



Città di
VIADANA

**AVVISO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DISPONIBILI
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VIADANA**

**ALLEGATO A
DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA DEI SINGOLI LOTTI**

PROGRAMMA ALIENAZIONE AREE

A) Area nel comparto produttivo Fenilrosso

L'attuazione del comparto produttivo Fenilrosso ha visto la cessione di importanti aree per servizi attualmente utilizzate per servizi comunali di primaria importanza ma nel contempo la cessione di aree marginali di difficile accesso relegate in appezzamenti di forma irregolare posti sul retro di attività insediate.

Tali aree sono state variate nel 2011 a destinazione produttiva in modo da valorizzarle e renderle interessanti per le attività già insediate.

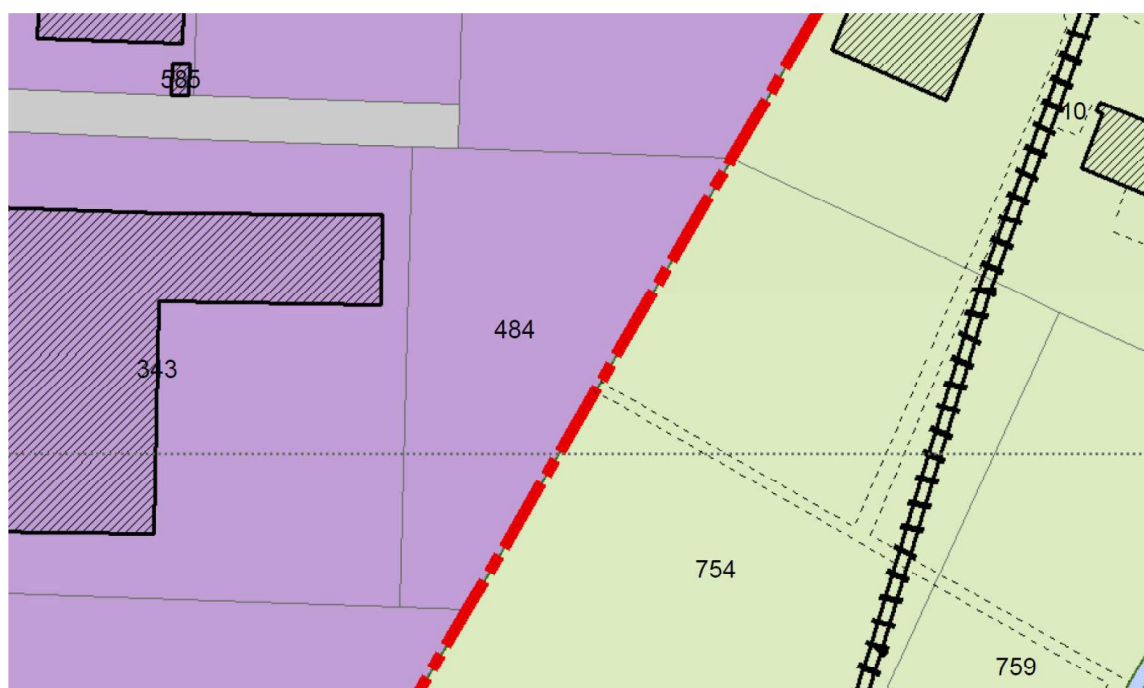
La maggior parte di queste aree attualmente sono in manutenzione a agricoltori locali e non danno nessun reddito all'ente.

Le aree da alienare sono le seguenti nel comparto **Fenilrosso**:

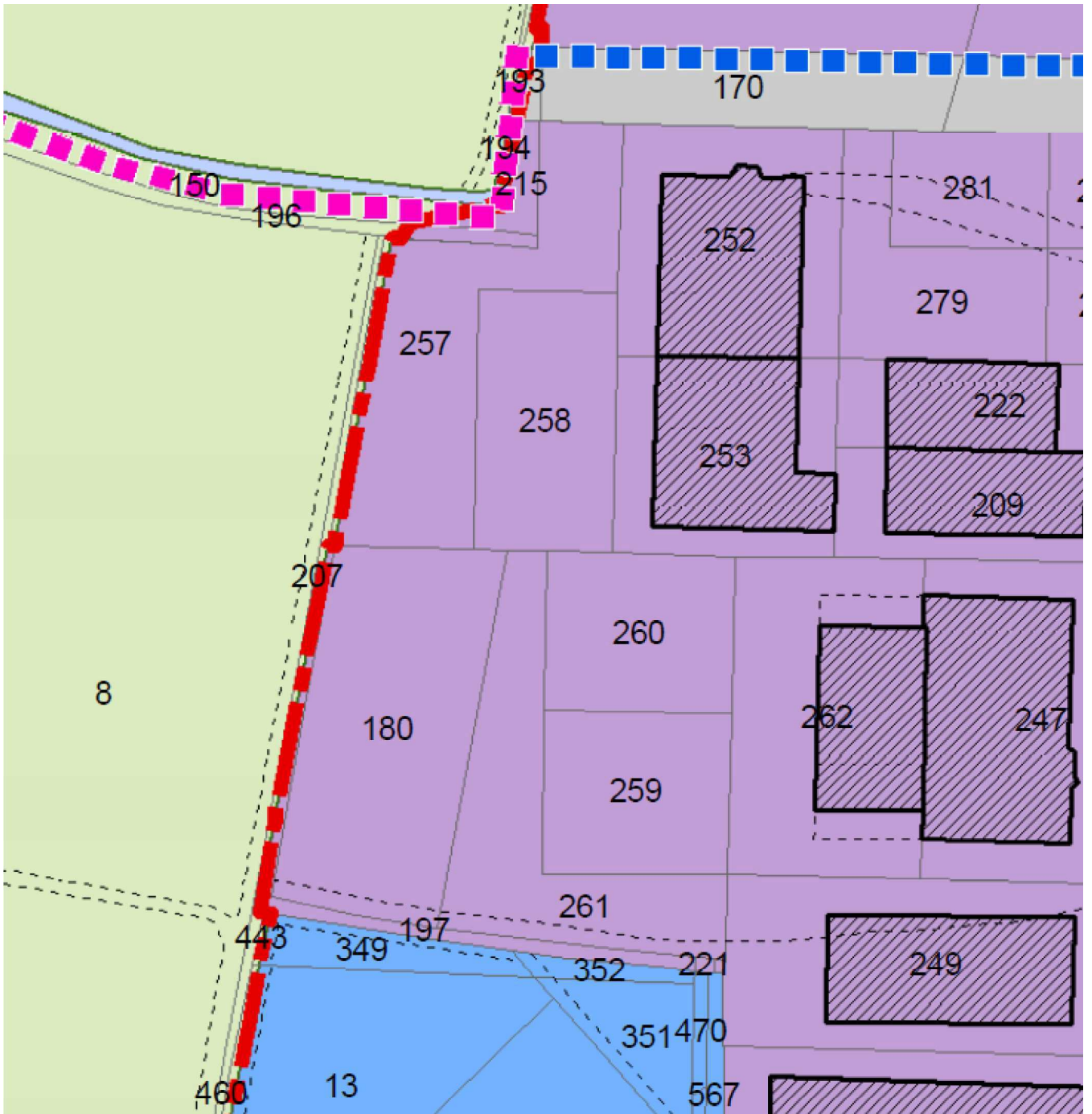
LOTTO	descrizione	foglio	mappale	mq	€/mq	importo a base d'asta
A1	Fenilrosso	91	484	4250	40	€ 170.000,00
A2	Fenilrosso	79	257	1610	30	€ 48.300,00
A3	Fenilrosso	79	261	1308	30	€ 39.240,00
A4	Fenilrosso	79	180	1978	30	€ 59.340,00
A5	Fenilrosso	91	563	1858	30	€ 55.740,00
IMPORTO A BASE D'ASTA LOTTO A						€ 372.620,00

ESTRATTO DI MAPPA

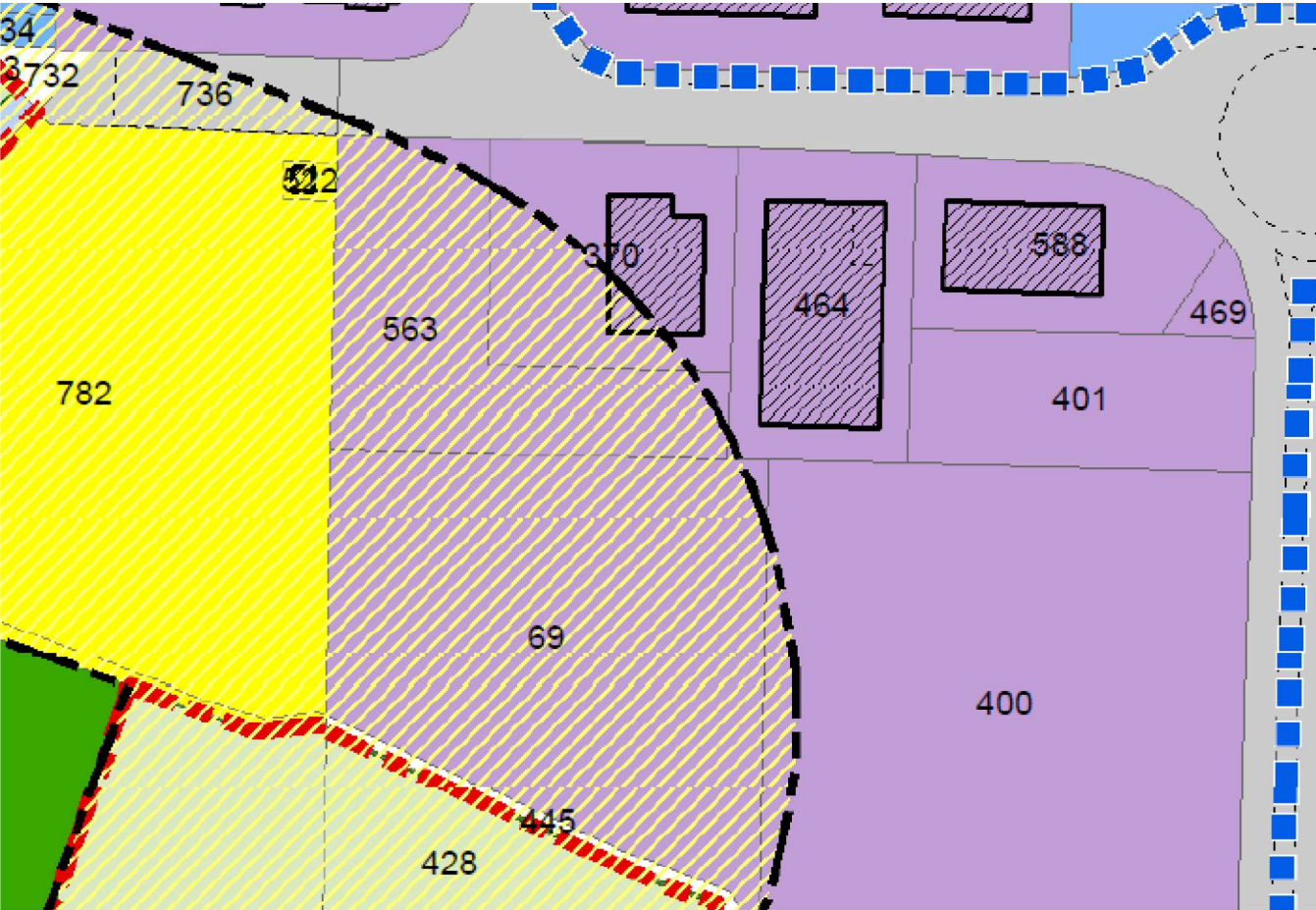
LOTTO A1 Foglio 91 mappale 484



Lotti A2 – A3 – A4 Foglio 79 – mappali 257, 261, 180



LOTTO A5 foglio 91 mappale 563



GRUPPO 1 - LOTTO B

B) Area Via Baghella (Foglio 81 mappale 314)

Si tratta di un'area residuale posta tra Via Guardabassa e Via Baghella di 1236 metri quadrati che non è stata mai assegnata.

Per tale area, di forma triangolare e di modesta superficie si pone a base di gara il prezzo vigente nel PIP 4 dal quale proviene pari a circa 46 al mq pertanto l'importo a base d'asta sarà di € 56.856,00

ESTRATTO DI MAPPA

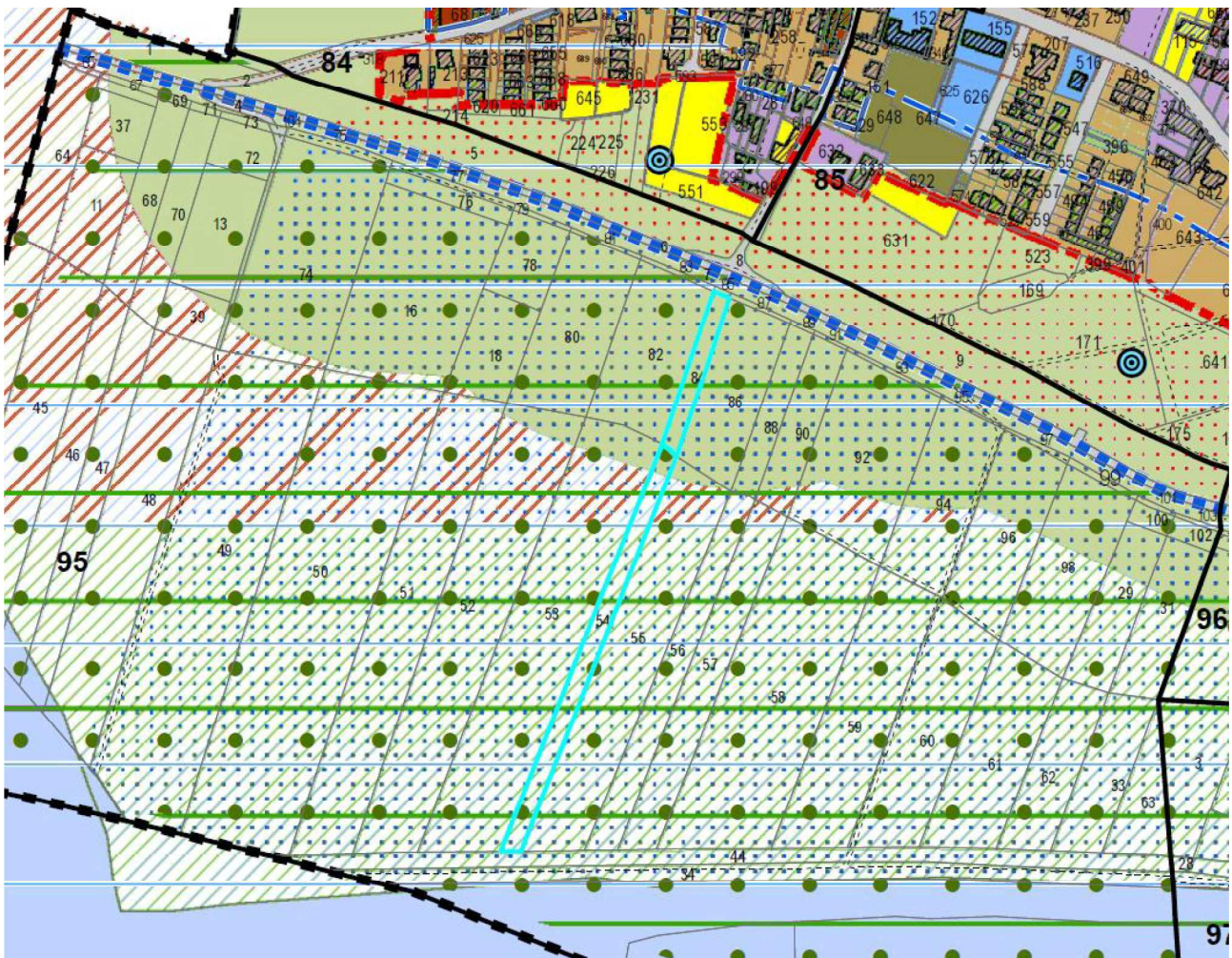


GRUPPO 1 - LOTTO D

D) Golena Cicognara (Foglio 95 mappale 54)

Da un esame delle proprietà del Comune di Viadana sono risultati due mappali di proprietà del Comune in golena del fiume Po di fronte a Via Po a Cicognara i due mappali (54 – 85) rispettivamente di mq 4410 e mq 1581 risultano coltivati a pioppo e i frontisti hanno già espresso richiesta di acquistarli.

Trattandosi di aree difficilmente utilizzabili per finalità pubbliche e visto che alla strada alzaia si accede già da Via Sant'Antonio si propone di alienarli al prezzo a base d'asta di €/mq 2,25 pari al valore medio agricolo pubblicato sul sito dell'agenzia del territorio per la regione agraria 4 di Mantova, per un totale di circa € 9.922,50.



L'elenco complessivo delle aree in alienazione è il seguente:

LOTTO	descrizione	foglio	mappale	mq	€/mq	importo a base d'asta
A1	Fenilrosso	91	484	4250	40	€ 170.000,00
A2	Fenilrosso	79	257	1610	30	€ 48.300,00
A3	Fenilrosso	79	261	1308	30	€ 39.240,00
A4	Fenilrosso	79	180	1978	30	€ 59.340,00
A5	Fenilrosso	91	563	1858	30	€ 55.740,00
B	Via Baghella (gerbolina)	81	314	1236	46	€ 56.856,00
D	Golena Cicognara	95	54	4410	2,25	€ 9.922,50
TOTALE AREE						€ 439.398,50

PROGRAMMA ALIENAZIONE FABBRICATI

GRUPPO 1 - LOTTO 1.1a - 1.1b - 1.1c - 1.1d - 1.1e - 1.1f

1) Garage Via Garibaldi

Il Comune di Viadana nella attuazione del PRU e nella convenzione con L'Immobiliare Rinascente snc di Pezzi Giuseppe ha acquisto 8 garage al piano seminterrato delle palazzine costruite dalla stessa immobiliare dei quali uno venduto nel 2016 e uno venduto nel 2017.

