**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 STIMA

OGGETTO: **LOTTO 3 – AREA IN PIAZZA ALDO MORO**

IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE E CATASTALE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di alienazione è una piccola porzione di un'area di proprietà comunale situata in Piazza Aldo Moro in zona urbanistica residenziale ad alta densità abitativa, adiacente al vano scala di un immobile condominiale realizzato nell'ambito di un piano di zona per l'edilizia economico popolare.

L'area si trova tra il parcheggio sul lato ovest del complesso condominiale di Piazza Aldo e il vano scala della facciata del condominio rivolta verso detto parcheggio. L'area fa parte dei camminamenti e delle aiuole che fiancheggiano il complesso condominiale sul lato ovest.

Detti spazi di camminamento e a verde non risultano cintati ma di uso pubblico e fanno parte, insieme alle strade e parcheggi che circondano parte del complesso condominiale, di un unico mappale identificato nel Catasto Terreni del Comune di Chiari al **n. 1088 del foglio 24 della superficie di 13390 mq.**

La porzione dell'area di che trattasi, della superficie di circa 4 mq, è stata sdemanializzata e resa disponibile per l'alienazione mediante il suo inserimento nell'aggiornamento del "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.

L'inclusione dell'area nel Piano delle dismissioni è avvenuta in accoglimento ad un'istanza di parte motivata dall'esigenza di realizzare una piattaforma elevatrice per l'accesso ai piani superiori del condominio.

L'amministrazione comunale ha valutato positivamente l'alienazione della suddetta porzione di area pubblica ritenendo che la sottrazione della stessa al godimento pubblico non comporta disagio per la collettività considerato l'esigua dimensione e la presenza in loco di altri spazi più estesi e con analoga destinazione.

La superficie da alienare, determinata approssimativamente in 4 mq, verrà determinata esattamente a seguito frazionamento da eseguirsi a cura e spese dell'acquirente.

Il futuro acquirente dell'area dovrà comunque ottenere l'assenso degli altri condomini ad eseguire i lavori in aderenza alla facciata condominiale oltre che ottenere tutti gli assensi previsti per la tipologia di intervento e provvedere a ripristinare il passaggio pedonale e l'aiuola occupati con il vano ascensore a propria cura e spese e con modalità e materiali scelti dall'amministrazione comunale.

CONFINI

La porzione di area oggetto della presente perizia confina in lato est con il condominio di Piazza Aldo Moro civico numero 1 e nei lati nord, sud e ovest con il mappale 1088 del foglio 24 di cui fa parte.

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) vigente l'immobile ricade in zona "Ambiti residenziali ad alta densità" regolamentata sotto l'aspetto edilizio e urbanistico dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Parte del mappale 1088 del foglio 24 è compreso nel piano dei servizi: parte con destinazione a "Attrezzature per parcheggi pubblici" e parte con destinazione "Attrezzature per parchi verde spazi aperti" ai sensi dell'art. 55 delle NTA. Tuttavia l'area in oggetto non è ricompresa nel piano dei servizi.

CRITERI DI STIMA DELL'AREA

La valutazione del più probabile valore di mercato dell'area in condizioni ordinarie potrebbe essere effettuata con riferimento alle informazioni desumibili dalle rilevazioni di mercato, cioè sulla base di una stima sintetica comparativa con immobili simili oggetto di compravendita. Il reperimento di tali informazioni non risulta possibile per la particolare casistica in oggetto.

Si ritiene di applicare un metodo che tiene conto del valore commerciale di un fabbricato residenziale edificato in zona semicentrale dell'abitato di Chiari e di applicare un coefficiente di valore per determinare sulla base del valore del fabbricato il valore dell'area.

Tale metodo, che risulta abbastanza empirico, porta al seguente risultato.

Valore OMI aggiornato 2° semestre 2024 degli edifici residenziali in zona semicentrale dell'abitato di Chiari per abitazioni civili di tipo "Normale": range da € 1.100,= a € 1.450.= al mq.

Prendendo di riferimento un valore medio di € 1.275.= al mq e ipotizzando un valore del terreno al 20% si determina un valore dell'area residenziale di € 255.= al mq.

Tale valore è in linea con i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU approvati dalla Giunta comunale con deliberazione n. 176 del 19/12/2016, attualmente in vigore, dalla quale risulta il valore delle "AREE RICADENTI IN AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI AD ALTA DENSITÀ'" (ex art. 32 del Piano delle Regole) pari ad € 247.= al mq.

