**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CHIARI (BS)**
ai sensi degli artt. 73 lett. c e 76 del R.D. 23.5.1934, n.827 e ss.mm.ii.

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA

OGGETTO: **LOTTO 1 - AREA IN VIA ROCCAFRANCA LATO OVEST EX CONSORZIO AGRARIO**

IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE E CATASTALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'area che si intende alienare costituisce parte di un'area di proprietà del Comune di Chiari avente destinazione urbanistica terziaria/commerciale situata lungo la via Roccafranca in adiacenza ad un fabbricato che era di proprietà del "Consorzio Agrario" in lato ovest dello stesso.

L'area oggetto di alienazione ha una superficie di circa 553,00 mq. (la superficie esatta verrà determinata a seguito frazionamento da eseguirsi a cura e spese dell'acquirente) e costituisce parte dell'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Chiari al:

- **fg. 33, particella 232, seminativo irriguo, classe 1, superficie 935 mq.**

La porzione di area, che fiancheggia via Roccafranca, è occupata per circa un terzo della sua superficie dalla strada di accesso agli immobili adiacenti.

Trattasi nello specifico dei seguenti immobili:

- Catasto Fabbricati, sez. urbana NCT, fg. 33 particella 358, categoria F/1, consistenza 126 mq., Via Roccafranca, P.T., proprietà di terzi;

- Catasto Fabbricati, sez. urbana NCT, fg. 33 particella 357, categoria D/8, rendita € 42.155,50, Via Roccafranca n. 11, piani S1, T e 1, identificata anche al Catasto Terreni quale Ente Urbano con superficie di 6.238,00 mq., proprietà di terzi;

- Catasto Terreni, sez. urbana NCT fg. 33 particella 263, seminativo irriguo, classe 1, superficie 2845 mq, di proprietà del Comune di Chiari e oggetto di vendita mediante la presente asta pubblica e identificato come Lotto 2.

Gli immobili sopra indicati costituiscono un unico compendio immobiliare identificato nel vigente PGT come area per attività terziarie e commerciali.

Dal punto di vista dell'accessibilità, l'immobile si trova in prossimità del casello "Chiari Ovest", autostrada A 35 BreBeMi, e a 200 m dallo svincolo della SP BS 11.

La porzione dell'area di che trattasi è stata inclusa nel "Piano delle dismissioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027" approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 130 del 11/11/2024 e dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 56 del 20/12/2024 quale allegato del DUP (Documento Unico di Programmazione) che costituisce a sua volta allegato al bilancio di previsione dell'Ente per il triennio 2025/2027.

CONFINI

L'area costituisce parte di circa mq. 553 dell'immobile di proprietà comunale identificato con il mappale 232 del foglio 33 e confina in senso orario a partire da nord con il mappale 189, a est con il mappale 358 (privati) e a ovest con il mappale 194 (pertinenza stradale di via Roccafranca).

Estratto mappa foglio 33 mappale 232 parte (Lotto 1 evidenziato in rosso)

Estratto ortofoto area di proprietà comunale in via Roccafranca.

ASPETTI URBANISTICI

Questa Amministrazione Comunale è dotata di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio comunale con delibera n. 11 del 13/04/2017.

Successivamente è stata approvata la variante 2020 adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 39 del 28/12/2020 e approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 08/05/2021.

A seguire è stata approvata una variante parziale relativa al Piano delle Regole, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 08/05/2021.

Con Delibera di Consiglio comunale n. 8 del 31/03/2022 è stata prorogata la validità del documento di Piano del PGT ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. n. 31/2014 e s.m.i.

Infine il PGT è stato variato a seguito approvazione di un progetto SUAP in variante al PGT denominato "Sandrini" con deliberazione del C.C. n. 28 del 25/09/2024.

Nel Piano di Governo del Territorio (PGT) il mappale 232 del foglio 33 ricade in zona denominata "*TC - Ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti e di completamento*" per il 61,14% della sua superficie. L'attuazione degli interventi è regolamentata dall'art. 42 della Norme Tecniche di Attuazione con possibilità di intervento diretto tramite Permesso di Costruire o S.c.i.a. per interventi fino a 5000 mq. La restante superficie, circa 363 mq., è occupata dalla strada di accesso alle aree adiacenti anch'esse a destinazione terziaria e commerciale.