I garage sono identificati catastalmente al foglio 106 mappale 332 sub 355 – 354 – 353 – 352- 351– 363.

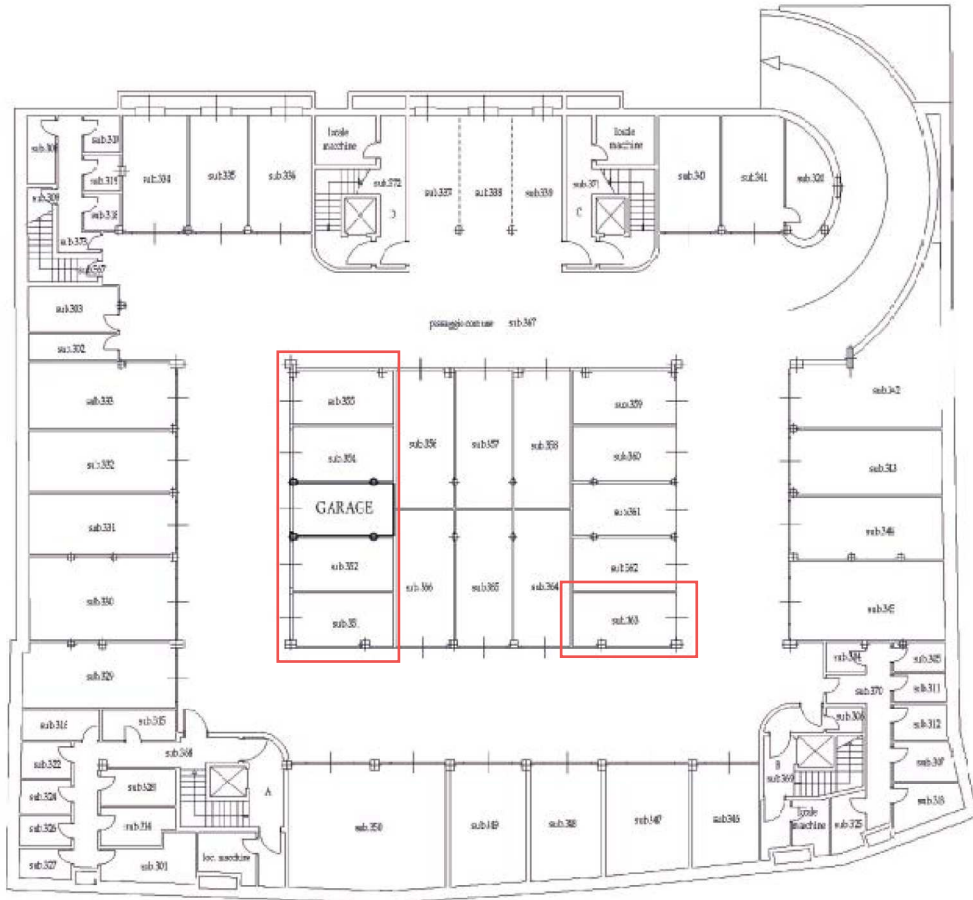
I garage non vengono utilizzati in quanto non sono vicini a nessun alloggio comunale pertanto si valuta di alienarli.

Il prezzo a base d'asta è stimato in € 12.000,00 ciascuno per complessivi € 72.000,00



B	Garage Via Garibaldi	106	332		1	
B1				355		€ 12.000,00
B2				354		€ 12.000,00
B3				353		€ 12.000,00
B4				352		€ 12.000,00
B5				351		€ 12.000,00
B7				363		€ 12.000,00

PIANO
INTERRATO
H. 2.50



GRUPPO 1 - LOTTO 1.2

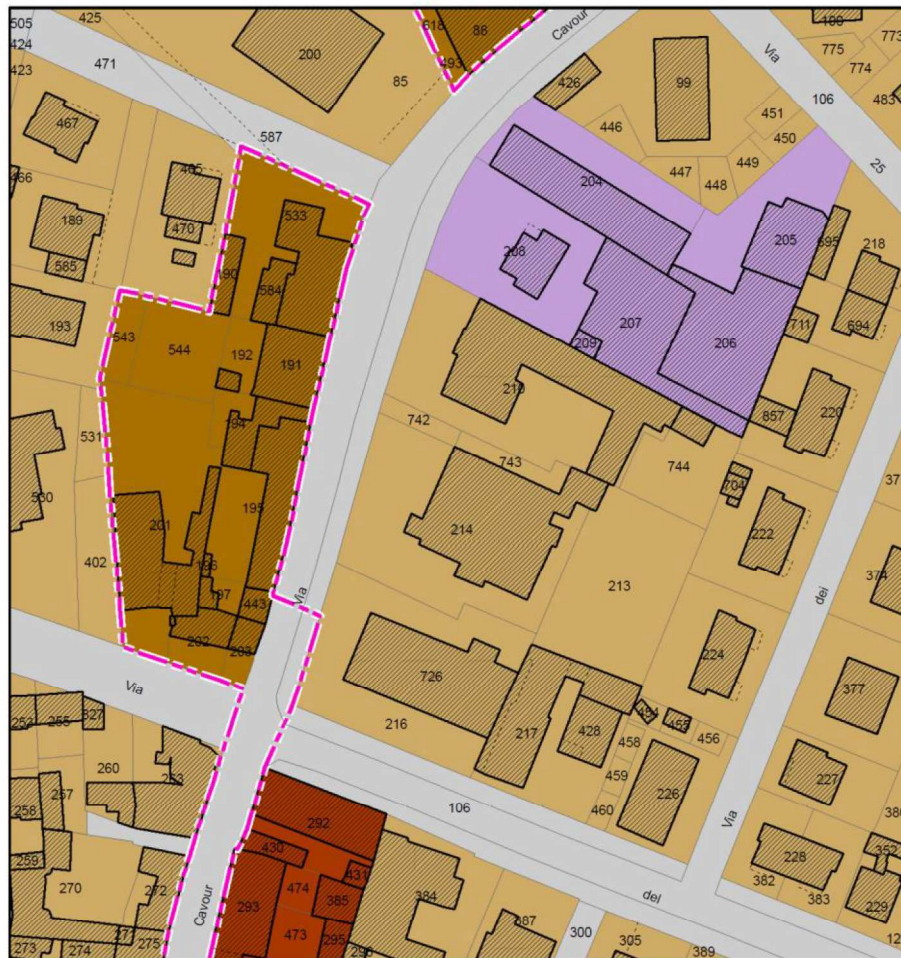
Ex convitto San Martino

Il Convitto San Martino è situato in Via Cavour a Viadana e identificato catastalmente al foglio 108 mappale 210 sub 310, a destinazione prevalentemente residenziale.

L'edificio venne acquistato nel 1995 dal Comune di Viadana dalla società di Pubblica assistenza educativa cremonese con sede in Cremona ed è stato utilizzato in questi anni come sede del Centro Psico Sociale dell'Ospedale di Carlo Poma di Mantova, dell'Ufficio provinciale del Lavoro e dell'AVIS Viadana.

L'immobile è costituito da una palazzina liberty che attualmente ospita solo il C.P.S. nella parte verso strada, l'area di pertinenza è di circa mq. 1400 mentre la superficie coperta di 650 mq la superficie di pavimento di circa 1200 mq, l'area risulta destinazione prevalentemente residenziale.

La stima dell'immobile ammonta a circa € 300.000,00.



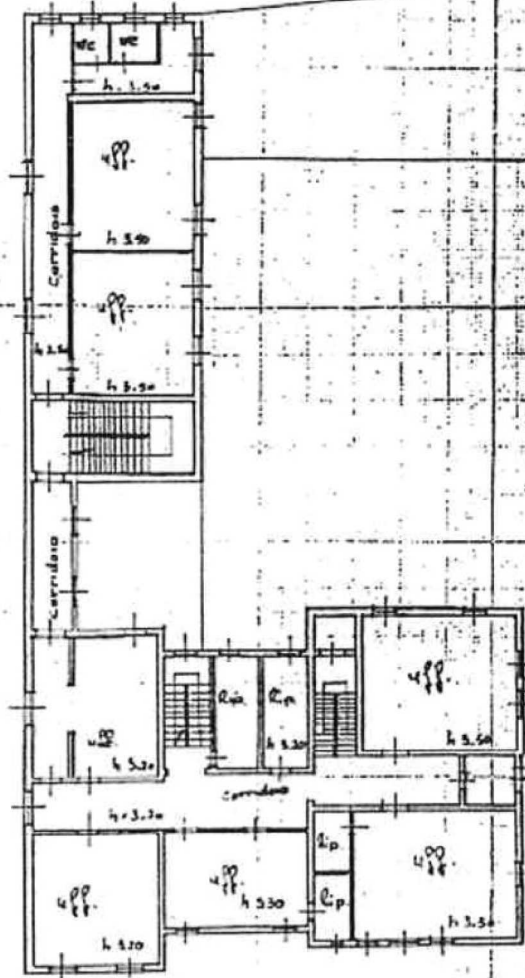
ESTRATTO DAL PIANO DELLE REGOLE

scala: 1:1.000

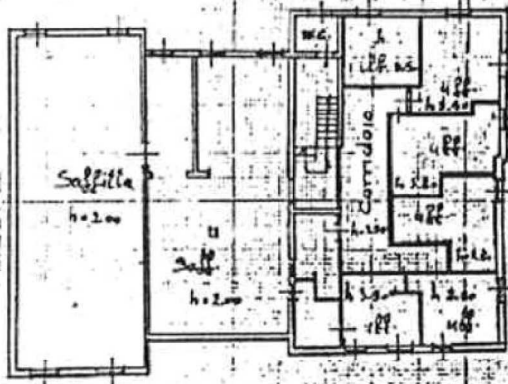
FG 108

Mapp. 210 sub. 301

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



GRUPPO 2 - LOTTI 2.1.c - 2.1.d

Reliquati di terreno

retrostanti ad abitazioni in Via Turati a Buzzoletto di Viadana (MN)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Comune di Viadana

Fg. 94 Mappale 291 TERR N FORM

Fg. 94 Mappale 290 VIGNETO Classe 1[^]

~~Fg. 94 Mappale 289 TERR N FORM~~

~~Fg. 94 Mappale 288 SEMINATIVO Classe 1[^]~~

Lotti non in alienazione

CONSISTENZA CATASTALE

Fg. 94 Mappale 291 35 mq.

Fg. 94 Mappale 290 35 mq. Reddito dominicale €. 0,39 - Reddito agrario €. 0,31

~~Fg. 94 Mappale 289 50 mq.~~

~~Fg. 94 Mappale 288 80 mq. Reddito dominicale €. 0,89 - Reddito agrario €. 0,66~~

Lotti non in alienazione

DESTINAZIONE URBANISTICA DAL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Comune: L826 Foglio: 94 Numero: 291 (Area: 64.79 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 64.79 mq pari al 100% dell'area

• NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI SECONDO LIVELLO

Corridoi di secondo livello della rete ecologica Provinciale - Per circa 64.79 mq pari al 100% dell'area

• NTA (Artt: 4.2.2) (Pg: 61)

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Fascia di rispetto stradale - Per circa 32.83 mq pari al 50.67% dell'area

• NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

IDROGRAFIA

Idrografia - Per circa 9.55 mq pari al 14.74% dell'area

• NTA (Artt: 4.2.10) (Pg: 66)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 31.97 mq pari al 49.33% dell'area

ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL TESSUTO URBANO

Zone agricole di rispetto del tessuto urbano consolidato - Per circa 23.27 mq pari al 35.92% dell'area

• NTA (Artt: 4.3.2) (Pg: 62, 63)

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 31.97 mq pari al 49.34% dell'area

• NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 94 Numero: 290 (Area: 46.77 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 46.77 mq pari al 100% dell'area

- NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI SECONDO LIVELLO

Corridoi di secondo livello della rete ecologica Provinciale - Per circa 46.77 mq pari al 100% dell'area

- NTA (Artt: 4.2.2) (Pg: 51)

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Fascia di rispetto stradale - Per circa 39.56 mq pari al 84.58% dell'area

- NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 7.21 mq pari al 15.42% dell'area

ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL TESSUTO URBANO

Zone agricole di rispetto del tessuto urbano consolidato - Per circa 39.55 mq pari al 84.58% dell'area

- NTA (Artt: 4.2.2) (Pg: 62, 63)

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 7.21 mq pari al 15.42% dell'area

- NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 94 Numero: 289 (Area: 51.79 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 51.79 mq pari al 100% dell'area

- NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI SECONDO LIVELLO

Corridoi di secondo livello della rete ecologica Provinciale - Per circa 51.79 mq pari al 100% dell'area

- NTA (Artt: 4.2.2) (Pg: 51)

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Fascia di rispetto stradale - Per circa 5.50 mq pari al 10.61% dell'area

- NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

IDROGRAFIA

Idrografia - Per circa 5.50 mq pari al 10.61% dell'area

- NTA (Artt: 4.2.10) (Pg: 56)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 46.30 mq pari al 89.39% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 46.30 mq pari al 89.39% dell'area

- NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 94 Numero: 288 (Area: 169.23 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 169.23 mq pari al 100% dell'area

- NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI SECONDO LIVELLO

Corridoi di secondo livello della rete ecologica Provinciale - Per circa 169.23 mq pari al 100% dell'area

- NTA (Artt: 4.2.2) (Pg: 51)

FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Fascia di rispetto stradale - Per circa 87.19 mq pari al 51.52% dell'area

- NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 66)

IDROGRAFIA

Idrografia - Per circa 1.54 mq pari al 0.91% dell'area

- NTA (Artt: 4.2.10) (Pg: 56)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 82.04 mq pari al 48.48% dell'area

ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL TESSUTO URBANO

Zone agricole di rispetto del tessuto urbano consolidato - Per circa 85.17 mq pari al 50.33% dell'area

- NTA (Artt: 4.3.2) (Pg: 62, 63)

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 82.05 mq pari al 48.48% dell'area

- NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

DESCRIZIONE DEL BENE

Reliquati di terreni posti in posizione retrostante alle abitazioni che hanno accesso da Via Turati a Buzzoletto. Gli stessi risultano essere in parte già ricompresi nelle aree cortilizie degli immobili ex IACP e recintati, ed in parte esterni alle recinzioni delle diverse proprietà.

Tali reliquati nel Sistema informativo territoriale risultano inseriti parzialmente in area residenziale, in zona agricola di rispetto del tessuto urbano e in modestissima parte ad idrografia, regolamentati rispettivamente agli art.4.1.6; art.4.3.2 e art.4.2.10 delle vigenti N.t.a.

Si riscontra che la superficie catastale non risulta corrispondente a quanto riportato sulla descrizione del sistema informativo territoriale, differenza che nasce con ogni probabilità dalla presenza in mappa di un tratto di fossato ancora da frazionare e quindi allibrato alle acque del foglio di mappa che invece è ricompreso come zona residenziale o agricola o idrografia nel PGT.

