

COMUNE DI MAIRANO  
PROVINCIA DI BRESCIA

**AREA TECNICO MANUTENTIVA  
E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

**Allegato "B"**

**PERIZIA DI STIMA**

**AREA EDIFICABILE URBANIZZATA CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA  
di proprietà comunale ubicata in Comune Censuario di Mairano via IV Novembre  
identificata nell'NCT al fg. 5 mappale n. 257 parte  
avente superficie stimata pari a mq. 3272,00**

PREMESSO che:

- ▲ il Comune è proprietario di un'area a destinazione edificatoria prevista dal P.G.T. vigente come "ambito produttivo consolidato e di completamento";
- ▲ con deliberazione di G.C. N. 86 in data 16/11/2017 veniva approvata la proposta di aggiornamento del piano delle alienazioni da sottoporre al Consiglio Comunale per la competente approvazione;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto Arch. Tognazzi Oliviero Responsabile dell'area tecnico-manutentiva e pianificazione del territorio del Comune di Mairano, redige la presente perizia di stima del valore dell'area edificabile di proprietà comunale ubicata in Comune censuario di Mairano, Via IV Novembre e identificata nel NCT del Comune stesso al fg.5 mappale n. 257 parte per una superficie stimata in mq. 3272,00.

A tale scopo il sottoscritto ha esaminato la documentazione in possesso del Comune di Mairano utile alla individuazione dell'area ed ha condotto accertamenti sufficienti per pervenire alle conclusioni qui di seguito riportate.

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato per avviare l'opportuno procedimento amministrativo di alienazione.

**METODO DI STIMA: SINTETICO COMPARATIVA**

Si decide, vista la conformazione dell'area e la comparabilità del bene rispetto ai parametri di riferimento del mercato immobiliare della zona, di procedere con la valutazione del valore di mercato utilizzando il metodo sintetico comparativo.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

**Caratteristiche sommarie:**

L'area oggetto della presente valutazione ha una superficie, stimata d'ufficio tramite portali informatici, pari a mq. 3.272. La stessa, di forma trapezoidale, comprende la quasi totalità del

mappale 257, in particolare la porzione posta tra i lotti mappali 256 e 258. E' invece esclusa e dovrà essere stralciata con frazionamento catastale, la striscia in fregio a via IV Novembre costituente sedime stradale (vedi allegato estratto mappa).

Trattasi di area originariamente destinata a standard urbanistico (parcheggio pubblico) la cui destinazione è stata modificata con l'approvazione definitiva della variante n.1 al Piano di Governo del Territorio.

Destinazione dell'area: definita dal vigente Piano di Governo del Territorio come "ambito produttivo consolidato e di completamento", con potenzialità edificatoria pari a:

- **indice di edificabilità Uf**: 1,20 mq/mq.
- **rapporto di copertura RC**: 60% della SF, al netto delle aree di urbanizzazione primaria;
- **altezza edifici H**: non superiore a 10 m.
- **distanza tra edifici Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

L'area è collocata tra i lotti a destinazione produttiva di cui ai mappali 256 e 258, di cui costituisce passaggio per l'accesso veicolare e commerciale.

L'esistenza di tale servitù di passaggio è una evidente limitazione alla possibilità di utilizzo autonomo del bene per la destinazione ora assegnata e influisce considerevolmente sul valore attribuibile all'area.

Trattasi di area da porre sul mercato con caratteristiche di zona urbanizzata secondo la destinazione prevista dal vigente PGT ed in forza delle opere di urbanizzazione realizzate.

L'area si trova in posizione adiacente ad altra area edificata in maniera analoga, con viabilità a confine con Via IV Novembre ed ha conformazione regolare e pianeggiante con dimensione inadeguata ad accogliere le quantità edilizie per esso assegnate in fase di pianificazione attuativa.

Sul mappale sono inoltre presenti:

- 2 lampioni della rete di illuminazione pubblica comunale che in caso di cessione a privati potranno essere recuperati da ditta incaricata dal Comune.
- reti tecnologiche (fognatura, metano acqua, telefono ed energia elettrica). In caso di cessione sarà a totale carico dell'acquirente la risoluzione di tutte le problematiche legate alla proprietà, modifica e adeguamento delle reti.

Dati catastali:

Comune Censuario di Mairano, foglio n. 5,  
L'area è censita al mappale 257 parte.

## **CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E GIUDIZIO DI STIMA**

Verificati la situazione dei luoghi e le caratteristiche dell'area, sia in termini di superficie che di quantità edificabili, nonché dei seguenti fattori limitativi al pieno utilizzo edificatorio:

- a) presenza di servitù di passaggio verso i lotti produttivi 256 e 258 di cui il bene oggetto di stima costituisce strada e parcheggio pubblico di accesso;
- b) presenza di reti tecnologiche al servizio dei limitrofi insediamenti.
- c) limitazioni alla effettiva realizzabilità della potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico, derivante dai fattori evidenziati ai punti precedenti.

