



COMUNE di SAN ZENO NAVIGLIO

Provincia di Brescia

Piazza Marconi, 3 – 25010 San Zeno Naviglio (BS)
UFFICIO TECNICO COMUNALE - tel. 030 2160555 (selezione passante 3)
e-mail: ufficio.tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it
www.comune.sanzenonaviglio.bs.it

LOTTO 1

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL VALORE DI UN'AREA, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, VIA ARMANDO DIAZ, PER COMPLESSIVI MQ 80 CIRCA.

PREMESSA: Il decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n. 133, in materia di stabilizzazione della finanza pubblica, contiene disposizioni volte al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali. In particolare, l'articolo 58 della legge prevede la redazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che contiene l'elenco degli immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o di alienazione ed è allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

La L.R. 12/05, all'art. 95 bis, disciplina i profili urbanistici connessi all'approvazione da parte dei comuni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, disponendo che:

"2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

3. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari non possono essere compresi immobili per i quali siano indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con previsioni prevalenti del PTCP o del PTR.

4. Le varianti urbanistiche di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale ovvero modifiche minori del piano dei servizi e del piano delle regole non sono soggette a valutazione ambientale strategica."

La relazione di stima viene eseguita dal sottoscritto, arch. Sara Gennari, in qualità di Responsabile dei Servizi tecnici del Comune di San Zeno Naviglio, in riferimento al piano e con lo scopo di determinare, per l'immobile in oggetto, il più probabile valore di mercato in riferimento all'attualità.

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica: porzione di area destinata a pertinenza di edifici produttivi

Ubicazione: Via Armando Diaz

Identificativi catastali:

Quota di proprietà: 1/ 1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Più probabile valore in libero mercato: € 8.000,00

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia: Sì

Conformità catastale: Sì

Conformità titolarità: Sì

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato: No

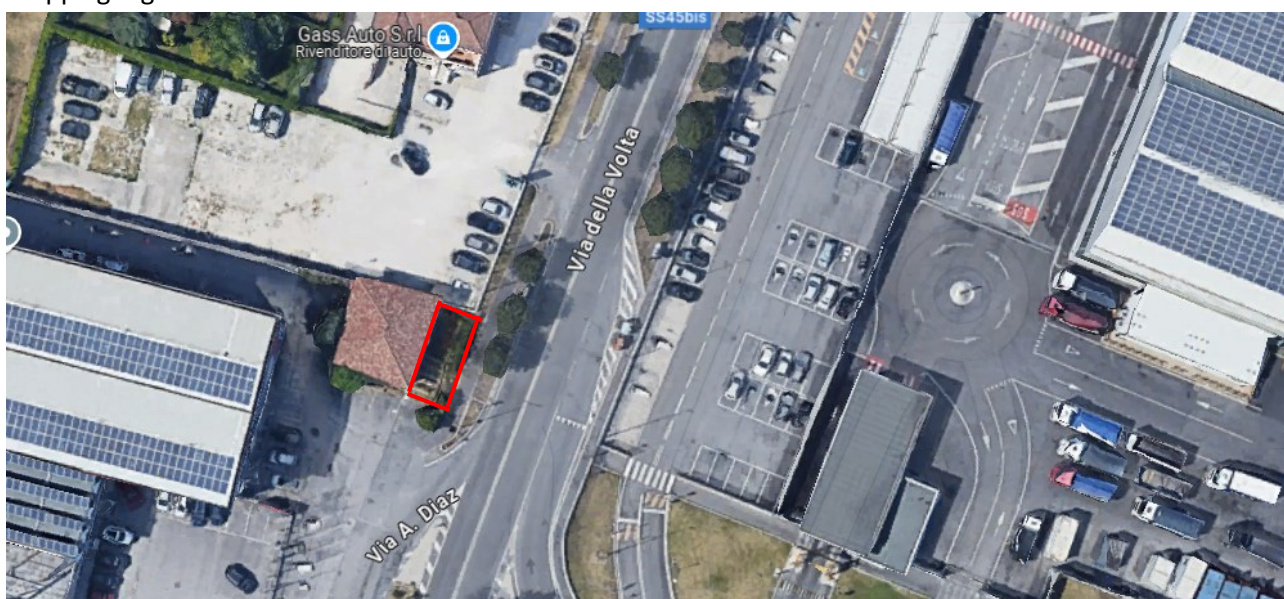
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: No

