



CITTÀ DI  
CURTATONE

Provincia di Mantova

# **PIANO ALIENAZIONI AREE**

Approvato con D.C.C. n.11 del 30.03.2011  
modificato con D.C.C. n.29 del 13.09.2012 e con D.C.C. n.7 del 04.04.2019

## **INTEGRAZIONE 2022**

Approvata con D.C.C. n. \_\_\_\_ del

Articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133. articolo 33 bis, comma 7, Legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, Legge n. 214 del 2011 ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali.

Il tecnico  
Arch. Giulia Elisse

Il RUP  
Ing. Giovanni Trombani

Curtatone, lì \_\_\_\_\_

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con D.C.C. n.11 del 30.03.2011, modificato con D.C.C. n. 29 del 13.09.2012 e con D.C.C. n.7 del 04.04.2019 e confermato per il triennio 2022-2024 con D.G.C. n.232 del 23.11.2021, comprende le seguenti aree:

Dati identificativi delle aree						Piano approvato	
N°.	Fg.	Mapp.	Frazione	Destinazione urbanistica PGT	Superficie (mq) presunti	Valore stimato (€/mq)	TOTALE
1	7	354parte-468	CURTATONE (Verzellotto) accesso da Via dei Napoletani	ZTE (252) Tessuto Prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	3.940,00	€ 130,00	€ 512.200,00
2	18-19	107 - 1076	EREMO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	700,00	€ 120,00	€ 84.000,00
3	7	352	CURTATONE	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	1.640,00	€ 162,00	€ 265.680,00
4	42	285/P.	BUSCOLDO	ZTR 759 (Gerile)TessutoPrevalentemente Residenziale a forte specificità	4.000,00	€ 65,75	€ 263.000,00
5	42	368/P.-366/P.	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	5.500,00	€ 50,00	€ 275.000,00
6	42	507 Parte	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	11.000,00	€ 50,00	€ 550.000,00
<b>Totale</b>						<b>€ 1.949.880,00</b>	

Si presenta l'opportunità di anticipare l'inserimento nel piano alienazioni di un'area identificata catastalmente al F. 56, Mapp. 55, ricompresa nel tessuto urbano Consolidato della frazione Buscoldo, in quanto pervenuta manifestazione di interesse per l'alienazione della stessa.

L'area, non funzionale ai fabbisogni dell'Ente per dimensioni, conformazione e localizzazione, presenta una destinazione attuale parte a "Parcheggio" e parte a "Verde" (area standard) che verrà modificata a "ZTE 2 Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale".

In ordine alla stima del valore si è ritenuto di assumere per il valore indicativo confermato delle aree edificabili di cui alla tab. A.1 approvati con con D.C.G. n.213 del 04/11/2021 ed in particolare quello per destinazione economica in località Buscoldo pari ad €/mq 55,00.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa con le integrazioni apportate

Dati identificativi delle aree						Integrazione 2022	
N°.	Fg.	Mapp.	Frazione	Destinazione urbanistica PGT	Superficie (mq) presunti	Valore stimato (€/mq)	TOTALE
1	7	354parte-468	CURTATONE (Verzellotto) accesso da Via dei Napoletani	ZTE (252) Tessuto Prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	3.940,00	€ 130,00	€ 512.200,00
2	18-19	107 - 1076	EREMO	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	700,00	€ 120,00	€ 84.000,00
3	7	352	CURTATONE	ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità	1.640,00	€ 162,00	€ 265.680,00
4	42	285/P.	BUSCOLDO	ZTR 759 (Gerile)Tessuto Prevalentemente Residenziale a forte specificità	4.000,00	€ 65,75	€ 263.000,00
5	42	368/P.-366/P.	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	5.500,00	€ 50,00	€ 275.000,00
6	42	507 Parte	BUSCOLDO	ATR 705 (Vicoli) Prevalentemente Residenziale	11.000,00	€ 50,00	€ 550.000,00
7	56	55	BUSCOLDO	ZTE 2 Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale	1.855,00	€ 55,00	€ 102.025,00
<b>Totale</b>						<b>€ 2.051.905,00</b>	