Pertanto, alla luce delle considerazioni sopra espresse e considerato la particolarità della casistica, si ritiene opportuno stabilire un valore **a corpo** dell'area da alienare pari a **€ 1.000.= (euro mille/00).**

Restano esclusi da tale valore tutti gli oneri che l'acquirente deve assumere inerenti il frazionamento dell'area, l'acquisizione delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione dei lavori e al ripristino del vialetto e dell'aiuola.

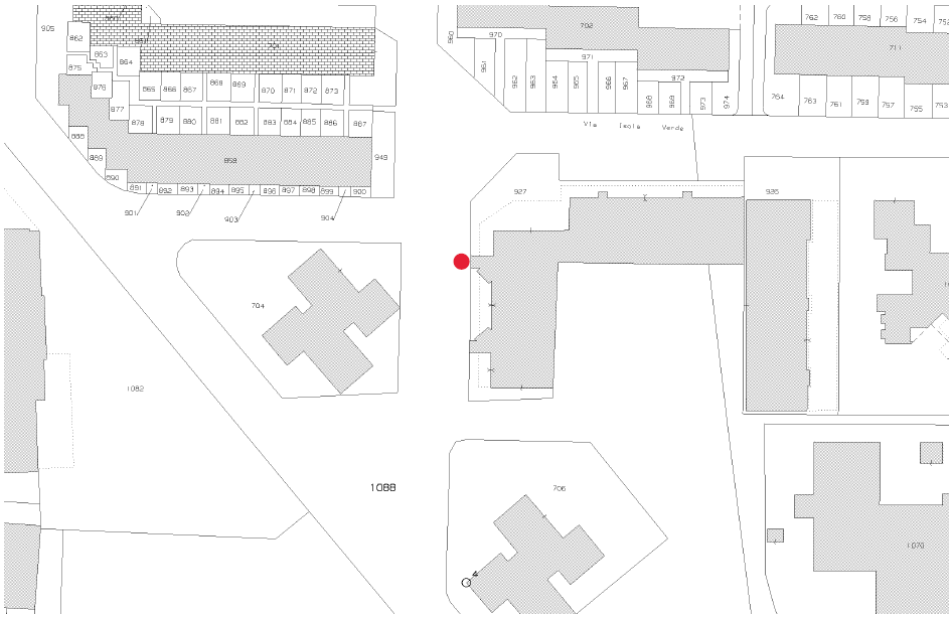
Chiari, lì 25 settembre 2025

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Zancanato

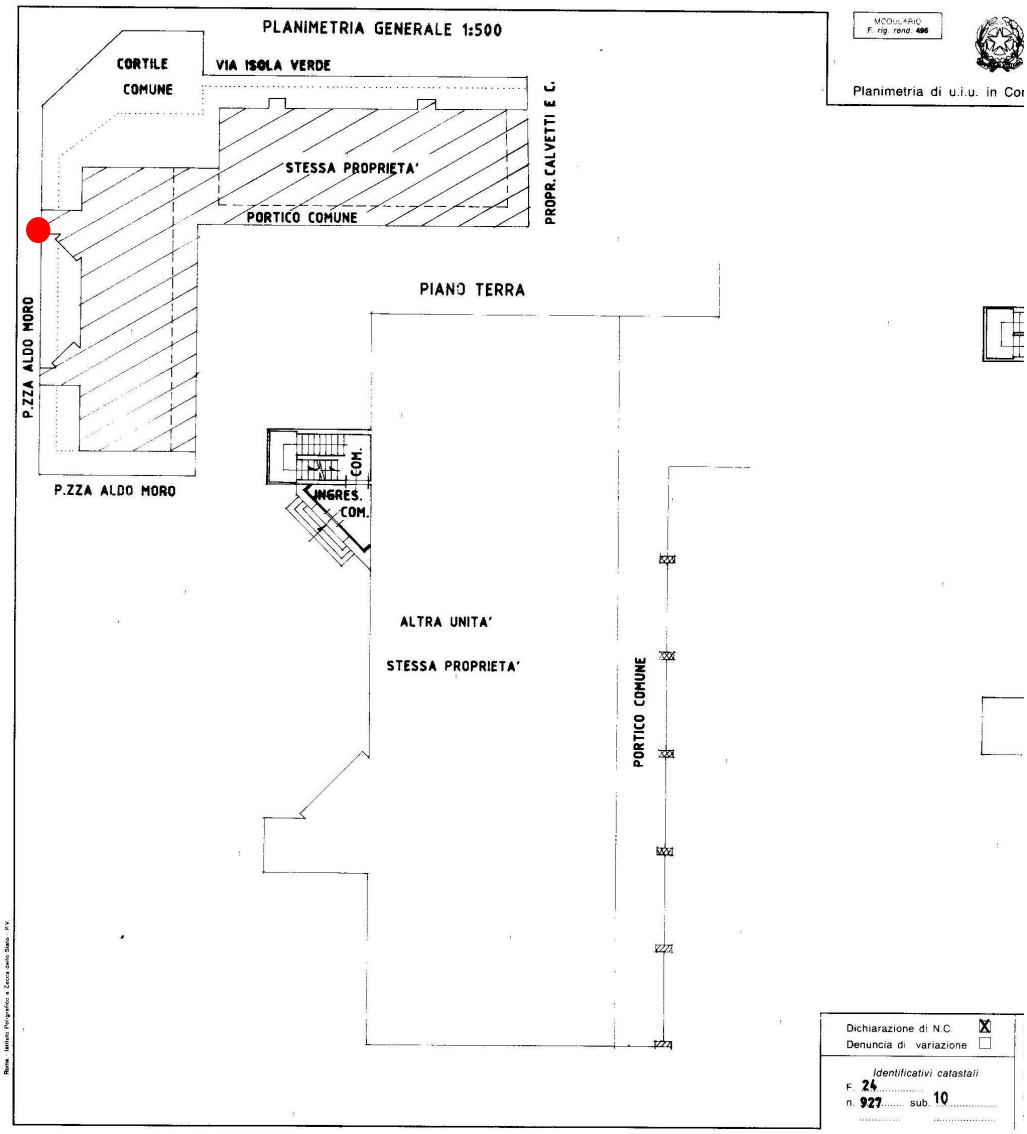
Il Dirigente del Settore Territorio
Arch. Aldo Maifreni