Al fine di poter determinare il valore complessivo dei reliquati costituiti dai quattro mappali, viene considerata la superficie riportata dal sistema informativo territoriale suddivisa con le percentuali indicate per destinazione e moltiplicate per i singoli valori unitari. Le superfici arrotondate all'unità sono così determinate :

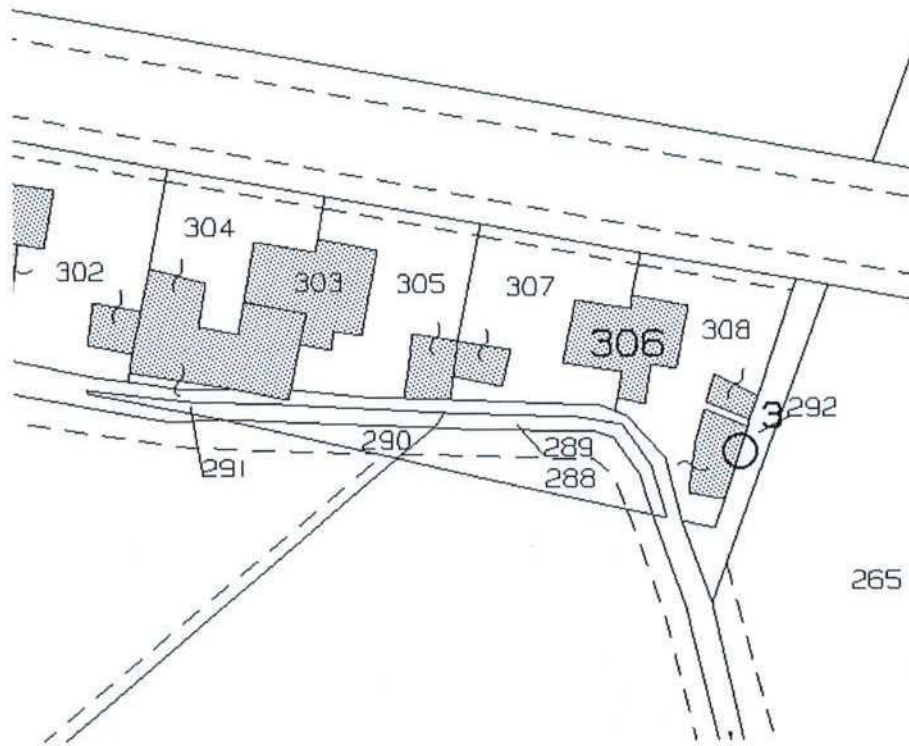
Mappale	Superficie catastale (arrotondate all'unità)	Superficie da S.I.T.	Percentuali destinazioni
Mapp.291	35 mq.	65 mq.	idrografia = 15% Agricola = 36% Residenziale = 49%
Mapp.290	35 mq.	47 mq.	idrografia = 0 % Agricola = 85% Residenziale = 15%
Mapp.289	50 mq.	52 mq.	idrografia = 11% Agricola = 0 % Residenziale = 89%
Mapp.288	80 mq.	169 mq.	idrografia = 1% Agricola = 50% Residenziale = 49%

Lotti non in alienazione

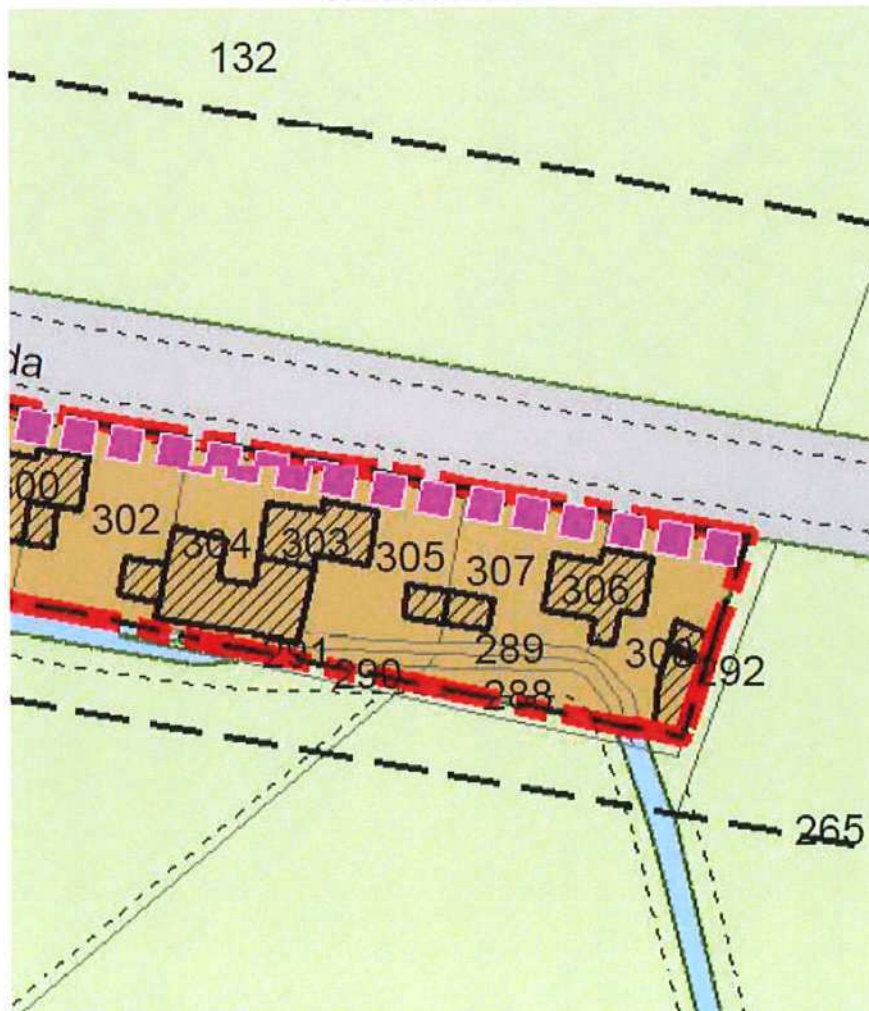
Per un totale complessivo di:

Superficie catastale mq.200, Superficie da Sistema Informativo Territoriale mq.333, ripartita come da percentuali in 168 mq di residenziale, 148 mq. di agricola e 17 mq di idrografia.

STRALCIO DI MAPPA



STRALCIO DI P.G.T.



MAPPA SOVRAPPOSTA



VALUTAZIONE UNITARIA

Da ricerche di mercato e confronto con i valori delle aree edificabili frazione di Buzzoletto, indicate nella tabella comunale per il calcolo ai fini IMU degli ultimi anni, si desume un valore di €100,00 a mq. con riduzione del 40% come da Deliberazione di Giunta Comunale n.264 del 23-12-2016 per quelle normate dall'art. 4.1.6 delle N.T.A. , ma trattandosi di aree intercluse si ritiene che il più probabile valore di mercato della parte edificabile sia di 45,00 €/mq.

Per quanto attiene alla porzione destinata a idrografia si assume medesimo valore di quella edificabile trattandosi comunque di una porzione alquanto esigua.

L'area destinata a verde agricolo di rispetto del tessuto urbano consolidato considerando un valore di circa 14.000,00 euro alla biolca viadanese viene valutata in 6,00 €/mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Area Residenziale = mq 168 x 45,00 €/mq = 7560,00 €

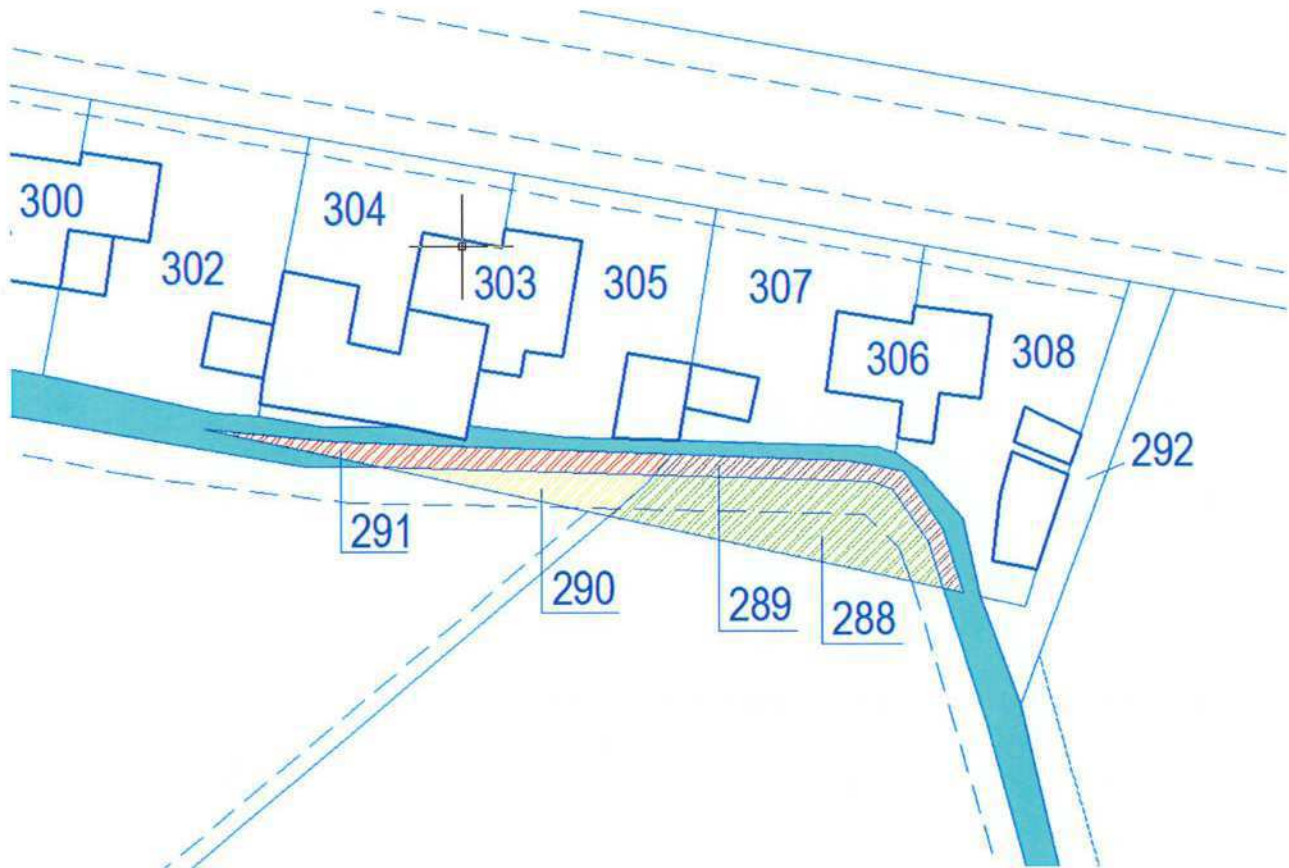
Area Agricola di rispetto del tessuto urbano consolidato = mq 148 x 6,00 €/mq = 888,00 €

Idrografia = mq 17 x 45,00 €/mq = 765,00 €

Per un totale complessivo di EURO 9.213,00 relativo ai mappali 288,289,290 e 291 e alla porzione di fosso da frazionare al netto di onorari e anticipazioni catastali per la redazione del tipo di frazionamento di seguito quantificato.

NOTE

Si precisa che dal sistema informativo territoriale risulta una non perfetta sovrapposizione fra la mappa e la vista satellitare. Inoltre come riscontrabile dai luoghi interessati dalla valutazione visibile anche dalla mappa sottostante sono almeno quattro le proprietà che hanno già occupato una parte dei mappali oggetto della presente perizia aggregando l'area a quella cortilizia pertinenziale. Questo implica che vi possano anche essere più richieste di acquisto per porzioni da frazionare. L'onorario per il frazionamento a catasto terreni comprensivo delle anticipazioni per diritti catastali è quantificabile in circa 1.500,00 euro, fatta salva la convenienza per Codesto Comune di vendere per intero le aree anche se frazionate



GRUPPO 2 - LOTTI 2.2.b - 2.2.d

Reliquati di terreno
retrostanti alla scuola materna di carobbio

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Comune di Viadana

Fig. 103 Mappale 1230 VIGNETO Classe 1^A

Fig. 103 Mappale 1232 VIGNETO Classe 1^A

~~Fig. 103 Mappale 1233 VIGNETO Classe 1^A~~

~~Fig. 103 Mappale 1234 VIGNETO Classe 1^A~~

~~Fig. 103 Mappale 1235 VIGNETO Classe 1^A~~

~~Fig. 103 Mappale 1236 VIGNETO Classe 1^A~~

Lotti non in alienazione

CONSISTENZA CATASTALE

~~Fig. 103 Mappale 1229 10 mq. Reddito dominicale € 0,11 - Reddito agrario € 0,09 Lotto già alienato~~

~~Fig. 103 Mappale 1230 21 mq. Reddito dominicale € 0,23 - Reddito agrario € 0,18~~

~~Fig. 103 Mappale 1231 25 mq. Reddito dominicale € 0,28 - Reddito agrario € 0,22 Lotto già alienato~~

~~Fig. 103 Mappale 1232 26 mq. Reddito dominicale € 0,29 - Reddito agrario € 0,23~~

~~Fig. 103 Mappale 1233 33 mq. Reddito dominicale € 0,37 - Reddito agrario € 0,29~~

~~Fig. 103 Mappale 1234 6 mq. Reddito dominicale € 0,07 - Reddito agrario € 0,05~~

~~Fig. 103 Mappale 1235 67 mq. Reddito dominicale € 0,74 - Reddito agrario € 0,59~~

~~Fig. 103 Mappale 1236 112 mq. Reddito dominicale € 1,24 - Reddito agrario € 0,98~~

Lotti non in alienazione

DESTINAZIONE URBANISTICA DAL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1229 (Area: 14.02 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 14.02 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.5.3) (Pg: 68)

RISPETTO CORSI D'ACQUA D.LGS 42/2004

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua sottoposti a tutela D. Lgs. 42/04 - Per circa 2.91 mq pari al 20.75% dell'area

* NTA (Artt: 4.2.9) (Pg: 55, 56)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 14.02 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 13.92 mq pari al 99.28% dell'area

* NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1230 (Area: 23.37 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 23.37 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 23.37 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 22.98 mq pari al 98.3% dell'area

* NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1231 (Area: 25.55 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 25.55 mq pari al 100% dell'area

• RTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 25.55 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 25.40 mq pari al 99.41% dell'area

• RTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1232 (Area: 26.25 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 26.25 mq pari al 100% dell'area

• RTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 26.25 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 26.12 mq pari al 99.54% dell'area

• RTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1233 (Area: 28.94 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 28.94 mq pari al 100% dell'area

• RTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 28.94 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 28.94 mq pari al 100% dell'area

• RTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1234 (Area: 7.07 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 7.07 mq pari al 100% dell'area

• RTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 7.07 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 7.07 mq pari al 100% dell'area

• RTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1235 (Area: 77.94 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 77.94 mq pari al 100% dell'area

• RTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 77.94 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 77.06 mq pari al 98.86% dell'area

• RTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 103 Numero: 1236 (Area: 120.01 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 120.01 mq pari al 100% dell'area

• NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 120.01 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 119.87 mq pari al 99.88% dell'area

• NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

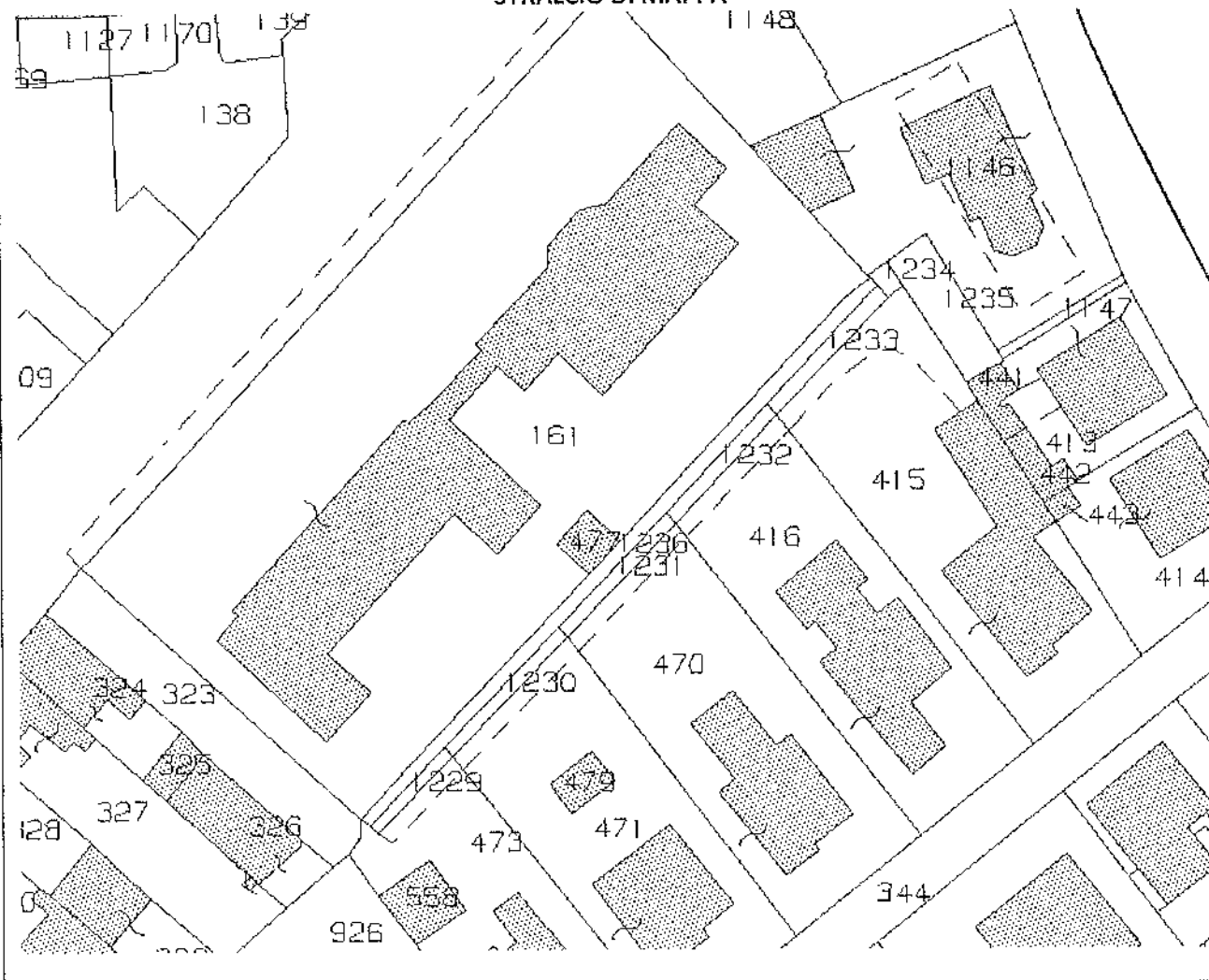
DESCRIZIONE DEL BENE

Reliquati di terreno derivanti dal mappale 472 frazionato in 1077,1078,1079,1080,1081,1082 e 1083, oggetto prima di una variazione d'ufficio con cui sono stati accorpati al mappale 1076, che poi è stato frazionato a formare gli attuali 1229,1230,1231,1232,1233,1234,1235 e 1236.

Sono destinati dal vigente PGT a zona prevalentemente residenziale regolamentata dall' art.4.1.6 delle vigenti NTA e per gli stessi la superficie catastale è pressoché coincidente con quella del Sistema Informativo Territoriale.