# **SCHEDE AREE**

Approvate e confermate con D.C.C. n.232 del 23.11. 2021

## LOTTO N. 1

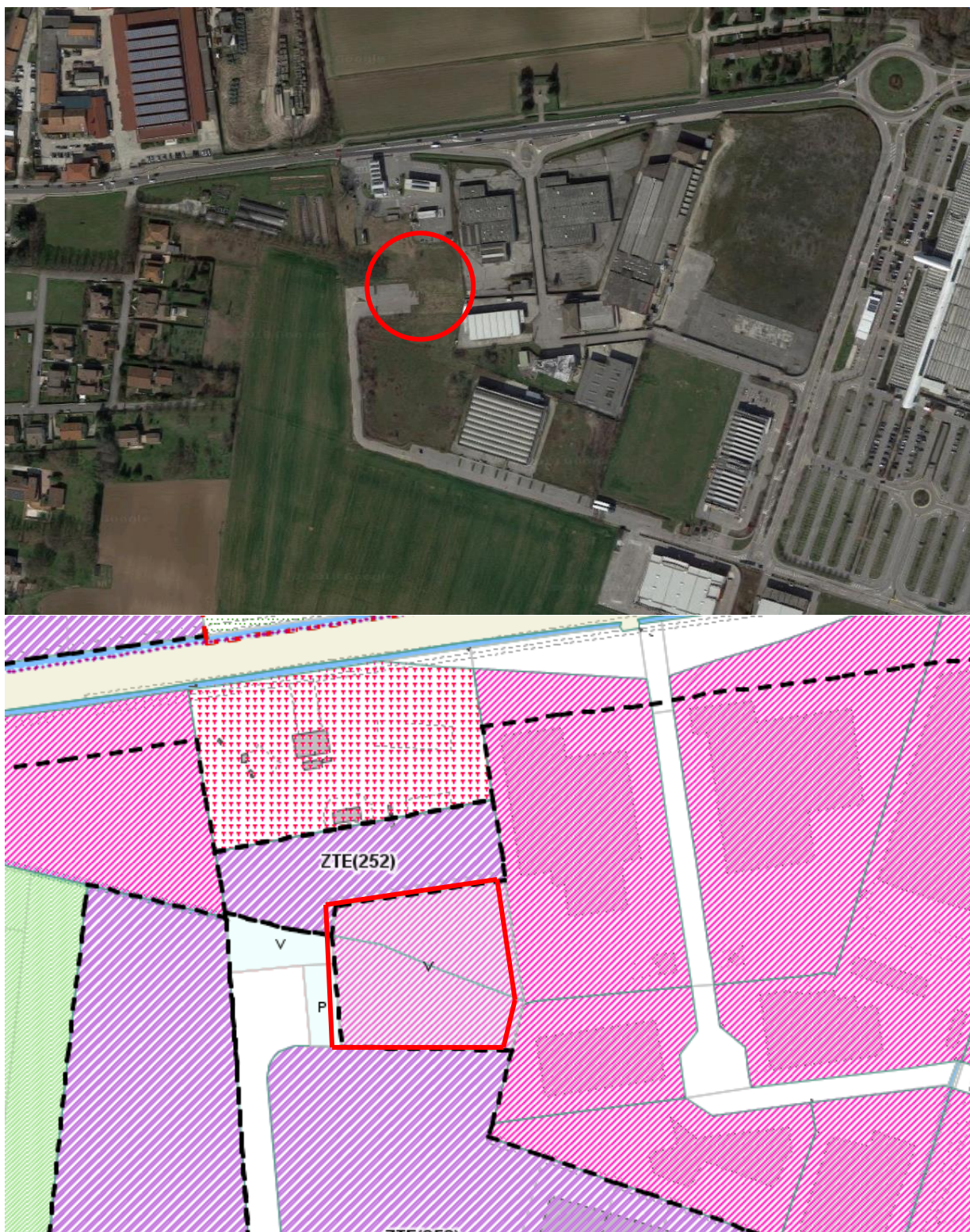
Area ubicata in frazione di Curtatone, loc. Verzello, con accesso da Via dei Napoletani.

Identificazione catastale: Fg. 7, Mapp.li 354 (da frazionare) e 468;

Superficie: mq. 3.940,00 circa.

