



COMUNE DI MAGNACAVALLO

PROVINCIA DI MANTOVA

PIAZZA MARCONI, 5

TEL. 0386-55151-55566 FAX 0386-55522

COD. FISC. 80004910206- PART. IVA 00416690204

P.E.C.: comune.magnacavallo@pec.regione.lombardia.it

RELAZIONE DI STIMA

INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2026

27.11.2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Angela Faini

PREMESSA:

L'articolo n° 13 del D.L. 201/2011 convertito con Legge n° 214/2011, anticipa in via sperimentale, a decorrere dal 2012 e fino al 2014, l'istituzione dell'imposta municipale propria IMU, che per il Comune sostituisce l'ICI.

Il rinvio operato dall'articolo n° 13 – comma 3 del D.L. n° 201/2011 alle norme dell'articolo n° 5 – comma 5 del D.Lgs. n° 504/1992 prevede che “per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Ai fini della valorizzazione delle aree edificabili ai fini ICI, il Comune di Magnacavallo con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 09/06/2011, ha approvato i criteri di stima e valutazione delle aree edificabili e fabbricati sottoposti ad interventi di recupero per l'anno 2011 anche in funzione ai nuovi strumenti urbanistici in allora adottati (Piano per il Governo del Territorio).

Per l'anno 2026 si procede a mantenere invariati i valori delle aree edificabili non applicando la rivalutazione ISTAT dell'indice legato al costo di costruzione dei fabbricati in quanto il mercato immobiliare attualmente è stagnante. Occorre precisare che il noto momento di stagnazione del mercato immobiliare sta provocando un calo drastico dei prezzi

1) I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI E INCREMENTO DEI VALORI

A seguito dell'adozione del Piano per il Governo del Territorio (P.G.T.) si è proceduto ad una trasposizione dei valori di riferimento delle aree edificabili dalle previgenti zone omogenee come da P.R.G.C. , agli “ambiti” così come previsti dai nuovi strumenti urbanistici.

Relativamente all'incremento dei valori dell'anno in corso, si ritiene che la situazione attuale del mercato immobiliare, per il quale la crisi economica ha profondamente rallentato le compravendite degli immobili in generale e quindi anche delle aree edificabili, non consenta una revisione dei valori per l'anno 2026.

2. PIANO PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Dal punto di vista urbanistico, relativamente alle aree oggetto di stima, si rileva che il territorio comunale in esame è costituito dalle seguenti zone territoriali omogenee come indicate nella tabella allegata:

A) AMBITO “AF” – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E PATRIMONIO EDILIZIO STORICO ISOLATO: sono considerati nuclei urbani di antica formazione nonché da complessi edilizi isolati, ville, case padronali e cascine di valore storico - artistico e/o ambientale o monumentale, ivi comprese le aree immediatamente circostanti che possono considerarsi parte integrante degli stessi

B) “AREC” - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI: comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentano valori storico ambientali o monumentali generalizzati da salvaguardare nonché le zone che posseggono caratteristiche tali da renderle di fatto un aggregato residenziale omogeneo. L'ambito AREC è suddiviso in:

Sub-ambito AREC 1: caratterizzato da vecchia edificazione

Sub-ambito AREC 2: caratterizzato da medio - alta densità

Sub-ambito AREC 3: caratterizzato da medio - bassa densità

C) **AECOC” - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI:** comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e terziari spesso commistti ad edifici residenziali

D) **“PAA” - AMBITI CON PIANO ATTUATIVO GIA’ APPROVATO O ADOTTATO:**

- Piani attuativi di tipo prevalentemente residenziale
- Piani attuativi di tipo prevalentemente produttivo

E) **“AVP” - AMBITI A VERDE PRIVATO:** comprendono le aree utilizzate o destinate ad incrementare il verde privato attraverso il mantenimento o l'allestimento di parchi, giardini ed orti.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE:

L'area fabbricabile rappresenta l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi o in base alle possibilità effettive di edificazione determinate dall'inserimento del Piano di Governo del Territorio.

Il più probabile valore di mercato può essere determinato con i seguenti metodi:

- Metodo sintetico comparativo;
- Metodo analitico basato sul valore di trasformazione

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo invece è applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

I valori che vengono indicati devono intendersi “valori medi” suscettibili pertanto di variazioni in funzione di particolari caratteristiche o condizioni che incidono sulla valutazione di cui trattasi.

