decorrenza retroattiva, a partire dall'adozione del Piano di Governo del Territorio, per la determinazione dell'I.C.I. e dell'I.M.U.;

CON separata successiva votazione unanime:

3. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLE STIME EFFETTUATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD RELATIVI ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO ADT R3, POSTO IN RIVAROLO MANTOVANO (MN), VIA DELMONA E PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO RELATIVO AD UNA PORZIONE DI AREA ATTUALMENTE DESTINATA A STANDARD/PARCHEGGIO, POSTA IN COMUNE DI RIVAROLO MANTOVANO (MN), IN VIA DELL'IMPRESA.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto, Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Rivarolo
01/04/2019

Mantovano,

Il Responsabile Area Amm. Aff. Gen. Personale

F.to Cacioppo Dr. Andrea

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Il sottoscritto, Responsabile del servizio Finanziario ai sensi dell'art. 153, comma 5° del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, attesta l'esistenza della copertura finanziaria del presente all'intervento indicato nel dispositivo.

Rivarolo Mantovano, 01/04/2019

Il Responsabile Area Amm. Aff. Gen. Personale

F.to Cacioppo Dr. Andrea

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
F.to Massimiliano Galli

Il Segretario Comunale
F.to Cacioppo Dr. Andrea

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta: che copia della presente deliberazione viene pubblicata nel sito Web istituzionale – Albo Pretorio on line del comune il 14/05/2019 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi giorno di pubblicazione ai Capigruppo Consiliari.

Rivarolo Mantovano, 14/05/2019

Il Segretario Comunale
F.to Cacioppo Dr. Andrea

ESECUTIVITA'

La presenta deliberazione è divenuta esecutiva il 01/04/2019 ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267.

Il Segretario Comunale
F.to Cacioppo Dr. Andrea

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Rivarolo Mantovano, 06/06/2019

Il Segretario Comunale
Cacioppo Dr. Andrea

Direzione Regionale per la Lombardia - Territorio - Ufficio Provinciale di Mantova
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375224 - dp.mantova.uptmantova@agenziaterritorio.it

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile *Valore di Mercato* relativo ad una porzione di area attualmente destinata a Standard/Parcheggio, posta in Rivarolo Mantovano (MN), in Via Dell'Impresa.



committente

Comune di Rivarolo Mantovano Via Gonzaga n.39 46017 Rivarolo Mantovano (MN)

Relazione Descrittiva Estimativa per la determinazione del più probabile *Valore di Mercato* relativo ad una porzione di area attualmente destinata a *Standard/Parcheggio*, posta in Rivarolo Mantovano (MN), in Via Dell’Impresa.

INDICE

PREMESSA	2
SCOPO DELLA STIMA	2
PARTI I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze.....	3
1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona.....	3
1.2 Caratteristiche Immobiliare	4
1.3 Consistenza.....	5
PARTI II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	6
2 Dati identificativi	6
2.1 Dati catastali del Comparto	6
2.2 Confini.....	8
2.3 Titolo di Proprietà.....	8
2.4 Dati Urbanistici	8
PARTI III – PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
3 Criteri e metodologie estimative.....	11
3.1 Generalità	11
3.1.1 Valore di Mercato.....	12
3.1.2 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito.....	13
3.1.3 Costo di produzione	13
3.1.4 Valore di trasformazione.....	14
3.1.5 Valore complementare.....	14
3.1.6 Valore di surrogazione.....	14
4 Scopo della stima.....	15
4.1 Procedimento Estimale.....	15
CONCLUSIONI.....	19

PREMESSA

La presente Relazione Descrittiva Estimativa viene richiesta dal Comune di Rivarolo Mantovano, 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 7 febbraio 2019 protocollo n.5639, con nota mail, (protocollo assente, prot.n.5227 del 6 febbraio 2019, Ufficio ricevente), del 5 febbraio 2019 e successiva nota mail ad integrazione del 21 febbraio 2019 (protocollo assente, prot.n.8017 del 22 febbraio 2019, Ufficio ricevente), ed ha come oggetto la determinazione del più probabile **Valore di Mercato**, relativo ad una porzione di area attualmente destinata a **Standard/Parcheggio**, posta in Rivarolo Mantovano, in zona periferica nord/est del Capoluogo, all’interno della zona destinata alle attività produttive, in Via dell’Impresa.

