

oggetto

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili costituiti da abitazione ed autorimessa pertinenziale siti in Comune di Porto Mantovano

E
COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione regionale della Lombardia - Ufficio Provinciale di Mantova - Territorio
Via Pomponazzo n.27 - 46100 Mantova tel. 0376/375211 - dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



committente

Comune di Marmirolo - Area Tecnica I - Piazza Roma, 2 - 46045 Marmirolo

Relazione descrittiva estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili costituiti da abitazione ed autorimessa pertinenziale siti in Comune di Porto Mantovano

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	3
1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione immobili e consistenze	3
2. Dati identificativi	8
2.1 Dati catastali	8
2.2 Titolo di provenienza	9
2.3 Confini	10
2.4 Dati urbanistici	11
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	15
3 Criteri e metodologie estimative	15
3.1.1 Generalità	15
3.1.2 Valore di Mercato	15
3.1.3 Metodo indiretto o analitico, per capitalizzazione del reddito	16
3.1.4 Costo di produzione	17
3.1.5 Valore di trasformazione	17
3.1.6 Valore complementare	17
3.1.7 Valore di surrogazione	18
4. Scopo della stima	18
4.1 Analisi di mercato	18
4.2 Scelta del criterio di stima e della metodologia	23
5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	24
5.1 Individuazione immobili di confronto (comparable)	24
5.2 Tabella delle caratteristiche	26
5.3 Tabella degli immobili in comparazione	27
5.4 Tabella Test di ammissibilità	27
5.5 Tabella dei dati	29
5.6 Tabella dei prezzi impliciti	29
5.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	30
CONCLUSIONI	35

E

COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

PREMESSA

La presente relazione descrittiva estimativa viene richiesta dal Comune di Marmirolo – Area Tecnica I, in attuazione a quanto previsto dall’Accordo di Collaborazione per valutazioni immobiliari in essere tra l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Mantova e codesto Comune, sottoscritto in data 7 ottobre 2020 protocollo n. 42620, a seguito di presentazione di richiesta pervenuta con nota prot. n. 13388 del 27 marzo 2020 (accettazione preventivo di spesa prot. 22971 del 16 giugno 2020) ed è riferita alla determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili costituiti da abitazione ed autorimessa posti in comune di Porto Mantovano, in Via Martiri della Libertà.

A causa dell’attuale situazione emergenziale epidemiologica da Covid-19, non è stato possibile procedere al sopralluogo. I dati e le informazioni necessarie alla presente valutazione sono state fornite dall’Amministrazione comunale. Il Comune, nel fornire completa documentazione fotografica dell’immobile, ha preso atto che a causa dell’attuale situazione emergenziale le attività di sopralluogo da parte dell’Agenzia delle Entrate non possono svolgersi; ha altresì dichiarato che le riprese fotografiche sono state svolte in data 9 novembre 2020, attestando la rappresentatività di quanto documentato con riferimento all’intero compendio. Il Comune ha espressamente sollevato l’Agenzia da qualunque responsabilità in ordine all’esistenza di situazioni non documentate che possono aver influenza sul valore del bene immobile. Infine il Comune, con l’invio della documentazione fotografica, ha espresso formale accettazione dell’elaborato estimativo redatto senza il preventivo sopralluogo da parte dell’Agenzia delle Entrate.

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.

Sono state inoltre svolte le indagini di natura tecnico-economica anche presso operatori dello specifico settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli

E
COMUNE DI MARMIROLO Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all’immobile in argomento.

La richiesta avanzata dal Comune di Marmirolo – Area Tecnica I - con la nota di cui in premessa aveva come oggetto: “Casa di civile abitazione con rimessa ed area pertinenziale esclusiva, sita nel Comune di Porto Mantovano in Via Martiri della Libertà n. 76 (Fg. 4 mapp. 471 sub. 1 e 2) - Richiesta di valutazione immobiliare tecnico-estimativa di determinazione del più probabile valore di mercato” ai fini di futura alienazione.

E
COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

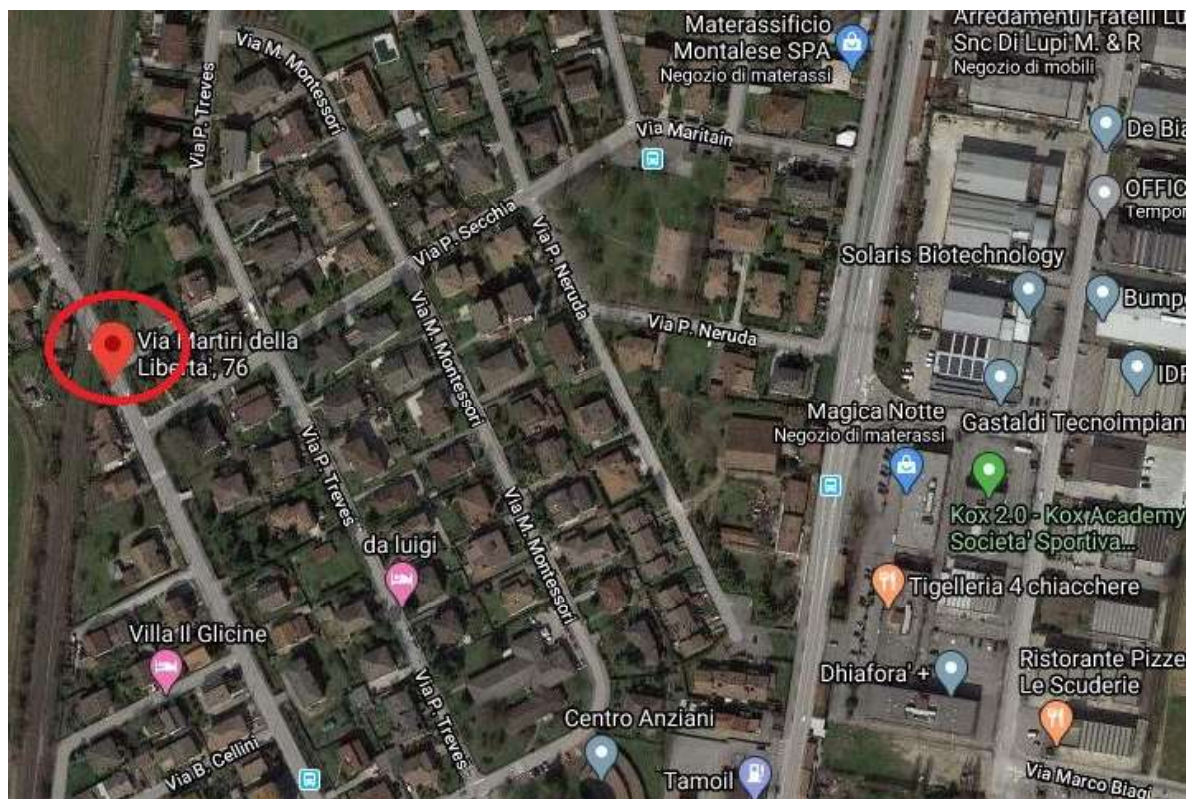
Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upmantova@agenziaentrate.it

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1 Ubicazione e caratteristiche della zona, descrizione immobili e consistenze

1.1 Ubicazione e caratteristiche della zona



Macrolocalizzazione – fonte Google Maps

I beni immobili si collocano ai margini est della frazione S. Antonio di Porto Mantovano, comune situato nella prima periferia a nord - ovest della città di Mantova. Porto Mantovano si estende per 37,44 kmq, confina con i comuni di Curtatone, Goito, Mantova, Marmirolo, Rodigo, Roverbella, San Giorgio Bigarello.

