



Comune di Solferino

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

P.zza Torelli, 1 - Tel.0376/854001-893444 fax 855547

Sito internet: www.comune.solferino.mn.it

Email: edilizia.privata@comune.solferino.mn.it

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE, ALLA DATA DEL 11 LUGLIO 2023 DI BENE IMMOBILE SITO IN COMUNE DI SOLFERINO

PROPRIETA' E COMMISSIONE DELLA PERIZIA:

Il terreno oggetto della stima è di proprietà dell'Amministrazione Comunale

OGGETTO DELLA STIMA:

STIMA DEL VALORE DI MERCATO, alla data del 11 luglio 2023, di terreno sito in via Pigozzere all'interno del Piano di Recupero "Pozzo Catena" come da identificazione catastale sotto riportata;

TECNICO INCARICATO:

Mozzarelli geom. Matteo in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il terreno, oggetto del presente lotto, è inserito al Catasto dei Terreni del Comune di Solferino (MN) al Foglio 9 mappali 570 e 573.

Intestati:

Comune di Solferino

DOCUMENTI ALLEGATI:

- A) Estratto di PGT e mappa catastale

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E CONFINI:

L'area è accessibile a sud attraverso via Pigozzere attraverso la nuova strada realizzata nell'ambito del Piano di Recupero (PR-2) e risulta essere interposta fra i due rami di via Pigozzere che determina una forma pressoché triangolare (570+573), i confini sono i seguenti:

- a nord con i mappali 85, 571 e 575 del Fg. 9;
- a est con la nuova strada di accesso all'area edificabile individuata al mappale 574 del Fg. 9;
- a sud e ovest con via Pigozzere.

All'interno del mappale 570 è presente la cabina elettrica catastalmente identificata con il numero 368, la quale non sarà oggetto di cessione, rendendosi necessario redigere un frazionamento per una superficie di circa 70 mq.

CLASSIFICAZIONE DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

L'area oggetto della presente stima, risulta individuata nel vigente P.G.T. come Piano di Recupero in corso di attuazione (PR-2) con destinazione residenziale (B2_ ambito a normativa speciale).

Il piano è stato approvato e le opere di urbanizzazione sono in via di completamento, le aree necessarie alle opere di urbanizzazione e agli standard sono state cedute. I mappali interessati dalla presente stima all'interno del Piano di Recupero sono definiti come standard a verde.

Premessa la volontà di cedere tale area si rende necessario effettuare una variante urbanistica che permetta di mantenere la sua funzione di verde ma non più pubblica, bensì privata, pertanto l'Amministrazione Comunale si impegna nella redigenda variante al PGT a trasformare l'area in verde privato.

METODO DI STIMA:

La stima viene eseguita con riferimento ai prezzi di mercato, ai dati acquisiti da atti di compravendita, e convenzioni urbanistiche, nonché con riguardo alla giacitura, alla configurazione planimetrica degli immobili oggetto di stima e delle particolari prescrizioni urbanistiche.

CONCLUSIONI:

Tenuto conto delle premesse di cui sopra, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di terreno e che lo stesso è da ritenersi urbanizzato.

Considerato che si dovrà procedere a redigere il necessario frazionamento e che pertanto è indispensabile stabilire il prezzo unitario al mq in modo da definire il valore complessivo successivamente al frazionamento, il sottoscritto valuta e stima il terreno alla data del 11/07/2023 come segue:

PR-2	Fg. 9 mappale 570 =	685 mq
PR-2	Fg. 9 mappale 573 =	319 mq
PR-2	Fg. 9 mappale 368 =	70 mq (superficie cabina da detrarre)
area standard		934 mq x 60 €/mq = € 56.040 €

Pertanto si stima il più probabile valore di mercato in € 56.040,00 stabilendo il prezzo unitario che sarà oggetto di offerta in € 60,00 al mq.