Da sopralluogo si nota che il locale tecnico di servizio alla scuola materna, mapp 477, risulta in mappa addossato al confine con il mappale 1236 ma lo stesso è distante dalla siepe metallica esistente di quanto verosimilmente è la misura in larghezza di predetto mappale. Questo significa che il mappale 1236 pur essendo destinato ad area residenziale è posto all'interno del perimetro della scuola materna e pertanto la sua vendita è sconsigliata. Gli altri mappali risultano recintati e di fatto già accorpati alle aree cortilizie dei fabbricati confinanti

STRALCIO DI MAPPA



VALUTAZIONE UNITARIA

Da ricerche di mercato e confronto con i valori delle aree edificabili poste nel capoluogo di Viadana, indicate nella tabella comunale per il calcolo ai fini IMU degli ultimi anni, si desume un valore di €100,00 a mq. con riduzione del 40% come da Deliberazione di Giunta Comunale n.264 del 23-12-2016 per quelle normate dall'art. 4.1.6 delle N.T.A. , ma trattandosi di aree intercluse che singolarmente non danno la possibilità di effettiva edificazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia di 45,00 €/mq.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1229	10 mq.	x 45,00 €/mq =	450,00 €	Lotto non in alienazione
Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1230	21 mq.	x 45,00 €/mq =	945,00 €	
Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1231	25 mq.	x 45,00 €/mq =	1125,00 €	Lotto non in alienazione
Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1232	26 mq.	x 45,00 €/mq =	1170,00 €	
Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1233	33 mq.	x 45,00 €/mq =	1485,00 €	
Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1234	6 mq.	x 45,00 €/mq =	270,00 €	Lotti non in alienazione
Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1235	67 mq.	x 45,00 €/mq =	3015,00 €	

Per un totale complessivo di 8460,00 €

(eventuale - Area Residenziale Fg. 103 Mappale 1236 112 mq. x 45,00 €/mq = 5040,00 €)

NOTE

I mappali dal 1229 al 1235 sono recintati nelle proprietà confinanti, dalle stesse già utilizzati come cortile o giardino e ad esclusione dei nn. 1234 e 1235 confinano con una sola proprietà. Si ritiene di aver assegnato un valore corretto per invogliarne l'acquisto e non dover riposizionare la recinzione esistente che produrrebbe un'inutile spesa. Eventuali frazionamenti per assegnazione di porzioni di aree dei mappali confinanti con più proprietà dovranno essere a carico degli stessi.

GRUPPO 2 - LOTTO 2.4

Terreno Golenale

posto nelle vicinanze dell'argine maestro
della frazione Cizzolo di Viadana (MN)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Comune di Viadana
Fig. 27 Mappale 31 PIOPPETO Classe 1

CONSISTENZA CATASTALE

Fig. 27 Mappale 31 44880 mq. Reddito dominicale €394,04 - Reddito agrario €185,43

DESTINAZIONE URBANISTICA DAL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Comune: L826 Foglio: 27 Numero: 31 (Area: 45503.11 mq)

Piano delle Regole

AMBITO CON GRAVI LIMITAZIONI

Ambiti con gravi limitazioni - classificazione geologica - Per circa 45503.11 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'A' - Per circa 45503.10 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI PRIMO LIVELLO

Corridoi di primo livello della rete ecologica Provinciale - Per circa 45503.11 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.2.1) (Pg: 51)

PARCO OGLIO SUD

Ambiti del Parco Oglio Sud - Per circa 45503.11 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.2.4) (Pg: 52, 53)

RISPETTO CORSI D'ACQUA D.LGS 42/2004

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua sottoposti a tutela D. Lgs. 42/04 - Per circa 45503.11 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.2.9) (Pg: 55, 56)

ZONA AGRICOLA

Zone agricole. Edificabili con Permesso di Costruire singolo. (Sono richieste le caratteristiche di cui alla Parte II - Titolo III della L.R. n. 12 del 11.03.2005) - Per circa 45502.22 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.3.1) (Pg: 58, 59, 60, 61, 62)

ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

Zona di Protezione Speciale (ZPS) - Per circa 45503.11 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.2.5) (Pg: 53)

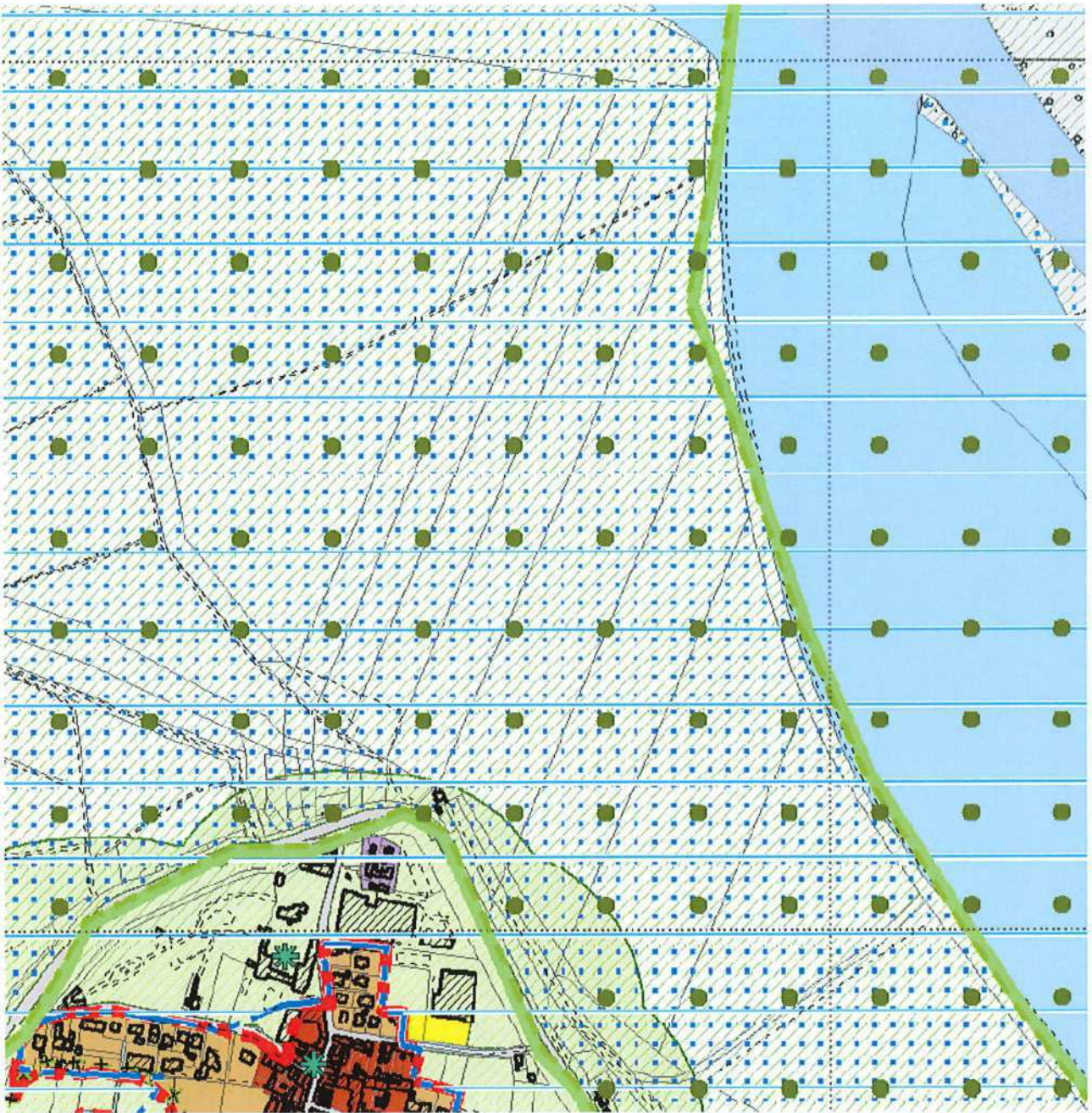
DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di terreno pianeggiante con forma regolare trapezoidale con i due lati maggiori pressoché paralleli, posto nella gola del fiume Po nei pressi della frazione di Cizzolo. Lo stesso è posto nelle vicinanze dell'argine maestro e arriva in adiacenza al corso d'acqua non lontano dalla confluenza del fiume Oglio ricadendone nell'ambito del Parco. La qualità colturale rilevata da visura catastale risulta essere Pioppeto ma in realtà il terreno è da tempo incolto e necessita di una sistemazione prima della messa a dimora delle piante da effettuare nel rispetto del P.T.C. Parco Oglio SUD art. 4.2.4 e seguenti delle NTA e della ZPS IT20B0501 "Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia" art. 4.2.5 e seguenti delle NTA. L'estensione del mappale è di 44.880,00 mq pari a 18,163 biolche viadanesi (l'estensione della biolca viadanese corrisponde a 2.470,896 mq).

STRALCIO DI MAPPA



STRALCIO DI P.G.T.



MAPPA SOVRAPPOSTA



VALUTAZIONE UNITARIA

Da ricerche di mercato, si ritiene, trattandosi di terreno golenale, che il più equo valore della biolca viadanesa sia pari a € 5.500,00 (corrispondenti a circa € 7.000,00 della biolca mantovana). Lo stesso valore è riscontrabile dalle tabelle dei valori agricoli medi della provincia di Mantova per i pioppeti di golena aperta relativo all'annualità 2021.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Consistenza pari a 18,163 biolche viadanesi che moltiplicate a € 5500,00 / bv producono un totale di € 99.896.50 arrotondato a € 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)

NOTE

Risulta un leggero scostamento tra la superficie catastale e quella del sistema informativo territoriale pari a circa un quarto di biolca e quindi trascurabile nella considerazione che il valore attribuito tiene in considerazione anche delle spese da sostenere per la sistemazione e la pulizia del terreno.

GRUPPO 2 - LOTTO 2.6**IMMOBILI PER CIVILI ABITAZIONI**
in Via Palazzo n. 10-12 a Salina di Viadana (MN)**INDIVIDUAZIONE CATASTALE e CONSISTENZA**

Comune di Viadana

Catasto Urbano

Fg. 77 Mappale 71 Sub.1 A/3 Classe 2 Consistenza 7 Vani Rendita €. 238,60 Via Palazzo 10-12

Fg. 77 Mappale 71 Sub.2 BCNC Via Palazzo 10-12

Fg. 77 Mappale 72 Sub.1 A/3 Classe 2 Consistenza 4,5 Vani Rendita €. 153,39 Via Palazzo 10-12

Catasto Terreni

Fg. 77 Mappale 71 – Ente Urbano – mq. 1053

Fg. 77 Mappale 72 – Ente Urbano – mq. 115

DESTINAZIONE URBANISTICA DAL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Comune: L826 Foglio: 77 Numero: 71 (Area: 1043.73 mq)

Documento di Piano

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a titolo edilizio convenzionato RI - Per circa 1.55 mq pari al 0.15% dell'area

* NTA (Artt: 2.7.7) (Pg: 23)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1043.73 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI SECONDO LIVELLO

Corridoi di secondo livello della rete ecologica Provinciale - Per circa 1043.73 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.2.2) (Pg: 51)

EDIFICI DISMESSI

Edifici dismessi - Per circa 205.02 mq pari al 19.64% dell'area

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1010.30 mq pari al 96.8% dell'area

VIABILITA'

Viabilità esistente - Per circa 1.21 mq pari al 0.12% dell'area

ZONA A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Zone a trasformazione urbanistica PdR - Per circa 1.55 mq pari al 0.15% dell'area

ZONA AGRICOLA DI RISPETTO DEL TESSUTO URBANO

Zone agricole di rispetto del tessuto urbano consolidato - Per circa 31.88 mq pari al 3.05% dell'area

* NTA (Artt: 4.3.2) (Pg: 62, 63)

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Zone prevalentemente residenziali - Per circa 1009.09 mq pari al 96.68% dell'area

* NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

Comune: L826 Foglio: 77 Numero: 72 (Area: 114.02 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 114.02 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

CORRIDOIO ECOLOGICO DI SECONDO LIVELLO

Corridoi di secondo livello della rete ecologica Provinciale - Per circa 114.02 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.2.2) (Pg: 51)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 114.02 mq pari al 100% dell'area

ZONA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

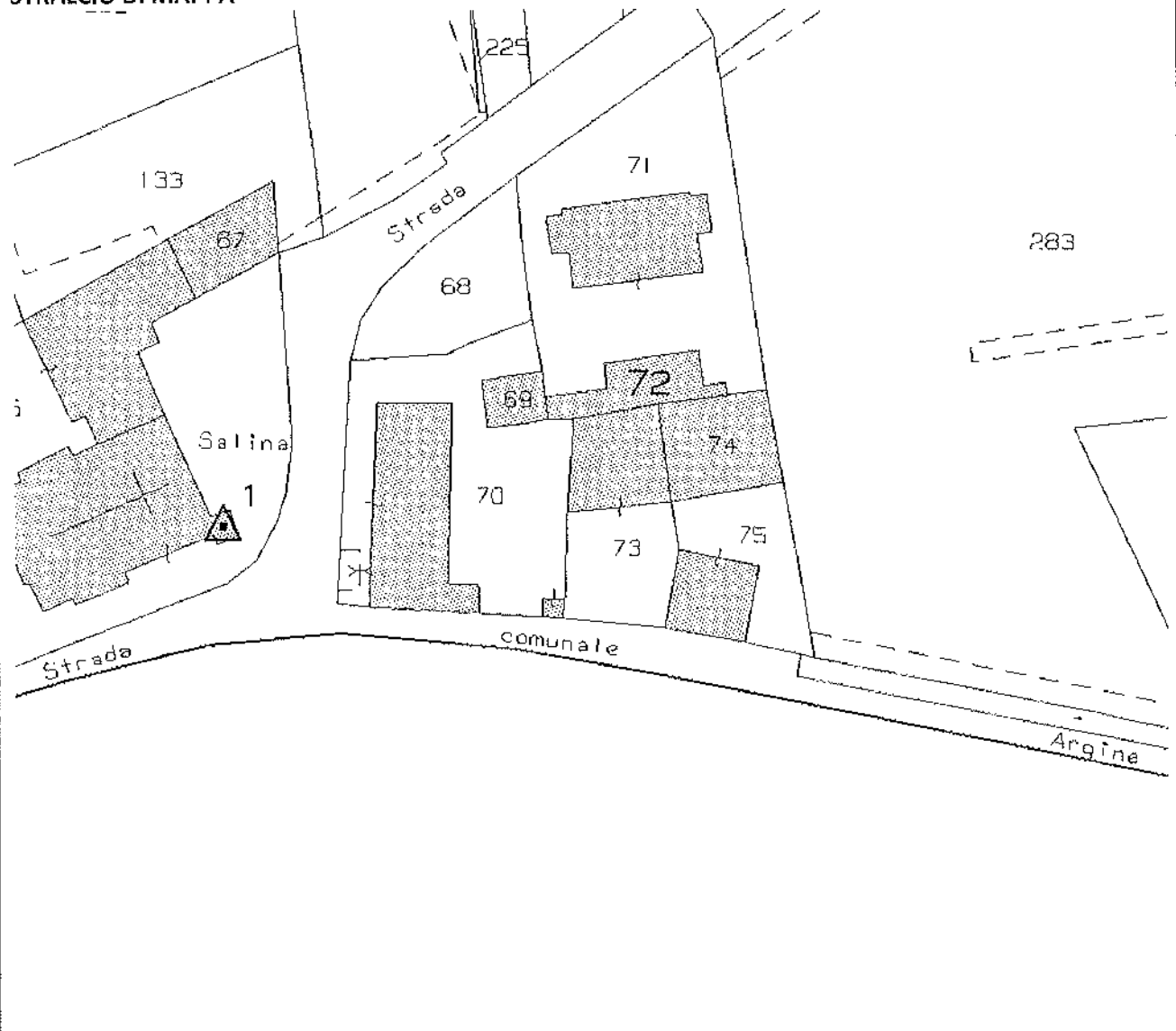
Zone prevalentemente residenziali - Per circa 114.02 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.1.6) (Pg: 39, 40, 41)

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di immobile in precedenza utilizzato come scuola della frazione di Salina da tempo inutilizzato. L'area su cui sorge è destinata dal vigente PGT a zona prevalentemente residenziale e i 2 corpi di fabbrica, mappali 71 e 72, risultano attualmente essere delle abitazioni, anche se il corpo principale non ne ha le caratteristiche e per tale destinazione non è stato adattato. I fabbricati sono in stato di abbandono e relativamente a quello fronte strada distinto col mappale 71 si sono verificati crolli interni dovuti ad ammaloramenti delle strutture lignee causati da copiose infiltrazioni dal tetto che presumibilmente presenta la stessa problematica. Non si è potuto procedere in accurato sopralluogo interno per paura di crolli improvvisi e alcuni rilievi fotografici sono stati fatti dalle finestre esterne. Questo fabbricato è sprovvisto di servizi e impianti e per poterlo renderlo abitabile ha bisogno di un intervento radicale di ristrutturazione e trasformazione interna. Il mappale 72 seppur anch'esso in stato di abbandono presenta condizioni leggermente migliori con elementi di finitura più recenti e per renderlo abitabile è necessario procedere con intervento di manutenzione straordinaria. L'immobile è posto vicino al centro della frazione di Salina in zona tranquilla e seppur costituito da due abitazioni, a parere dello scrivente, è opportuno procedere con una sola vendita in blocco al fine di valorizzare l'area scoperta attualmente bene comune. La consistenza del lotto e dei due fabbricati è importante e pur mantenendo dei valori unitari tendenti al basso l'impegno da sostenere diventa consistente considerando anche i costi della futura sistemazione.

STRALCIO DI MAPPA



STRALCIO DI PGT



MAPPA SOVRAPPOSTA



VALUTAZIONE UNITARIA

All'area scoperta e di sedime dei fabbricati in Zona Prevalentemente Residenziale della frazione Salina si attribuisce un valore di euro 36,00 al mq. determinato come da tabella comunale per il calcolo ai fini IMU degli ultimi anni con riduzione del 40% come da Deliberazione di Giunta Comunale n.264 del 23-12-2016 per quelle normate dall'art. 4.1.6 delle N.T.A.

Al fabbricato distinto al mappale 71 si attribuisce un valore di 75,00 euro/mq.

Al fabbricato distinto al mappale 72 si attribuisce un valore di 125,00 euro/mq.