Esperito il necessario sopralluogo in data 1° marzo 2019, 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 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 al bene immobile in argomento.

SCOPO DELLA STIMA

La richiesta avanzata dal Comune di Rivarolo Mantovano, con la nota di cui in premessa, aveva come oggetto: *"Richiesta di stima area a parcheggio pubblico – Comune di Rivarolo Mantovano."*, al fine di una possibile alienazione da parte del Comune proprietario.

PARTI I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione e consistenze.

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona.

L’immobile oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, è posto in Comune di Rivarolo Mantovano, in zona periferica nord/est del Capoluogo, all’interno della zona destinata alle attività produttive, in Via dell’Impresa.



Macrolocalizzazione - fonte Google Maps

Rivarolo Mantovano è un piccolo Comune della Provincia di Mantova, completamente pianeggiante, posto in una zona sud/ovest del territorio provinciale in quella parte di Provincia che si incunea nella Provincia di Cremona e distante rispettivamente 34 km da Mantova, 41 km da Cremona e 46 km da Brescia.

Si sviluppa su 26 kmq circa, con una popolazione di 2600 abitanti circa, prevalentemente concentrati nella Frazione Capoluogo e nella piccola Frazione di Cividale Mantovano.

Confina a nord/ovest con gli unici Comuni Mantovani di Bozzolo, ed in minima parte di San Martino dall’Argine, mentre per la parte rimanente è circondato dai Comuni Cremonesi di Tornata, Piadena, Casteldidone, Rivarolo del Re ed Uniti e Spineda.

Dal punto di vista infrastrutturale viario il Comune è attraversato dalle Strade Provinciali n.64 Bozzolo-Casalmaggiore, n.61 Gazzuolo-Rivarolo-San Giovanni in Croce e n.66 Rivarolo-Tornata, oltre che da un fitto reticolo di strade comunali.

Rivarolo Mantovano è un Comune a prevalente vocazione agricola con scarsa presenza di attività produttive, ad eccezione di due industrie per la produzione di casalinghi e prodotti per la cucina (Ballarini), e per la fornitura di trattori e macchine agricole (Badalini).

Il centro abitato di Rivarolo Mantovano è caratterizzato da un nucleo storico di antica formazione delimitato da Viale Piave a nord, Via Circonvallazione est, le Strade Provinciali n.64 e n.61 a sud e Via Circonvallazione ovest, già sede della vecchia cinta muraria di cui oggi rimane traccia nelle tre porte storiche di accesso. A nord ed a ovest del nucleo storico si sono sviluppate nel corso degli anni modeste zone di espansione residenziali, mentre ad est ed in fregio alla Strada Provinciale n.64 in direzione Bozzolo si è sviluppata la zona destinata alle attività produttive.



1.2 Caratteristiche Immobile

L’immobile, come suddetto, posto in Comune di Rivarolo Mantovano, in zona periferica nord/est del Capoluogo, all’interno della zona destinata alle attività produttive, in Via dell’Impresa, è costituito da una porzione di un appezzamento di terreno, per la maggior consistenza utilizzato a parcheggio

ed in minima parte, sempre destinato a parcheggio, ma non realizzato ed allo stato di incolto, il tutto comunque con destinazione **Standard**.



Vista Complessiva - fonte Google Maps



Schema individuazione immobile fornito dal Comune – fonte Google Maps

Attualmente, come sopra evidenziato, una porzione (delimitata in rosso), si trova allo stato di incolto e di fatto mai realizzata per la funzione a cui è destinata, mentre l'altra porzione (delimitata in giallo) identifica una porzione di parcheggio asfaltato ed urbanizzato.

1.3 Consistenza

Per quanto riguarda la consistenza della porzione **Standard, (incolto e porzione di Parcheggio)**, la stessa è stata dedotta da quanto comunicato dall’Amministrazione Comunale con la nota integrativa alla Richiesta di Stima e quantificata in mq.774,00 circa ed alla quale si fa riferimento per il prosieguo del procedimento di valutazione (mq.344,00 incolti e mq.430,00 urbanizzati a parcheggio).



