

PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta **arch. Stefania Barba**, con studio in Calvisano (Brescia), via IV Novembre n° 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1785, riceveva incarico di redigere una **“perizia di stima” del più probabile valore di mercato delle aree produttive di proprietà della società**

proprietà site nel comune di Medole (Mn).

La sottoscritta accettava l'incarico affidatogli e acquisiva le opportune informazioni in relazione alla provenienza, alla consistenza, alla destinazione urbanistica delle aree di proprietà, ubicate nel comune di Medole.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

La società possiede in Medole aree produttive dislocate nella zona nord del territorio comunale.

Ubicazione, identificazione catastale e classificazione urbanistica

L'area in oggetto è situata nella zona Crocevia di Medole e classificata nel PGT vigente (tav 3 area trasformata, all. C) quale “ambiti interessati da piani e programmi attuativi in corso di esecuzione PL2 - Crocevia 2”, area di espansione per nuove attività artigianali, industriali e commerciali.

L'area è censita al catasto terreni del comune di Medole (all. B), come segue:

fg. 10, mapp. 92-117-194 (quota 11/100) per complessivi 3.139 mq.

I mappali 92 e 117 costituiscono il lotto n° 13 del planivolumetrico di progetto (all. A), il mappale 194 individua un'area standard da cedere.

Gli indici urbanistici caratteristici dell'area sono: superficie lorda di pavimento < 0,80 mq/mq; altezza massima non superiore a 11,50 ml; superficie drenante minima pari al 20% della superficie fondiaria.

Descrizione, consistenza e stato di conservazione

Trattasi dell'area di proprietà della società inserita nel piano di lottizzazione produttivo denominato "Crocevia 2". Il piano di lottizzazione originario è stato convenzionato in data 5 marzo 2009 e attualmente scaduto. In data 28/03/25 è stato adottato dalla Giunta Comunale di Medole un nuovo piano di lottizzazione, ora in attesa dell'approvazione finale. Il nuovo piano urbanistico, che rispecchia quello approvato nel 2009, prevede il completamento delle opere di urbanizzazione. Ad oggi lo stato di avanzamento delle opere è il seguente:

- realizzata la rotatoria di innesto della nuova lottizzazione alla strada provinciale 9;
- opere interne: realizzate le sole massicciate sull'intera area, realizzato un primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione a servizio di alcuni lotti posti nella zona nord/ovest del comparto, stralcio funzionale collaudato in data 6 aprile 2018.

Stima del valore medio di mercato

Per definire il più probabile valore di mercato dell'area medesima si considerano due possibili scenari:

- 1) il valore attuale dell'area, individuata quale artigianale/produttiva nel PGT vigente ma con piano attuativo scaduto e di conseguenza a tutti gli effetti non edificabile;
- 2) il valore dell'area con piano attuativo approvato e convenzione urbanistica sottoscritta. Questa situazione renderebbe l'area edificabile a tutti gli effetti.

Per definire il valore di mercato attuale si considera quale riferimento il valore

agricolo medio, seminativo irriguo, stabilito dalla commissione provinciale espropri,
in data 24 gennaio 2025, incrementato del 50% e pari a: $5,70 \text{ €/mq} + 50\% = 8,55$
€/mq arrotondato a 9,00 €/mq.

Se il piano di lottizzazione fosse convenzionato, considerando un prezzo medio di
vendita dell'area produttiva lottizzata di 60,00 €/mq, il valore dell'area attuale
equivarrebbe a 22,40 €/mq, considerando i costi di seguito dettagliati:

valore area territoriale non lottizzata (a) 22,50

costo opere di urbanizzazione (b) 14,40

$c = a + b$ 36,90

spese generali $d = 20\% \times c$ 7,38

$e = c + d$ 44,28

utile d'impresa $f = 15\% \times e$ 6,64

valore di vendita 50,92 €/mq territoriale

pari a 60,20 €/mq fondiaria

Il costo delle opere di urbanizzazione è stato desunto dal quadro economico di
progetto in allegato al nuovo piano attuativo adottato dalla giunta comunale di
Medole (all. D).