Il valore dell'area è variabile in funzione dei seguenti elementi:

- *Caratteristiche e forma del lotto:* La superficie può essere inferiore a quella minima richiesta dalle norme, il lotto può essere stretto e molto allungato tale da renderne difficile l'utilizzo edificatorio, possono risultare presenti linee elettriche, edifici a confine che compromettono l'intervento edilizio
- *Carenza di opere di urbanizzazione:* o difficoltà di allaccio ai pubblici servizi
- *Presenza di servizi a favore di terzi*

L'utente ha la possibilità di dichiarare valori inferiori a quelli programmati producendo idonea documentazione a supporto.

Alla base del criterio di stima per la determinazione dei valori delle aree risulta fondamentale l'ubicazione.

A) AREE FABBRICABILI

TABELLA 1 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E AMBITI CONSOLIDATI

INTERVENTI DIRETTI (valori €/mq)

AMBITO/DEFINIZIONE/USO	MAGNACAVALLO	AGNOLO	PAROLARE	QUATTROCASE
Centro storico				
Art. 56 "AF" Nuclei di antica formazione e patrimonio storico interni al nucleo abitato	--	--	--	--
Art. 56 "AF" Nuclei di antica formazione e patrimonio storico isolato esterni al nucleo abitato	--	--	--	--
Tessuto urbano consolidato				
Art. 57 "AREC 1" Ambiti residenziali consolidati di vecchia edificazione	34,00	24,65	25,50	24,65
Art. 57 "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati a medio- alta densità	42,00	29,75	32,30	29,75
Art. 57 "AREC 3" Ambiti residenziali consolidati a medio- bassa densità	44,00	32,30	34,00	32,50
Art. 57 "AREC" Ambiti residenziali consolidati a medio- bassa densità PS2	40,00	29,75	31,45	29,75
Art. 58 "AECOC" Ambiti economici consolidati	32,00	23,80	25,50	23,80
Art. 58 "AECOC" Ambiti economici consolidati soggetti a PA o PdC convenzionato-area non urbanizzata	16,00	11,90	12,35	11,90
Art. 60 "AVP" Ambiti a verde privato	5,00	3,40	3,85	3,85

TABELLA 2 AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALI E ARTIGIANALI

INTERVENTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI (valori €/mq)

AMBITO/DEFINIZIONE/USO	MAGNACAVALLO	AGNOLO	PAROLARE	QUATTROCASE
Ambiti di trasformazione				
Art. 33 Ambiti di trasformazione residenziali ATR01 area non	20,00	--	--	--

urbanizzata				
Art. 59 "PAA" Ambiti con piano attuativo già approvato o adottato a destinazione residenziale R01	38,00	--	--	--
Art. 59 "PAA" Ambiti con piano attuativo già approvato o adottato a destinazione produttiva E01	27,00	--	--	--

TABELLA 3 AREE RICOMPRESE NEL PIANO DEI SERVIZI

INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (valori €/mq)				
AMBITO/DEFINIZIONE/USO	MAGNACAVALLO	AGNOLO	PAROLARE	QUATTROCASE
Sistema dei servizi				
Art.42 Aree ST1. Servizi ricreativi, assistenziali, sociali, scolastici,ecc civiche e collettive (tipo A-C-D-G)	24,00	17,00	17,85	17,00
Art.42 Aree ST1. Attrezzature e impianti sportivi (tipo F)	22,00	16,15	16,90	16,15
Art.42 Aree ST1. Attrezzature religiose e di culto (tipo B)	17,00	12,32	12,75	12,32
Art.42 Aree ST1. Attrezzature verdi e parcheggi (tipo E-I)	8,50	5,95	6,80	5,95
Art.43 Aree ST2. Per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale	21,00	15,30	16,15	15,30
Art.44 Aree per attrezzature ed impianti tecnologici (tipo H)	13,00	8,50	9,78	9,35

I valori sopra riportati sono riferiti al mq. di area fabbricabile perfettamente sfruttabile.

Alle aree ricomprese all'interno della **Tabella 1** possono essere applicati i coefficienti B1, B2, B3, C1, C2, C3, di cui alle successive tabelle B e C, in funzione della loro morfologia e della loro posizione all'interno del territorio comunale. Considerando che la morfologia dell'area incide sul valore di mercato della stessa, è possibile applicare i coefficienti correttivi nei casi in cui la proprietà non sia pienamente sfruttabile o posta in zone che presentano particolari difficoltà edificatorie.

Le aree a cui applicare i valori di cui alla **Tabella 2** sono:

- Quelle complessive poste all'interno del comparto, al lordo delle superfici di urbanizzazione (strade, parcheggi, ecc.), nel caso di "area non urbanizzata". Si considera urbanizzata l'area in cui è stato rilasciato il PdC relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.
- Le superfici fondiarie dei lotti edificabili, con esclusione delle superfici riservate all'urbanizzazione primaria del comparto (strade, parcheggi, ecc.), nel caso di "area urbanizzata".

