



# 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](mailto:ufficio.tecnico@comune.sanzenonaviglio.bs.it)  
[www.comune.sanzenonaviglio.bs.it](http://www.comune.sanzenonaviglio.bs.it)

### LOTTO 2

#### PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL VALORE DI UN'AREA, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CENSITA' COME STRADA AL FOGLIO 1 DEL NCT DEL COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO PER COMPLESSIVI MQ 78,00

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 sede stradale

Ubicazione: Via Padre Ottorino Marcolini

Identificativi catastali: Foglio 1

Quota di proprietà: 1/ 1

Diritto di proprietà: piena proprietà

Più probabile valore in libero mercato: € 7.800,00

#### 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

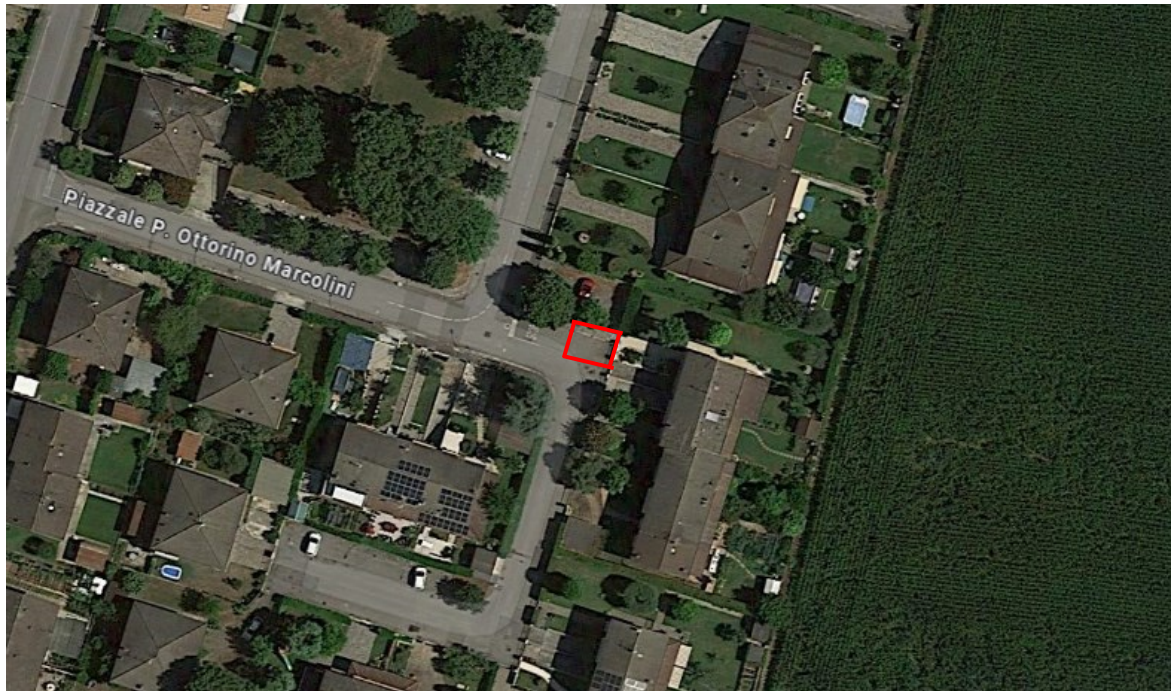
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: No

#### INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

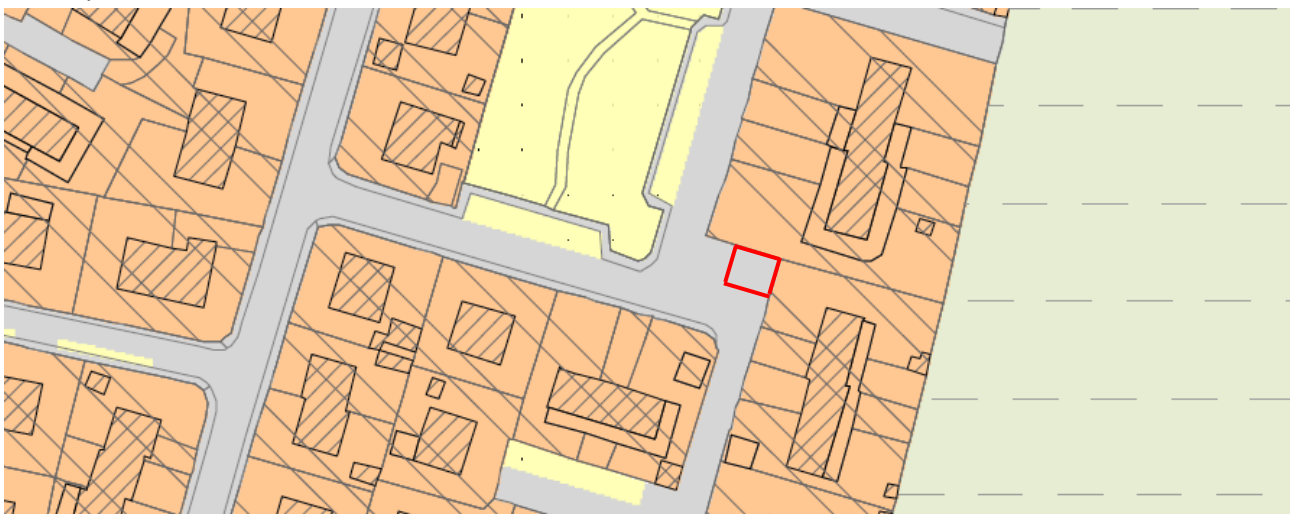
Localizzazione: L'area oggetto di valutazione è una porzione di terreno di 78 mq circa, sita a Sud del centro storico del comune di San Zeno Naviglio in Via Padre Ottorino Marcolini.

L'area, attualmente adibita a marciapiede attrezzato pertinenziale alla sede stradale di via P. Ottorino Marcolini, risulta asfaltata con tappetino di usura con delimitazione dalla strada adiacente mediante cordolo prefabbricato in calcestruzzo, e attrezzata con panchine e alberature.

#### Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile: l'immobile attualmente è identificato nel P.G.T. come strada e marciapiede.



#### DESCRIZIONE DELL'UNITA IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Caratteristiche: L'area oggetto della stima è una pertinenza stradale attrezzata nel contesto edificato residenziale periferico di San Zeno Naviglio.

Per la sua posizione e per le caratteristiche l'area risulta assai utilizzata, nonostante la presenza di qualche albero e delle panchine, a causa della asfaltatura e della vicinanza alla sede stradale, dalla quale non è separata. Perciò, anche in seguito alla richiesta di acquisizione da parte di un residente che intende farne la via di accesso carraio alla propria abitazione, si intende alienarla trasformandone la destinazione in "zona B\* - residenziale satura", che ne permette la destinazione residenziale senza attribuire edificabilità.

L'area è raggiungibile dalla strada pubblica.

Confini:

Nord: mappale 147 foglio 7

Est: mappale 149 foglio 7

Sud e Ovest: via Padre Ottorino Marcolini

Superficie da alienare 78 mq, da verificare in sede di frazionamento per l'alienazione.

#### TRASFORMAZIONE:

Considerata la piccola entità del terreno, la posizione confinante con la strada "via Padre Ottorino Marcolini", la presenza nei lotti circostanti di residenze e la scarsa utilizzazione quale area di sosta per le persone, il piano delle alienazioni prevede la possibilità di trasformazione dell'area in "zona B\* - residenziale satura", che consente la destinazione ad attività pertinenziali a servizio delle residenze, senza edificabilità.

Trattandosi di una piccola area attualmente destinata a servizi pubblici, non soggetta a previsioni prevalenti di PTR e PTCP, e considerato che la trasformazione prevista incide solo su Piano delle regole e Piano dei Servizi, ricorrono tutte le condizioni previste dall'art. 95 bis della L.R: 12/2005 perché il Piano delle Alienazioni equivalga alla automatica variante al PGT senza necessità di svolgere procedura di Valutazione Ambientale strategica.

#### 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 la destinazione prevista non consente edificabilità, si ritiene che il lotto possa essere appetibile solo per le circostanti residenze e che il valore debba essere determinato a partire dai valori applicati per le monetizzazioni dei parcheggi pertinenziali non reperibili nel comune di San Zeno Naviglio, definiti nella determina n 122 del 9/10/2017 pari 100,00 €/mq, comprensivi del valore delle urbanizzazioni già realizzate (asfaltatura, sottoservizi).

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

#### RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA:

Per quanto concerne il Terreno identificato come sopra, il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 7.800,00 diconsi Euro settemilaottocento/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