

COMUNE DI MAIRANO
PROVINCIA DI BRESCIA

AREA TECNICO MANUTENTIVA
E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Allegato "F":

PERIZIA DI STIMA

**area con destinazione "verde privato" – LOTTO SUD
di proprietà comunale ubicata in Comune Censuario di Mairano - via Campagna
identificata nell'NCT al fg. 13 mappale n. 104 parte
avente superficie stimata pari a mq. 1.207**

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 Campagna e identificata nel NCT del Comune stesso al fg.13 mappale n. 104 parte per una superficie stimata in mq. 1.207,00.

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:

Dati catastali:

Comune Censuario di Mairano, foglio n. 13,

L'area è censita al mappale 104 parte

L'area oggetto di stima ha una superficie, stimata d'ufficio indicativamente in mq. 1207. La stessa, di forma rettangolare, costituisce attualmente zona di verde pubblico posto in lato est della zona industriale di via Campagna.

L'area oggetto di stima è piantumata e risulta delimitata dai seguenti confini:

- a sud: strada mappale 116 da cui avviene l'accesso al sedime oggetto di stima;
- a est: Roggia della Facente parte del Reticolo principale
- a nord: con altra porzione di mappale 104, avente analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima e facente parte del "lotto nord di via Campagna".
- a ovest: immobile produttivo con area di pertinenza mappale 109 parte.

Destinazione dell'area: secondo il vigente Piano di Governo del Territorio "verde privato" privo di potenzialità edificatoria;

L'area in questione è compresa nella fascia di rispetto della Roggia "Pola", di competenza del Consorzio Irriguo "Biscia-Chiodo-Prandona".

Da informazioni assunte presso il Consorzio si desume che la fascia di rispetto per le recinzioni è di mt. 10 riducibile previo stipula di convenzione con il gestore.

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.

Trattasi di area da porre sul mercato con caratteristiche di zona non urbanizzata secondo la destinazione prevista dal vigente PGT ed i vincoli imposti dalla fascia di rispetto dai corsi d'acqua.

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 € **30.175,00** (euro trentamilacentosettantacinque/00)

Si ipotizza di porre a carico dell'acquirente:

- i costi di frazionamento catastale del mappale 104.

Mairano, 22 gennaio 2018

Allegati:

- Estratto mappa catastale
- Estratto PGT
- Estratto reticolo idrico

Il responsabile dell'area tecnico manutentiva
e pianificazione del territorio

f.to (Oliviero Arch. Tognazzi)