L'imponibile VM, da utilizzare ai fini IMU e a cui applicare l'aliquota d'imposta, si ottiene:

$$VM = \text{Superficie area} \times \text{Valore mq. Tabella 1} \times \text{coeff. di posizione B} \times \text{coeff. di morfologia C}$$

I coefficienti B e C sono riferiti rispettivamente a elementi oggettivi e soggettivi che possono influire sul valore degli immobili oggetto di stima.

Tali coefficienti sono da utilizzarsi per quegli immobili che presentano effettive difficoltà edificatorie, dovute alla loro posizione o alla loro particolare morfologia.

Tabella B – Coefficienti di posizione e attuazione

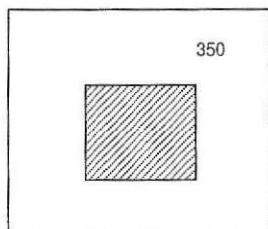
N°	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI POSIZIONE
B1	Zone che non presentano alcuna difficoltà di urbanizzazione, o vincoli del genere	1,00
B2	Zone che presentano carenze a livello di dotazione minima di urbanizzazioni primarie	0,85
B3	Zone interessate da vincolo speciale	0,80

Tabella C – Coefficienti di morfologia

N°	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI MORFOLOGIA
C1	Possibilità edificatoria completa	1,00
C2	Possibilità edificatoria condizionata	0,75
C3	Possibilità edificatoria inesistente	0,50

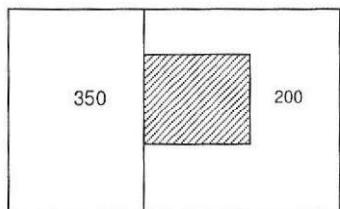
ESEMPI DI AREE A CUI APPLICARE LE RIDUZIONI C1, C2, C3 CONTENUTE NELLA TABELLA C

POSSIBILITA' EDIFICATORIA COMPLETA



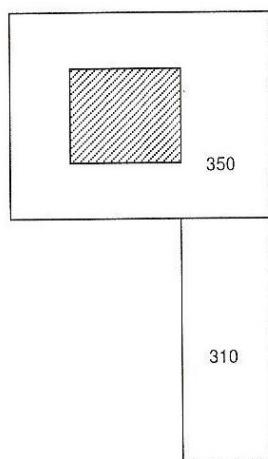
Lotto di terreno di dimensioni regolari e superficie minima uguale o superiore a quanto previsto dal piano, per cui è consentita un'agevole edificazione.

POSSIBILITA' EDIFICATORIA CONDIZIONATA



Lotto di terreno con morfologia o superficie tali da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra era, o altra proprietà (in questo caso il mapp. 350 può essere sfruttato solo costruendo in aderenza al mapp. 200).

POSSIBILITA' EDIFICATORIA INESISTENTE



Appezzamento di terreno, individuato al mappale 310 identificato come edificabile, ma non sfruttabile in quanto adibito a funzione specifica di accesso ad uno o più immobili, di verde di pertinenza, o inserito in fasce di rispetto che ne vincolano l'edificabilità.

B) IMMOBILI SOTTOPOSTI AD INTERVENTI DI RECUPERO

Per quanto riguarda i fabbricati sottoposti ad interventi di recupero, è previsto che, dalla data di inizio lavori a quella di attribuzione della nuova rendita, l'imponibile a cui applicare l'aliquota IMU debba coincidere con il valore dell'area edificabile su cui insiste l'immobile.

Al fine di rendere corretta ed equa l'applicazione della norma, sono state individuate le formule sotto esposte, applicabili alle superfici e ai contenuti delle tabelle successive.

CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI IN AMBITI DI CUI ALLE TABELLE D,E,F

$[(\text{Sup. linda d'intervento}^{(*)} : \text{IF} \times \text{Valore mq. di zona}) = \text{Imponibile IMU}$

CALCOLO IMPONIBILE PER IMMOBILI POSTI IN ZONA AGRICOLA DI CUI ALLA TABELLA G

$[(\text{Sup. linda d'intervento}^{(*)} + (\text{Sup. area pertinenza}^{()} \times 0,05)) \times \text{Valore mq. di zona} = \text{Imponibile IMU}$**

(*) Per superficie linda d'intervento si intende la superficie dell'immobile sottoposto ad intervento di recupero e/o ampliamento, in base all'epoca di vigenza degli strumenti

(**) Per Sup. area di pertinenza si intende l'area individuata dalla mappa catastale a stretto e diretto servizio del fabbricato ad essa collegato.

