



COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

37023 GREZZANA (VR) – Piazzetta Milite Ignoto n. 1 – Tel 0458872511 – Fax 0458872510

AREA 4 - Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio

PERIZIA LOTTO 13

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UNA PORZIONE DI RELITTO STRADALE SITO NELLA FRAZIONE DI ROSARO IN LOCALITÀ VALBUSA DI SOPRA.

Il sottoscritto Arch. Gianmaria Benetti, in qualità di Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio, così nominato in forza del Decreto del Sindaco n. 22 del 24/12/2024 e domiciliato per la carica presso la sede del Comune, provvede a redigere la presente relazione di stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'area di proprietà comunale in oggetto, al fine della sua valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 - "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali".

Per ottemperare alla stima in oggetto, sono state svolte indagini di carattere generale, ovvero è stato esaminato il bene in oggetto avendo cura di riscontrarne le dimensioni e le caratteristiche mediante il reperimento di documentazione catastale ed effettuando un sopralluogo in situ per prendere visione dello stesso ed ispezionare lo stato dei luoghi. Si sono altresì consultati gli archivi informatici del Comune di Grezzana per prendere visione del Piano degli Interventi e della situazione urbanistica dell'immobile.

Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvede alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa la quale, per comodità di consultazione, si presenta suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione, consistenza e descrizione dell'immobile;
- 2) Identificazione catastale e proprietà;
- 3) Destinazione urbanistica;
- 4) Scelta del criterio di stima;
- 5) Valutazione;
- 6) Conclusioni generali.

1) Individuazione, consistenza e descrizione dell'immobile

Il bene oggetto della presente valutazione di stima è ubicato nella frazione di Rosaro del Comune di Grezzana in Località Valbusa di Sopra.

Esso consiste in un tratto della strada comunale di antica origine Valbusa, che portava dalla Località Valbusa di Sotto a Valbusa di Sopra, per poi attraversare il Vaio Calletta e giungere più a nord in Località I Vai. La strada di fatto non è più utilizzata per il pubblico transito poiché negli anni '70 è stata sostituita dalla nuova viabilità comunale (Via Piombini).

Il tratto in questione ha una lunghezza di circa 230 metri con larghezza variabile da 3 a 4 metri e porta da Valbusa di Sopra verso il Vaio Calletta. Il tracciato è rimasto all'interno di proprietà privata ed è attualmente percorso esclusivamente dal proprietario dei mappali adiacenti.

L'area occupata dal relitto stradale si può solo parzialmente identificare in loco poiché in alcuni punti il tracciato è coperto d'erba e non è facilmente distinguibile.

La superficie dell'immobile è stimata in circa 930,00 mq.

Area 4 - Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio

Responsabile dell'Area: arch. Gianmaria Benetti – tel.: 045 8872511 – e-mail: gianmaria.benetti@comune.grezzana.vr.it – Istruttore: PS
E-mail: info@comune.grezzana.vr.it – PEC: protocollo.comune.grezzana.vr@pecveneto.it - C.F./P.IVA 00405260233 – Codice IPA Ufficio: HBVD0U

2) Identificazione catastale e proprietà

Il bene oggetto della presente valutazione di stima è identificato come “strada comunale Valbusa” (senza particella) e dovrà essere successivamente frazionato (da classificare come relitto stradale e considerare quindi **INCOLTO IMPRODUTTIVO**). Esso è catastalmente individuabile tra il foglio 26, mappali 104, 375, 556, 102, 195 e il foglio 37, mappali 272, 273, 5, 6, 313, 312, 309, 311, 199, 2.

La superficie stimata è complessivamente di circa **930,00 mq.**

L’immobile, per la sua natura di bene demaniale (demanio accidentale), appartiene al Comune di Grezzana. Nella consapevolezza che il catasto non ha valore probatorio della titolarità del diritto di proprietà, si specifica inoltre che, effettuata l’ispezione ipotecaria e verificata l’assenza di precedenti trascrizioni relative all’immobile in oggetto, sarà lo stesso inserimento dell’immobile nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni a determinare l’effetto dichiarativo della proprietà a favore di codesto Ente e a produrre, quindi, gli effetti previsti dall’articolo 2644 del Codice Civile (effetti della trascrizione), ai sensi dell’art. 58, comma 3, del D.L. n. 112/2008.

3) Destinazione urbanistica

Il bene in oggetto ricade in zona rurale, all’interno di fasce e zone di rispetto e di tutela – coni visuali, con vincolo forestale idrogeologico. Si veda nello specifico il certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato in data 30/01/2025 dal Responsabile dell’Area Urbanistica – Edilizia Privata.

4) Scelta del criterio di stima

Scopo pratico della presente stima è, come detto in premessa, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene sopra descritto in vista della sua alienazione a terzi.

Si ritiene che la sua valenza economica sia da identificare attraverso il metodo analitico/comparativo.