Destinazione urbanistica: "ZTE 2 Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale"

**Prezzo a base d'asta: € . €. 512.200,00**







Identificazione catastale: Fig. 7, Mapp.li 354 e 468

## LOTTO N. 2

Area ubicata in frazione di Eremo, Via Parri/Via G.Romano;

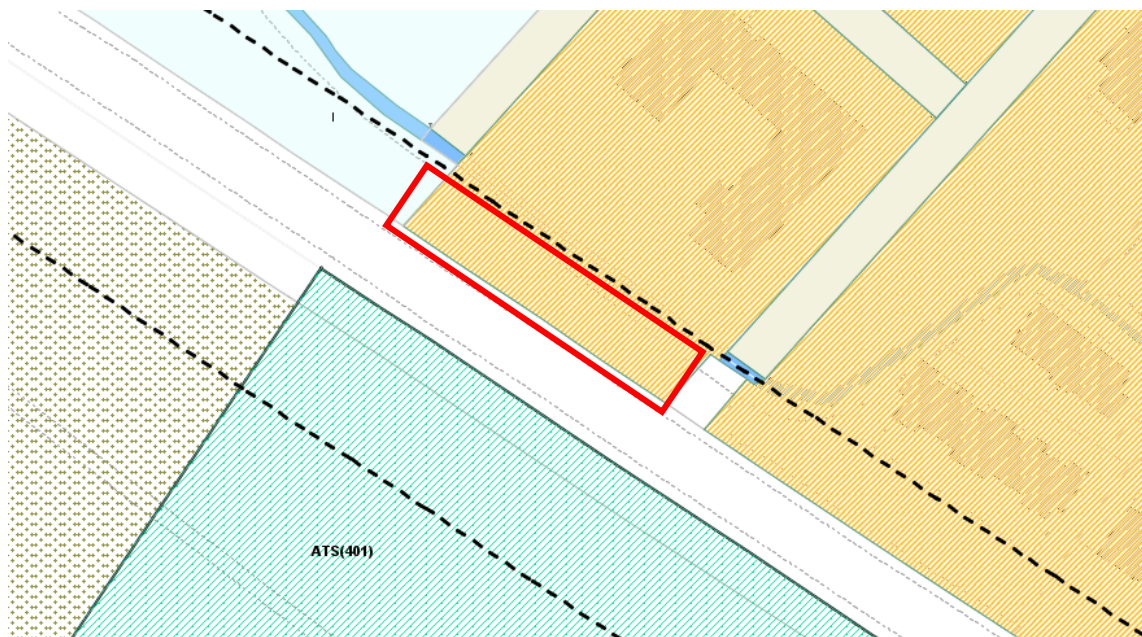
Identificazione catastale: Fg.18 e 19, Mapp.li 107-1076.

Destinazione urbanistica: "ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa densità" art. 56 Norme Tecniche Piano delle Regole - prevalentemente in fascia di rispetto sistema infrastrutturale.

Superficie: mq. 700 circa;

**Prezzo a base d'asta: €. 84.000,00**

\* Il valore di €/mq 120,00 è inferiore al valore di mercato per Eremo per via della localizzazione dell'area che le conferisce mera capacità edificatoria.





Identificazione catastale: Fg.18 e 19, Mapp.li 107-1076.



## LOTTO N. 3

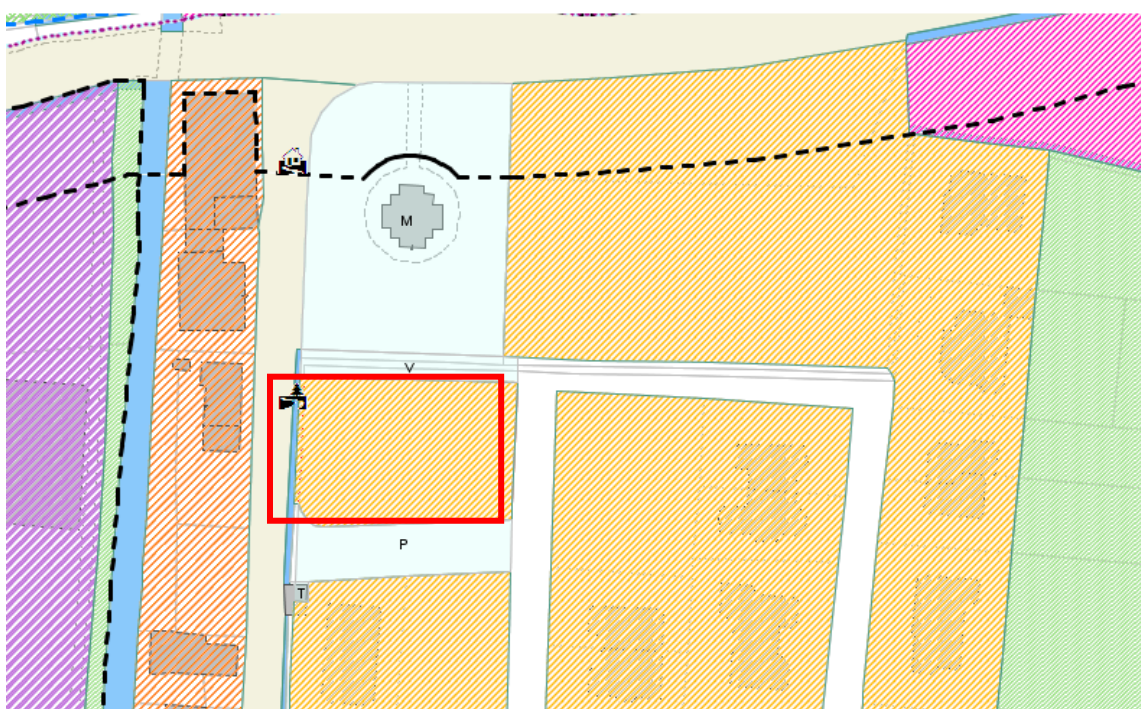
Area ubicata in frazione di Curtatone, Via dei Toscani