Allegati:
1. Estratto mappa catastale
2. Estratto ortofoto e PGT
3. Fotografie

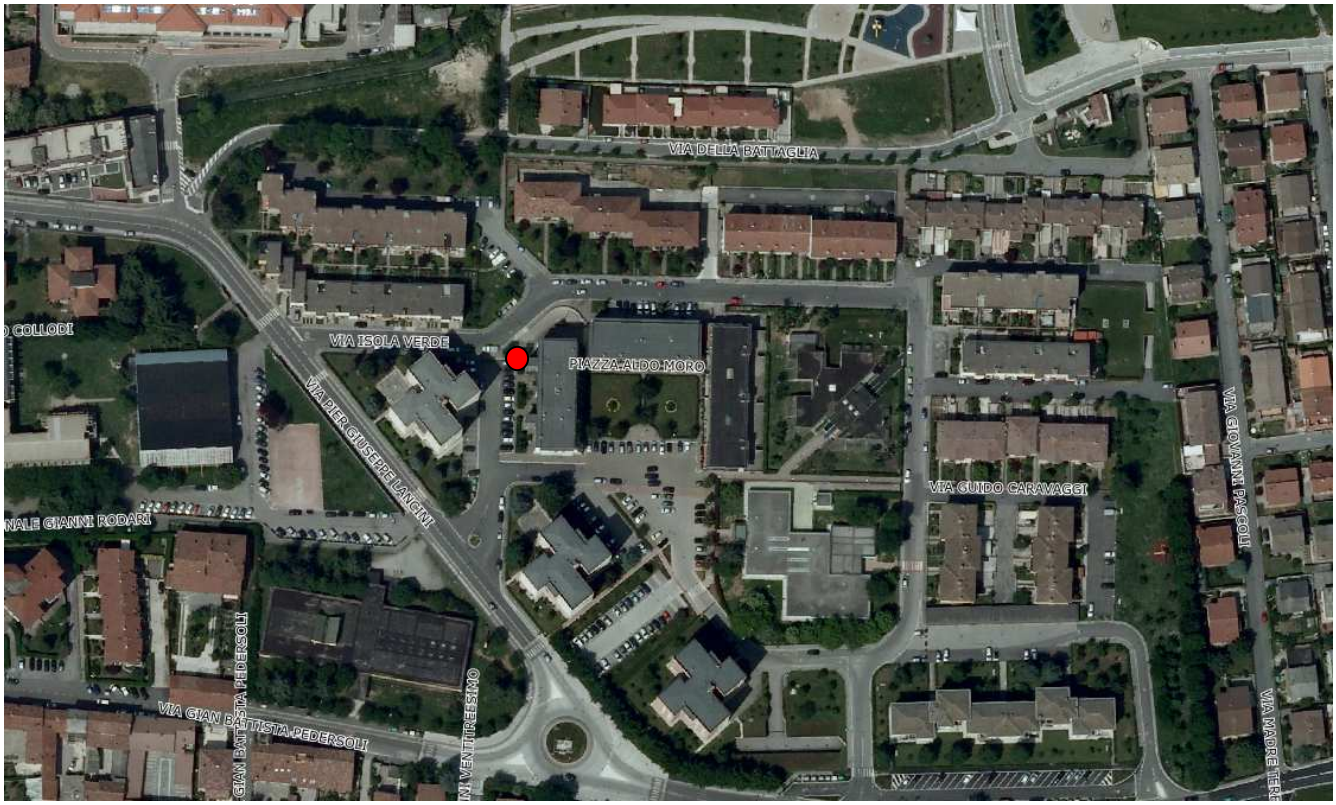
Estratto mappa NCEU fg 24 mappale 1088 (in rosso la posizione dell'area da alienare)