Le frazioni storiche che compongono il comune sono tre: S. Antonio, Bancole e Soave. A queste si aggiungono i nuclei urbani di Spinosa, Montata Carra e Mantovanella.

Nel corso degli ultimi decenni il comune di Porto Mantovano ha conosciuto un notevole sviluppo demografico passando dai 12.204 abitanti del 1991 ai 16.608 del 2018.

Il 50% del territorio comunale, compresa l'intera frazione di Soave, rientra all'interno del Parco del Mincio.

Gli anni del dopoguerra furono quelli della forte urbanizzazione col passaggio da un'economia agricola ad una di tipo industriale, con il conseguente esodo rurale. Si costruirono i primi condomini, si potenziò il sistema viario e si favorì l'insediamento di nuove industrie.

Oggi Porto Mantovano viene definita una municipalità moderna, in grado di offrire la più vasta gamma di servizi, garantendo al contempo alta qualità, efficienza ed economicità.

1.2 Descrizione immobili e consistenze

I beni immobili sono costituiti da due unità facenti parte di un fabbricato a destinazione residenziale isolato di tipo unifamiliare, ubicato nel comune di Porto Mantovano in frazione di S. Antonio, in via Martiri della Libertà con accesso dal civico 76.

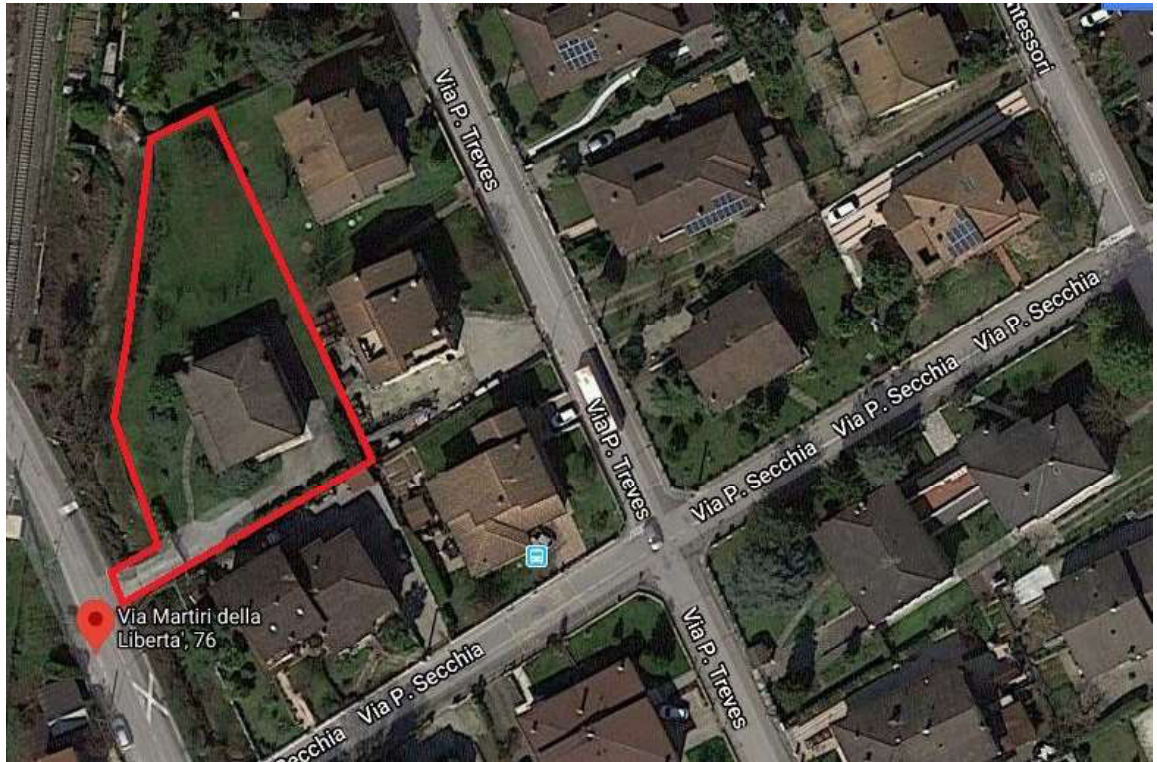
ECOMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it



Vista aerea complessiva – fonte Google Maps

Il fabbricato, realizzato ad inizio anni Ottanta, si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Il prospetto principale si colloca lungo via Martiri della Libertà, l'edificio risulta arretrato rispetto alla pubblica via e circondato dal giardino pertinenziale che sul lato ovest oltre il piccolo fossato confina con la ferrovia Mantova-Cremona con passaggio a livello proprio davanti all'abitazione.

Al fabbricato si accede tramite passo carraio da via Martiri della Libertà, un vialetto in calcestruzzo conduce all'autorimessa; il restante giardino che circonda il fabbricato è piantumato con arbusti e siepi ed è recintato da rete metallica che si collega al cancello di accesso realizzato in metallo.

E
COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPE, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

E

COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it



Fotografie esterne

La struttura è portante in c.a e muratura, solai in laterocemento con copertura a falde e con manto in tegole; gli infissi esterni sono lignei con sistema oscurante a persiane avvolgibili, le finestre sono dotate di inferriate realizzate in metallo. Internamente le finiture consistono in infissi in legno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. I locali dello scantinato e della soffitta sono finiti al grezzo avanzato. All'epoca della relazione di stima (novembre 2020) l'immobile si presenta in buono stato manutentivo.

I beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva sono costituiti da due unità:

A – abitazione che si sviluppa su tre piani; il piano seminterrato raggiungibile tramite scala interna dove si trovano rustico, cantina e autoclave, altezza pari a 2,10 m; il piano terra composto da ingresso, corridoio, un bagno, cucina, due camere da letto, soggiorno con porticato, altezza interna pari a 3,10 m.; il piano primo con uno spazio guardaroba ed il sottotetto, l'altezza interna è variabile da 1,85 a 3,20 m.