Destinazione urbanistica: "ZTR3 Tessuto Prevalentemente Residenziale a Bassa densità" art. 56 Norme Tecniche Piano delle Regole"

Identificazione catastale: Fg.7, Mapp.le 352 (da frazionare)

Superficie: mq. 1.640 circa

**Prezzo a base d'asta: €. 265.680,00**





Identificazione catastale: Fig.7, Mapp.le 352



## LOTTO N. 4

Area ubicata in frazione di Buscoldo (Gerile), con accesso da Via Rimembranze

Destinazione urbanistica: " ZTR 759 Tessuto prevalentemente residenziale a forte specificità"

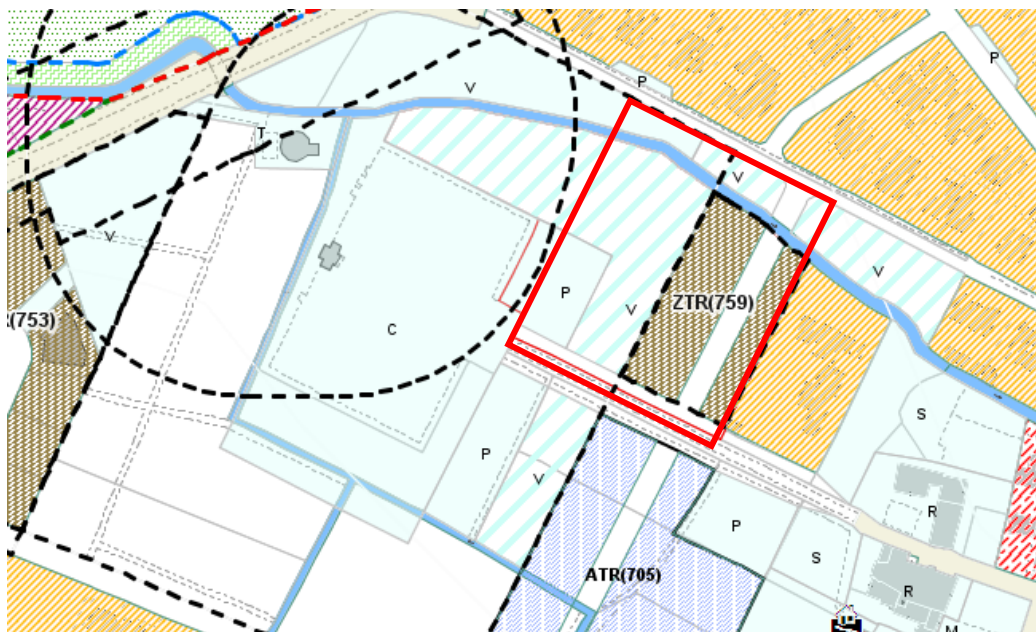
Parte dell'area è stata ricompresa in fascia di rispetto cimiteriale quindi non edificabile pur concorrendo alla determinazione della capacità edificatoria dell'intero lotto

Identificazione catastale: Fg.42 , Mapp.le 285 parte (da frazionare)