Ingresso da Via dell'Impresa



Porzione non realizzata ad aincolto

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

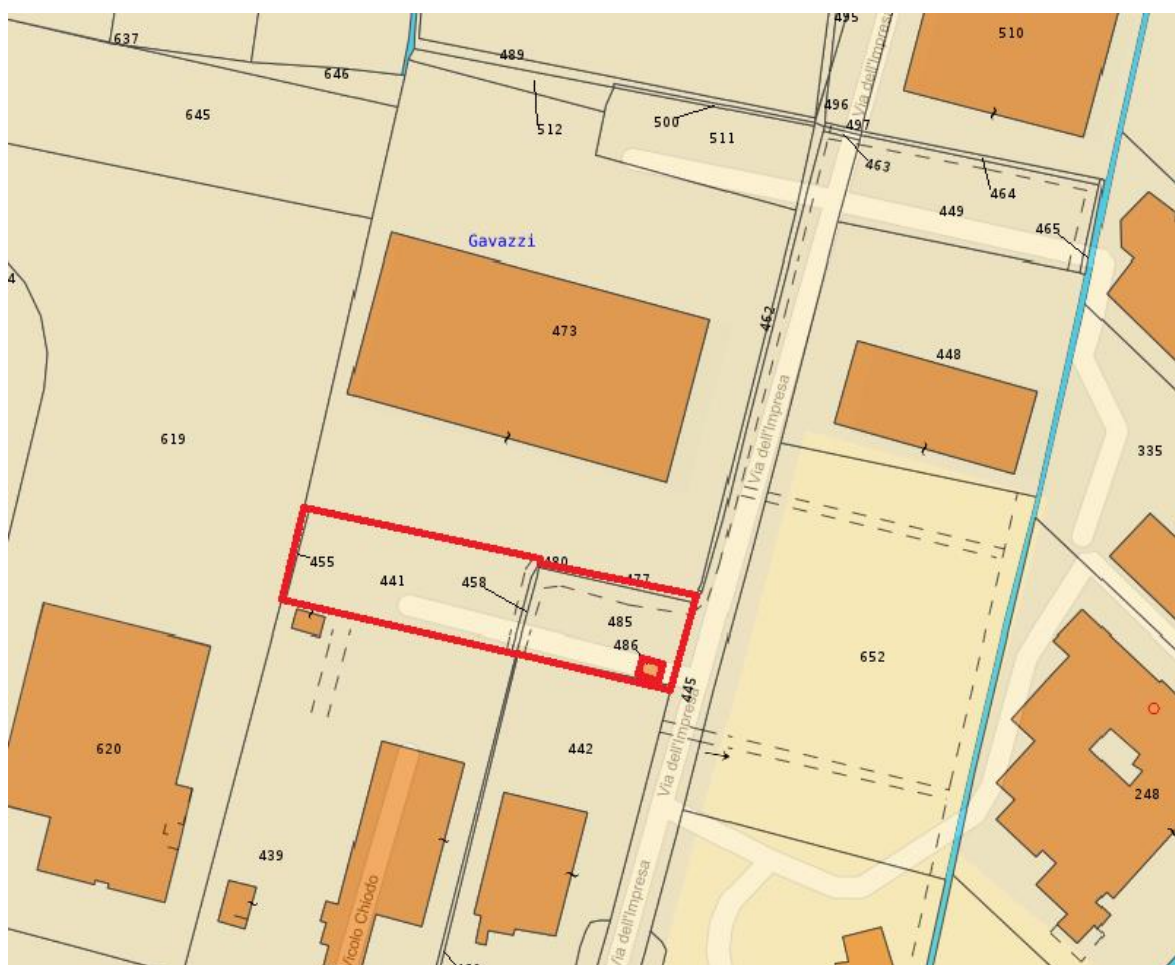
2 Dati identificativi

2.1 Dati catastali del Comparto

L’immobile oggetto della presente Relazione Descrittiva Estimativa, nella sua consistenza complessiva destinato a parcheggio ed allo stato attuale, risulta censito nel Comune Censuario di Rivarolo Mantovano, come segue:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI RIVAROLO MANTOVANO						
foglio	mappale	qualità	classe	superficie (ha)	R.D. (€)	R.A. (€)
5	441	Seminativo irriguo	1	00.12.84	15,50	13,26
5	455	Rel.acque esenti		00.00.27		
5	458	Rel.acque esenti		00.00.19		
5	477	Rel.acque esenti		00.00.64		
5	480	Relacque esenti		00.00.01		
5	485	Seminativo irriguo	1	00.06.80	9,13	7,02

INTESTAZIONE IMMOBILE		
dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
Comune di Rivarolo Mantovano con sede in Rivarolo Mantovano	00393230206	propr. 1/1



Estratto di mappa fog.5 Comune di Rivarolo Mantovano

Al fine dell’esatta individuazione del bene oggetto della presenta Relazione Descrittiva Estimativa è necessario procedere alla presentazione di idoneo Atto di Aggiornamento Catastale (frazionamento).

