

Perizia di stima

Individuazione del più probabile
valore di mercato di terreno e
fabbricati

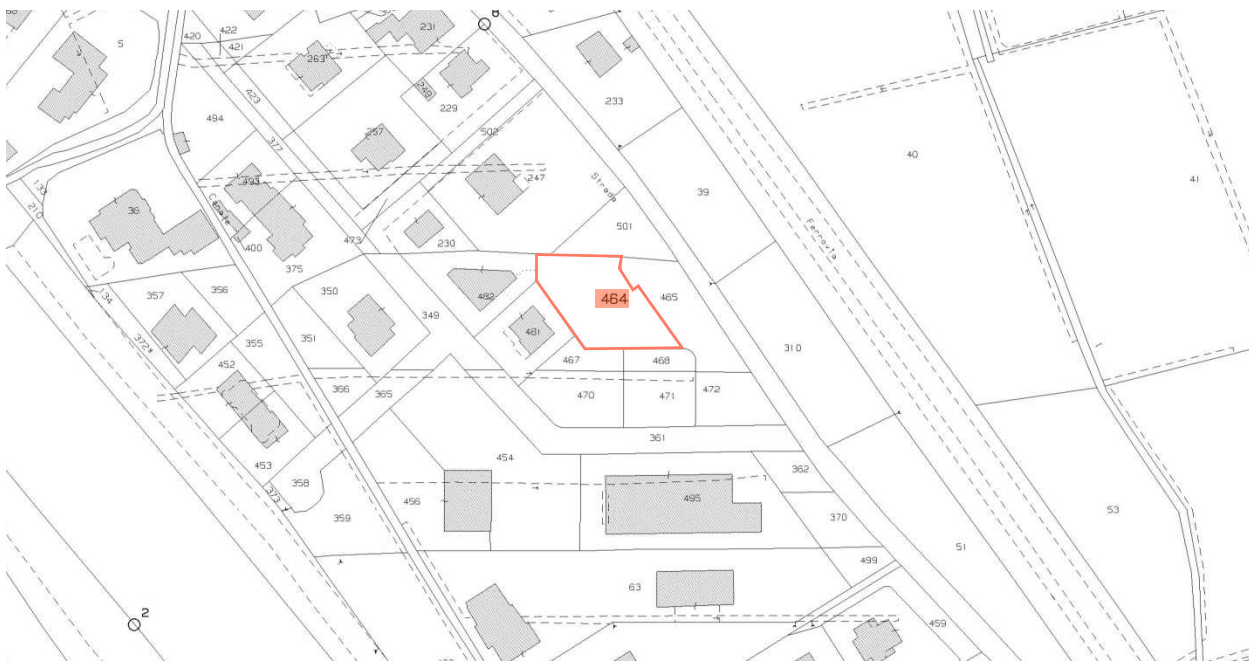
Beni immobili di proprietà di

Pozzolo sul Mincio, Marmirolo (Mn)

Indice

Individuazione geografica dei beni	2
Relazione tecnico-descrittiva	1
Premessa	1
Oggetto	1
Obiettivo	1
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	2
Ambientazione e caratteristiche della zona	2
Ubicazione ed accessi	2
Consistenza	2
Descrizione	2
2. DATI CATASTALI	2
3. DATI URBANISTICI	2
4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	3
4.1. Criterio di Stima	4
4.2. Fonti di Informazione	4
4.3. Valutazione Beni	4
4.4. Valore del compendio	4
5. CONCLUSIONI	3

Individuazione geografica dei beni



Individuazione del mappale, facente parte del Foglio 7 - Comune di Marmirolo



Localizzazione del terreno, in località Marmiolo



Vista Sud del lotto



Vista Ovest del lotto



Vista Nord del Lotto

Relazione tecnico-descrittiva

Premessa

Io sottoscritto architetto Nicolò Nigri, con studio in San Pietro in Cariano, via Germano Buffatti n.5, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C.C. della provincia di Verona con il n.1986, ho ricevuto incarico di valutare i beni immobili di che trattasi. Quanto qui espresso è coerente con quanto visionato ed in base ai documenti forniti dalla proprietà e da me reperiti presso gli Enti competenti.

La stima viene effettuata sui beni immobili attualmente esistenti, così come si presentano all'osservatore, ed ipotizzando di non modificarne l'attuale conformazione e colture. Si considera qui il valore come il prezzo che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposti a corrispondere per la cessione ed acquisto dei beni in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui beni simili sono offerti sul mercato locale.

Oggetto

E' oggetto della presente perizia un appezzamento di terreno edificabile, al momento non utilizzato dalla proprietà, situato a Pozzolo sul Mincio, frazione di Marmirolo, in provincia di Mantova. Il lotto in questione è collocato tra Str. Boschi e Via Enrico Toti ed è costituito attualmente da terreni incolti.

Obiettivo

Lo scopo per cui viene redatta la presente perizia è determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto di proprietà della società sottoposta a procedura R.F. n. 145/2018.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Ambientazione e caratteristiche della zona

Il bene si trova a Pozzolo sul Mincio, una frazione di Marmirolo, in provincia di Mantova, ed è compreso tra Str. Boschi e Via Enrico Toti. Ad Ovest confina con alcuni edifici, a Nord con altri terreni, mentre a Sud ed Est si affaccia direttamente sulla strada. Si tratta di un terreno edificabile, attualmente incolto.