Superficie: mq. 4.000 circa

**Prezzo a base d'asta: €. 263.000,00**

\*In assenza di stima specifica dell'Agenzia . Territorio. Si è ritenuto congruo un valore di €/mq 65,75 maggiore di quello del lotto 6 (area mapp 368 p e 366 p) che ha indice  $U_f = 0,4$  confrontabile con quello dell' ATR 705) – VEDI PIANO CIMITERIALE





Identificazione catastale: Fg.42 , Mapp.le 285



## LOTTO N. 5

Area ubicata in frazione Buscoldo (Vicoli) , tra Via Rimembranze e Via Verdi

Destinazione urbanistica: “ ATR 705 Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale”

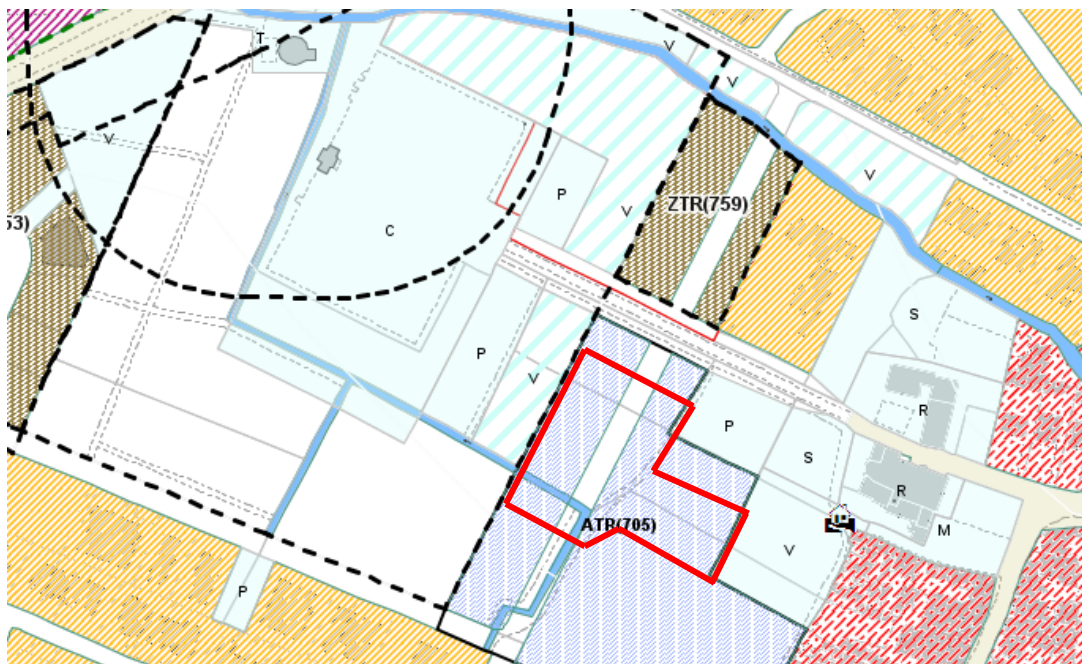
Identificazione catastale: Fg.42, Mapp.li 366 parte e 368 parte (da frazionare)

Superficie: mq. 5.500 circa

**Prezzo a base d’asta: €. 275.000,00**

\*Stima dell’Agenzia . Territorio prot. 29190 del 29.10.2011 unica per lotti 6 e 7, con valore complessivo di €.770.000,00 ovvero €/mq. 47,00 x 16.380,00. Si è ritenuto congruo un arrotondamento ad €/mq. 50,00.

Trattandosi di area unica l’esatta definizione dei confini e del costo è conseguente al frazionamento.