2.2 Confini

L’immobile in argomento nella sua consistenza complessiva di **Standard/Parcheggio**, nel foglio 5 del Comune Censuario di Rivarolo Mantovano, da nord ed in senso orario risulta così coerenziato:
particelle n.473, 445 (Via dell’Impresa), 442,460,439,619.

2.3 Titolo di Proprietà

Per quanto attiene le particelle di cui al fog.n.5 n.441, 455 e 458, le stesse sono pervenute alla Ditta attuale: *Comune di Rivarolo Mantovano con sede in Rivarolo Mantovano (c.f. 00393230206)*, dalla Ditta: *Mazza Aristide nato a Rivarolo Mantovano l’11giugno 1919 (c.f.MZZRTD19H11H342U) per ½, Riga Annunciata nata a Rivarolo Mantovano il 22 novembre 1926 (c.f. RGINNC26S62H342V) per ½*, con Atto di Permuta rep. n.48911 del 21 gennaio 1994, Notaio Cavandoli in Mantova (MN), trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Mantova il al n.699 R.p..

Per quanto attiene invece le particelle di cui al fog.n.5 n.477, 480 e 485, le stesse sono pervenute alla Ditta attuale: *Comune di Rivarolo Mantovano con sede in Rivarolo Mantovano (c.f. 00393230206)*, dalla Ditta: *Azzali Giovanni nato a Rivarolo Mantovano il 21 agosto 1950 (c.f.ZZLGNN 50M21H342R)*, con Atto di Compravendita rep. n.46024 del 29 dicembre 1992, Notaio Cavandoli in Mantova (MN), trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Mantova il al n.405 R.p..

2.4 Dati Urbanistici

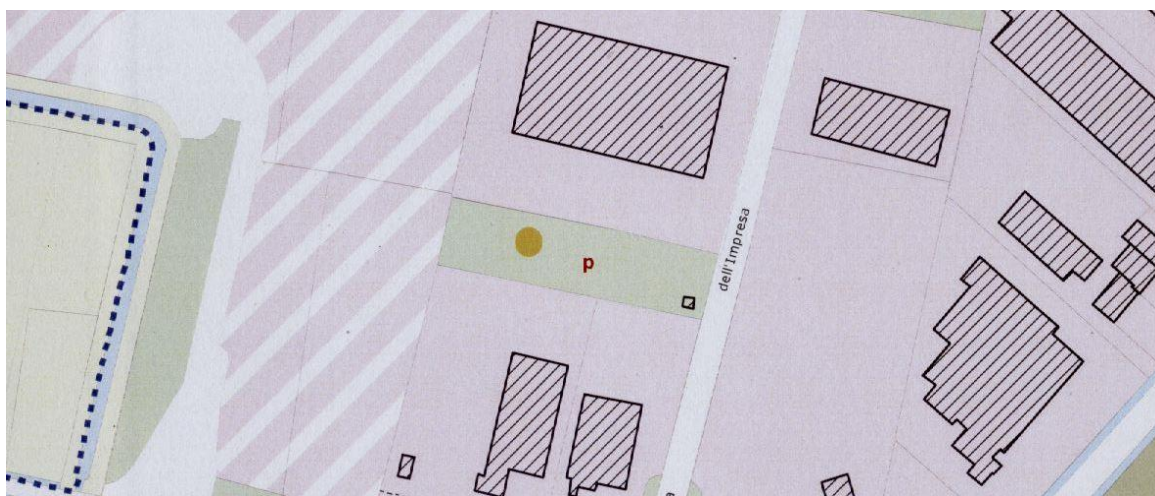
Il Comune di Rivarolo Mantovano si è dotato, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i. del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.2 del 24 marzo 2010, approvato con Delibera del

Consiglio Comunale n.32 del 21 settembre 2010 e pubblicato sul BURL n.39 del 25 settembre 2013.

