



COMUNE DI GREZZANA

PROVINCIA DI VERONA

37023 GREZZANA (VR) – piazzetta Milite Ignoto (già via Roma) n. 1 – Tel 0458872511 – Fax 0458872510

AREA 4 - Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio

PERIZIA LOTTO 2

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN RELITTO STRADALE UBICATO NEL CAPOLUOGO DEL COMUNE DI GREZZANA IN PROSSIMITÀ DI VIA GEROLAMO SCALA.

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. 13 del 01/07/2024 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 nel capoluogo del Comune di Grezzana e consiste in un relitto stradale accessibile da Via Gerolamo Scala, identificabile con la strada di antica origine un tempo denominata "strada comunale dei Sermazzi", il quale di fatto non risulta più percorribile a causa della presenza di piante e rovi che ne compromettono, altresì, la sicurezza.

Il tratto di strada non risulta asfaltato e si presenta come un terreno con manto erboso, ha un andamento pianeggiante e prevalentemente rettilineo e si estende da nord a sud per circa 240,00 metri, attraversando una proprietà privata ed interrompendosi sul lato nord a causa della presenza di un muro in cemento confinate con proprietà di terzi. I limiti del bene, seppur identificati catastalmente, non sono fisicamente visibili.

Si specifica, altresì, che il relitto stradale in oggetto non è interessato dal progetto FEET di valorizzazione di itinerari escursionistici e ciclo-escursionistici nel territorio di Grezzana, ovvero non risulta attualmente

essere collegata alla rete di percorsi escursionistici di trekking e biking che si snodano nel capoluogo e nelle frazioni.

La superficie dell'immobile è complessivamente stimata in 1.135,00 mq.

2) Identificazione catastale e proprietà

Il bene oggetto della presente valutazione di stima così censito al catasto terreni N.C.T. del Comune di Grezzana:

Foglio **54** Particella **290**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie catastale: **171,00 mq**

Foglio **53** Particella **565**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe 2

Superficie catastale: **172,00 mq**

Parte del tratto, per una superficie stimata di circa **792,00 mq**, è identificato come strada comunale (senza numero di particella) e dovrà essere successivamente frazionato (da classificare come relitto stradale e considerare quindi **INCOLTO IMPRODUTTIVO**).

L'immobile catastalmente risulta di proprietà del Comune di Grezzana (diritto di proprietà per 1000/1000). 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 "F" Aree attrezzate a parco-gioco-sport. Si veda nello specifico il certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato in data 11/12/2024 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.

Il **bene in oggetto, ricadente in zona "F"**, non edificabile se non nella misura di cui all'art. 87 Norme Tecniche Operative, viene equiparato al suolo agricolo e, pertanto, il suo 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 ad 4,00 €;
- 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 15,00 €/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, le più recenti contrattazioni comunali (vedasi i valori €/mq delle perizie di stima per alienazioni immobili comunali anno 2018, attribuiti ai sensi dell'art. 5-bis della Legge 1 agosto 2003, n.212), i Valori Agricoli Medi (VAM) per la regione agraria di Grezzana per le categorie catastali di cui al punto 2 (seminativo = 3,988 €/mq, vigneto = 10,342 €/mq, incolto improduttivo = 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: **7,00 €/mq**. Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto risulta il seguente:

$$1.135 \text{ mq} * 7,00 \text{ €/mq} = 7.945,00 \text{ €}$$

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 terreno ubicato nel capoluogo del Comune di Grezzana in prossimità di via Gerolamo Scala, identificato al N.C.T. del Comune di Grezzana così come esposto al punto 2, si propone quale valore attuale presunto di mercato l'importo su stimato in:

7.945,00 € (settemilanovecentoquarantacinque/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 7,00 €/mq, l'importo finale sarà rideterminato secondo la superficie definitiva risultante dal successivo frazionamento della porzione di 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 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 11/12/2024

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 (già via Roma) 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



Allegato 3 - Estratto di mappa catastale





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 11/12/2024

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. 52615 del 11/12/2024,

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 indicato con colore giallo nell’allegata planimetria ricompreso tra il mappale 1128 del foglio 53 ed il mappale 233 del foglio 54 ricade in Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di previsione art. 19.7 nell’Elaborato 4a “Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità”;
- il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana mappale 290 foglio 54 e mappale 565 foglio 53 ricade in Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di previsione art. 19.7 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.

1) che nel vigente **Piano degli Interventi (P.I.)/Seconda Fase:**

- il terreno indicato con colore giallo nell'allegata planimetria ricompreso tra il mappale 1128 del foglio 53 ed il mappale 233 del foglio 54 ricade in zona "F" Aree attrezzate a parco-gioco-sport;
- il terreno distinto in Catasto Comune Censuario di Grezzana mappale 290 foglio 54 e mappale 565 foglio 53 ricade in zona "F" Aree attrezzate a parco-gioco-sport.

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)