Identificazione catastale: Fg.42, Mapp.li 366 parte e 368



## LOTTO N. 6

Area ubicata in frazione di Buscoldo (Vicoli), tra Via Rimembranze e Via Verdi

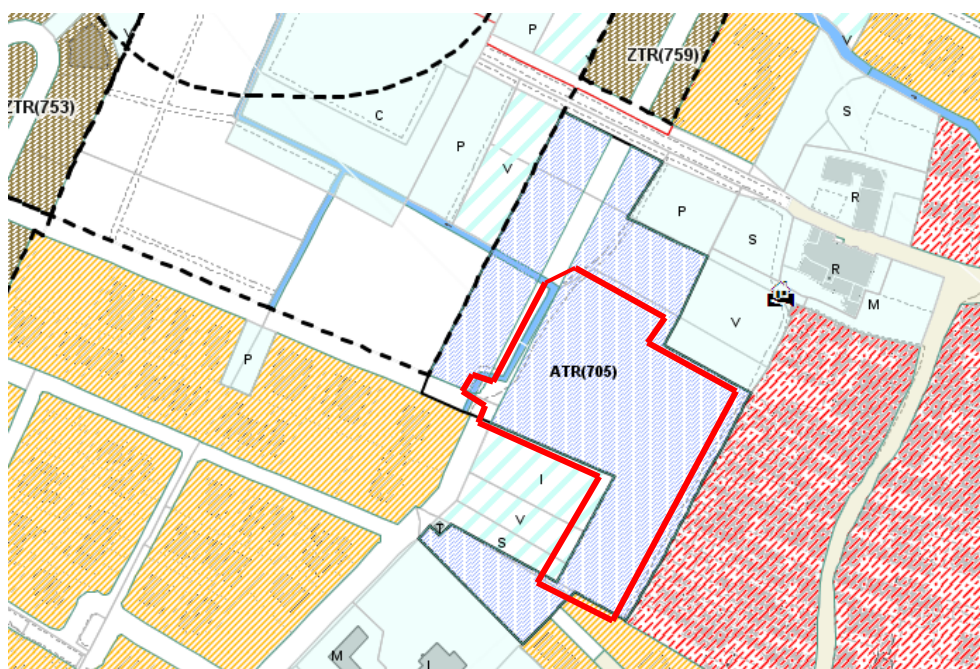
Destinazione urbanistica: " ATR 705 Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale"

identificazione catastale: Fg.42 , Mapp.le 507 parte (da frazionare)

Superficie: mq. 11.000 circa

**Prezzo a base d'asta: €. 550.000,00**

\*Stima dell'Agenzia . Territorio prot. 29190 del 29.10.2011 unica per lotti 6 e 7, con valore complessivo di €.770.000,00 ovvero €/mq. 47,00 x 16.380,00. Si è ritenuto congruo un arrotondamento ad €/mq. 50,00. Trattandosi di area unica l'esatta definizione dei confini e del costo è conseguente al frazionamento.





identificazione catastale: Fig.42 , Mapp.le 507



## **INTEGRAZIONE 2022**

**LOTTO N.7**

<b>Localizzazione</b>	Strada Salmaso Sante n. CM, località Buscoldo
<b>Dati catastali</b>	Foglio 56 Particella 55
<b>Consistenza</b>	1.855 mq
<b>Categoria catastale</b>	F1 area urbana
<b>Descrizione</b>	<p>Mappale di forma irregolare libero, inserito nel TUC, destinato in parte ad area standard, con accesso da Strada Sante Salmaso.</p> <p>L'area è confinante con due proprietà private a destinazione produttiva (ZTE 1) una e commerciale/direzionale (ZTE 2) l'altra.</p>
<b>Elementi ostativi</b>	Terreno non occupato da ritenersi libero e/o disponibile ai fini della presente valutazione.
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	<p>Foglio 56 Mappale 55 (parte)</p> <p>Sistema dei servizi – Area standard esistente destinata a spazi per la sosta "P" e verde pubblico "V".</p> <p>Foglio 56 Mappale 55 (parte)</p> <p>Viabilità. Si specifica che l'area d'interesse oggetto del presente certificato ricade in "Ambiti soggetti a rischio archeologico".</p> <p>CDU Prot. n° 18866 DEL 29/06/2022</p>

<b>Variante PGT</b>	ZTE 2 Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale
<b>Vincoli amministrativi e paesaggistici</b>	Nessun vincolo da rilevare
<b>Prezzo base d'asta</b>	102.025,00 €  DCC N. 213 DEL 04/11/2021 Valori Indicativi Aree Edificabili  Località Buscoldo, destinazione d'uso economica: 55,00€/mq