L’immobile nel suo complesso risulta inserito nel vigente Piano di Governo del Territorio come segue:

- Piano delle Regole

Nella Tavola “PR.02a – Sistema dei Servizi e delle Attrezzature”, comunque all’interno delle Zone Destinate alle “Attività Produttive”.



Estratto dalla Tavola PR.02a del P.d.R.

Dal Documento di Piano – Norme attuazione

Art.12 Ambiti di trasformazione – norma generale

- Per ogni ambito di trasformazione sono precisate, le destinazioni d’uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
- Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro capite pari a 150 mc/ab.
- Parametri minimi per i servizi pubblici in cessione:
 - a. Residenza: 26,50 mq/ab.
 - b. Residenza turistica: 100% slp.
 - c. Direzionale: 100% slp.
 - d. Esercizi di vicinato: 100% slp.
 - e. Medie strutture di vendita: 100% slp.
 - f. Grandi strutture di vendita: 200% slp.
 - g. Produttivo: 15% St.
 - h. Alberghiero: 100% slp.
- Servizi pubblici di qualità.

S’intende la quota aggiuntiva di servizi pubblici in cessione finalizzata al miglioramento della qualità dell’intervento in relazione alla situazione urbanistica dell’area.

Tale tipologia di servizio può essere costituita:

- a. Dalla sola cessione delle aree.
- b. Dalla cessione di aree attrezzate con opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- c. Dalla sola realizzazione di opere di urbanizzazione eseguite su aree destinate a servizi pubblici.
- d. Dalla corresponsione di somme in denaro da impegnare nella realizzazione di opere pubbliche inserite nel piano triennale delle opere da eseguire direttamente dall’Amministrazione Comunale.

Dal Piano dei Servizi – Norme tecniche di attuazione

Art.13 Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione.

Le previsioni attuative nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e/o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la quantità complessiva dei servizi comunali.

- Nei casi di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, per i quali il PGT non specifichi la dotazione di aree per servizi, la dotazione minima degli stessi è la seguente:
 - a. Per gli usi residenziali: 26,5 mq/abitante
(gli abitanti sono teorici e calcolati secondo il parametro 50 mq/ab. o 150 mc/ab.)
 - b. Per gli usi produttivi: 10% della St
 - c. Per gli usi direzionali terziari: 100% della SIp
 - d. Per gli usi commerciali (vicinato): 100% della SIp
 - e. Per gli usi commerciali (medie strutture vendita): 100% della SIp
 - f. Per gli usi commerciali (grandi strutture vendita): 200% della SIp
 - g. Per gli usi alberghieri: 100% della SIp
- Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione devono essere sempre reperiti gli standard per parcheggi in una quantità minima pari a 8 mq/ab.
- I rimanenti standard minimi devono essere ceduti gratuitamente o monetizzati.
- La pianificazione esecutiva relativa ai piani attuativi e agli ambiti di trasformazione dovrà prevedere:
 - a. La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria.
 - b. La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme.
 - c. L’eventuale monetizzazione.
 - d. Le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme.

Dal Piano delle Regole – Norme attuazione

Art.32 Tessuto a prevalente carattere produttivo. Disciplina generale.

- Definizione e finalità

Il PGT identifica con le zone "D" le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature. Si articolano in "D" – tessuto produttivo recente e di completamento, "D1" – tessuto produttivo con attuazione in atto.

[...]

Art.33 Zona "D" - Tessuto produttivo recente e di completamento.

- *Definizione e finalità*

La zona "D" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

- *Destinazioni d'uso*

- *Residenziale per i titolari delle aziende [...]*
- *Commerciale [...]*
- *Produttiva [...]*
- *Di autotrasporto [...]*
- *Servizi tecnologici [...]*
- *Attività di rifornimento carburanti per autotrazione.*

- *Indici e limiti di edificabilità*

Uf max 0,75 mq/mq

H max 15,00 mt

Rc max 60% della Sf

[...]

Art.34 Zona "D1" - Tessuto produttivo con attuazione in atto.