I valori così determinati si riferiscono ad una vendita globale in unico blocco per far sì che l'unica proprietà possa godere in modo esclusivo dell'area scoperta interna al lotto.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Area lotto mq. 1.168 a € 36,00/mq = 42.048,00 €

Parte abitativa mapp. 71 mq 207 a € 75,00/mq = 15.525,00 €

Parte abitativa mapp. 72 mq 107,50 a € 125,00/mq = 13.437,50 €

Per un totale di € 71.010,50 – arrotondato a € **71.000,00** dicono euro settantunomila/00

NOTE

La consistenza è stata calcolata sulla base delle schede catastali agli atti aggiornate nel 2008 e la disposizione planimetrica non corrisponde pienamente. Si rileva infatti che nel fabbricato del mappale 71 sono presenti tramezze divisorie non portanti nei locali bagno e cucina non riscontrate sulla scheda catastale. Per la vendita è necessario dotare l'immobile di Attestato di Prestazione Energetica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

MAPPALE 71



MAPPALE 72



PLANIMETRIA CATASTALE

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova**

Dichiarazione protocollo n. **MN0028954** del **26/02/2008**
Planimetria di u.i.u. in Comune di Viadana

Via Palazzo

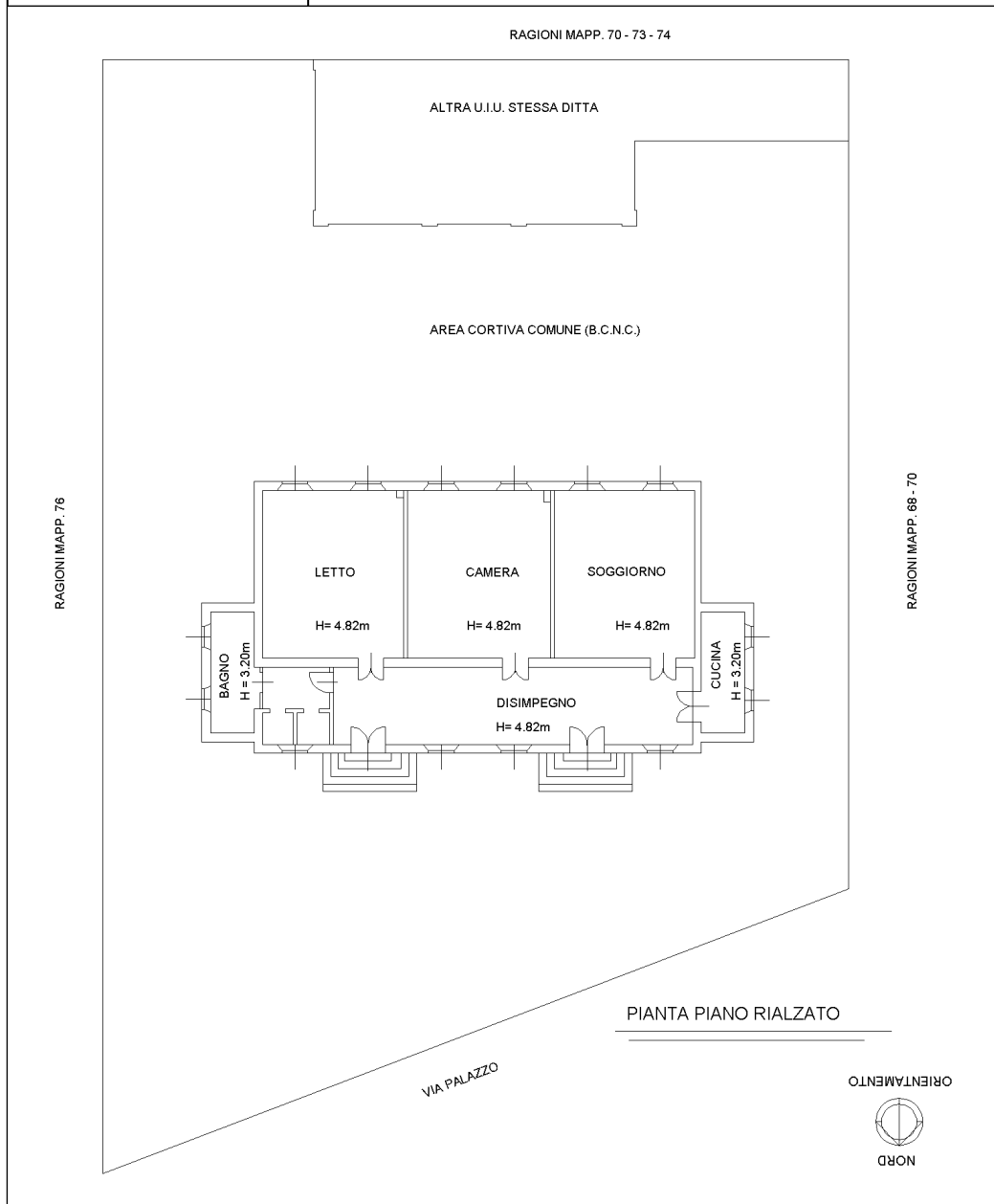
civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 77
Particella: 71
Subalterno: 1

Compilata da:
Castagna Giuseppe
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1: 200



man 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2024 - Comune di VIADANA(L.826) - < Foglio 77 - Particella 71 - Subalterno 1 >
VIA PALAZZO n. 10-12 Piano T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Mantova**

Dichiarazione protocollo n. MN0028954 del 26/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Viadana

Via Palazzo

civ. 10-12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 77

Particella: 72

Subalterno: 1

Compilata da:

Castagna Giuseppe

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

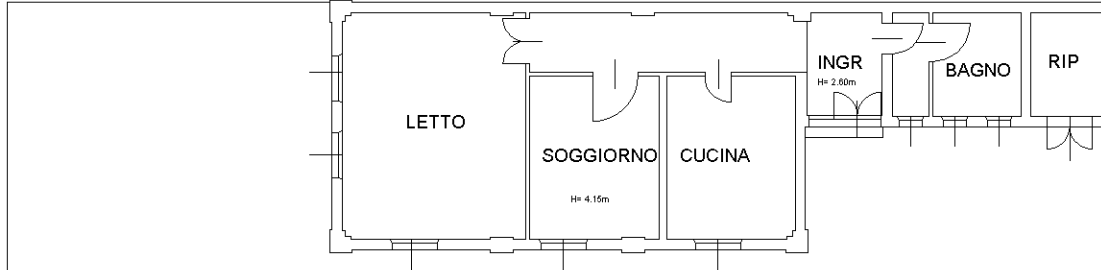
Prov.

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

RAGIONI MAPP. 70 - 73 - 74



AREA CORTIVA COMUNE (B.C.N.C.)

ALTRA U.I.U. STESSA DITTA

RAGIONI MAPP. 76

RAGIONI MAPP. 68 - 70

PIANTA PIANO TERRA

VIA PALAZZO

ORIENTAMENTO



NORD

Ultima planimetria in atti

GRUPPO 3 - LOTTO 3.1

UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A NEGOZIO

posta in Galleria Virgilio a Viadana (MN)

INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA CATASTALE:

Comune di Viadana

Fg. 109 Mappale 32 Sub.31 Cat.C/1 Classe 3 Consistenza 325 mq. Rendita €.2.970,92

DESTINAZIONE URBANISTICA DAL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Comune: L826 Foglio: 109 Numero: 32 (Area: 1204.51 mq)

Piano delle Regole

AMBITO FLUVIALI PAI

Ambiti fluviali PAI - Ambiti definiti 'C' - Per circa 1204.51 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.5.5) (Pg: 68)

CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Centro Storico del Capoluogo - Per circa 1204.51 mq pari al 100% dell'area

* NTA (Artt: 4.1.A) (Pg: 34)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC) - Per circa 1204.51 mq pari al 100% dell'area

VIABILITA'

Viabilità esistente - Per circa 59.62 mq pari al 4.95% dell'area

ZONA DI VALORE STORICO ARTISTICO E INSEDIATIVO COMPROMESSO

Zone di valore storico artistico ed insediativo compromesso - Per circa 1144.89 mq pari al 95.05% dell'area

* NTA (Artt: 4.1.3) (Pg: 36, 37)

Con la Deliberazione n. 42 del 25/07/2023 del consiglio comunale, pubblicata in data 31/07/2023, è stato adottato il nuovo PGT del Comune di Viadana. L'unità immobiliare in questione ricade in zona A – tessuto urbano e complessi edilizi di antica formazione, simile a quella del PGT vigente e quindi con valore unitario coincidente.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di unità immobiliare destinata a negozio Cat.C/1, posta in Galleria Virgilio e prospettante su Piazza Manzoni, la principale del capoluogo, e su Vicolo Ginnasio. Il fabbricato costruito negli anni 60 in sostituzione dei fabbricati esistenti, ricade in contesto del centro storico del capoluogo come destinato dal vigente PGT e regolamentato dall'art.4.1.A.

L'unità immobiliare risulta, come da schede catastali, posta al piano primo del palazzo ma occorre precisare che è esistente un piano ammezzato. E' accessibile da vano scala comune dotato di ascensore. Gli elementi di finitura dell'unità sono caratteristici delle costruzioni anni 60 e più precisamente i pavimenti sono in marmette di graniglia, i rivestimenti in ceramica, le porte interne tamburate, le finestre sono principalmente in legno con vetro semplice e avvolgibili esterni in pvc e porzione vetrata prospettante sulla piazza principale parzialmente apribile in alluminio.

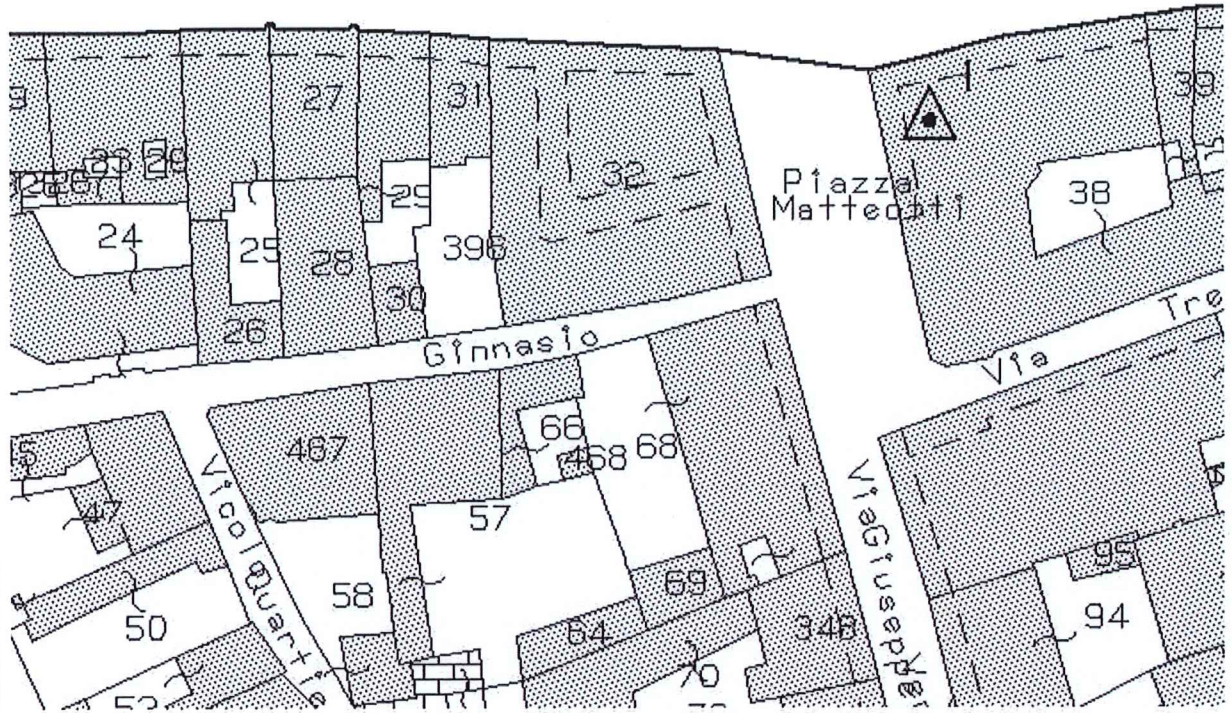
L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento centralizzato presenta corpi scaldanti radiatori in ghisa. Le pareti presentano modesti segni di muffa. L'unità non necessita di globale intervento di ristrutturazione ma per ripristinare le idonee condizioni al suo utilizzo, sarebbe necessaria la sostituzione dei serramenti, e l'adeguamento degli impianti, con opere di finitura annesse e connesse.

L'unità era utilizzata come circolo ricreativo con spazi per riunioni o intrattenimento ed è attualmente in disuso. La stessa è suddivisa in ampi locali idonei sia per riunioni che per uffici, collegati da corridoi e disimpegni e serviti da Wc con antibagno e ripostigli.

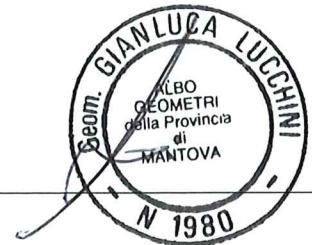
La consistenza al lordo dei muri è di circa 369 mq.



STRALCIO DI MAPPA



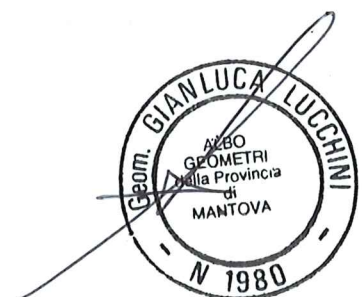
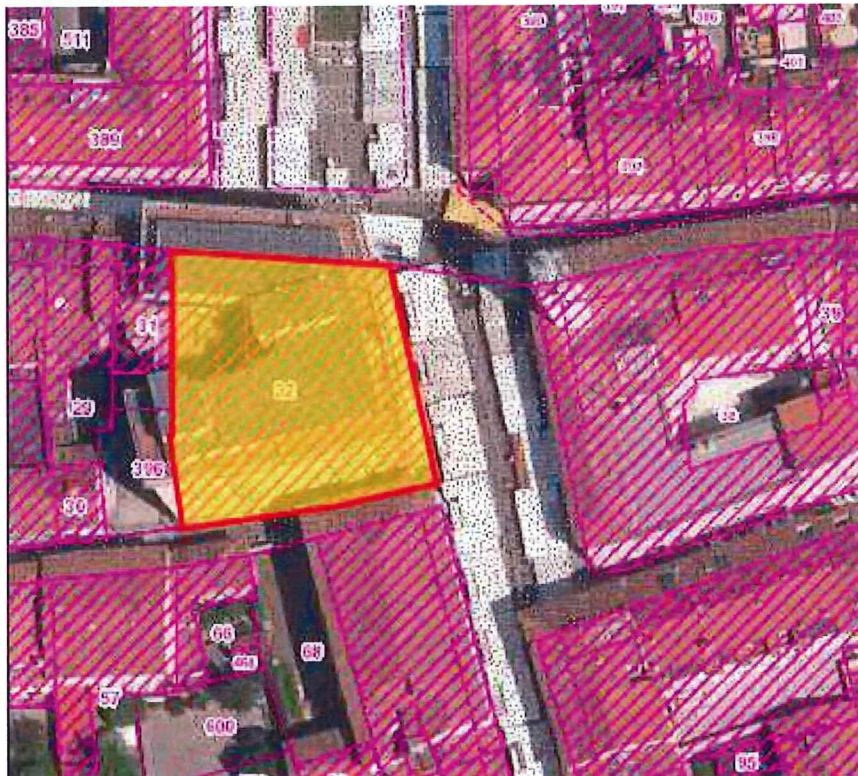
STRALCIO DI PGT VIGENTE



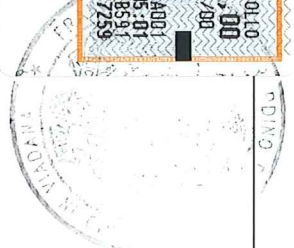
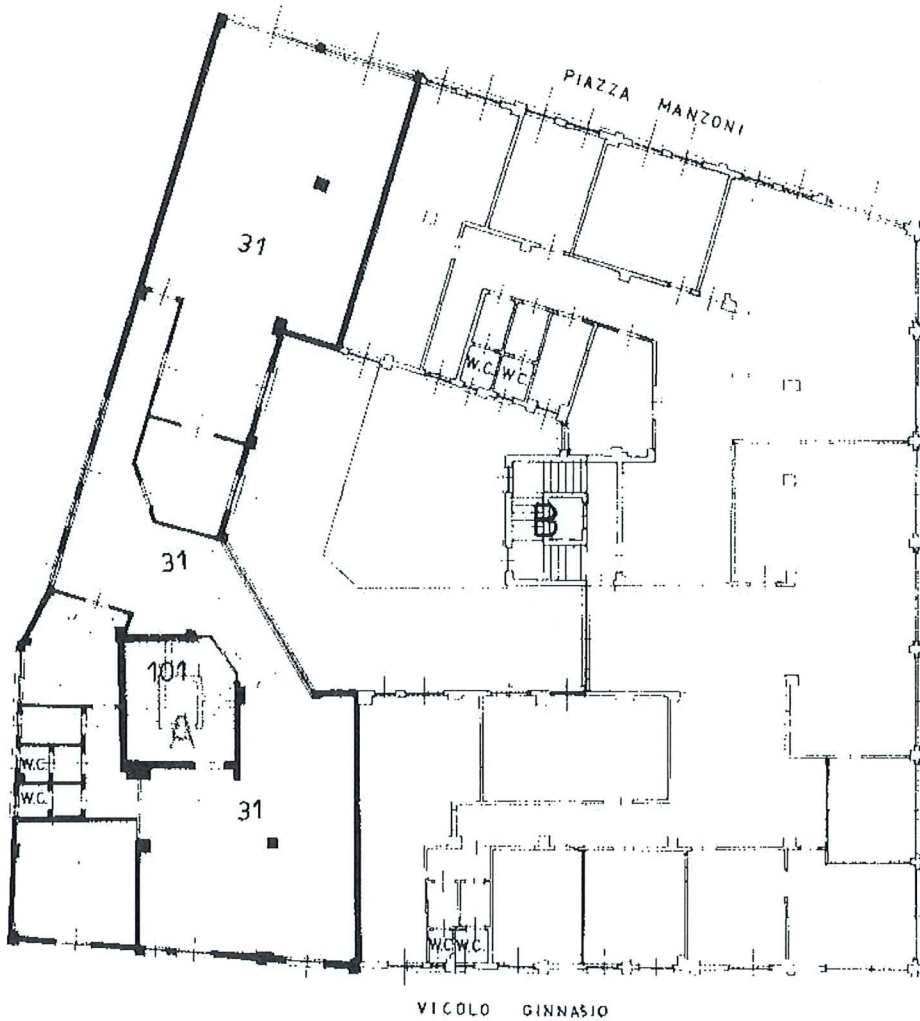
STRALCIO DI PGT ADOTTATO