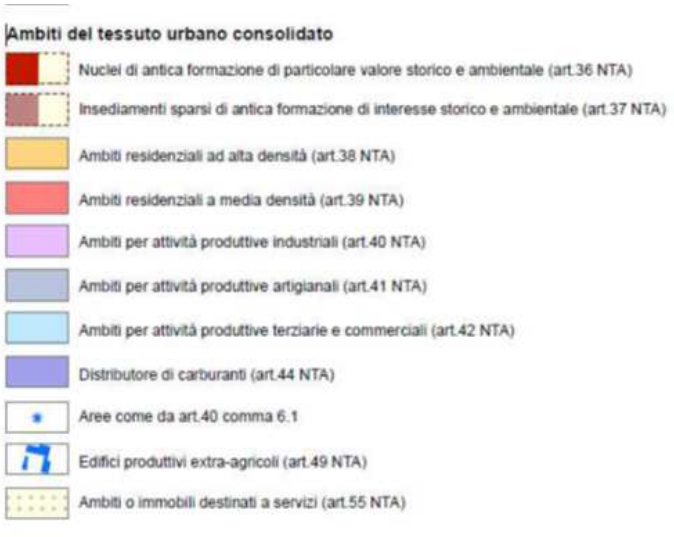
Estratto planimetria catastale



Estratto Ortofoto

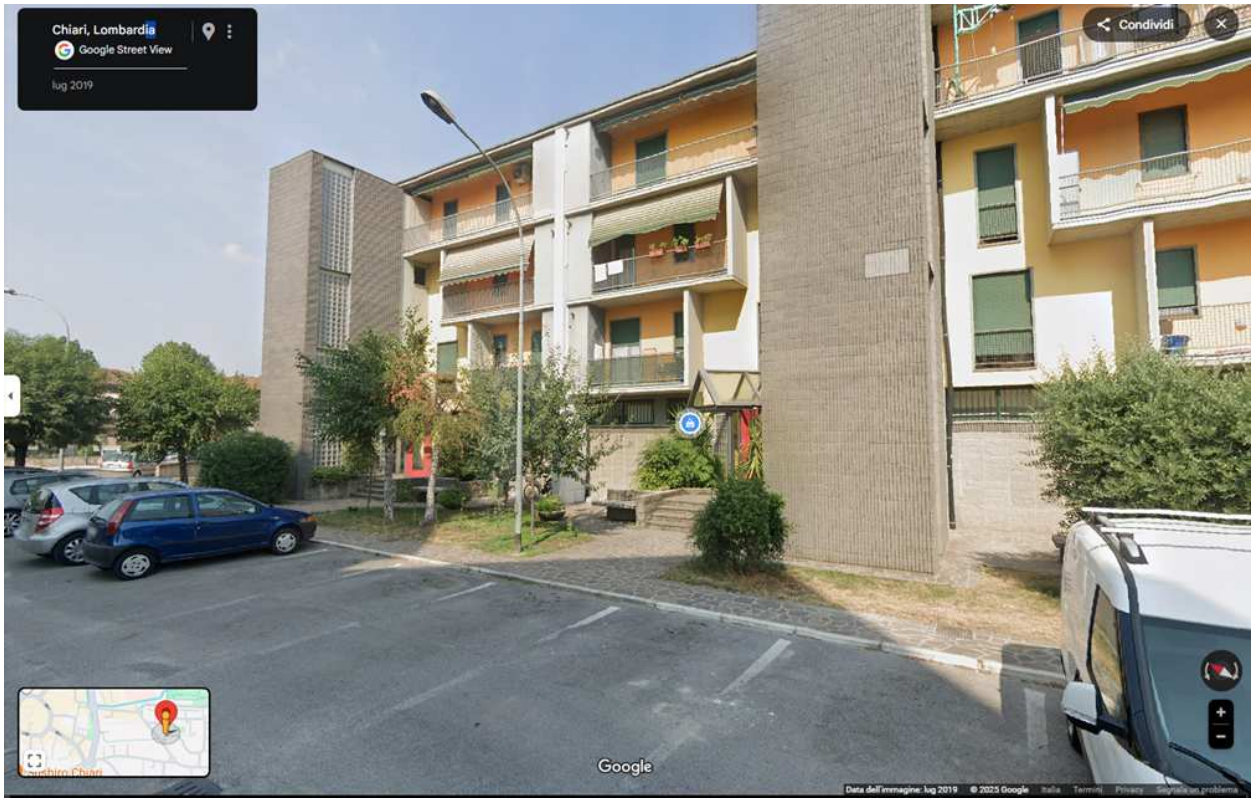


