# C O M U N E D I G R E Z Z A N A

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 8

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA PER DETERMINARE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN RELITTO STRADALE SITO NEL COMUNE DI GREZZANA IN LOCALITA' DORIGHI A LUGO.**

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 Comune di Grezzana in Località Dorighi a Lugo. Esso consiste in una strada di antica origine (strada comunale dei Durighi) ora percorribile solo a piedi, in disuso da molti anni e di cui rimane traccia evidente solo nelle mappe catastali.
Il relitto stradale ha una lunghezza di circa 100 ml e si sviluppa adiacente ad alcune proprietà private, terminando nei pressi della cabina elettrica individuata al mappale 707, per immettersi poi nella SP14 (sulla carta, perché nella realtà è presente un salto di quota e pertanto le due strade non sono collegate).
Il tracciato risulta costituito da terreno erboso, privo di pavimentazione o asfaltatura.
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.

I limiti del bene, seppur identificati catastalmente, non sono fisicamente del tutto visibili; pertanto, non è possibile determinare l'esatto perimetro dell'area.
La superficie dell'immobile è stimata in 300,00 mq.

**2) Identificazione catastale e proprietà**

Il bene oggetto della presente valutazione di stima è identificato come "strada comunale" (senza particella) e dovrà essere successivamente frazionato.
Esso è catastalmente individuabile al N.C.T. tra il foglio 5, particelle 34, 35, 794 e 793 e il foglio 4, particelle 214, 29, 27 e 17.
La superficie stimata è complessivamente di circa **300,00 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 parte in zona "A" centro storico, parte in verde privato. 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.
Per i **beni ricadenti in zona "A" centro storico o nuclei di antica origine** (aree non edificabili) il valore unitario viene calcolando facendo una media tra i seguenti due valori:

- valore medio del mercato immobiliare, risultante da indagini effettuate consultando periti immobiliari locali e portali per le ricerche immobiliari, che risulta pari a 40,00 €/mq nel capoluogo e 30,00 €/mq nelle frazioni;
- valore attributo 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 60,00 €/mq. Si specifica che, per i beni in zona "A" non ricompresi nel capoluogo comunale, il valore unitario viene dimezzato, risultando pertanto pari a 30,00 €/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), le ricerche di mercato, considerata altresì l'appetibilità del bene che, se di proprietà, porta un beneficio ai confinanti in quanto non è più attraversato da pubblico passaggio, si ritiene corretto per il caso attribuire il seguente valore unitario: **30,00 €/mq**.
Per quanto sopra, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto risulta il seguente:

**300,00 mq * 30,00 €/mq = 9.000,00 €**

**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 relitto stradale ubicato nel Comune di Grezzana in Località Dorighi a Lugo, catastalmente individuabile al N.C.T. del Comune di Grezzana tra il foglio 5, particelle 34, 35, 794 e 793 e il foglio 4, particelle 214, 29, 27 e 17, si propone quale valore attuale presunto di mercato l'importo su stimato in:

**9.000,00 € (novemila/00 Euro)**

Il dettaglio delle operazioni che hanno portato alla determinazione del suddetto valore è conservato al Comune di Grezzana agli atti dell'Area Lavori Pubblici, Manutenzioni e Tutela del Territorio.
Si precisa che, fermo restando il valore dell'area di 30,00 €/mq, l'importo finale sarà rideterminato secondo la superficie definitiva risultante dal successivo frazionamento.
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*

# C O M U N E  D I  G R E Z Z A N A

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

## Allegato 2 – Foto rappresentativa

## Allegato 3 - Estratto di mappa catastale

# C O M U N E  D I  G R E Z Z A N A

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. 52621 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 i mappali 34 – 35 – 794 - 793 del foglio 5 e tra i mappali 214 – 29 – 27 – 17 del foglio 4 ricade parte in Centri Storici art. 25 all'interno degli Ambiti a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela-riqualificazione-valorizzazione art. 29, parte in Verde privato – individuazioni urbanistiche puntuali da PI vigente art. 22 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 i mappali 34 – 35 – 794 - 793 del foglio 5 e tra i mappali 214 – 29 – 27 – 17 del foglio 4 ricade parte in zona "A" centro storico, parte in verde privato.

Ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09.03.2021, il succitato 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 succitato 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)*


Documento firmato da: GIANMARIA BENETTI In data: 12/12/2024