

**COMUNE DI MAIRANO**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**

**AREA TECNICO MANUTENTIVA**  
**E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

**Allegato "C":**

**PERIZIA DI STIMA**

**area con destinazione "verde privato" – LOTTO NORD  
di proprietà comunale ubicata in Comune Censuario di Mairano - via Moretto  
identificata nell'NCT al fg. 12 mappale n. 103 parte  
avente superficie stimata pari a mq. 50**

PREMESSO che:

▲ Il Comune è proprietario di un'area a destinazione edificatoria prevista dall'aggiornamento del Piano delle Alienazioni come "verde privato";

▲ 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 Moretto e identificata nel NCT del Comune stesso al fg.12 mappale n. 103 parte per una superficie stimata in mq. 50,00.

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 di stima ha una superficie, stimata d'ufficio indicativamente in mq. 50. La stessa, di forma rettangolare, costituisce attualmente zona di verde pubblico posto in lato nord-est di via Moretto. Nel sedime interessato esiste inoltre un lampioncino della pubblica illuminazione che si ritiene in caso di alienazione debba essere spostato esternamente all'area in esame.

Destinazione dell'area: secondo il vigente Piano di Governo del Territorio "servizi pubblici e di interesse pubblico", variato con la citata deliberazione di G.C. N. 86 in data 16/11/2017 di aggiornamento del piano delle alienazioni in "verde privato" privo di potenzialità edificatoria;

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.

### Dati catastali:

Comune Censuario di Mairano, foglio n. 12,  
L'area è censita al mappale 103 parte

Essendo inoltre prevista nel vigente Piano di Governo del Territorio la destinazione "verde privato", risultano ammessi gli interventi previsti dall'art. 4.10 delle vigenti NTA.

## CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE E GIUDIZIO DI STIMA

### Verificati:

- la situazione dei luoghi e le caratteristiche dell'area;
- 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 € **4.500,00** (euro quattromilacinquecento/00)

Si ipotizza di porre a carico dell'acquirente:

- i costi di frazionamento catastale del mappale 103.
- lo spostamento del lampioncino di illuminazione della rete comunale collocato sull'area.

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)*



E=1584400

1 Particella: 103