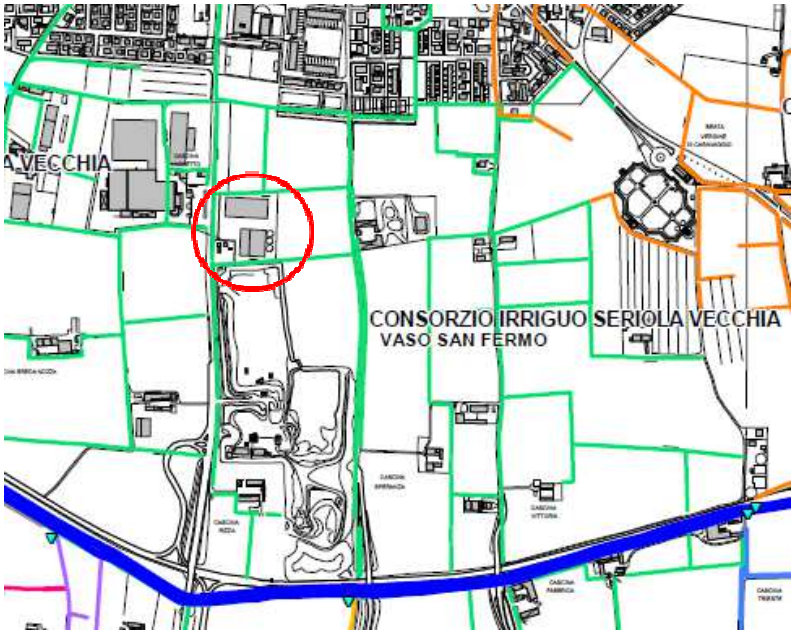
Si rinvia alle allegate NTA del Piano delle Regole per il dettaglio delle destinazioni e la quantificazione delle loro percentuali in rapporto alla superficie lorda di pavimento (s.l.p.).

Il Documento di Piano e il Piano dei Servizi non ricomprendono il mappale in questione.

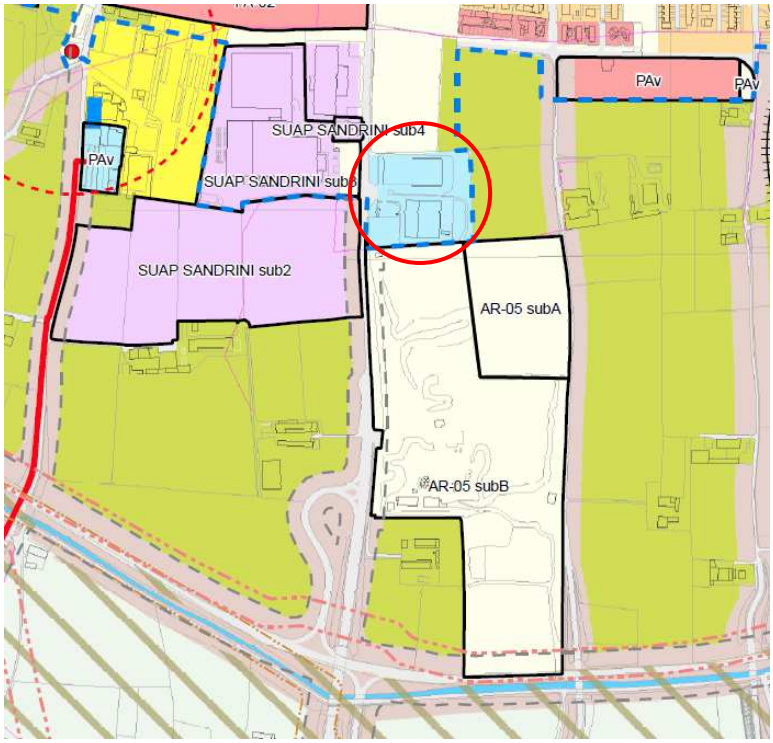
Il mappale rientra nel Corridoio ecologico del reticolo idrografico.

Dal punto di vista fisico l'area oggetto del presente bando, unitamente a quelle su cui insistono gli immobili a suo tempo realizzati dal "Consorzio Agrario", come si evince anche dall'estratto dell'azzonamento del P.G.T., formano un unico ambito "terziario-commerciale".