Solferino, 11 luglio 2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Dott. Matteo Mozzarelli

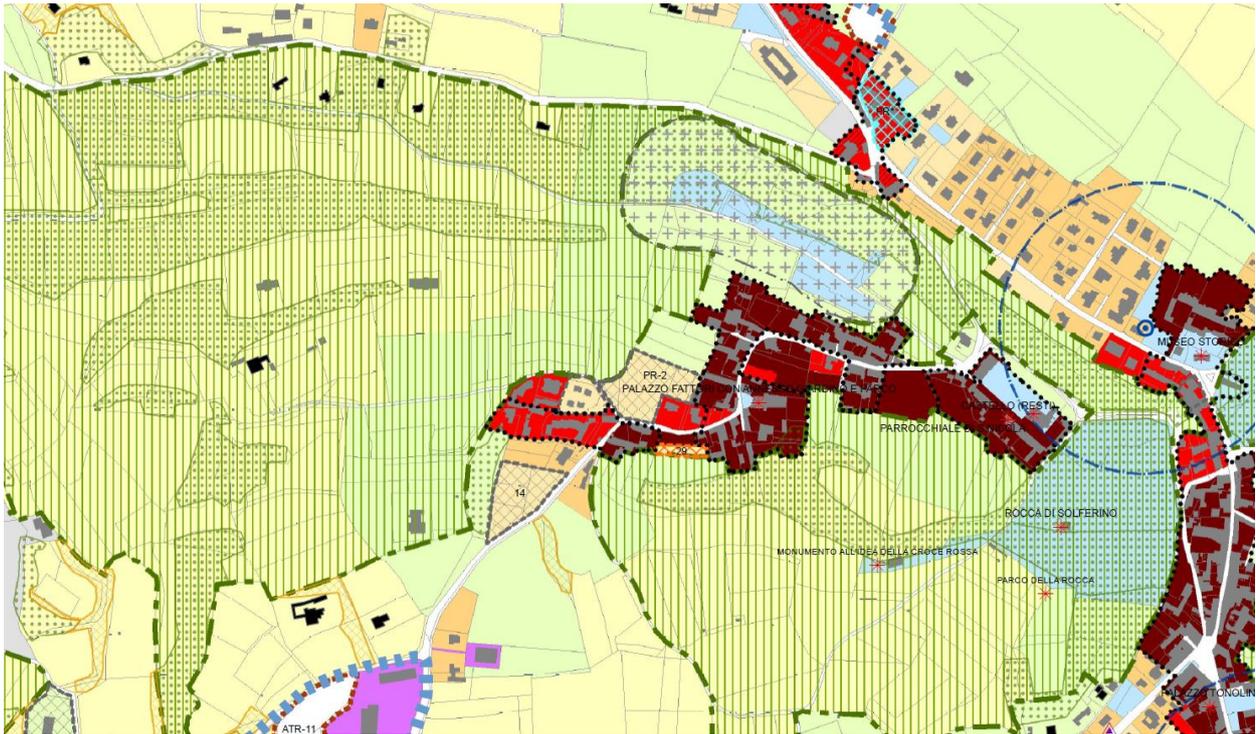
AEROFOTO



MAPPA CATASTALE

Fg 9 mappali 570 e 573





Legenda

confine comunale

tessuti, ambiti e aree omogenee

tessuti storici

- A1_ambito urbanizzato di interesse storico, artistico e ambientale
- A2a_ambito consolidato di antica formazione
- A2b_edificio o ambito di pertinenza di antica formazione

tessuti residenziali

- B1_ambito consolidato di recente formazione
- B2_ambito a normativa speciale

ambiti produttivi

- D1_ambito industriale
- D2_ambito industriale a normativa speciale
- D3_ambito produttivo incompatibile in contesto urbano
- B3a_ambito di completamento produttivo, artigianale e industriale
- B3b_ambito di completamento produttivo, artigianale e industriale convenzionato

aree a servizi

- S_ambito a servizi
* per la vasca di laminazione in loc. Pioppette è riportata la dimensione desunta dal progetto approvato
- SP_servizio privato

ambiti per lo sviluppo insediativo

ambiti del Piano delle Regole

- ambito di completamento soggetto a PA a destinazione residenziale
- ambito di recupero soggetto a PR
- PR_ambito di recupero speciale (cfr. art.18.16 NTA)
- ambito agricolo degradato (cfr. art.25 NTA)
- Piano Attuativo, Piano di Recupero (PR) o Programma Integrato di Intervento (PII) in corso di attuazione
- Piano Attuativo vigente

ambiti del Documento di Piano

- Ambito di Trasformazione del Documento di Piano
- ambito non soggetto a trasformazione urbanistica

ambiti di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

indirizzi di valorizzazione del Piano delle Regole