Tenuto conto dei prezzi di mercato nella zona nonché delle particolari condizioni economiche del settore, che risentono fortemente della crisi economica che investe oggi in maniera particolarmente grave anche il mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene equo attribuire all'immobile oggetto di perizia di stima un valore a base d'asta, definito **a corpo** pari a € **150.000,00** (euro centocinquantamila/00).

Si ipotizza di porre a carico dell'acquirente:

- i costi di frazionamento catastale del mappale 257.
- la risoluzione di tutte le problematiche legate alla proprietà, modifica e adeguamento delle reti tecnologiche (fognatura, metano acqua, telefono ed energia elettrica) presenti sul lotto.
- l'eventuale mantenimento dei due lampioni di illuminazione con distacco dalla rete comunale.

Mairano, 22 gennaio 2018

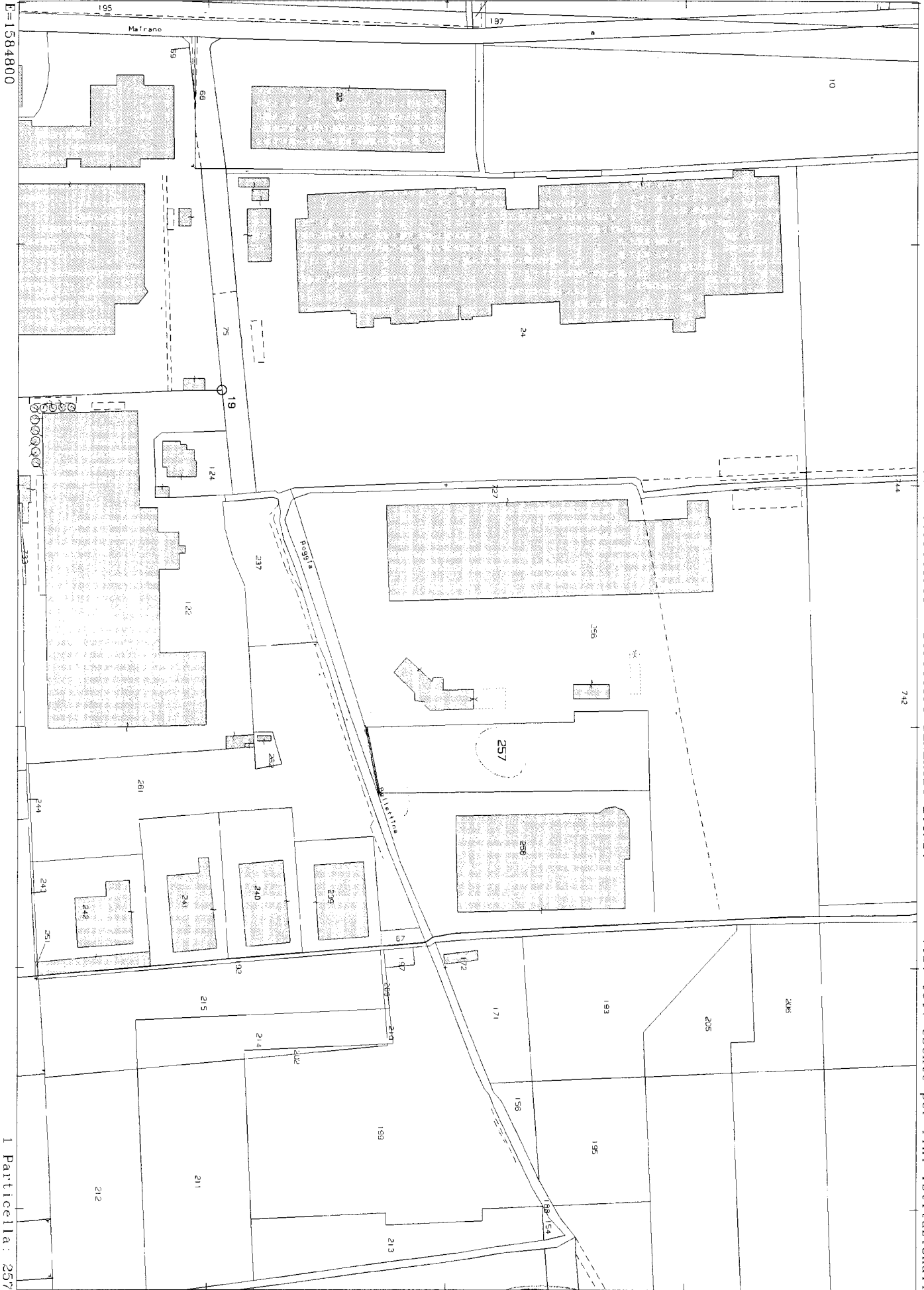
Allegati:

- Estratto mappa catastale
- Estratto azzonamento P.G.T.

Il responsabile dell'area tecnico manutentiva  
e pianificazione del territorio

*f.to (Oliviero Arch. Tognazzi)*

N=5034100



Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GENEROSO BIONDI Vis. tel. esente per fini istituzionali

F=1584800

I Particella: 257

Comune: MAIRANO

Foglio: 5

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

30-Ott-2017 10:49:24

Prot. n. T85533/2017