B – autorimessa al piano terra; vi si accede dal giardino pertinenziale all'abitazione o tramite scala interna; si compone di un vano, l'altezza interna e di 2,10 m.

**E**COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it



Fotografie interne

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPEI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

2. DATI IDENTIFICATIVI

2.1 Dati catastali

I beni immobili oggetto della presente relazione descrittiva estimativa risultano catastalmente censiti nel Comune Censuario di Porto Mantovano come segue:

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

CATASTO URBANO - COMUNE DI PORTO MANTOVANO						
foglio	particella	subalterno	categoria catastale	classe	consistenza	R.C. (€)
4	471	1	A/7	4	7 vani	433,82
4	471	2	C/6	3	23 mq	35,64

CATASTO TERRENI - COMUNE DI PORTO MANTOVANO			
foglio	particella	qualità	superficie
4	471	E.U.	1.320 mq



Estratto di mappa fog.4 mapp. 471

2.2 Titolo di provenienza

Il Comune di Marmirolo è divenuto proprietario del bene in oggetto a seguito di successione testamentaria della Signora Anna Onesino del 05/02/2018.

Con DCC n. 13 del 10/04/2019 il Comune di Marmirolo ha accettato con beneficio di inventario l'eredità disposta a proprio favore dalla Signora Anna Onesino, avvenuta con testamento olografo datato 26/03/2015 acquisto in atti, pubblicato con verbale a rogito Notaio Fabbi, Rep. n. 78.154 datato 18/07/2018 – Raccolta 28.622, registrato a Mantova in data 25/07/2018, al n. 8825 – Serie 1T.

E
COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Il Comune di Marmirolo in data 23/05/2019 ha stipulato l'atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di persone giuridiche a firma del notaio Dott. Giampaolo Fabbi Rep n. 78.775 e Racc. n. 29.071.

2.3 Confini

I beni immobili di cui alla presente relazione descrittiva estimativa risultano nel foglio n. 4 del Comune Censuario di Porto Mantovano, al mappale 471 così coerenzati, da nord e in senso orario: particelle n. 529, 370, 489, 368, Via Martiri della Libertà, acque.

2.3 Consistenza

La consistenza dei beni immobili in argomento è stata dedotta dalle planimetrie catastali e calcolata sulla base delle "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari urbane" del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri [...]" di cui al D.P.R. del 23 marzo 1998 n.138 pubblicato sulla G.U.n.108 del 12 maggio 1998.

Nelle suddette norme, per i beni immobili che rientrano nel gruppo R (unità immobiliari a destinazione residenziale) si esplicitano i seguenti criteri di calcolo:

Nella determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quello principale quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura:
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura:*

E
COMUNE DI MARMIROLO Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (Abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upm.mantova@agenziaentrate.it

SUPERFICI CATASTALI				
Unità immobiliare	Destinazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguglio	Superficie raggugliata (mq)
Fg. 4 part. 471 sub. 1	Abitazione _ vani principali e accessori diretti comunicanti	161,47	1,00	161,47
	Abitazione vani accessori indiretti comunicanti al grezzo (sottotetto, rustico, cantina, autoclave)	284,93	0,25*	71,23
	Abitazione portico	21,59	0,30	6,47
	Area cortiva	807,35	0,00	0,00
	Area cortiva	161,47	0,10	16,15
	Area cortiva	168,18	0,02	3,36
	Totale			
Totale in c.t.				259,00

Fg. 4 part. 471 sub. 2	Autorimessa vani principali	26,00	1,00	26,00
	Totale			26,00
Totale in c.t.				26,00

* si applica coefficiente di ragguglio pari al 25% per tenere in considerazione il grado di finitura al grezzo dei locali

2.4 Dati urbanistici

Il Comune di Porto Mantovano si è dotato del Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Lo Strumento Urbanistico è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.03 del 31 gennaio 2011 ed approvato, sempre con Delibera del Consiglio Comunale n.56 del 18 luglio 2011. Lo stesso Strumento Urbanistico ha rag-

giunto la sua piena efficacia a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n.35 del 31 agosto 2011.

Nel Piano delle Regole gli immobili oggetto di stima ricadono in:

“Tessuto urbano consolidato, ambito residenziale saturo o di completamento a bassa densità”



AMBITI SATURI O DI COMPLETAMENTO	
	AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'
	AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'
	AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'
	AMBITO RESIDENZIALE IN FASE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'
	AMBITO RESIDENZIALE PER E.E.P. (EDILIZIA SOCIALE)
	AMBITO MISTO A PREVALENZA RESIDENZIALE

Estratto PRG

Estratto NTA art. 6.4 Regole per la gestione delle unità urbanistiche.

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato di PR_04a e PR_04b e identificate come:

- **AMBITO RESIDENZIALE SATURO o DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'** i parametri da osservare in questi ambiti sono i seguenti:

$I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

$R_c = 40 \%$

$I_p = 30\%$

$H = 3 \text{ piani} - \text{max. } 10,00 \text{ m}$

$A = 1 \text{ albero} / 80 \text{ mq}$

$Ar = 1 \text{ arbusto} / 80 \text{ mq}$

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upm.mantova@agenziaentrate.it

Per tutti gli ambiti rientranti nel presente articolo valgono le seguenti norme: Previo PdC convenzionato ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/2005, nei "lotti inedificati con residua potenzialità edificatoria" è possibile accedere a incrementi dell'If ammesso fino al massimo del 20% anche in deroga agli altri parametri sopracitati fatta eccezione delle distanze e una riduzione dell'Ip a non oltre il 20% con il raddoppio dell'Indice A e Ar da soddisfare anche in altri ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale. L'accesso all'incentivo volumetrico fino al 20% dell'If ammesso, oltre alla dimostrata adozione degli accorgimenti tecnologici funzionali al risparmio e riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto del R.R. n° 2 del 24 marzo 2006, è subordinato alla diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio, superiore alla percentuale di incremento volumetrico proposto, rispetto al valore specifico previsto dai provvedimenti di cui agli articoli 9 e 25 della L.R. 24/2006.

Il progetto da attuare con PdC convenzionato, completo di studio che evidenzi le caratteristiche del contesto dal punto di vista paesistico e fisico-morfologico in cui s'immette il fabbricato, deve proporre l'inserimento dell'intervento come azione integrata nel contesto edilizio ed urbanistico esistente.