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

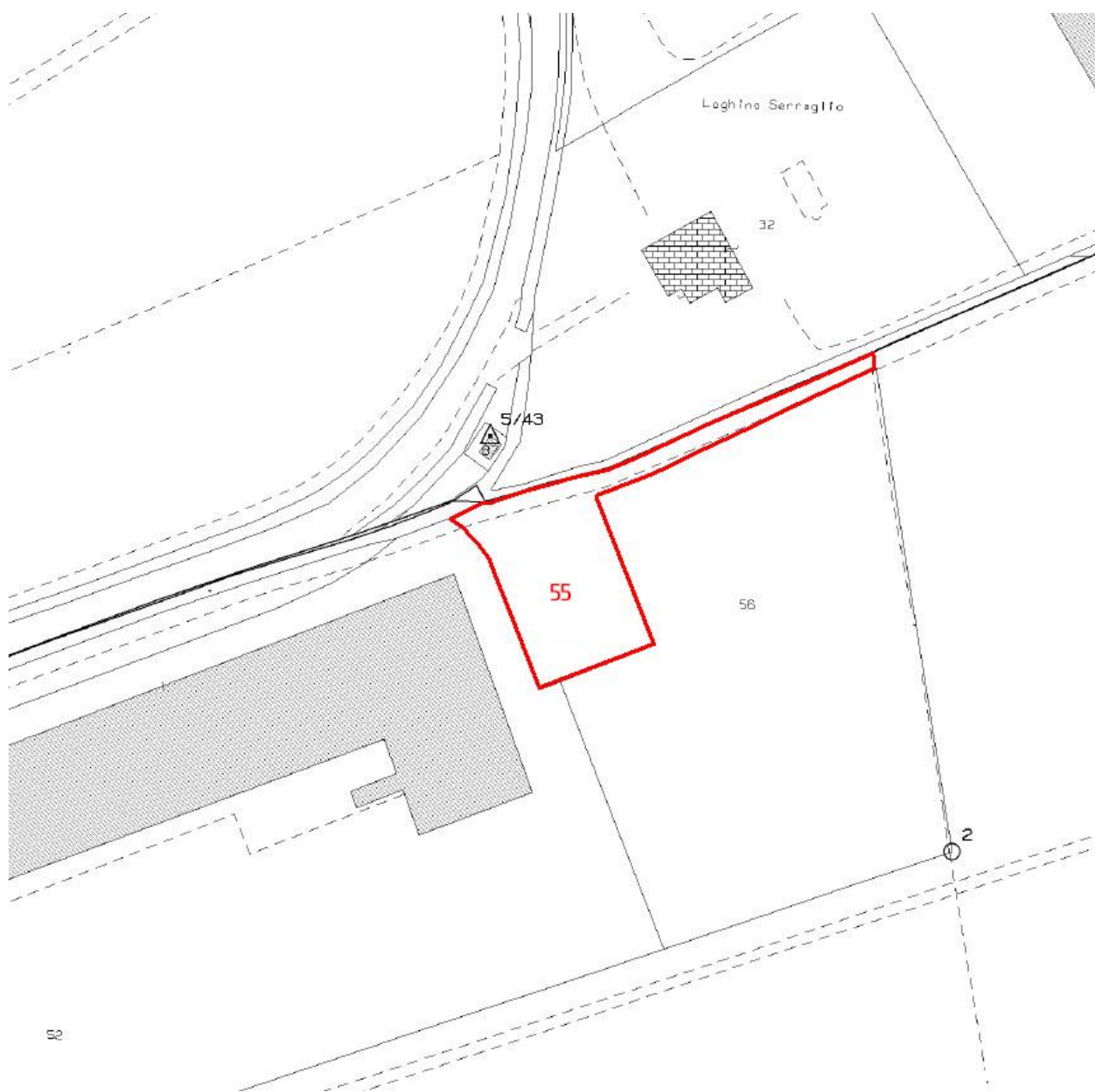
Strada Salmaso Sante n. CM, località Buscoldo