MAPPA SOVRAPPOSTA



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTATA IN DATA 03/12/1964. NON IN SCALA



P. AZZA M. TEOCI

PIANO PRIMO

h=3.20

VALUTAZIONE UNITARIA

L'unità immobiliare viene valutata in euro 800,00 al mq

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Mq. 369 a € 800,00/mq = 295.200,00 €

Per un totale di € 295.200,00 arrotondati a € 295.000,00 diconsì euro duecentonovantacinquemila/00



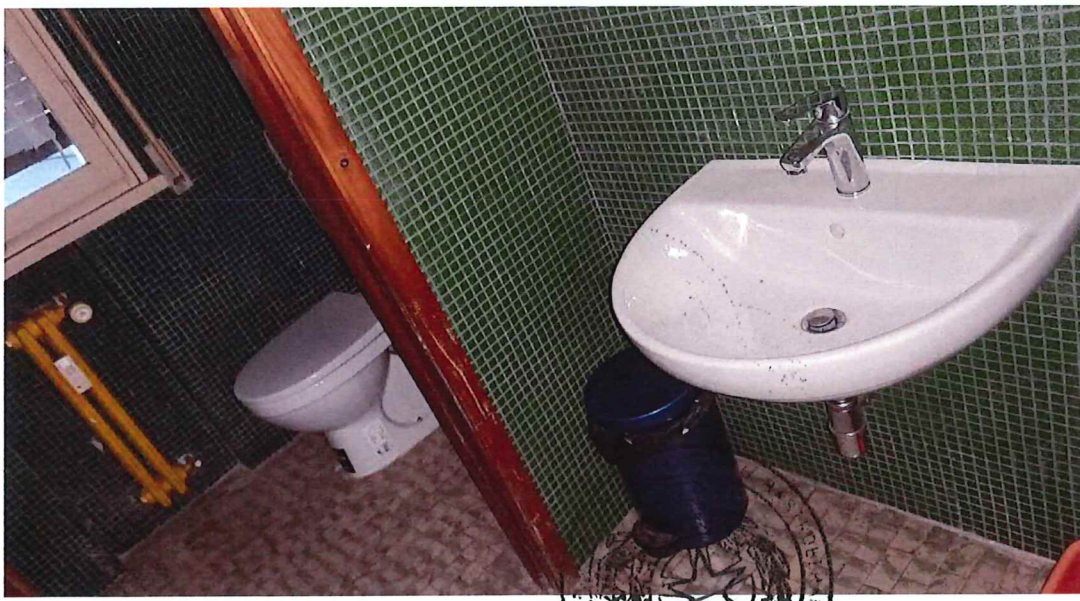
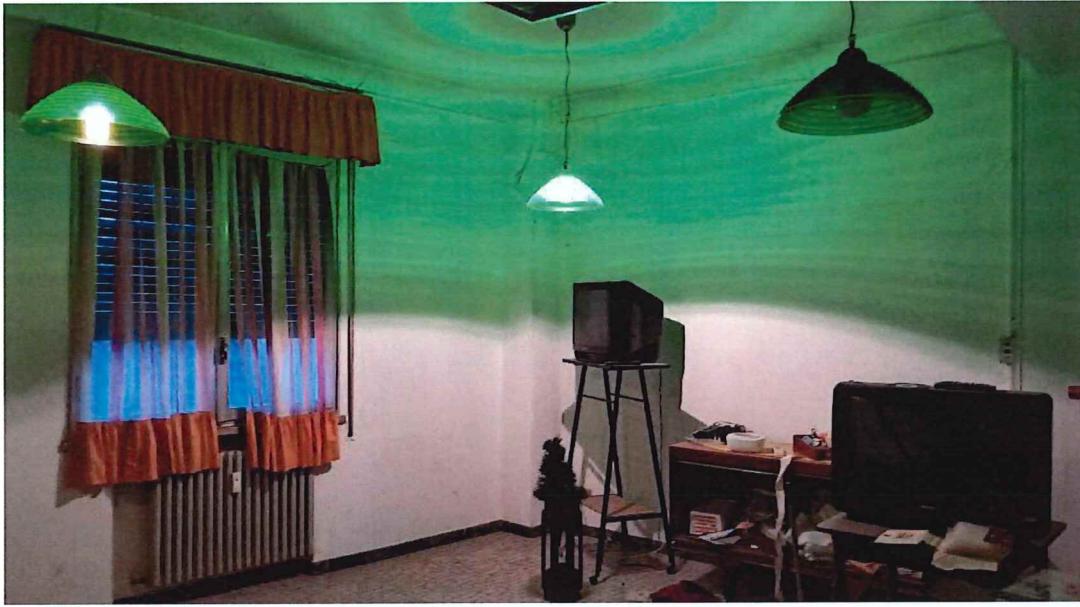
NOTE

L'unità immobiliare seppur destinata catastalmente come cat.C/1 negozio, è distribuita e meglio utilizzabile come uffici privati con sala riunioni, da professionista o associazione di professionisti, pertanto nel determinarne il valore unitario assegnato al mq si considera tale peculiarità che ne determina un prezzo finale leggermente inferiore. Si sono considerati i valori OMI del secondo semestre 2022 che indicavano per il terziario un valore compreso fra 650,00 €/mq e 1.000,00 €/mq e per il commerciale un valore compreso fra 900,00 €/mq e 1.500,00 €/mq. Il valore del terziario è stato confermato anche nel secondo semestre 2023 mentre il valore del commerciale è stato diminuito e ricompreso fra i 600 €/mq e i 1.150 €/mq.

Si è assunto come valore per uffici nel centro storico di Viadana la media fra il valore di mercato minimo pari a 650,00 €/mq e quello massimo pari a € 1000,00 al mq arrotondato per difetto a 800,00 €/mq. La consistenza è stata dedotta dalla scheda catastale e per la vendita è necessario dotare l'unità immobiliare di Attestato di Prestazione Energetica.

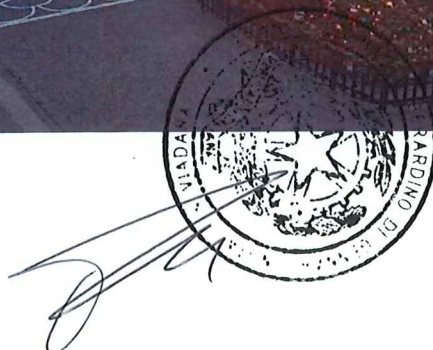
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







Vista su Piazza Manzoni



GRUPPO 3 - LOTTO 3.6

Terreno

Posto nella frazione di Cizzolo di Viadana (MN)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Comune di Viadana
Fg. 34 Mappale 422 FRUTTETO Classe U

CONSISTENZA CATASTALE

Fg. 34 Mappale 422 967 mq. Reddito dominicale €.19,68 - Reddito agrario €.10,99

DESTINAZIONE URBANISTICA DAL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

Comune Viadana Foglio 34 Particella 422

COMUNE DI VIADANA

PGT - VARIANTE 2014

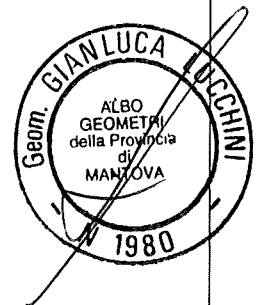
PIANO DELLE REGOLE

- TUC
 - Perimetro di tessuto urbano consolidato (100%)
- Zone residenziali
 - Zone prevalentemente residenziali (95.1%)
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.1.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.2.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.3.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.4.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.4.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.5.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.5.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.5.2.
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.1.6.6.
- Viabilità
 - Viabilità esistente (4.9%)
- REP II livello
 - Corridoi di secondo livello della rete ecologica Provinciale (100%)
 - NTA_Var_1_2010 - Art. 4.2.2.

COMPONENTE GEOLOGICA

- Fasce PAI
 - Ambiti definiti 'C' dal PAI (100%)

Data di riferimento dell'interrogazione: 24/06/2024



Con la Deliberazione n. 42 del 25/07/2023 del consiglio comunale, pubblicata in data 31/07/2023, è stato adottato il nuovo PGT del Comune di Viadana. Il terreno in questione ricade in zona B2 – Tessuto residenziale diffuso, simile a quella del PGT vigente e quindi il suo valore unitario coincidente.

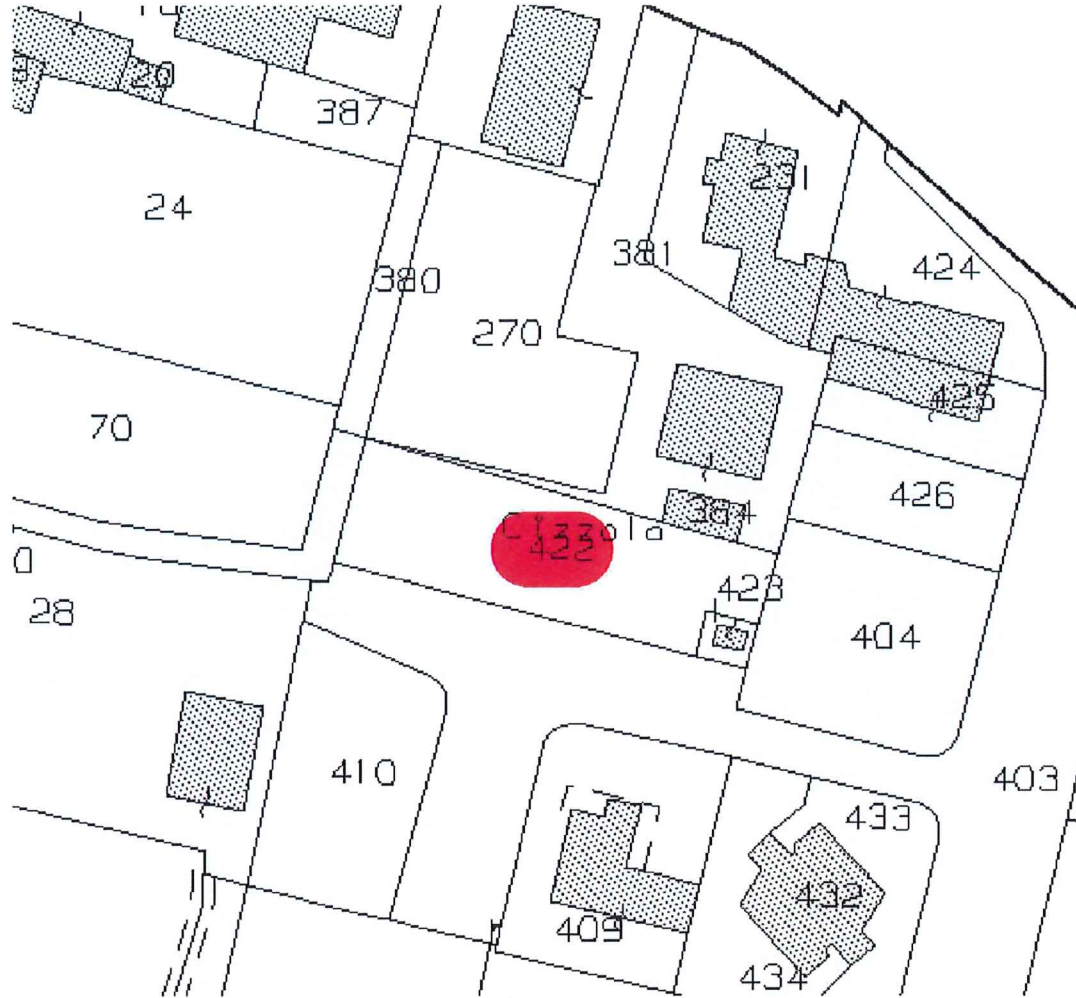
DESCRIZIONE DEL BENE

Terreno acquistato dal Comune di Viadana in data 08/04/2008, posto al lato di una strada di lottizzazione, avente una profondità che lo rende di fatto inadatto all'uso agrario destinato dal vigente PGT a zona

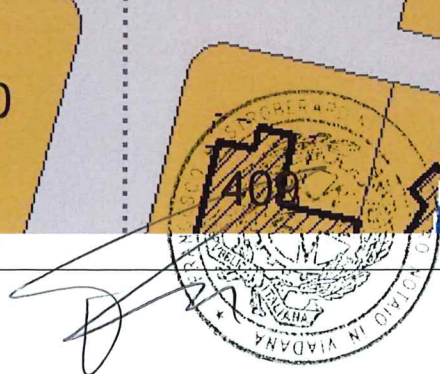


prevalentemente residenziale regolamentata dall'art. 4.1.6 delle vigenti NTA e dal PGT adottato a zona B2
- Tessuto Residenziale Diffuso.