Estratto tavola reticolo idrico minore



Estratto Piano delle Regole – azzonamento scala 1:10.000



ART. 42 – Ambiti per attività terziarie e commerciali

Limiti e riferimenti territoriali

- Confine comunale
- Perimetro Tessuto Urbano Consolidato
- Rete idrografica e invasi artificiali

Infrastrutture

- Infrastrutture viarie
- Infrastrutture ferroviarie
- Infrastrutture viarie di previsione
- Infrastruttura ferroviaria di previsione (TAV)

Ambiti del tessuto urbano consolidato

- Nuclei di antica formazione di particolare valore storico e ambientale (art.36 NTA)
- Insediamenti sparsi di antica formazione di interesse storico e ambientale (art.37 NTA)
- Ambiti residenziali ad alta densità (art.38 NTA)
- Ambiti residenziali a media densità (art.39 NTA)
- Ambiti per attività produttive industriali (art.40 NTA)
- Ambiti per attività produttive artigianali (art.41 NTA)
- Ambiti per attività produttive terziarie e commerciali (art.42 NTA)
- Distributore di carburanti (art.44 NTA)
- Aree come da art.40 comma 6.1
- Edifici produttivi extra-agricoli (art.49 NTA)
- Ambiti o immobili destinati a servizi (art.55 NTA)

Ambiti non urbanizzati

- Aree agricole produttive (art.45 NTA)
- Aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico (art.47 NTA)
- Aree agricole di rispetto dell'abitato e di tutela degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico (art.46 NTA)
- Aree per attività florovivaistiche (art.50 NTA)
- Ambiti interessati da attività estrattive assoggettati a progetti di recupero ambientale (art.43 NTA)
- Fasce e ambiti alberati boscati con funzione di risarcimento ambientale (art.51 NTA)
- Circolo ippico Le Quadre (art.49.8 NTA)
- Ambiti Agricoli Strategici (art.13 NTA)

Ambiti di tutela e di rispetto

- Distanza dalle strade (art.18 NTA)
- Fascia di rispetto ferroviaria (art.19 NTA)
- Fascia di rispetto elettrodotti ad alta tensione (art.17 NTA)
- Fascia di rispetto metanodotto (art.21 NTA)
- Fascia di rispetto ossigenodotto (art.21 NTA)
- Fascia di rispetto cimiteriale (art.15 NTA)
- Fascia di rispetto depuratore (art.16 NTA)
- Zona di rispetto da pozzo dell'acquedotto (art.20 NTA)

Ambiti in trasformazione disciplinati dal Piano delle Regole

- PAv – PAv-Piani attuativi vigenti
- PII-Programma Integrato d'Intervento, PA-Piani attuativi, SUAP-Sportello unico attività produttive (art.22 NTA)
- NS - Norma Speciale (artt.42.5 / 61 NTA)

Ambiti in trasformazione di dominio del Documento di Piano

- ATR-Ambito di Trasformazione a destinazione residenziale, ATP-Ambito di Trasformazione produttivi, ATPC-Ambito di Trasformazione produttivi e commerciali, AR-Ambiti di rigenerazione (art.63 NTA)
- PSt-Progetto complesso per la riorganizzazione del nodo di interscambio (art.63 NTA)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area, pianeggiante e di forma rettangolare allungata in direzione nord-sud, fiancheggia la strada pubblica denominata via Roccafranca[1] ed è in adiacenza all'insediamento ex proprietà del Consorzio Agrario, lato ovest, da cui è divisa mediante recinzione costituita da muretto e sovrastante inferriata grigliata. La porzione in questione è in parte occupata per meno di un terzo della sua superficie dalla strada di accesso a tale insediamento e per la restante è a verde incolto.
L'area è collocata a nord dell'area "ex cava Fin Beton" che sarà in un prossimo futuro oggetto di riqualificazione ambientale per la realizzazione di un parco pubblico.