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

**Sulla scorta della propria esperienza, sulle conoscenze relative alle condizioni di
mercato, sulla base della destinazione urbanistica, della localizzazione delle
singole aree, la sottoscritta**

DETERMINA E STIMA

il più probabile valore di mercato delle aree oggetto di stima come segue:

*area produttiva da urbanizzare inserita nel PL Crocevia 2 di superficie complessiva
pari a 3.139 mq:*

1) *valore attuale con PL scaduto* **9,00 €/mq x 3.139 mq = 28.251,00 €**

2) *valore con PL convenzionato* **22,50 €/mq x 3.139 mq = 70.627,50 €**

Così come da incarico ricevuto, rassegna la presente relazione di stima.

Castel Goffredo 23.05.2025

Il Tecnico.

Allegati:

A) *planimetria generale*

B) *estratto di mappa catastale;*

C) *estratto di P.G.T.*

D) *quadro economico piano attuativo adottato*

all. A

LEGENDA:

--- PROPRIETÀ

(X 0,5 2,5)

STRADA COMUNALE DEI CONFINI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

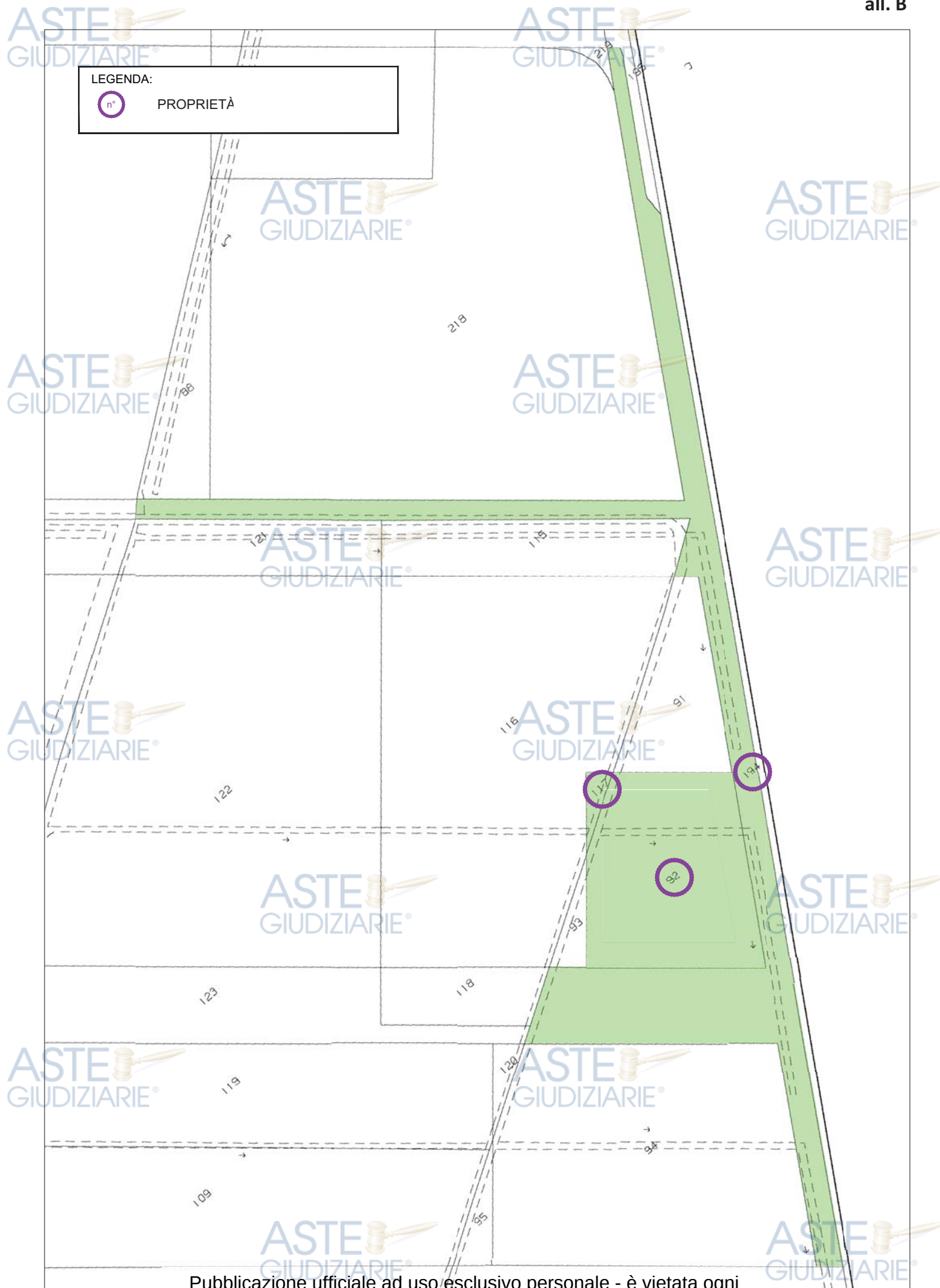
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LEGENDA PRG VIGENTE