Sempre con lo strumento del PdC convenzionato in caso di demolizione e ricostruzione, è ammessa la sostituzione dei volumi esistenti riproponendo, con il nuovo intervento, gli allineamenti verso gli spazi pubblici come nello stato esistente ove non ostino esigenze di sicurezza del traffico; per questi interventi è possibile accedere all'incremento dell'If esistente fino al massimo del 20%, alle condizioni e deroghe previste per i "lotti inedificati o con residua potenzialità edificatoria", con l'ulteriore condizione, in questo caso, che l'intervento non determini il superamento dell'If e del Rc ammessi di più del 50%.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatta eccezione per le attività non compatibili con la funzione prevalente, con intervento autorizzativo diretto, è ammesso un incremento fino al 20% del volume vuoto per pieno (Vvp) esistente, indipendentemente dai parametri If, Rc, e Ip fissati dall'ambito. L'incremento volumetrico ricavabile non potrà comunque superare i 180 mc. ed è da intendersi riferito al volume virtuale (Vv).

L'accesso a questa possibilità di incremento volumetrico è subordinato alla dimostrazione del miglioramento della qualità energetica della costruzione direttamente coinvolta dall'intervento o, quantomeno, della porzione di nuova previsione, specie per gli aspetti relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili e involucro edilizio, per i quali viene richiesto il miglioramento, rispetto alla normativa, non inferiore al 10% e particolare attenzione al risparmio e riutilizzo della risorsa idrica (R.R. n° 2 del 24 marzo 2006).

Con Pdc convenzionato è possibile superare il limite dei 180 mc.

In presenza di impedimenti tecnici oggettivi e documentati, fatto salvo il rispetto della normativa vigente in materia, si potrà ricorrere a soluzioni di miglioramento energetico alternativo.

In questi ambiti, per le attività non compatibili con la funzione prevalente, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria e, solo per adeguamenti tecnologici, ristrutturazione con un incremento fino al 10% del volume vuoto per pieno (Vvp) esistente, indipendentemente dai para-

ECOMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPE, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

metri If, Rc, e Ip fissati dall'ambito. L'incremento volumetrico ricavabile non potrà comunque superare i 180 mc. ed è da intendersi riferito al volume virtuale (Vv).

Destinazioni d'uso

Per gli ambiti rientranti nel presente articolo, in applicazione a quanto stabilito dall'art. 4.4, sono ammesse le seguenti Du:

Principali

Destinazione d'uso Du1

Du 1/1 Abitazioni

Du 1/2 Residence, alberghi, abitazioni collettive

Du 1/3 Servizi alla residenza

Complementari Accessorie Compatibili

Destinazione d'uso Du2

Du 2/1 Esercizi di vicinato

Du 2/3 Medie strutture di vendita

Du 2/6 Artigianato di servizio

Du 2/7 Bar e ristoranti

Du 2/8 Prodotti da forno e alimentari

Du 2/9 Parrucchieri, trattamenti di bellezza, centri per il benessere fisico

Du 2/11 Studi professionali ed attività terziarie e di servizio alla persona

Du 2/12 Uffici e attività di servizi alle imprese

Du 2/14 Sedi di associazioni culturali e ricreative

Du 2/15 Attività di formazione culturale e professionale

Du 2/16 Banche, intermediazione finanziaria, assicurazioni, poste e telecomunicazioni

Du 2/17 Sanità e assistenza sociale

Du 2/19 Sale da gioco (Art. 88 - TULPS / Art. 6.14 delle presenti RG)

Destinazione d'uso Du 5

Du 5/1 Alberghi e motel

Du 5/2 Pensioni e affittacamere

Du 5/3 Bed and breakfast

Non ammissibili

Destinazione d'uso Du 2

Du 2/2 Lavanderie

Du 2/4 Grandi strutture di vendita

Du 2/5 Commercio all'ingrosso

Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa

Du 2/13 Riparazioni veicoli

Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle presenti RG)

Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3

Du 3/1 Artigianato e industria manifatturiera

Du 3/2 Depositi e magazzini

Du 3/3 Distribuzione carburanti e relativi accessori

Du 3/4 Movimentazione merci e magazzinaggio

E
COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Du 3/5 Lavorazione di inerti
Du 3/6 Lavorazione di materiali da demolizione
Du 3/7 Preparazione di conglomerati bituminosi
Du 3/8 Preparazione di conglomerati cementizi
Destinazione d'uso Du 4
Destinazione d'uso Du 5
Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
Du 5/5 Strutture congressuali

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

3.1.1 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.

I diversi aspetti economici che un immobile 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.

3.1.2 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.

E

COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

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.

3.1.3 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

ECOMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

È 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. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

3.1.4 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.

3.1.5 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.

3.1.6 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.

E
COMUNE DI MARMIROLO Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

3.1.7 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, al fine di una futura alienazione.

4.1 Analisi di mercato

Per tratteggiare un'analisi del segmento immobiliare di tipo residenziale si è fatto in primo luogo ricorso ai dati raccolti nelle Pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dalle "Statistiche Regionali – Il mercato immobiliare residenziale – Lombardia – Periodo di riferimento: anno 2020" a cura dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale Lombardia, in collaborazione con la Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale Territorio.

Il mercato immobiliare residenziale della Regione

Prosegue il trend positivo del volume delle compravendite di abitazioni nella regione Lombardia, nel 2019 pari a 130.675 NTN (circa un quinto dell'intero mercato nazionale), segnando un incremento del 5,9% rispetto al 2018 (Tabella 1), anche se la performance registrata segna una contrazione rispetto all'incremento dell'anno precedente pari a +6,5%.

Per il comparto residenziale si tratta del sesto anno consecutivo di valori in rialzo dopo il triennio negativo 2011-2013.

E
COMUNE DI MARMIROLO Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upmantova@agenziaentrate.it

L'analisi di dettaglio dell'andamento delle compravendite mostra che le variazioni dei volumi di scambio nelle province lombarde registrano ovunque un trend positivo, segno che la ripresa del mercato prosegue su tutto il territorio regionale dopo gli anni della crisi. Nelle province di Bergamo, Brescia, Lecco, Mantova, Monza/Brianza e Sondrio si assiste ad un'accelerazione del tasso di crescita rispetto all'anno precedente, mentre nelle restanti province (Como, Cremona, Lodi, Milano, Pavia e Varese) il tasso di crescita ha subito un rallentamento rispetto al precedente anno. La migliore performance si è registrata a Mantova (+10,9%): buoni anche i risultati di Sondrio (+9,7), Monza/Brianza (+8,8), Bergamo (+8,6%) e Lecco (+8,0%), mentre a Varese si rileva l'incremento più basso (+1,3%). Per distribuzione dei volumi di compravendita la provincia emergente resta Milano che da sola assorbe circa il 39,2 % delle transazioni rilevate nella regione, seguita da Brescia (11,2%) e Bergamo (10,3%).