VALUTAZIONE DELLO STATO DELL'IMMOBILE E STIMA DI VALORE

Scopo della presente stima è la determinazione del valore da porre a base d'asta per l'alienazione della porzione di immobile in oggetto.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'area si debbono tenere presenti i seguenti elementi:

- la potenzialità edificatoria dell'area determinata dall'art. 42 delle NTA del P.G.T;
- la facile accessibilità sia dall'abitato che dalle reti di comunicazione a livello provinciale e regionale (vicinanza al casello Chiari Ovest dell'autostrada "BreBeMi" e vicinanza allo svincolo della strada provinciale SP BS 11);
- l'elevato livello di servizi presente nella Città tra cui la vicinanza del sito ai principali uffici e servizi pubblici[2] nonostante la sua posizione periferica rispetto all'abitato di Chiari;
- la disponibilità fronte strada delle reti dei pubblici servizi;
- la vicinanza all'area della "ex cava Fin Beton" che sarà in un prossimo futuro oggetto di riqualificazione ambientale per la realizzazione di un parco pubblico.

Un criterio solitamente usato per la stima di terreni fabbricabili è quello basato sul valore di trasformazione che, prescindendo da soluzioni progettuali particolari, è orientato a determinare il prezzo più indicato da applicarsi quale base per il procedimento d'asta pubblica essendo impossibile prendere in considerazione tutte le possibili variabili, mix di destinazioni e condizioni particolari presenti nel caso di specie.

Bisogna considerare altresì che nell'attuale contesto del mercato immobiliare risulta un'insufficiente stock di transazioni immobiliari nel periodo che non siano condizionate da procedure di concordato preventivo o fallimento e che possano essere assunte come riferimento.

Si ritiene pertanto più attendibile una valutazione dell'area basata sul valore di trasformazione, ovvero in base al valore del fabbricato che è possibile realizzare sull'area per poi ricavare il valore del terreno quale percentuale del predetto valore.

La valutazione sintetico analitica per valore di trasformazione, rispetto alla stima sintetico comparativa con altri casi analoghi già contrattati sul mercato, trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto naturalmente connessa all'edificazione.

Per quanto riguarda la potenzialità dell'area in oggetto dal punto di vista edilizio, dall'analisi degli indici di edificazione previsti dall'art. 42 delle N.T.A., "*Ambiti per attività terziarie e commerciali esistenti e di completamento*", si evidenzia che è possibile lo sfruttamento edificatorio anche sino al limite massimo previsto dall'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq.

Nel caso specifico della porzione di area che si intende alienare bisogna considerare che la stessa è interessata in parte dalla strada di accesso ai terreni adiacenti, che si stima occupare circa 181 mq (935 * (100-61,14)/100/2) e che pertanto la superficie effettivamente edificabile si riduce da 372,00 mq.

[1] E' presente sul lato ovest lungo la viabilità, non visibile in quanto intubato, il vaso irriguo "San Fermo" del Consorzio Seriola Vecchia che risulta ispezionabile tramite numerosi pozzetti.

[2] Agenzia delle Entrate, Polizia Stradale, Guardia di Finanza (0,7 km), Giudice di Pace (0,9 km), Carabinieri (0,8 km), ASL, Inps, Chiari servizi srl, (1,3 km), Azienda Ospedaliera Mellino Mellini (1,4 km).

Moltiplicando questo valore per l'indice di edificabilità fondiaria di 0,75 mq/mq e poi per il costo medio di realizzazione di un fabbricato commerciale desumibile dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla destinazione terziaria e commerciale, in zona classificata dalla stessa Agenzia come "periferica", pari a € 1.100,00 al mq., si ottiene un valore teorico del fabbricato commerciale realizzabile su tale area pari a € 306.900.=

Da tale valore, applicando una percentuale del 20%, si determina un valore teorico dell'area in oggetto di **€ 61.380.=**

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, della situazione di mercato, dei valori correnti dei listini immobiliari sopra citati e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della finalità della presente valutazione si ritiene opportuno attribuire all'immobile un valore **a corpo** pari a **€ 61.380.= (sessantunomilatrecentoottanta/00 euro).**

Chiari, lì 25 settembre 2025

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Zancanato

Il Dirigente del Settore Territorio
Arch. Aldo Maifreni

Allegati:
1. Fotografie.

COMUNE DI CHIARI – FG. 33 MAPP. 232/ PARTE

FOTOGRAFIE AREA