Per i **beni ricadenti in zona agricola/rurale**, il suddetto valore unitario viene calcolato facendo una media tra i seguenti tre valori:

- Valori Agricoli Medi (VAM) per la regione agricola di Grezzana, elaborati per l’anno 2023 e aventi validità per l’anno 2024;
- valore medio del mercato immobiliare, risultante da indagini effettuate consultando periti immobiliari locali e portali per le ricerche immobiliari, che risulta pari a 4,00 €/mq;
- valore attribuito a beni simili e/o assimilabili più recentemente alienati dal Comune di Grezzana, individuati ai sensi dell’art. 5-bis della Legge 1° agosto 2003, n.212, individuato combinando la classe dimensionale del Comune con la zona territoriale omogenea in cui il bene è situato, che nel caso specifico risulta pari a 10,00 €/mq.

Si considerano, altresì, le variabili che influenzano il valore di mercato del bene nel caso specifico, ovvero la valutazione del suo reale utilizzo, dell’attuale destinazione urbanistica e delle sue potenzialità d’uso sul lungo periodo, al fine di individuare se insistono caratteristiche tali per cui, l’acquisizione della sua proprietà, possa portare specifici benefici al compratore.

Attraverso le suddette fasi, si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita.

Il valore così individuato (€/mq) andrà poi parametrato alla consistenza dell’immobile, ovvero in funzione della sua superficie catastale (effettiva o presunta in mancanza di frazionamento).

5) Valutazione

Pertanto, alla luce di quanto sopra, visti l’ubicazione, la destinazione urbanistica, la conformazione, il valore attribuito al terreno in oggetto con perizia giurata del 2018 redatta da tecnico incaricato ai fini dell’inserimento del bene nel piano alienazioni (successiva asta andata poi deserta), i Valori Agricoli Medi (VAM) per la regione agraria di Grezzana per la categoria catastale di cui al punto 2 (incolto improduttivo =

Area 4 - Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio

Responsabile dell’Area: arch. Gianmaria Benetti – tel.: 045 8872511 – e-mail: gianmaria.benetti@comune.grezzana.vr.it – Istruttore: __

E-mail: info@comune.grezzana.vr.it – PEC: protocollo.comune.grezzana.vr@pecveneto.it - C.F./P.IVA 00405260233 – Codice IPA Ufficio: HBVD0U

0,971 €/mq), le ricerche di mercato, considerato altresì che il bene, se di proprietà, porta un beneficio al confinante in quanto non è più attraversato da pubblico passaggio, si ritiene corretto per il caso attribuire il seguente valore unitario: **5,00 €/mq**.

Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto risulta il seguente:

$$930,00 \text{ mq} * 5,00 \text{ €/mq} = 4.650,00 \text{ €}$$

6) Conclusioni generali

In esito a quanto sopra, ai fini della valorizzazione ovvero dismissione a norma dell'art. 58 del D.L. n.112/2008 dell'immobile di cui all'oggetto, ovvero porzione di relitto stradale sito nella frazione di Rosaro in Località Valbusa di Sopra, identificato al N.C.T. del Comune di Grezzana tra il foglio 26, mappali 104, 375, 556, 102, 195 e il foglio 37, mappali 272, 273, 5, 6, 313, 312, 309, 311,199, 2, si propone quale valore attuale presunto di mercato l'importo su stimato in:

4.650,00 € (quattromilaseicentocinquanta/00 Euro)

Il dettaglio delle operazioni che hanno portato alla determinazione del suddetto valore è conservato il Comune di Grezzana agli atti dell'Area Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio.

Si precisa che, fermo restando il valore dell'area di 5,00 €/mq, l'importo finale sarà rideterminato secondo la superficie definitiva risultante dal successivo frazionamento del relitto stradale.

Oltre alle normali clausole contrattuali di rito, si puntualizzano le seguenti specifiche condizioni:

- il bene sarà ceduto in proprietà nello stato attuale in cui si trova, con gli eventuali vincoli, oneri e servitù attive e passive esistenti;
- gli oneri e le eventuali spese della pratica catastale di frazionamento saranno a carico della parte acquirente;
- per tutto quanto sopra non previsto le parti si regoleranno a norma del Codice civile.

Resta in capo all'Amministrazione Comunale l'accettazione o meno della presente stima e la facoltà di adottare ulteriori valutazioni secondo le proprie decisioni.

Allegati:

1. Ortofoto
2. Foto rappresentativa
3. Estratto di mappa catastale
4. Certificato di Destinazione Urbanistica

Grezzana, lì 30/01/2025

Il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici,
Manutenzioni e Tutela del Territorio
Arch. Gianmaria Benetti

documento firmato digitalmente ai sensi del CAD



COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

37023 GREZZANA (VR) – Piazzetta Milite Ignoto n. 1 – Tel 0458872511 – Fax 0458872510

AREA 4 - Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio

Allegato 1 – Ortofoto



Area 4 - Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio

Responsabile dell'Area: arch. Gianmaria Benetti – tel.: 045 8872511 – e-mail: gianmaria.benetti@comune.grezzana.vr.it – Istruttore: PS
E-mail: info@comune.grezzana.vr.it – PEC: protocollo.comune.grezzana.vr@pecveneto.it - C.F./P.IVA 00405260233 – Codice IPA Ufficio: HBVD0U