Nei comuni capoluogo di Bergamo, Brescia, Como, Lodi, Mantova, Milano, Monza e Varese si è realizzato un trend positivo favorevole agli scambi, mentre nei comuni capoluogo di Cremona, Lecco, Pavia e Sondrio si è registrato un dato negativo. La migliore performance si è registrata a Bergamo (+16,5%), seguita da Brescia (+13,3%), Monza (+13,0%) e Como (+10,4%). Il dato peggiore è quello di Cremona (-4,9%). A dominare la scena lombarda è Milano con 26.226 NTN (pari a circa il 67% del mercato residenziale dei capoluoghi). A livello regionale la variazione del NTN realizzata nei capoluoghi si attesta mediamente intorno al 7,3%.

L'analisi dell'indice IMI evidenzia, in termini di vivacità e dinamicità in relazione allo stock immobiliare, analogamente a quanto detto per il volume delle compravendite, un trend positivo: in tutte le province si è registrato un incremento differenziale IMI di segno positivo rispetto a quello misurato lo scorso anno, con punte registrate a Monza/Brianza (0,21), Mantova (0,19) e Bergamo (0,16). A livello regionale l'incremento medio è pari a 0,12 nelle province (0,19 nei comuni capoluogo). In termini di valore assoluto, per ciò che concerne le province, l'indice medio regionale si colloca al 2,34%: la provincia leader è Milano che ottiene il miglior risultato in termini assoluti (2,98%), seguita dalle province di Monza e Brianza (2,72%) e Lodi (2,34%). Fra i capoluoghi è sempre Milano il comune trainante con un indice IMI pari al 3,26% mentre il differenziale più alto è stato rilevato a Bergamo (+0,37).

ECOMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bergamo	13.518	8,6%	10,3%	2,12%	0,16
Brescia	14.676	6,8%	11,2%	2,04%	0,13
Como	7.050	4,5%	5,4%	1,97%	0,08
Cremona	3.578	2,6%	2,7%	1,90%	0,04
Lecco	3.682	8,0%	2,8%	1,76%	0,13
Lodi	2.778	1,6%	2,1%	2,34%	0,03
Mantova	4.016	10,9%	3,1%	1,94%	0,19
Milano	51.211	5,4%	39,2%	2,98%	0,14
Monza e Brianza	11.820	8,8%	9,0%	2,72%	0,21
Pavia	6.139	4,9%	4,7%	1,89%	0,09
Sondrio	1.815	9,7%	1,4%	1,01%	0,08
Varese	10.393	1,3%	8,0%	2,13%	0,03
Lombardia	130.675	5,9%	100,0%	2,34%	0,12

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
Bergamo	1.844	16,5%	4,7%	2,74%	0,37
Brescia	2.724	13,3%	7,0%	2,59%	0,30
Como	1.146	10,4%	2,9%	2,38%	0,22
Cremona	884	-4,9%	2,3%	2,14%	-0,11
Lecco	514	-1,4%	1,3%	1,92%	-0,03
Lodi	696	4,5%	1,8%	2,81%	0,11
Mantova	659	7,3%	1,7%	2,22%	0,15
Milano	26.226	6,9%	67,4%	3,26%	0,19
Monza e Brianza	1.945	13,0%	5,0%	3,11%	0,35
Pavia	1.041	-2,6%	2,7%	2,25%	-0,06
Sondrio	202	-4,6%	0,5%	1,45%	-0,07
Varese	1.016	6,5%	2,6%	2,24%	0,14
Lombardia	38.895	7,3%	100,0%	2,95%	0,19

FOCUS Provinciale – MANTOVA

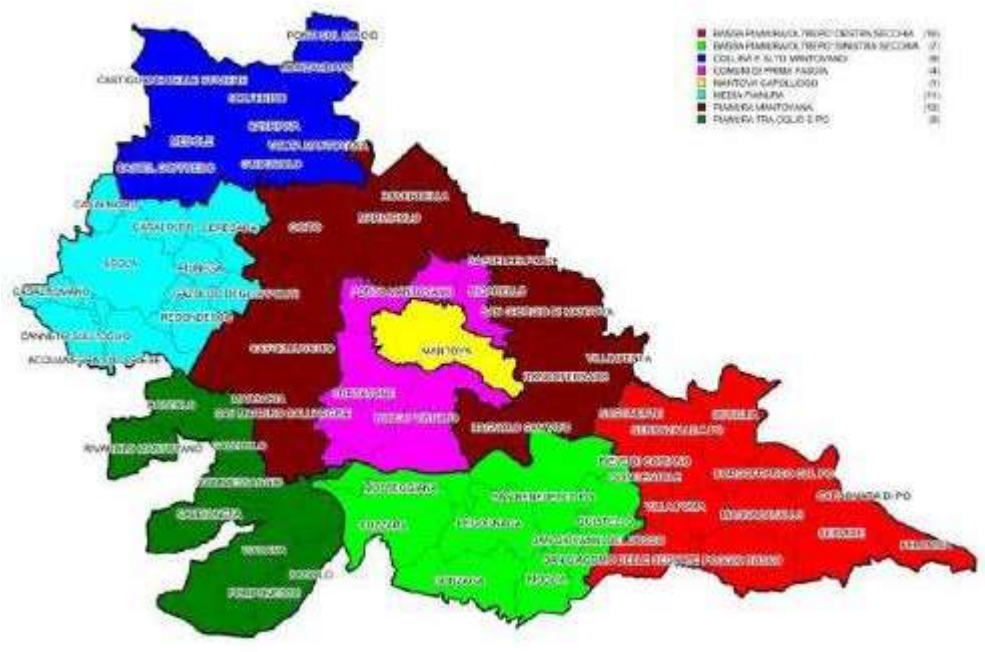
La Provincia di Mantova è suddivisa in otto macroaree. I criteri di raggruppamento dei Comuni sono stati prevalentemente guidati dalla presenza di importanti elementi geomorfologici naturali (fiumi Po, Oglio, Secchia e colline moreniche) e dalle influenze socio-economiche delle aree territoriali limitrofe.

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

Figura 40: Macroaree provinciali di Mantova



A livello provinciale il dato complessivo del NTN, evidenzia un incremento del 10,9% rispetto all'anno precedente; la macroarea provinciale dei Comuni di prima fascia (ove è inserito il comune di Porto Mantovano) registra un +5,6% rispetto all'anno precedente.

A livello provinciale il dato complessivo della quotazione media evidenzia un incremento dello +1,94% rispetto al 2018, quotazioni pressoché costanti si rilevano per la macroarea dei Comuni di prima fascia (€ 814,00/mq, pari a +1,30% rispetto al 2018).