**INQUADRAMENTO CATASTALE**

Estratto mappa NCT

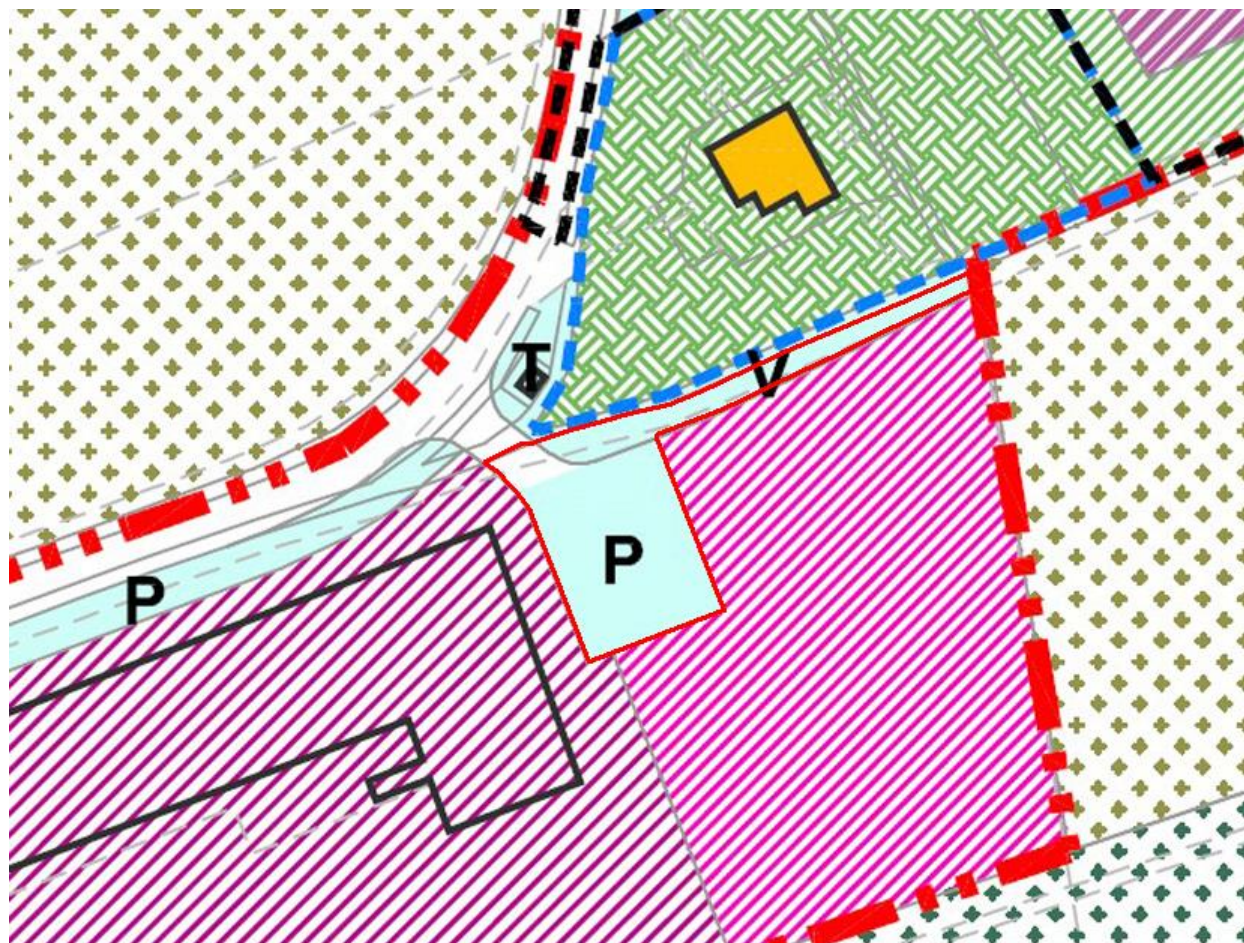
Fg.56 Mapp.55





## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Estratto tavola B.2.7. Indicazioni di Piano località Buscoldo




### SISTEMA DEI SERVIZI

ESISTENTE PROGETTO

<b>G</b>	<b>G</b>	ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI LIVELLO GENERALE
<b>GS</b>	<b>GS</b>	ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI LIVELLO GENERALE PER LA SICUREZZA
<b>M</b>	<b>M</b>	ATTREZZATURE CULTURALI, ASSISTENZIALI, SOCIALI, SANITARIE E AMMINISTRATIVE
<b>I</b>	<b>I</b>	ATTREZZATURE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE
<b>V</b>	<b>V</b>	VERDE PUBBLICO
<b>S</b>	<b>S</b>	ATTREZZATURE E SERVIZI PER ATTIVITÀ SPORTIVE
<b>P</b>	<b>P</b>	SPAZI PER LA SOSTA
<b>T</b>	<b>T</b>	ATTREZZATURE TECNOLOGICHE
<b>R</b>	<b>R</b>	ATTREZZATURE RELIGIOSE E DI CULTO
<b>C</b>	<b>C</b>	STRUTTURE CIMITERIALI
<b>PP</b>	<b>PP</b>	SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE DI USO PUBBLICO

 TESSUTO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO (ZTE1)

 TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE / TERZIARIO / DIREZIONALE (ZTE2)