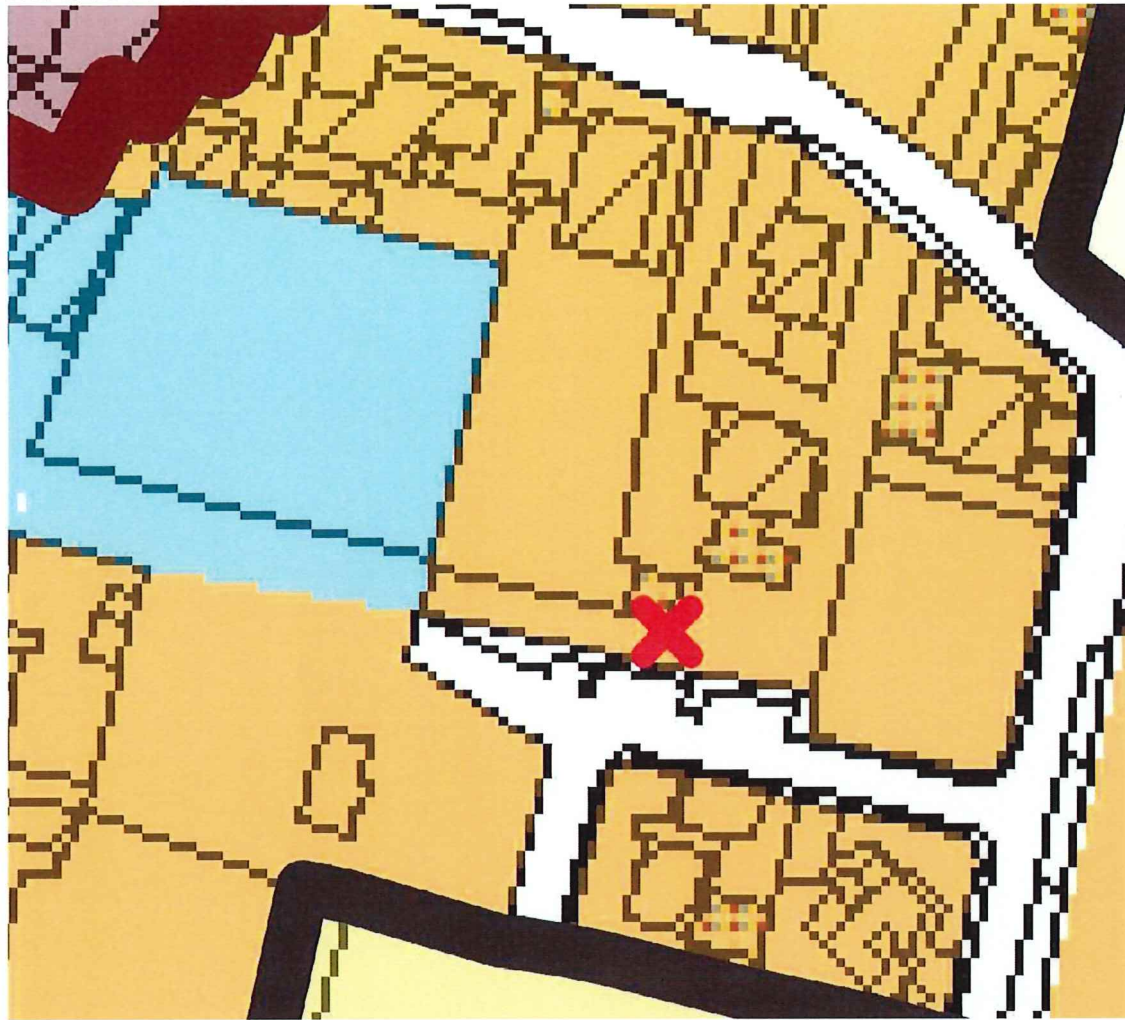
STRALCIO DI MAPPA



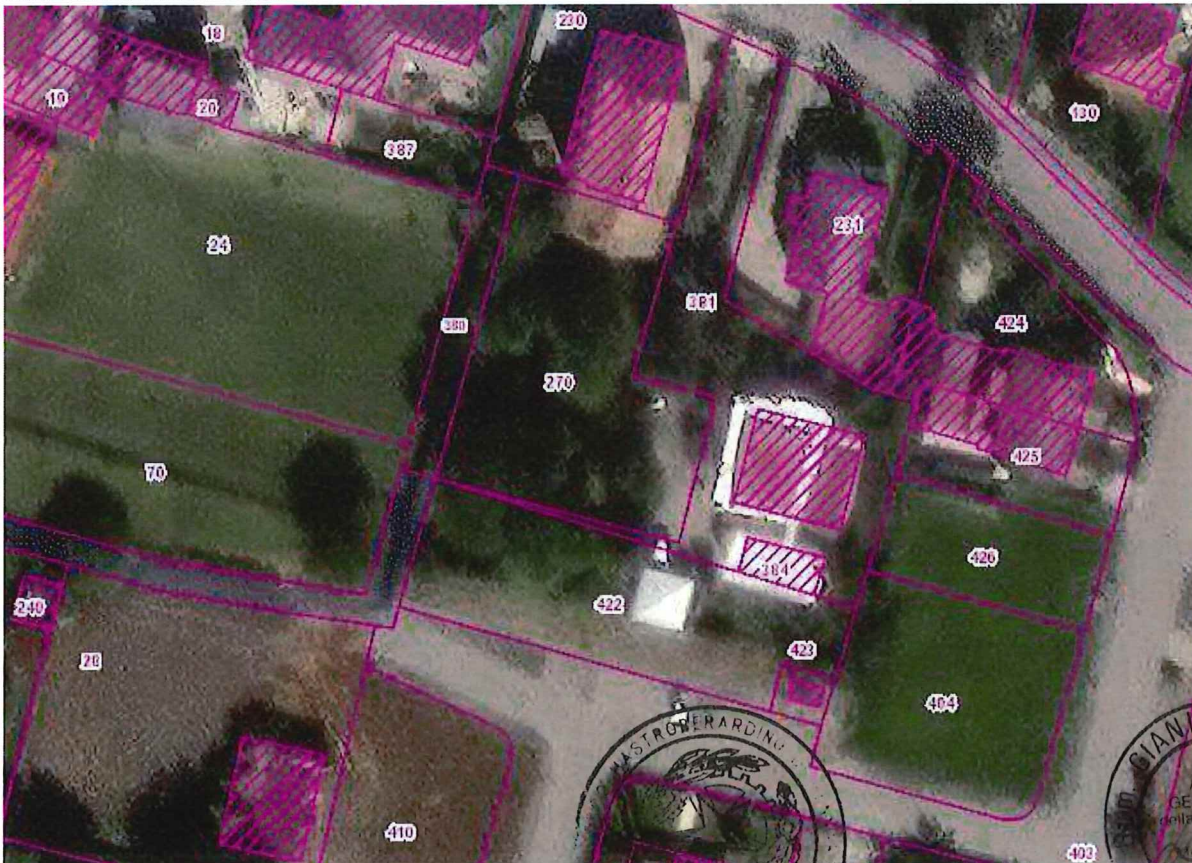
STRALCIO DI P.G.T. VIGENTE



STRALCIO DI P.G.T. ADOTTATO



MAPPA SOVRAPPOSTA



VALUTAZIONE UNITARIA

Da valutazioni di mercato si ritiene che il valore attribuibile a mq per l'area in questione difficilmente possa raggiungere quello indicato nelle tabelle ai fini IMU del Comune, seppur con la riduzione nella misura del 40% in quanto il lotto per sua configurazione non si può ritenere edificabile se non accorrandolo ad altro lotto adiacente. Nelle tabelle viene indicato il valore di € 60,00 al mq che ridotto del 40%, ai sensi del disposto sul calcolo IMU per le aree fabbricabili risulta essere pari a € 36,00 al mq. Detta valutazione si ritiene difficilmente raggiungibile in quanto solo una parte di uno dei tre lotti confinanti potrebbe essere aggregata per creare un'entità autonoma edificabile. Si ritiene che detta area sia destinata ad essere solo una pertinenza anche se poco appetibile vista la notevole dimensione. Da ultimo nelle vicinanze sono presenti da anni altri terreni edificabili. Per quanto sopra si valuta in € 25,00 al mq l'attuale valore di mercato dell'area in esame.

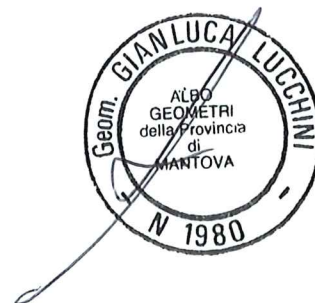
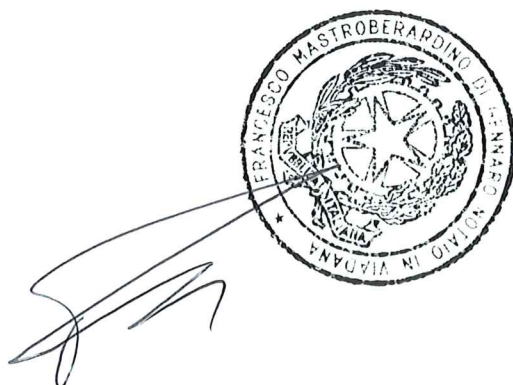
VALUTAZIONE COMPLESSIVA CON TRASFERIMENTO IN PIENA PROPRIETA'

Mappale 422

Valore piena proprietà = mq 967 x 25,00 €/mq = **24.175,00 €**

Diconsi euro ventiquattromilacentosettantacinque/00

NOTE

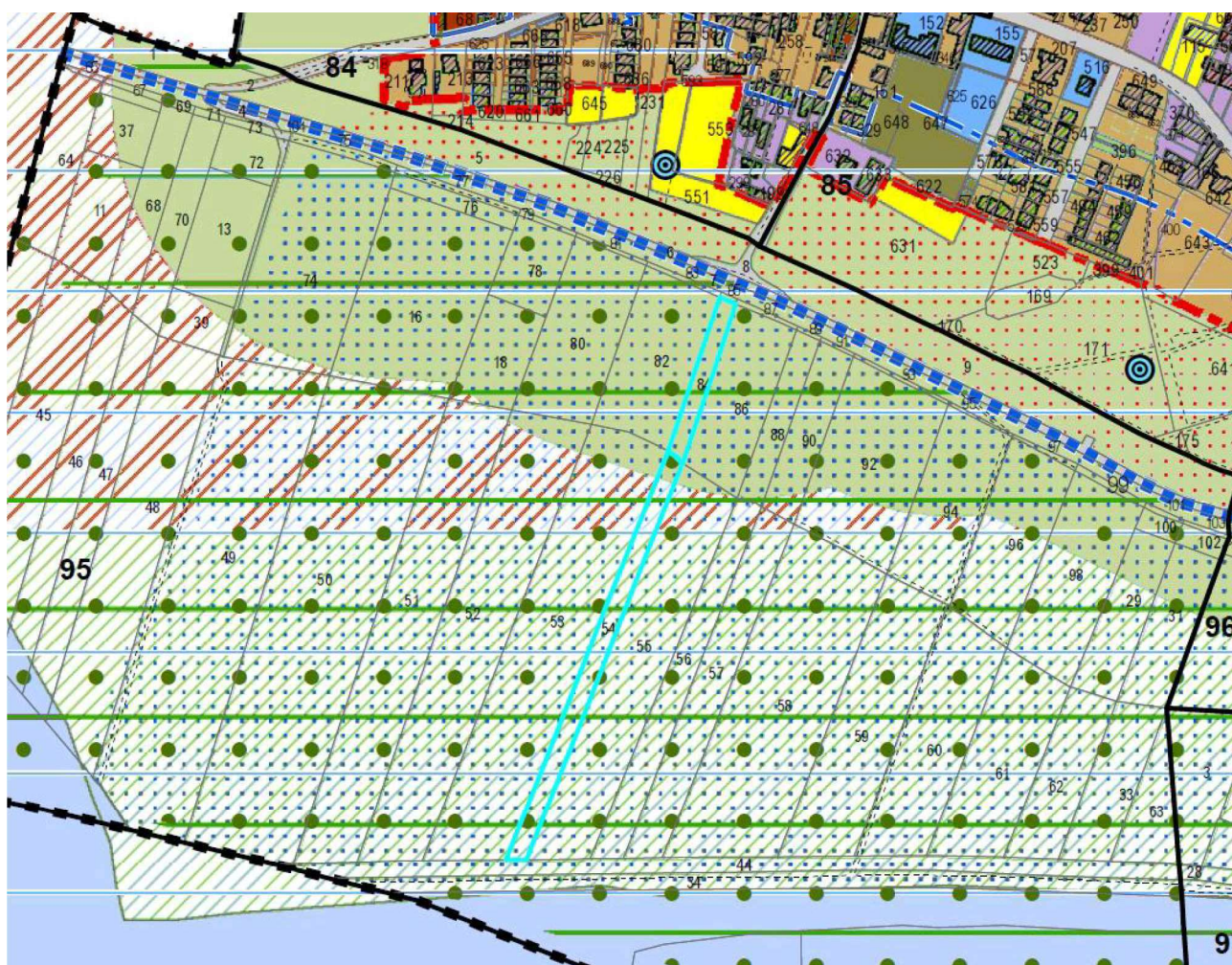


GRUPPO 3 - LOTTO 3.8

D) Golena Cicognara (Foglio 84 mappale 84)

Da un esame delle proprietà del Comune di Viadana sono risultati due mappali di proprietà del Comune in golena del fiume Po di fronte a Via Po a Cicognara i due mappali (54 – 85) rispettivamente di mq 4410 e mq 1581 risultano coltivati a pioppo e i frontisti hanno già espresso richiesta di acquistarli.

Trattandosi di aree difficilmente utilizzabili per finalità pubbliche e visto che alla strada alzaia si accede già da Via Sant'Antonio si propone di alienarli al prezzo a base d'asta di €/mq 2,25 pari al valore medio agricolo pubblicato sul sito dell'agenzia del territorio per la regione agraria 4 di Mantova, per un totale di circa € 9.922,50.



GRUPPO 3 - LOTTO 3.10

C) Area Via Gerbolina (Foglio 81 Mappale 295)

Si tratta di un'area residuale posta in Via Gerbolina di 360 metri quadrati che non è stata mai assegnata posta tra le proprietà Arcuri e Tassoni.

Per tale area, di forma triangolare e di modesta superficie si pone a base di gara il prezzo vigente nel PIP 4 dal quale proviene pari a circa 46 al mq per un prezzo a base d'asta di € 16.560,00.





Città di **VIADANA**

OGGETTO: STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO DI TERRENO IN VIA F.LLI BANDIERA FOGLIO 103 MAPP 1061.

Il sottoscritto architetto Rocco Tenca, codice fiscale TNCRCC77T14L826V, nato a Viadana (MN) il 14/12/1977, residente a Viadana (MN) in Via Codisotto 84, in qualità di responsabile del Settore Tecnico Manutentivo, Patrimonio, LLPP, Espropri e Ambiente del Comune di Viadana, nominato con Decreto Sindacale n. 20 del 30.12.2025, a seguito di sopraluogo di immobile, esprime giudizio di stima sintetico.

PROPRIETA'

Comune di Viadana, Piazza Matteotti, 2 46019 Viadana (MN) CF: 83000670204.

UBICAZIONE IMMOBILE

Viadana (MN), via F.lli Bandiera, zona definita dal piano di governo del territorio come V2 - Aree a verde privato da preservare (939,7 mq), B2 - Tessuto residenziale diffuso (9,6 mq) – Viabilità e zona bianche (5.7 mq).

L'area non è soggetta a trasformazione (NTA artt. 16.2 e 18) ad eccezione della porzione di area ricadente in zona B2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 103 Mappale 1061 -Ente Urbano, 955 mq.

CONFINI

Il terreno in oggetto confina:

- NORD EST: tratto stradale mapp. 372 di proprietà privata;
- EST: tratto stradale mapp. 372, fabbricati residenziali mapp. 1060 e mapp.1039, lotto libero mapp.1043;
- SUD: scarpata argine lotto 10 mapp.1;
- OVEST: fabbricato residenziale Fg. 103 mapp. 1062.

DESCRIZIONE TERRENO

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Viadana, in un contesto urbanizzato, caratterizzato da edificazioni residenziali. L'area ricade in una zona non soggetta a trasformazione urbanistica, ad eccezione della porzione ricadente in zona B2 per 9,6 mq, secondo gli strumenti di pianificazione vigenti. Il lotto si trova in una zona residenziale all'interno del tessuto urbano consolidato di Viadana. Si accede al lotto oggetto di stima da strada comunale via F.lli Bandiera. Il terreno si presenta come un'area libera, seminata a prato di conformazione irregolare, pianeggiante.

All'interno di questa zona non è consentita la nuova costruzione ma sono ammesse solo sistemazioni a verde e le coltivazioni, ad eccezione della piccola porzione ricadente in zona B2. Pertanto, per quanto riguarda il

valore economico della porzione non edificabile, esso è equiparabile ad un terreno agricolo privo di potenzialità edificatoria.

Per quanto riguarda la piccola porzione edificabile, considerando che il lotto interessato per sua configurazione e dimensione non si può ritenere edificabile se non accorpandolo ad altri lotti adiacenti, si ritiene che il valore attribuibile all'area in questione possa raggiungere quello indicato nelle tabelle ai fini IMU del Comune, con l'applicazione della riduzione del 40%.

GIUDIZIO DI STIMA

A seguito delle considerazioni sopra esposte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da vincoli, servitù o quant'altro possa pregiudicare l'alienazione, il giudizio di stima si esprime attribuendo un valore desunto dalle tabelle della CCIAA della Provincia di Mantova 2025, il valore per terreni agricoli corrisponde a 51.000€/ha (5,1 €/mq), per la parte di terreno non edificabile, ed il valore desunto dalle Tabelle ai fini IMU del comune, con applicazione della riduzione del 40% (100€ /mq x 40%= 60€/mq).

VALORE STIMATO dell'intera area

5,1 €/mq x 945,40 mq = 4.821,54€ (quattromilaottocentoventuno/54)

60 €/mq x 9,60 mq = 576,00 € (cinquecento settantasei/00)

TOTALE: € 5.397,54, arrotondato ad **€ 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)**.

ALLEGATI

1. documentazione fotografica
2. estratto di mappa catastale
3. estratto piano delle regole del PGT vigente
4. visure catastali.

ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica(fonte: Google maps)



Foto 1 - ortofoto



Foto 2 – vista dalla SP 59



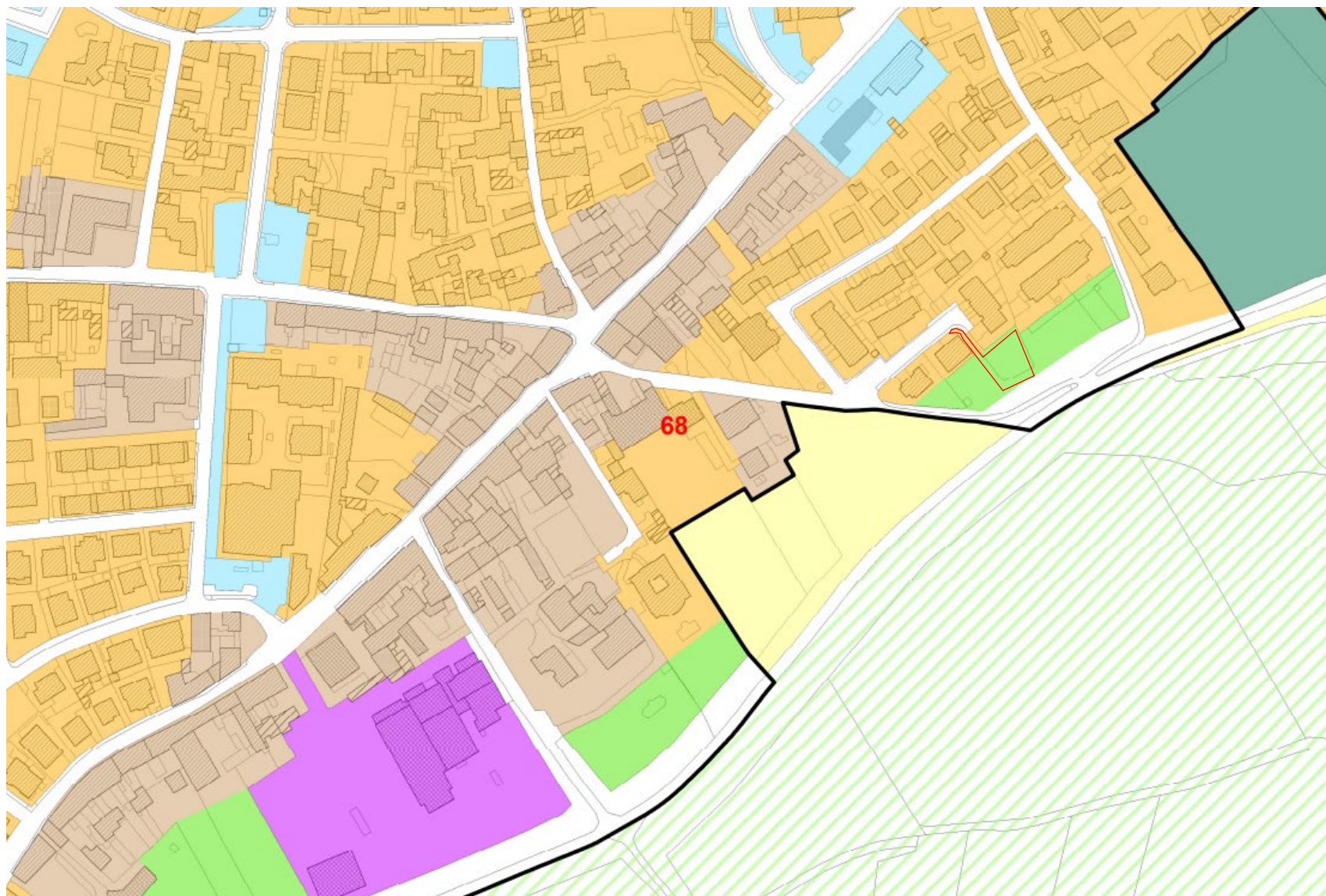
N=4976300











E=1621100





Comune: (MN) VIADANA
Foglio: 103
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T31981/2026
19-Feb-2026 8:10:53