- *Comprende gli ambiti di espansione previsti dal PRG vigente, per i quali valgono gli indici, i parametri, le destinazioni e gli obblighi previsti dai rispettivi Piani Attuativi adottati e/o approvati, nonché dalle convenzioni eventualmente sottoscritte.*
- *Valgono le norme convenzionali e i parametri che hanno determinato il piano attuativo.*
- *Le trasformazioni a piano attuativo realizzato o scaduto, o in caso di variante, sono regolate dalla normativa della zona "D", ad esclusione della SC e dell'UF, che non variano rispetto a quelle ammesse dal piano attuativo.*

Dal PRG preesistente: (nelle z.t.o. di tipo D i.f. max. 3 mc/mq pari a 1 mq/mq)

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

3.1 Generalità

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

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

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

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

- il più probabile **Valore di Mercato**
- il più probabile **Valore di Capitalizzazione**
- il più probabile **Valore di Produzione**
- il più probabile **Valore di Trasformazione**
- il più probabile **Valore Complementare**
- il più probabile **Valore di Surrogazione**

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 allorquando 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.

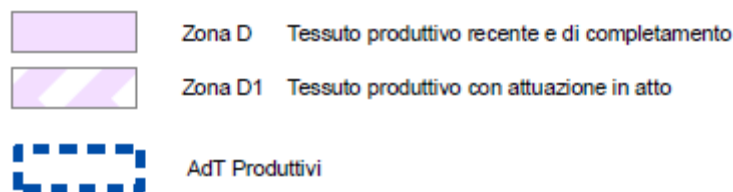
4 Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di pervenire al più probabile **Valore di Mercato**, relativo ad una porzione di area attualmente destinata a **Standard/Parceggio**, posta in Rivarolo Mantovano, in zona periferica nord/est del Capoluogo, all’interno della zona destinata alle attività produttive, in Via dell’Impresa, così come richiesto dal Comune di Rivarolo Mantovano al fine di una eventuale alienazione.

4.1 Procedimento Estimale

Per individuare l’idoneo Procedimento Estimale da mettere in atto è stata, in primo luogo, svolta una ricognizione dello Strumento Urbanistico vigente finalizzata a focalizzare l’esatta situazione relativa all’attuazione dei processi di urbanizzazione ed edificazione dei vari Comparti a Destinazione Produttiva, ove risulta inserita l’area in argomento, destinata a Servizi, presenti sul Territorio Comunale.





Come sopra riportato la Frazione Capoluogo ha visto, nel corso degli anni, svilupparsi, alla periferia nord/est, in fregio alla Strada Provinciale per Bozzolo, una vasta zona Destinata alle Attività Produttive alla quale si è aggiunta una parte in fase di attuazione e due nuovi Comparti di espansione in previsione.



Analoga situazione, ma con minore consistenza, si è verificata nella Frazione di Cividale Mantovano, dove troviamo una zona Produttiva di completamento nella periferia nord ed un Comparto di espansione in previsione.

In secondo luogo è stata svolta una indagine presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare volta al reperimento di atti di trasferimento di beni

simili a quello oggetto di stima, eventualmente stipulati fino al triennio antecedente all’attualità.

Nel caso in argomento non si dispone di dati di riferimento (aree destinate a Servizi), che consentano di dedurre il valore dell’appezzamento di terreno per **Comparazione Diretta** con altre aree ad analoga destinazione e di prezzo noto, ma esistono dati di mercato relativi ad aree edificabili circostanti.

Si opererà pertanto *simulando una procedura espropriativa* e dal momento che la zona circostante (e allargata) prevede per le Zone di Espansione un unico indice di edificabilità, l’indennità di esproprio dell’area (da determinarsi in base alla legislazione vigente, cioè a valore di mercato) verrà calcolata ricavando l’indice di edificabilità comprensoriale, ottenuto come media degli indici stessi. Considerato che non è definito a livello urbanistico un comparto specifico, delimitato da viabilità di piano, entro cui individuare l’area destinata a Servizi, trattandosi nella fattispecie di tessuto urbano consolidatosi nel corso degli anni per successive espansioni dell’abitato di Rivarolo Mantovano, ai fini dell’individuazione dell’indice di edificabilità medio verranno prese in considerazione le Zone di Trasformazione previste dallo Strumento Urbanistico vigente, desunte dall’elaborato “Documento di Piano – Norme Tecniche di Attuazione”, presenti nell’intorno dell’immobile in argomento, territorialmente e morfologicamente omogenei ed a destinazione Produttiva.

Gli indici, territoriale e fondiario comprensoriale medio vengono quindi determinati con la procedura sintetica di calcolo riassunta nella seguente tabella.