Tabella 31: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2019	NTN Variazione % 2018/19	Quota NTN per provincia	IMI 2019	Differenza IMI 2018/19
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	329	24,6%	8,2%	1,56%	0,31
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	527	19,3%	13,1%	1,90%	0,31
COLLINA E ALTO MANTOVANO	546	-7,4%	13,6%	1,73%	-0,15
COMUNI DI PRIMA FASCIA	718	5,6%	17,9%	2,61%	0,13
MEDIA PIANURA	264	9,3%	6,6%	1,65%	0,14
PIANURA MANTOVANA	622	30,2%	15,5%	1,89%	0,44
PIANURA TRA OGLIO E PO	352	12,0%	8,8%	1,70%	0,18
MANTOVA CAPOLUOGO	859	7,3%	16,4%	2,22%	0,15
PROVINCIA DI MANTOVA	4.018	10,9%	100,0%	1,94%	0,19

E
COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

Figura 41: Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo

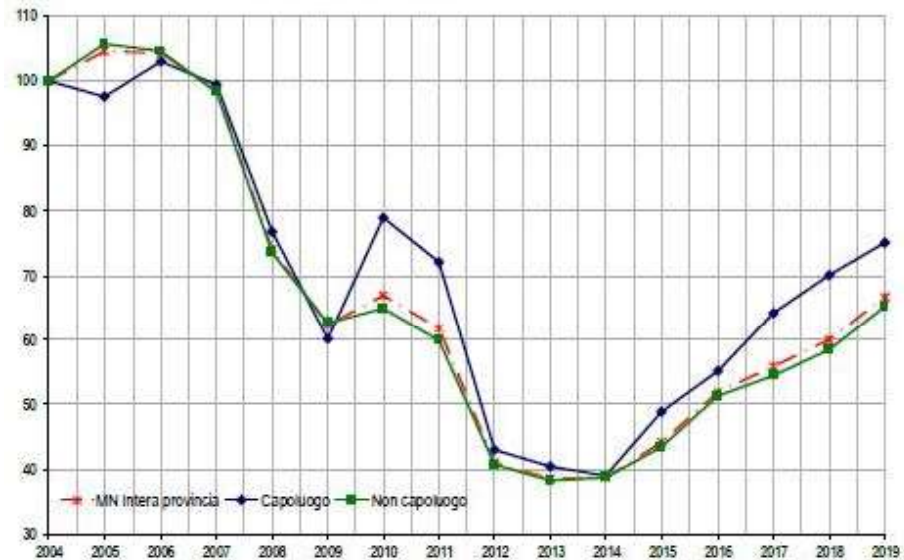
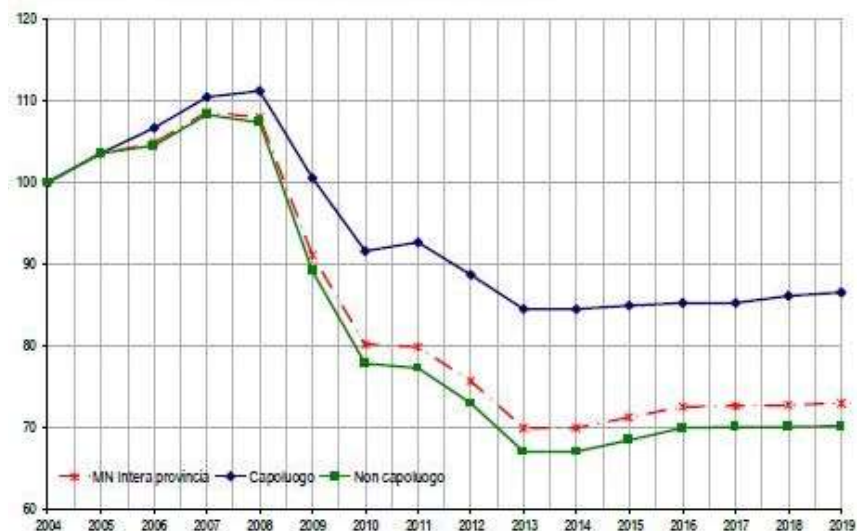


Tabella 32: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media	Quotazione media
	€/m ²	Variazione %
	2019	2018/19
BASSA PIANURA/OLTREPO' DESTRA SECCHIA	561	-2,6%
BASSA PIANURA/OLTREPO' SINISTRA SECCHIA	729	0,6%
COLLINA E ALTO MANTOVANO	888	0,5%
COMUNI DI PRIMA FASCIA	814	1,3%
MEDIA PIANURA	607	0,9%
PIANURA MANTOVANA	654	0,6%
PIANURA TRA OGLIO E PO	673	-0,9%
MANTOVA CAPOLUOGO	1.087	0,5%
PROVINCIA DI MANTOVA	772	0,3%

Figura 43: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



E
COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

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 2020 per le tipologie "Ville e villini", nella Fascia centrale, Zona B1 Porto Mantovano.

COMUNE DI PORTO MANTOVANO – ZONA "B1"						
1° semestre 2020		stato	valori di mercato (€/m ²)		valori di locazione (€/m ² mese)	
destinazione d'uso	tipologia edilizia		min	max	min	max
residenziale	Ville e villini	Ottimo	1.350,00	1.850,00	5,00	7,00
residenziale	Ville e villini	Normale	900,00	1.300,00	4,50	6,00
residenziale	Abitazioni civili	Ottimo	1.150,00	1.500,00	5,00	7,00
residenziale	Abitazioni civili	Normale	750,00	1.050,00	4,50	6,50
residenziale	Abitazioni di tipo economico	Normale	500,00	700,00	3,00	4,00

4.2 Scelta del criterio di stima e della metodologia

Trattandosi di un immobile avente caratteristiche ordinarie per il quale, dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima, il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - Generalità

Il *Market Comparison Approach* è un procedimento comparativo pluriparametrico che permette di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e 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 (superfici, stato di manutenzione, impianti, posizione ecc.) degli immobili in valutazione.

Ognuna di queste caratteristiche è 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 del 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".

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

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 fabbricato preso come comparabile; tali valori unitari, opportunamente mediati forniranno il valore unitario da applicare all'immobile 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 estrinseche ed intrinseche) non è opportuno adottare un procedimento monoparametrico, ma un procedimento pluriparametrico che sia 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 all'immobile oggetto di stima rispetto a ciascuna caratteristica significativa e quindi calcolare il valore cercato mediando i prezzi di riferimento corretti.

5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

5.1 Individuazione immobili di confronto (comparable)

Dalla ricerca svolta presso il locale Servizio di Pubblicità Immobiliare competente territorialmente sono stati selezionati cinque comparable con caratteristiche simili a quelle dell'unità tipo di riferimento.