Ubicazione ed accessi

L'accesso carraio avviene dal lato Est del lotto, dove si trova un parcheggio pubblico.

Consistenza

I dati catastali visionati riportano una superficie complessiva dei terreni pari a 9 are e 45 ca, corrispondenti a 945 mq.

Descrizione

Il lotto, con forma irregolare, si presenta come terreno agricolo incolto, non urbanizzato.

Il perimetro esterno è delimitato a Sud ed Ovest (per una porzione) da Via Enrico Toti, ad Est si trova il parcheggio pubblico, mentre a Nord e ad Ovest (per l'altra porzione) confina con delle aree urbane. Non sono presenti recinzioni, se non nella zona Ovest e Nord in prossimità degli edifici confinanti.

Il terreno è sempre alla medesima quota, salvo lievi ed impercettibili variazioni, e si presenta quindi per natura, stato dei luoghi e caratteristiche, come un unico compendio omogeneo.

Considerato quanto sopra esposto si procede alla definizione di un Lotto Unico.

Si rimanda al paragrafo 3 per quanto concerne la futura destinazione d'uso.

2. DATI CATASTALI

I beni sono iscritti con i seguenti identificativi catastali, tutti al Foglio 7 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Marmirolo di Mantova (All. A e All B):

Terreni

- m.n. 464 – cat. T. - are 9 centiare 45 - seminativo;

3. DATI URBANISTICI

Il Piano Regolatore vigente individua la zona come **AMBITO 5 – PIANI ATTUATIVI ADOTTATI/APPROVATI NEL P.R.G.C. (ALL. C)**

A questo ambito appartengono i Piani Attuativi vigenti (approvati e convenzionati) o in itinere (adottati) alla data di adozione del presente Piano, fatti eccezione per progetti attuativi di ristrutturazione urbanistica redatti su singoli edifici.

In tutti gli ambiti residenziali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del Piano in vigore, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i rapporti convenzionati con il piano attuativo. Relativamente a quanto non esplicitamente normato dal piano attuativo si pone riferimento alla normativa del Piano delle Regole vigente.

Ad ultimazione degli obblighi di cui alla convenzione ed alla costruzione del 90% dei lotti edificabili previsti dal piano attuativo:

- i piani attuativi a carattere residenziale, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito 2 - tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale;
 - $I_f \leq 1,80 \text{ mc/mq}$
 - $R_c \leq 50 \%$
 - $S_p \geq 10\%$
 - $H \leq 10,50 \text{ m.}$ con un massimo di tre piani fuori terra

- i piani attuativi a carattere produttivo, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'ambito 4 - tessuto urbano consolidato produttivo, commerciale, terziario e direzionale;
 - $U_f \leq 0,60 \text{ mq/mq}$
 - $R_c \leq 60 \%$
 - $S_p \geq 10\%$
 - $H \leq 12,50 \text{ m.}$ Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici.

Inoltre, sempre secondo il P.R.G. vigente, la zona è vincola dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1497/1939 – ex L. 431/1985).

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

4.1. Criterio di Stima

La stima viene determinata sulla base delle considerazioni derivanti da informazioni ed indicazioni assunte che hanno permesso di valutare lo stato di conservazione, di manutenzione, la destinazione d'uso, l'ubicazione, la panoramicità. Si tiene conto inoltre della domanda e dell'offerta corrente in tale zona secondo osservatori del mercato immobiliare della zona e sulla scorta di informazioni assunte presso il Catasto, si procede per stima sintetica comparativa, che si valuta il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato ad individuare il più probabile valore commerciale attuale dei beni oggetto della procedura. Gli edifici, dato lo stato di fatto in cui versano, non hanno un valore di trasformazione: si incorpora nel calcolo delle superfici il terreno su cui sorgono i fabbricati, calcolando poi a parte il costo di demolizione e smaltimento macerie.

4.2. Fonti di Informazione

Catasto, Agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio, Comune.

4.3. Valutazione Beni

L'analisi delle transazioni di beni simili nella medesima zona fornisce un valore medio per le aree edificabili residenziali, nella frazione di Pozzolo, soggette a Piano Attuativo pari a 80 €/mq.

Tale valore è inoltre in linea con i valori unitari indicati dal Comune di Marmirolo, e approvate con deliberazione nr. 70 del 20/12/2018, nella Tabella dei valori delle aree edificabili ai fini I.M.U. già approvati con deliberazione della Giunta Comunale nr. 40 del 03/05/2012, e confermati per l'anno 2019 con deliberazione di consiglio nr. 70 del 20/12/2018.

	Superficie mq	Valore unitario	Valore complessivo
Lotto - area urbanizzata	945,00	80,00	€ 75.600,00

4.4. Valore del compendio

Valore dei beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 75.600,00**

5. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto qui sopra esposto, si ipotizza un valore di mercato complessivo dei beni ora esistenti pari 75.600,00 €

Verona, 27 giugno 2019

IL TECNICO INCARICATO

Arch. Nicolò Nigri



ALLEGATI

All. A Visura Agenzia Entrate

All. B Estratto di mappa

All. C CDU