Oggetto	i.t. (mq/mq)	S.T. (mq)	SLP max (mq)	Standard (mq)	i.f. (mq/mq)	S.F.+ viab. (mq)
AdT P1	0,60	26.850,00	16.110,00	4.028,00	0,7059	22.822,00
AdT P2	0,60	84.400,00	50.640,00	12.660,00	0,7059	71.740,00
AdT P3	0,60	13.600,00	8.160,00	2.040,00	0,7059	11.560,00
Totale		124.850,00	74.910,00	18.728,00		106.122,00
i.t. medio (SLP/S.T.)						0,60 mc/mq
i.f. medio (SLP/S.F.)						0,7059 mc/mq

Si procede ora alla determinazione del valore unitario per mq edificabile ed al valore complessivo conseguente, del bene immobile in argomento, attraverso

la ricerca di atti di compravendita di terreni con prevalente Destinazione Produttiva con caratteristiche territorialmente e morfologicamente omogenee. Trattandosi di aree urbanizzate, per la determinazione della SLP realizzabile si applicherà il corrispondente indice fondiario (0,75 mq/mq zone D e 1,00 mq/mq zone D1). Per la determinazione della SLP realizzabile nell’area oggetto di stima si applicherà invece il corrispondente indice fondiario medio (0,71 mq/mq in c.t.).

Anche in questo caso è stata svolta una indagine presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare volta al reperimento di atti di trasferimento di aree edificabili a Destinazione Produttiva, eventualmente stipulati fino al triennio antecedente all’attualità.

Detta indagine ha portato all’individuazione di due atti di trasferimento di aree edificabili a Destinazione Produttiva di cui si riporta tabella esemplificativa.

Estremi	Oggetto	Dest.Urban.	Note
Atto n.13063 del 09/10/2018 Notaio Acquaroni	Terreno edificabile fog. 9 n.159 mq.3.276	Zona D Tessuto produttivo di completamento	Valore dichiarato 70.000,00 pari ad € 21,37/mq.
Atto n.2599 del 21/07/2016 Segret. Com.le Boni	Terreno edificabile fog. 5 n.637, 645 mq.2.640	Zona D1 Tessuto produttivo con attuazione in atto	Valore dichiarato 67.028,40,00 pari ad € 25,39/mq.



Fog.n.9 n.159



fog.n.5 n.637 e 645

VALUTAZIONE					
Oggetto	Superficie (mq)	Indice fondiario (mq/mq)	SLP (mq)	Valore (€)	Valore unitario (€/mq SLP)
Atto n.13063	3.276,00	0,75	2.457,00	70.000,00	28,49
Atto n.2599	2.640,00	1,00	2.640,00	67.028,40	25,39
Valore unitario medio €/mq SLP					26,94
Oggetto	Superficie (mq)	Indice fondiario (mq/mq)	SLP (mq)	Valore unitario (€/mq SLP)	Valore (€)
Subject	774,00	0.71	550,00	26,94	14.817,00

CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell’incarico conferito dal Comune di Rivarolo Mantovano, per la determinazione del più probabile **Valore di Mercato**, relativo ad una porzione di area attualmente destinata a **Standard/Parcheggio**, posta in Rivarolo Mantovano, in zona periferica nord/est del Capoluogo, all’interno della zona destinata alle attività produttive, in Via dell’Impresa, 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, dopo approfondita disamina dello Strumento Urbanistico vigente, della situazione economica che investe il settore immobiliare, con specifico riferimento al percorso metodologico adottato, fatti gli opportuni ragguagli, si esprime il **seguito Parere Estimale**.

Si determina il **Valore di Mercato** relativo a porzione delle particelle catastali di cui al fog.n.5 del Comune Censuario di Rivarolo Mantovano, n.441, 455, 458, 477, 480 e 485, della consistenza dichiarata di mq.774,00, con riferimento all’attualità ed in cifra tonda in **€ 15.000,00** (quindicimila/00).

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

Si precisa inoltre che la validità del presente elaborato è subordinata all’effettivo riscontro dei dati di consistenza forniti dall’Amministrazione Comunale richiedente.

Mantova, 04 marzo 2019

Il Responsabile Tecnico
(Geom. Enzo Bottani)

firmato digitalmente

Per IL DIRETTORE
(Ing. Enrico Zaniboni)
su Delega del Direttore Dr.ssa Rossella Fischetti*
**A.D.91/18 DPMN prot.58282 del 28/12/2018*
firmato digitalmente