Comparabile C _a		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 43689 Notaio Chizzini in Viadana (Mn)	
Prezzo (€)	150.000,00	
Data dell'atto:	20/02/2020	
Comune:	Porto Mantovano	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Monte Grappa
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	162
	Subalterno	
	Categoria	A/7 cl. 2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		compravenduta con autorimessa pertinenziale fg. 4 particella 162 sub 2 computata al 50%

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

Comparabile C _b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 6627 Notaio Bocchini in Porto Mantovano (Mn)	
Prezzo (€)	210.000,00	
Data dell'atto:	17/07/2020	
Comune:	Porto Mantovano	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Bellini
	Numero civico	7/9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	4
	Particella	242
	Subalterno	3
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Categoria	A/7 cl. 4
	compravenduto con autorimessa pertinenziale fg. 4 particella 242 sub 4 computata al 50%	

Comparabile C _c		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Rep. 39537 Notaio Chizzini in Viadana (Mn)	
Prezzo (€)	285.00,00	
Data dell'atto:	29/03/2018	
Comune:	Porto Mantovano	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	Via Don Marino Cani
	Numero civico	2
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	5
	Particella	259
	Subalterno	1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Categoria	A/7 cl. 5
	compravenduto con autorimessa pertinenziale fg. 5 particella 259 sub 2 computata al 50%	

Comparabile C _d	
Fonte:	Compravendita
Estremi dell'atto:	Rep. 39828 Notaio Chizzini in Viadana (Mn)

E

COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPE, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

Prezzo (€)		160.000,00
Data dell'atto:		14/05/2018
Comune:		Porto Mantovano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Bonomi
	Numero civico	24
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	8
	Particella	334
	Subalterno	1
Categoria		A/7 cl. 1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		compravenduto con autorimessa pertinenziale fg. 8 particella 334 sub 2 computata al 50%

Comparabile C _e		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Rep. 41807 Notaio Chizzini in Viadana (Mn)
Prezzo (€)		263.000,00
Data dell'atto:		15/04/2019
Comune:		Porto Mantovano
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Dante Alighieri
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	9
	Particella	711
	Subalterno	1
Categoria		A/7 cl. 5
Descrizione ed ulteriori informazioni:		compravenduto con autorimessa pertinenziale fg. 9 particella 711 sub 2 computata al 50%

5.2 Tabella delle caratteristiche

Nella tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPE, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it

determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Ville e Villini"		
Denominazione	Dettaglio o nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	0
	Di pregio	1
	Scadente	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

5.3 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" – Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

5.4 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati diso-

E
 COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

moganei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_I , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" – Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_I , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI – C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Nota: il valore C'' è posto pari a 550,00 €/mq corrispondente alla differenza tra il valore massimo riferito allo stato manutentivo ottimo e il valore massimo riferito allo stato manutentivo normale per le quotazioni OMI della tipologia Ville e Villini della zona OMI B1 per il I semestre 2020.

Non essendo valorizzato lo stato manutentivo scadente nelle quotazioni OMI, il valore C' è posto pari a C'' .

E
COMUNE DI MARMIROLO Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upm.mantova@agenziaentrate.it

5.5 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" – Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare

5.6 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" – Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Il prezzo implicito relativo al costo unitario di manutenzione è stato calcolato per tenere conto dei costi necessari per portare un'unità dallo stato normale allo stato ottimo. Tale calcolo si basa sulla determinazione dell'incidenza dei costi di ristrutturazione di un'unità immobiliare assimilabile a quella in oggetto, ed è stato effettuato prendendo come riferimento la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, ediz. DEI 2019. Si è scelto dunque, tra gli edifici a destinazione d'uso residenziale disponibili da prezzario, la tipologia "Edificio unifamiliare (A2)", per cui è riportato un costo complessivo di realizzazione pari a 1.107,00 €/mq. Dalla tabella riassuntiva dei costi e percentuali d'incidenza, si sono estrapolate le voci riferite a lavori di manutenzione straordinaria, che più comunemente sono eseguiti per riportare un'unità dallo stato scadente allo stato ottimo: 06 Intonaci, 08 Rivestimenti e zoccolini, 09 Serramenti in legno, 10 Opere in ferro, 12 Impianto di riscaldamento, 13 Impianto idrosanitario, 14 Impianto elettrico, 15 Impianto antincendio e gas. Tali interventi incidono per un totale di 37%. Il costo unitario di manutenzione, maggiorato del 15% per tener conto degli oneri in-dotti, viene calcolato come segue: $\Delta V = 0,37 \times 1.107,00 \times 1,15 = \text{€ } 471,02/\text{mq}$ pari in c.t. a € 470,00/mq. Il valore calcolato è stato dimezzato per definire il costo unitario necessario a portare l'unità immobiliare da stato scadente a stato normale: € 235,00/mq.

ECOMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE**

Protocollo N. 0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upm.mantova@agenziaentrate.it

5.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" – Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

In analogia con quanto applicato ai comparabili, la superficie del subject è calcolata come sommatoria delle superfici delle due unità in stima, ragguagliando la superficie dell'autorimessa con coefficiente correttivo pari al 50%.

E

COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020

Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.upmantova@agenziaentrate.it

COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE
 COMPARABILI (C_i = comparables)

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Fonte		Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita		
Estremi	Prezzo o valore assunto (€)	Rep. 43689 Notaio Chizzini in Viadana (Mn) 150.000,00	Rep. 6627 Notaio Bocchini in Porto Mantovano (Mn) 210.000,00	Rep. 39828 Notaio Chizzini in Viadana (Mn) 285.000,00	Rep. 39828 Notaio Chizzini in Viadana (Mn) 180.000,00	Rep. 41807 Notaio Chizzini in Viadana (Mn) 283.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	1*/2020	2*/2020	1*/2018	1*/2018	1*/2019	2*/2020	
Indirizzo	Comune	Porto Mantovano	Porto Mantovano	Porto Mantovano	Porto Mantovano	Porto Mantovano	Porto Mantovano	
	Toponimo	Via Monte Grappa	Via Bellini	Via Don Marino Carni	Via Bonomi	Via Dante Alighieri	Via Martiri della Libertà	
	Numero civico	8	7/8	2	24	9	76	
Catastali	Sezione	-	-	-	-	-	-	
	Foglio	4	4	5	8	9	4	
	Part.ile	162	242	269	334	711	471	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	Subalterno	1	3	1	1	1	1	
	B1	B1	B1	B1	B1	B1	B1	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	900,00	900,00	900,00	900,00	850,00		
	Massimo €/m ²	1.300,00	1.300,00	1.200,00	1.200,00	1.250,00		
Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00	
	Massimo €/m ²	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	
Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	239,00	199,00	303,00	146,00	288,00	272,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Civile	Civile	Economica	Civile	Economica	
	Qualità distributiva	Normale	Normale	Di pregio	Normale	Normale	Normale	
Qualità dell'affaccio prevalente dell'illu.	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Scadente	
	Numero WC	Uno	Due	>Due	Due	>Due	Uno	
Stato manufattivo dell'illu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
	Superficie in m ²							

COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1
Prezzo rilevato (€)	150.000,00	210.000,00	285.000,00	180.000,00	263.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}m^2$ 900,00
Semestre OMI di riferimento	1*/2020	2*/2020	1*/2018	1*/2018	1*/2019	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}m^2$ 1.300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed'epoca comparabile)	1.100,00	1.100,00	1.050,00	1.050,00	1.050,00	$C' (\text{€}m^2)$ (da scadente a normale) 450,00
Coefficiente epoca K_{ep} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,05	1,05	1,05	$C'' (\text{€}m^2)$ (da normale a ottimo) 550,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	Epoca stima: 2*/2020
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €m ² (zona ed'epoca subject) 1.100,00
Consistenza raggugliata STCl (mq)	239	199	303	146	288	272
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	627,62	1.055,28	940,59	1.055,89	919,58	Prezzo min ammissibile = €m ² ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$) 450,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x ke x li (€/mq)	627,62	1.055,28	985,38	1.149,08	963,37	Prezzo max ammissibile = €m ² ($V_{OMI} \text{ max.} + C''$) 1.850,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P/c = pCi x ST (€)	150.000,00	210.000,00	288.571,43	187.619,05	275.523,81	p/c min = € 627,62
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	

COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	236,00	Superficie in m ²	199,00	Superficie in m ²	303,00	Superficie in m ²	146,00	Superficie in m ²	280,00	Superficie in m ²	272,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Economica	0,00	Civile	1,00	Economica	0,00
c4	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c6	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	>Due	2,00	Due	1,00	>Due	2,00	Uno	0,00
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

PREZZI IMPLICITI

N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Koi	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/om	€/m ²	1,00	627,62	627,62	627,62	627,62	627,62
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPo	€	10,0%	15.000,00	21.000,00	28.857,14	18.761,90	27.552,38
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPo	€	8,0%	12.000,00	16.800,00	23.886,71	13.409,52	22.041,90
c4	Qualità distributiva	Kc4XPo	€	6,0%	9.000,00	12.600,00	17.914,29	10.057,14	16.531,43
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPo	€	6,0%	9.000,00	12.600,00	17.914,29	10.057,14	16.531,43
c6	Numero WC	Kc6XPo	€	6,0%	9.000,00	12.600,00	17.914,29	10.057,14	16.531,43
c7	Stato manutentivo dell'uiu	Kc7XSts	€	235,00	63.920,00	63.920,00	63.920,00	63.920,00	63.920,00

COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Ce					
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza raggugliata	33,00	20.711,30	73,00	46.816,60	-31,00	-19.456,07	120,00	79.079,50	-14,00	-8.786,61						
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	-1,00	-18.800,00	-1,00	-33.885,71	0,00	0,00	-1,00	-22.041,90						
c4	Qualità distributiva	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-17.814,29	0,00	0,00	0,00	0,00						
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	-1,00	-9.000,00	-1,00	-12.600,00	-1,00	-17.814,29	-1,00	-10.057,14	-1,00	-16.531,43						
c6	Numero WC	0,00	0,00	-1,00	-12.600,00	-2,00	-35.828,57	-1,00	-10.057,14	-2,00	-33.082,86						
c7	Stato manufatto dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
CORREZIONE DEL PREZZO			11.711,30		3.815,90		-114.988,92		58.965,21		-80.422,80						
	Pc		150.000,00		210.000,00		298.571,43		167.619,05		275.533,81						
	Pc + Σ ΔPi		181.711,30		213.815,90		183.572,50		226.594,26		196.101,01						
1 ^a SINTESI	Pc correto		564,63		788,09		674,90		833,03		717,28						721,16
	Δ _{med} %		-17,56%		9,00%		-6,41%		15,51%		-0,54%						15%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Scartato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato						Valore 1 ^a sintesi (€) 196.153,52
2 ^a SINTESI	Pc correto				788,09		674,90				717,28						
	Δ _{med} %				8,20%		-7,05%				-1,21%						726,09
	Esito 2 ^a sintesi valutativa				Accettato		Accettato				Accettato						Valore 2 ^a sintesi (€) 197.896,49

CONCLUSIONI

A conclusione delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell’incarico conferito dal Comune di Marmirolo – Area Tecnica I, per la determinazione del più probabile valore di mercato di immobile posti in Comune di Porto Mantovano (MN), in zona centrale del territorio comunale, costituito da abitazione con autorimessa pertinenziale con le considerazioni riportate nel paragrafo "Scopo della Stima"; tenuto inoltre conto degli atti e documenti forniti, degli accertamenti e dei dati reperiti in sopralluogo e degli atti catastali vigenti, dell’attuale destinazione urbanistica e di fatto, si esprime il seguente parere estimale.

Quanto sopra premesso si valutano i beni immobili identificati nel Comune Censuario di Porto Mantovano con riferimento alla data della stima (novembre 2020) per la piena proprietà in:

Valore di mercato (V _M)			
bene immobile	superficie commerciale mq	valore unitario €/mq	valore di mercato PIENA PROPRIETA’ €
Abitazione e autorimessa perti- nenziale	272,00	726,09	197.496,48
in c.t.			200.000,00 (Euro duecentomila)

La valutazione è stata effettuata sulla base delle indicazioni riportate nella nota di richiesta trasmessa e sulla documentazione relativa agli immobili disponibile presso la Banca Dati Informatizzata di questo Ufficio.

Si è proceduto alla valutazione tenendo conto della destinazione urbanistica dei beni definita dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Come descritto in premessa, il Comune ha fornito documentazione fotografica, le cui riprese sono state effettuate in data 11 novembre 2020.

Il valore riportato prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame, palesi od occulti non menzionati nella presente relazione. Lo scopo valutativo è la stima indicativa del più probabile valore di mercato dei cespiti all’attualità ai

E
COMUNE DI MARMIROLO
 Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
 Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale - Territorio
 Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.updmantova@agenziaentrate.it

fini degli accertamenti disposti dal Comune di Marmirolo richiedente ed è denegato qualsiasi altro tipo di utilizzo.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Mantova, 23 novembre 2020

Il Responsabile Tecnico
Martina Presepi
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Delegato
Antonino Chirico
*Firma su delega del Direttore Provinciale
Giuseppina Mazzocco n. 50/2020 prot.45172 del
19/10/2020*
(firmato digitalmente)

E
COMUNE DI MARMIROLO
Comune di Marmirolo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0018273/2020 del 24/11/2020
Firmatario: MARTINA PRESEPI, ANTONINO CHIRICO

Direzione Provinciale di Mantova – Ufficio Provinciale – Territorio

Via Pomponazzo n.27 – 46100 Mantova tel. 0376.375211 – dp.mantova.uptmantova@agenziaentrate.it