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Zona A: aree residenziali di interesse storico artistico

Aree ex tramvia

Zona B1: aree residenziali di alta densità

Zona B2: aree residenziali di completamento a bassa densità

Zona B3: aree residenziali prevalentemente edificare con P.L. in situazione

Zona C1: aree residenziali inedificate all'interno di P.L. approvati

Zona C2: aree residenziali di nuova insediamento

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Zona D1: aree di completamento prevalentemente edificare

Zona D2: aree interessate da piani esecutivi in corso di attuazione

Zona D3: aree di espansione per nuove attività artigianali, industriali e commerciali

Zona D4: aree destinate ad attività industriali e commerciali

Zone E: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Aree soggette a Piano Cave

Edifici esistenti non correlati con attività agricole

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

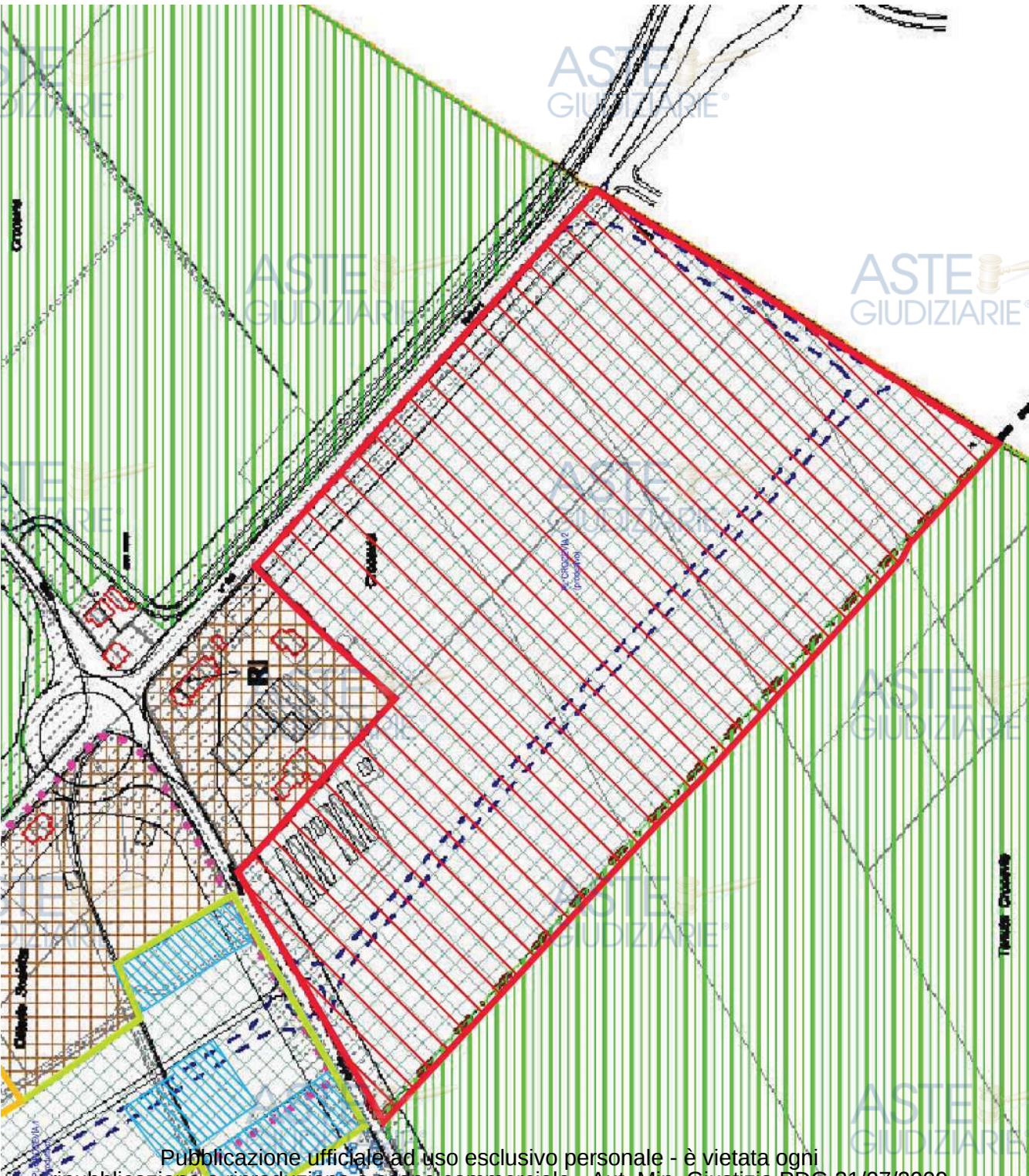
Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola

Zona F: aree destinate all'attività agricola



STRALCIO TAV.3 Attuazione PR.G. vigente - Area trasformata

art. 47

PE – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione

1. Trattasi di aree, individuate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, interessate da strumenti urbanistici attuativi e interventi edilizi in corso di realizzazione (P.L., S.U.A.P.).

Modalità attuative

2. Le prescrizioni esecutive contenute negli strumenti urbanistici attuativi vigenti e negli interventi edilizi rilasciati, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

Altre norme.

3. Gli interventi edilizi, previsti dai suddetti strumenti urbanistici attuativi in corso, potranno essere eseguiti, fino al loro completamento, nel rispetto delle definizioni degli indici e dei parametri ed elementi stereometrici, prescritti dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., vigenti al momento della loro adozione, che pertanto continueranno ad avere efficacia per le opere edilizie da eseguire entro il perimetro degli strumenti urbanistici attuativi suddetti.

4. Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati strumenti urbanistici attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme.

Elenco degli strumenti urbanistici attuativi approvati

5. Di seguito sono elencati gli strumenti urbanistici attuativi approvati, in corso di realizzazione:

PL.1 "Risorgimento":

approvazione: delibera C.C. 30 dicembre 2008, n. 182;

destinazione d'uso prevista: residenziale;

volume previsto: m³ 14.879,51;

PL.2 "Crocevia 2":

approvazione: delibera C.C. 4 marzo 2008, n. 12;

destinazione d'uso prevista: produttiva e commerciale

superficie fondiaria prevista: m² 163.187,00;

S.U.A.P. n. 1 - "C.M.M.",

approvazione: delibera C.C. 4 giugno 2008, n. 24;

destinazione d'uso prevista: produttiva;

superficie fondiaria prevista: m² 41.487,00;

S.U.A.P. n. 2 - "Franzini",

approvazione: delibera C.C. 22 aprile 2009, n. 31;

destinazione d'uso prevista: produttiva;

superficie lorda di pavimento prevista: m² 2.549,48.

COMUNE DI MEDOLE
Provincia di MantovaPIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO
"CROCEVIA 2"

ALLEGATO

14

QUADRO ECONOMICO

SCALA

-

REV.	DATA	OGGETTO DELLA REVISIONE	APPROVAZIONE	FIRMA
00	Marzo 2025	1ªstesura	bor	

I COMMITTENTI:
LottizzantiAREAPROGETTI
CONSULTING ENGINEERING
CASTEL GOFFREDO (MN)IL DIRETTORE TECNICO
Dott. Arch. Massimo GIACOMAZZIIL PROGETTISTA
Dott. Ing. Estevan BORDANZI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROPRIETÀ INTELLETTUALE E INDUSTRIALE - TUTTO IL DIRITTO È RISERVATO ALL'ARCHITETTO E ALL'INGEGNERE - È VIETATA LA RIPRODUZIONE E L'USO NON AUTORIZZATO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO "CROCEVIA 2"		
MEDOLE (Mn)		
QUADRO ECONOMICO		
INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
A) LAVORI		
A.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE	€ 1.874.862,88	
A.2 ACQUEDOTTO	€ 150.000,00	
A.3 GASDOTTO	€ 220.494,96	
A.4 ENERGIA ELETTRICA	€ 140.000,00	
A.5 ILLUMINAZIONE PUBBLICA	€ 115.175,56	
TOTALE LAVORI (A)		€ 2.500.533,40
B) SOMME A DISPOSIZIONE		
B.1 SPESE TECNICHE (117.054,11 - 25%)	€ 87.790,58	
B.2 IVA lavori	€ 250.053,34	
B.3 IVA spese tecniche, contributi previdenziali inclusi	€ 111.790,33	
B.4 IMPREVISTI e arrotondamento	€ 49.832,34	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B)		€ 499.466,60
COSTO TOTALE DELL'OPERA (A + B)		€ 3.000.000,00