TABELLA D - IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO

INTERVENTI DI RECUPERO IN AMBITI CONSOLIDATI (valori €/mq)					
AMBITO/DEFINIZIONE/USO	IF	MAGNACAVALLO	AGNOLO	PAROLARE	QUATTROCASE
Centro storico					
Art. 56 "AF" Nuclei di antica formazione e patrimonio storico interni al nucleo abitato	1,00	140,00	102,00	107,10	102,00
Art. 56 "AF" Nuclei di antica formazione e patrimonio storico isolato esterni al nucleo abitato	1,00	80,00	57,80	61,20	57,80
Tessuto urbano consolidato					
Art. 57 "AREC 1" Ambiti residenziali consolidati di vecchia edificazione	0,37	34,00	24,65	25,50	24,65
Art. 57 "AREC 2" Ambiti residenziali consolidati a medio- alta densità	0,67	42,00	29,75	32,30	29,75
Art. 57 "AREC 3" Ambiti residenziali consolidati a medio- bassa densità	0,50	44,00	32,30	34,00	32,30
Art. 57 "AREC" Ambiti residenziali consolidati a medio- bassa densità PS2	0,50	40,00	29,75	32,30	29,75
Art. 58 "AECOC" Ambiti economici consolidati	0,65	32,00	23,80	25,50	23,80
Art. 58 "AECOC" Ambiti economici consolidati soggetti a PA o PdC convenzionato-area non urbanizzata	0,60	16,00	11,90	12,32	11,90
Art. 60 "AVP" Ambiti a verde privato	0,15	5,00	3,40	3,82	3,82

TABELLA E IMMOBILI POSTI IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INTERVENTI DI RECUPERO ALL'INTERNO DI PIANI ATTUATIVI (valori €/mq)					
AMBITO/DEFINIZIONE/USO	IF	MAGNACAVALLO	AGNOLO	PAROLARE	QUATTROCASE
Ambiti di trasformazione					
Art. 33 Ambiti di trasformazione residenziali ATR01 area non urbanizzata	**	17,00	--	--	--
Art. 59 "PAA" Ambiti con piano attuativo già approvato o adottato a destinazione residenziale R01	0,47	39,00	--	--	--
Art. 59 "PAA" Ambiti con piano attuativo già approvato o adottato a destinazione produttiva E01	0,89	27,00	--	--	--

** per le zone con IF contraddistinta da asterisco, nel caso di intervenuta approvazione di piano attuativo, dovrà essere utilizzato l'indice di edificabilità risultante dagli elaborati dello stesso.

TABELLA F IMMOBILI POSTI ALL'INTERNO DEL PIANO DEI SERVIZI

INTERVENTI SU IMMOBILI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (valori €/mq)					
AMBITO/DEFINIZIONE/USO	IF	MAGNACAVALLO	AGNOLO	PAROLARE	QUATTROCASE
Sistema dei servizi su aree di proprietà privata					
Art.42 Aree ST1. Servizi ricreativi, assistenziali, sociali, scolastici,ecc civiche e collettive (tipo A-C-D-G)	0,60	24,00	17,00	17,85	17,00
Art.42 Aree ST1. Attrezzature e impianti sportivi (tipo F)	0,60	22,00	16,15	17,00	16,15
Art.42 Aree ST1. Attrezzature religiose e di culto (tipo B)	0,60	20,00	14,45	15,30	14,45
Art.42 Aree ST1. Attrezzature verdi e parcheggi (tipo E-I)	1,00	8,50	5,95	6,37	5,95
Art.43 Aree ST2. Per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale	0,60	21,00	15,30	16,15	15,30

Art.44 Aree IT per attrezzature ed impianti tecnologici (tipo H)	0,60	13,00	9,35	9,77	9,35
---	-------------	-------	------	------	------

TABELLA G IMMOBILI POSTI IN ZONA AGRICOLA

INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE (valori €/mq)					
AMBITO/DEFINIZIONE/USO	IF	MAGNACAVALLO	AGNOLO	PAROLARE	QUATTROCASE
Aree edificabili riservate alle attività agricole					
Art.61 AGRI 1 Aree agricole strategiche	1,00	58,00	41,65	45,05	41,65
Art.61 AGRI 2 Aree agricole d'interazione	1,00	68,00	49,30	52,70	49,30
Art.61 AGRI 3 Aree agricole d'interesse ambientale e paesaggistico	1,00	51,00	36,55	38,25	36,55

* Firmato digitalmente
Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Angela Faini

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs n. 82/2005 e successive modifiche.*