1 Particella: 1061





ALLEGATO 3 - estratto piano delle regole del PGT vigente










-  Perimetro dei nuclei storici
-  A - Tessuto urbano e complessi edilizi di antica formazione (art. 12 e altri)
-  B1 - Tessuto residenziale di impianto storico (art. 13 e altri)
-  B2 - Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)
-  C - Aree di completamento del tessuto consolidato residenziale (art. 14 e altri)
-  D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (art. 15 e altri)
-  D2 - Aree prevalentemente destinate ad attività commerciali e terziarie (art. 15 e altri)
-  D3 - Distributore di carburante (art. 22 e altri)
-  V1 - Aree a verde privato a trasformazione condizionata (art. 16 e altri)
-  V2 - Aree per verde privato da preservare (art. 16 e altri)

-  Area non soggetta a trasformazione (art. 18 e altri)
-  Servizi e spazi pubblici esistenti (NTA PdS)
-  Attrezzature sportive private (art. 16bis e altri)
-  Aree per nuovi servizi e spazi pubblici (NTA PdS)

-  Complessi rurali di valore storico testimoniale (art. 17.3.5 e altri)

-  Boschi urbani e mitigazioni (NTA PdS)
-  Aree agricole e boschive (art. 17 e altri)
-  Aree agricole periurbane (art. 17 e altri)
-  Aree agricole e naturali della golena (art. 17 e altri)

-  Corso del canale principale
-  "Gronda nord" (tracciato indicativo)
-  Raccordo merci in progetto (fonte PTCP)
-  Corridoi di salvaguardia infrastrutturale (art. 26 e altri)
-  Aree di salvaguardia infrastrutturale (art. 26 e altri)
-  Fasce di rispetto dei cimiteri e dei depuratori
-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **19/02/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2026

Dati identificativi: Comune di **VIADANA (L826) (MN)**

Foglio **103** Particella **1061**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **955 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 03/10/2006 Pratica n. MN0084919 in atti dal 03/10/2006 (n. 84919.1/2006)

> Dati identificativi

Comune di **VIADANA (L826) (MN)**

Foglio **103** Particella **1061**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 03/10/2006 Pratica n. MN0084919 in atti dal 03/10/2006 (n. 84919.1/2006)

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di **VIADANA (L826) (MN)**

Foglio **103** Particella **974**

> Dati di classamento

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **955 m²**

FRAZIONAMENTO del 03/10/2006 Pratica n. MN0084919 in atti dal 03/10/2006 (n. 84919.1/2006)

> **Altre variazioni**

Tipo Mappale del 03/10/2006 Pratica n. MN0084919
in atti dal 03/10/2006 (n. 84919.1/2006)

Visura telematica



OGGETTO: STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

LOTTO DI TERRENO ALL'INTERSEZIONE TRA VIA AROLDI E VIA GALVANI FOGLIO 103 MAPP 572.

Il sottoscritto architetto Rocco Tenca, codice fiscale TNCRCC77T14L826V, nato a Viadana (MN) il 14/12/1977, residente a Viadana (MN) in Via Codisotto 84, in qualità di responsabile del Settore Tecnico Manutentivo, Patrimonio, LLPP, Espropri e Ambiente del Comune di Viadana, nominato con Decreto Sindacale n. 20 del 30.12.2025, a seguito di sopraluogo di immobile, esprime giudizio di stima sintetico.

PROPRIETA'

Comune di Viadana, Piazza Matteotti, 2 46019 Viadana (MN) CF: 83000670204.

UBICAZIONE IMMOBILE

Viadana (MN), intersezione tra via Aroldi e via Galvani, zona definita dal piano di governo del territorio come Servizi e spazi pubblici esistenti – Aree verdi esistenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio 103 Mappale 572 -Seminativo cl. 1, 958 mq, Reddito dominicale € 10,93 Reddito agrario € 7,92.

CONFINI

Il terreno in oggetto confina:

- NORD: fabbricato residenziale mapp 226 e mapp 570;
- EST: strada comunale via Galvani;
- SUD: strada comunale via Aroldi;
- OVEST: fabbricato residenziale mapp. 226.

DESCRIZIONE TERRENO

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Viadana, in un contesto urbanizzato, caratterizzato da edificazioni residenziali. L'area ricade in una zona non soggetta a trasformazione urbanistica, ad eccezione della porzione ricadente in zona B2 per 9,6 mq, secondo gli strumenti di pianificazione vigenti. Il lotto si trova in una zona residenziale all'interno del tessuto urbano consolidato di Viadana. Si accede al lotto oggetto di stima dalle strade comunali di via Aroldi e via Galvani, visto che il lotto stesso si trova proprio all'intersezione delle due strade. Il terreno si presenta come un'area libera, seminata a prato, pianeggiante. Ha una forma regolare, rastremato verso sud di larghezza media di circa 17 m e lunghezza di circa 40 m.

All'interno di questa zona è previsto il mantenimento a verde. Pertanto, per quanto riguarda il valore economico della porzione non edificabile, esso è equiparabile ad un terreno agricolo privo di potenzialità edificatoria.

GIUDIZIO DI STIMA

A seguito delle considerazioni sopra esposte delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da vincoli, servitù o quant'altro possa pregiudicarne l'alienazione, il giudizio di stima si esprime attribuendo un valore unitario desunto dalle tabelle della CCIAA della Provincia di Mantova 2025, il valore per terreni agricoli corrisponde a 51.000€/ha (5,1 €/mq).

VALORE STIMATO dell'intera area

5,1 €/mq x 958 mq = € 4.885,80 (quattromilaottocentoottantacinque/80)

Arrotondato ad **€ 4.900,00 (quattromilanovecento/00)**.

ALLEGATI

1. documentazione fotografica
2. estratto di mappa catastale
3. estratto piano delle regole del PGT vigente
4. visure catastali.

ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica(fonte: Google maps)

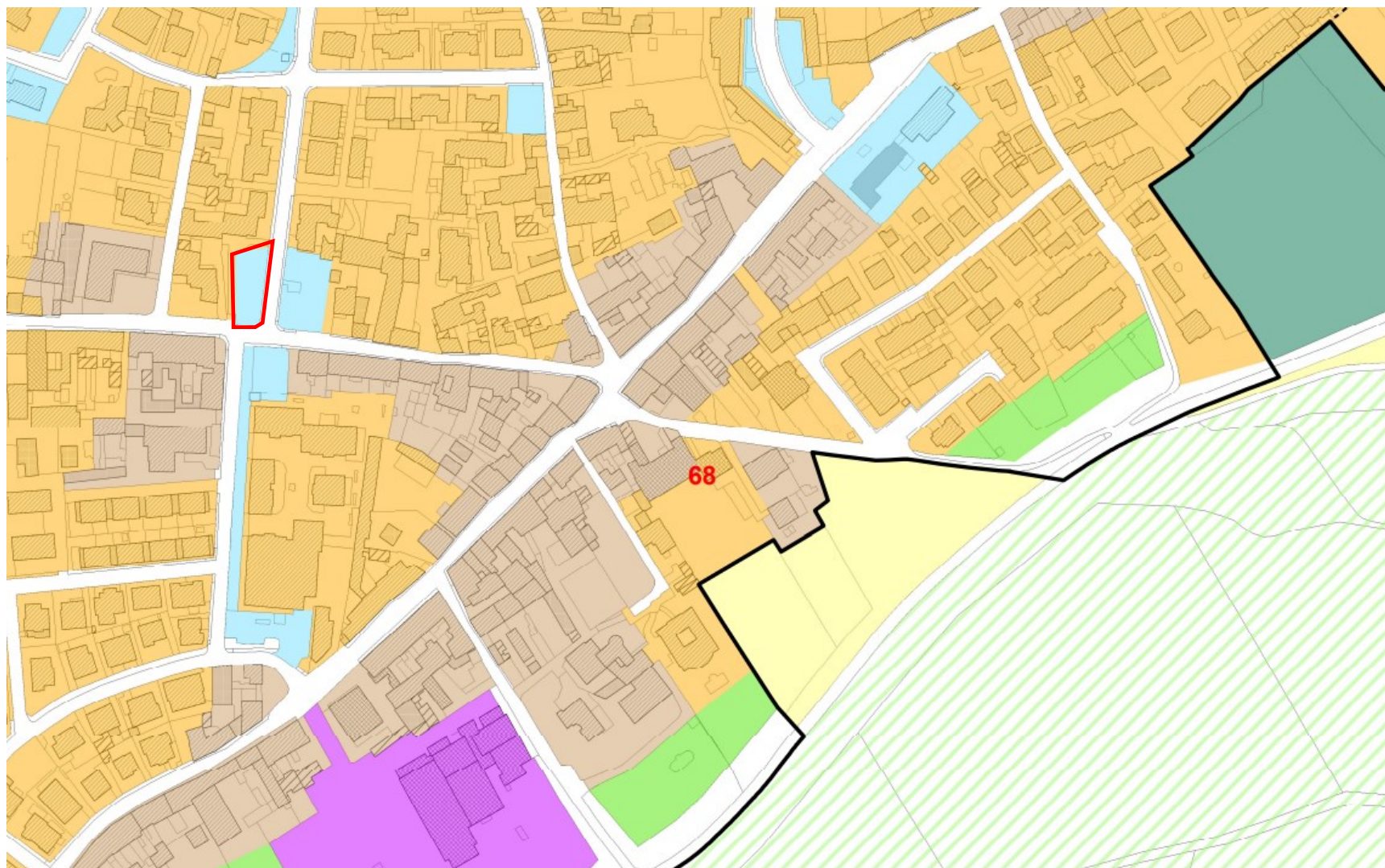












Foto 1 - ortofoto








Foto 2 – vista da via Aroldi





ALLEGATO 3 - estratto piano delle regole del PGT vigente










-  Perimetro dei nuclei storici
-  A - Tessuto urbano e complessi edilizi di antica formazione (art. 12 e altri)
-  B1 - Tessuto residenziale di impianto storico (art. 13 e altri)
-  B2 - Tessuto residenziale diffuso (art. 13 e altri)
-  C - Aree di completamento del tessuto consolidato residenziale (art. 14 e altri)
-  D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi (art. 15 e altri)
-  D2 - Aree prevalentemente destinate ad attività commerciali e terziarie (art. 15 e altri)
-  D3 - Distributore di carburante (art. 22 e altri)
-  V1 - Aree a verde privato a trasformazione condizionata (art. 16 e altri)
-  V2 - Aree per verde privato da preservare (art. 16 e altri)

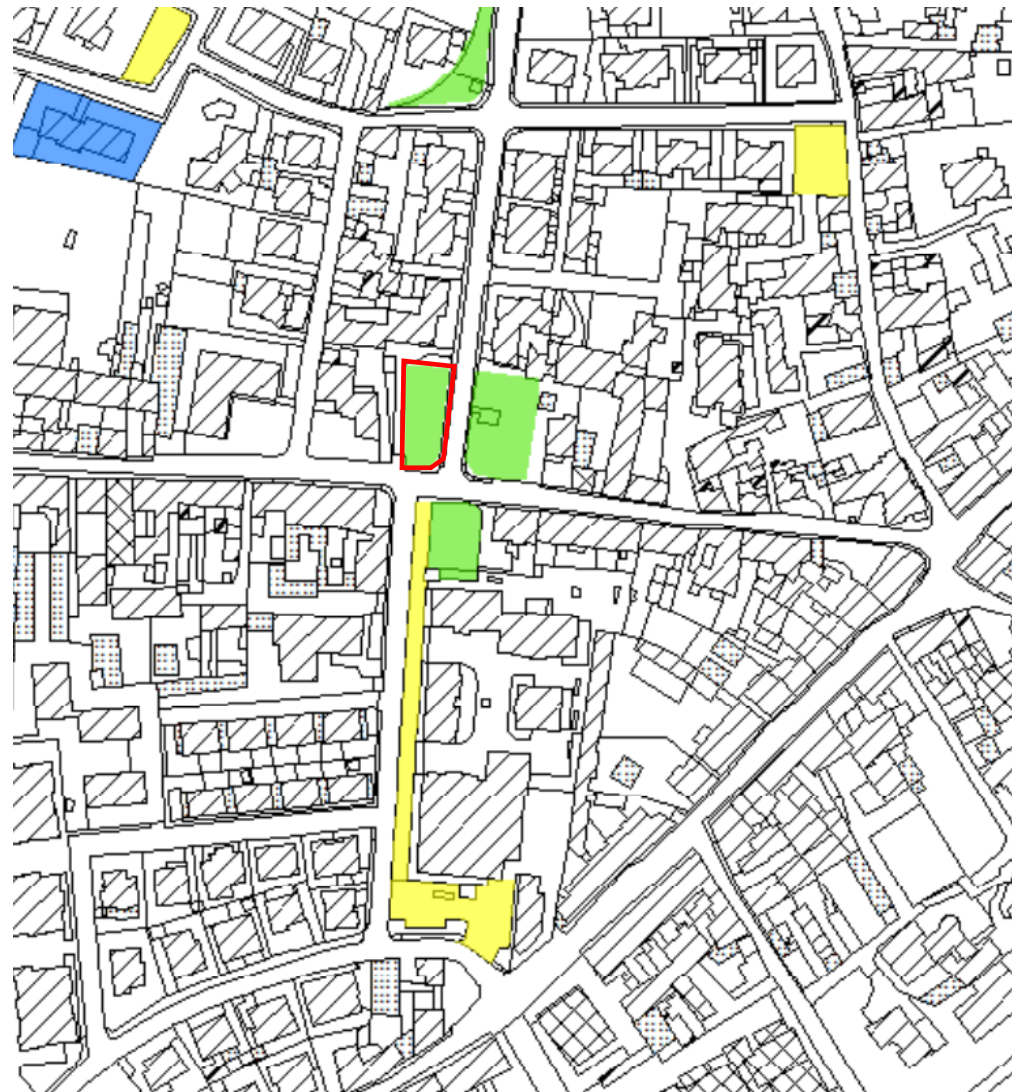
-  Area non soggetta a trasformazione (art. 18 e altri)
-  Servizi e spazi pubblici esistenti (NTA PdS)
-  Attrezzature sportive private (art. 16bis e altri)
-  Aree per nuovi servizi e spazi pubblici (NTA PdS)

-  Complessi rurali di valore storico testimoniale (art. 17.3.5 e altri)

-  Boschi urbani e mitigazioni (NTA PdS)
-  Aree agricole e boschive (art. 17 e altri)
-  Aree agricole periurbane (art. 17 e altri)
-  Aree agricole e naturali della golena (art. 17 e altri)

-  Corso del canale principale
-  "Gronda nord" (tracciato indicativo)
-  Raccordo merci in progetto (fonte PTCP)
-  Corridoi di salvaguardia infrastrutturale (art. 26 e altri)
-  Aree di salvaguardia infrastrutturale (art. 26 e altri)
-  Fasce di rispetto dei cimiteri e dei depuratori
-  Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato

Piano dei servizi



- Interesse comune
- Edilizia residenziale sociale
- Parcheggi
- Istruzione esistente  in progetto
- Attrezzature religiose
- Aree verdi esistenti  in progetto
- Impianti sportivi  in progetto
- Impianti tecnologici
- Cimitero
- Boschi urbani e mitigazioni
- Aree da acquisire 
- Tracciato indicativo dell'Anello verde azzurro 
- Servizi privati 
- Corridoi di salvaguardia infrastrutturale 
- Aree di salvaguardia infrastrutturale 
-  Ciclabili in progetto
-  Pontile con Pipeline di Viadana

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/02/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/02/2026

Dati identificativi: Comune di VIADANA (L826) (MN)

Foglio 103 Particella 572

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 10,63 Lire 20.587

agrario Euro 7,92 Lire 15.328

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO3R^a) BR4A^b)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 958 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/06/1996 in atti dal 12/08/1997 (n. 6.141/1996)

> **Dati identificativi**

Comune di VIADANA (L826) (MN)

Foglio 103 Particella 572

Partita: 18176

FRAZIONAMENTO in atti dal 14/03/1988 (n. 5584)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 10,63 Lire 20.587

agrario Euro 7,92 Lire 15.328

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO3R^a) BR4A^b)

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 1

Superficie: 958 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/06/1996 in atti dal 12/08/1997 (n. 6.141/1996)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI VIADANA (CF 83000670204)
sede in VIADANA (MN)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. SCRITTURA PRIVATA del 31/12/1998 Pubblico ufficiale CHIZZINI Sede VIADANA (MN) Repertorio n. 116441 - UR Sede VIADANA (MN) Registrazione Volume 2 n. 27 registrato in data 15/01/1999 - CESSIONE AREE IN LOTTIZZAZIONE Voltura n. 692.1/1999 - Pratica n. 137428 in atti dal 21/08/2001

Visura telematica

Legenda

a) DO3R: Opere idrauliche di 2a categoria lungo il fiume po e i suoi affluenti - comprensorio iii - po sinistra oglio destra delmona tagliata destra
b) BR4A: Bacino casalasco - viadanese (1° sottobacino)