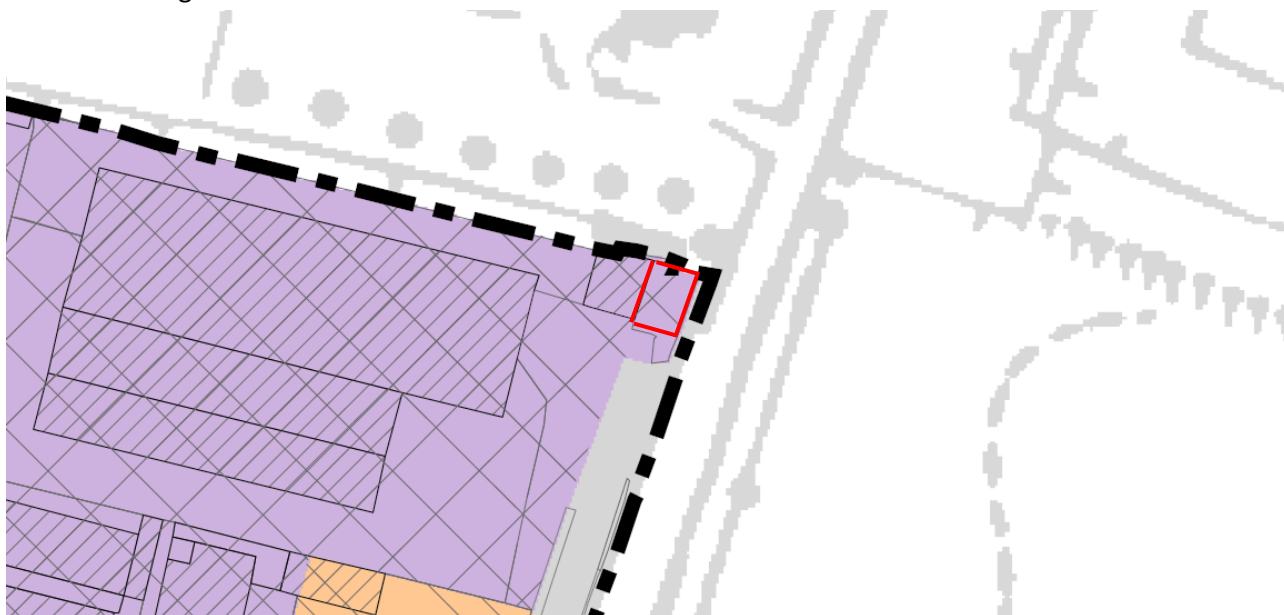
INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione: si tratta di area al margine di un contesto produttivo/commerciale consolidato. L'area oggetto di valutazione è una porzione di terreno di 80 mq circa, sita a Nord del nucleo edificato di San Zeno Naviglio in Via A. Diaz.

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: l'immobile attualmente è identificato nel vigente P.G.T. come area in zona D2 artigianale industriale.



DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

L'area è attualmente adibita a orto al servizio di una abitazione di pertinenza dei circostanti edifici produttivi/commerciali, e non è separata dalla sede stradale da alcuna recinzione. Si tratta di un'area residuale proveniente dalla urbanizzazione della zona, mai attrezzata come spazio pubblico, e rimasta azionata come area produttiva D, senza una reale possibilità di edificabilità propria, date le minime dimensioni e la probabile saturazione delle possibilità edificatorie della intera zona produttiva.

Per la sua posizione e per le caratteristiche l'area risulta inutilizzabile per una propria edificazione, mentre potrebbe essere destinata solo a pertinenza di verde privato al servizio della residenza antistante. Perciò si intende alienarla senza modificarne la destinazione, anche in ragione di una richiesta avanzata dalla proprietà confinante.

L'area, di superficie catastale pari a mq 80 circa è raggiungibile dalla strada pubblica.

Confini:

Ovest: mappale 110 foglio 1 comune di San Zeno Naviglio

Nord: mappale 61 foglio 235 comune di Brescia

Sud: strada comunale

Est: strada SPBS45bis

Superficie da alienare mq 80, da verificare in sede di frazionamento per l'alienazione.

TRASFORMAZIONE:

Non è prevista trasformazione della attuale destinazione urbanistica.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta di proprietà dell'Amministrazione Comunale di San Zeno Naviglio.

SCOPO DELLA STIMA:

La stima viene redatta al fine di consentire l'alienazione dell'area.

ANALISI ESTIMATIVA:

Tenuto conto che le caratteristiche dell'immobile non consentono reale edificabilità, si ritiene che il lotto possa essere appetibile solo per le circostanti proprietà e che il valore debba essere determinato a partire dai valori applicati per le monetizzazioni degli standard per le attività produttive nel comune di San Zeno Naviglio definiti nella determina n 122 del 9/10/2017, per un valore totale pari a 100,00 €/mq.

Il compratore dovrà provvedere a proprie spese al frazionamento del lotto.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA:

Per quanto concerne il Terreno in via A. Diaz del Comune di San Zeno Naviglio, identificato come sopra, il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 8.000,00 diconsi Euro ottomila/00, tenuto conto degli oneri di frazionamento che saranno a carico dell'acquirente.

San Zeno Naviglio, 13/12/2024

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Sara Gennari

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Responsabile del Servizio: arch. Sara Gennari