Allegato 2 – Foto rappresentativa



Area 4 - Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio

Responsabile dell'Area: arch. Gianmaria Benetti – tel.: 045 8872511 – e-mail: gianmaria.benetti@comune.grezzana.vr.it – Istruttore: ____
E-mail: info@comune.grezzana.vr.it – PEC: protocollo.comune.grezzana.vr@pecveneto.it - C.F./P.IVA 00405260233 – Codice IPA Ufficio: HBVD0U

Responsabile dell'Area: arch. Gianmaria Benetti – tel.: 045 8872511 – e-mail: gianmaria.benetti@comune.grezzana.vr.it – Istruttore: ____
E-mail: info@comune.grezzana.vr.it – PEC: protocollo.comune.grezzana.vr@pecveneto.it – C.F./P.IVA 00405260233 – Codice IPA Ufficio: HBVD0U



COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

37023 GREZZANA (VR) – Piazzetta Milite Ignoto (già via Roma) n. 1 – Tel 0458872511

Fax 0458872510 – P.IVA 00405260233

PEC protocollo.comune.grezzana.vr@pecveneto.it

Grezzana, lì 30/01/2025

Al Responsabile Area
Lavori Pubblici, Manutenzione e Tutela
del Territorio

Sede

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30, comma 3, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

VISTA la richiesta di certificato di destinazione urbanistica dell'Area 4 "Lavori Pubblici, Manutenzione e Tutela del Territorio", prot. int. n. 3814 del 28/01/2025,

VISTO il vigente Piano Regolatore Comunale costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con la Conferenza dei Servizi del 15.07.2008 e ratificato con D.G.R.V. n. 2369 del 08.08.2008 pubblicata sul B.U.R.V. n. 73 del 02.09.2008;
- Variante al Piano di Assetto del Territorio n. 2 ai sensi dell'art. 14 L.R. 11/2004 con adeguamento alle norme sovraordinate (P.T.R.C. e P.T.C.P.) e alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo L.R.V. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018, approvata con Deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 67 del 07/07/2021 pubblicata sul B.U.R.V. n. 86 del 22.07.2022;
- Piano degli Interventi (P.I.) – Prima Fase – con recepimento degli Accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30.09.2010;
- Piano degli Interventi (P.I.) – Seconda Fase – con recepimento degli Accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale n. 2 del 27.04.2011;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase – Variante n. 1 con recepimento degli accordi pubblico/privato art. 6 L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 04.07.2012;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase – Integrazione Variante n. 1, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 19.12.2012;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 3, con conferma di un accordo pubblico/privato di cui all'art. 6, L.R. 11/04 nello strumento di pianificazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 10.07.2013;

- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 4, con recepimento degli accordi pubblico/privato di cui all'art. 6 L.R. 11/04, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30.01.2017;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 5 anni 2016-2017 ai sensi dell'art. 7 (Varianti verdi) L.R. 16.03.2015, n. 4, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 19.07.2017;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 6 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2019;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 7 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, con recepimento dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 27.06.2019;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 8 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. con recepimento dell'accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 01.04.2020;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 9 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – Modifica delle Norme Operative di Intervento, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 25.11.2020;
- Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda fase – Variante n. 10 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. – Recepimento accordo pubblico/privato ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 27.07.2022;

VISTI gli atti d'Ufficio;

AI SENSI dell'art. 30, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i., coordinato con l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

C E R T I F I C A

- 1) che nel vigente **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** il terreno evidenziato con colore giallo nell'allegata planimetria ricompreso tra i mappali 104-375-556-102-195 del foglio 26 e tra i mappali 272-273-5-6-313-312-309-311-199-2 del foglio 37 ricade in Area di connessione naturalistica (buffer zone) di livello comunale art. 20 nell'Elaborato 4a "Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità".

Si ricorda che il Piano di Assetto del Territorio (PAT) non è uno strumento conformativo dell'uso dei suoli, ma delinea scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale.

- 2) che nel vigente **Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase** il terreno evidenziato con colore giallo nell'allegata planimetria ricompreso tra i mappali 104-375-556-102-195 del foglio 26 e tra i mappali 272-273-5-6-313-312-309-311-199-2 del foglio 37 ricade in fasce e zone di rispetto e di tutela – con visuali, con vincolo forestale idrogeologico.

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, il suddetto terreno è classificato in zona sismica 2.

Ai sensi dell'art. 7 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Piano di Gestione del Rischio Alluvioni approvato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali il suddetto terreno non risulta ricompreso all'interno delle aree a pericolosità idraulica, né all'interno delle aree a rischio.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti (art. 30, comma 3, D.P.R. n. 380/01).

Il Responsabile
Area Urbanistica – Edilizia Privata
Geom. Simone Braga
(documento firmato digitalmente ai sensi del CAD)