Estratto PGT vigente

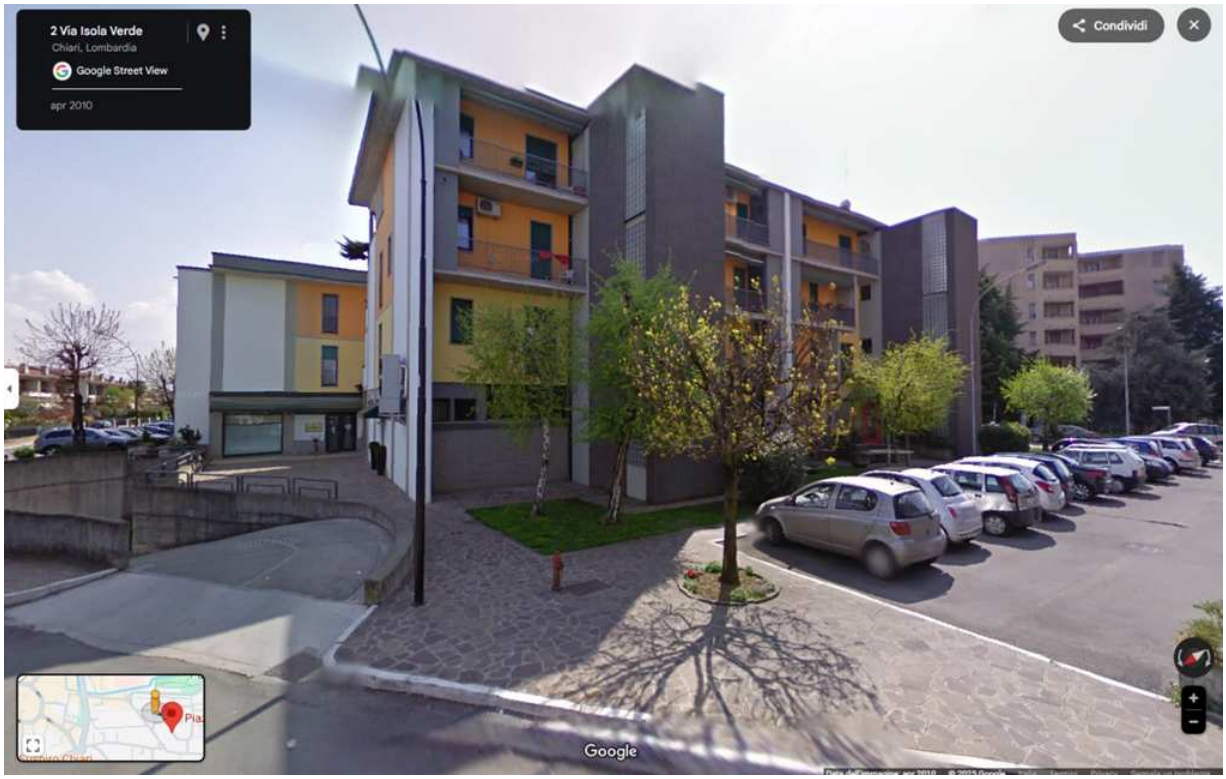


ART. 38 NTA – Ambiti residenziali ad alta densità

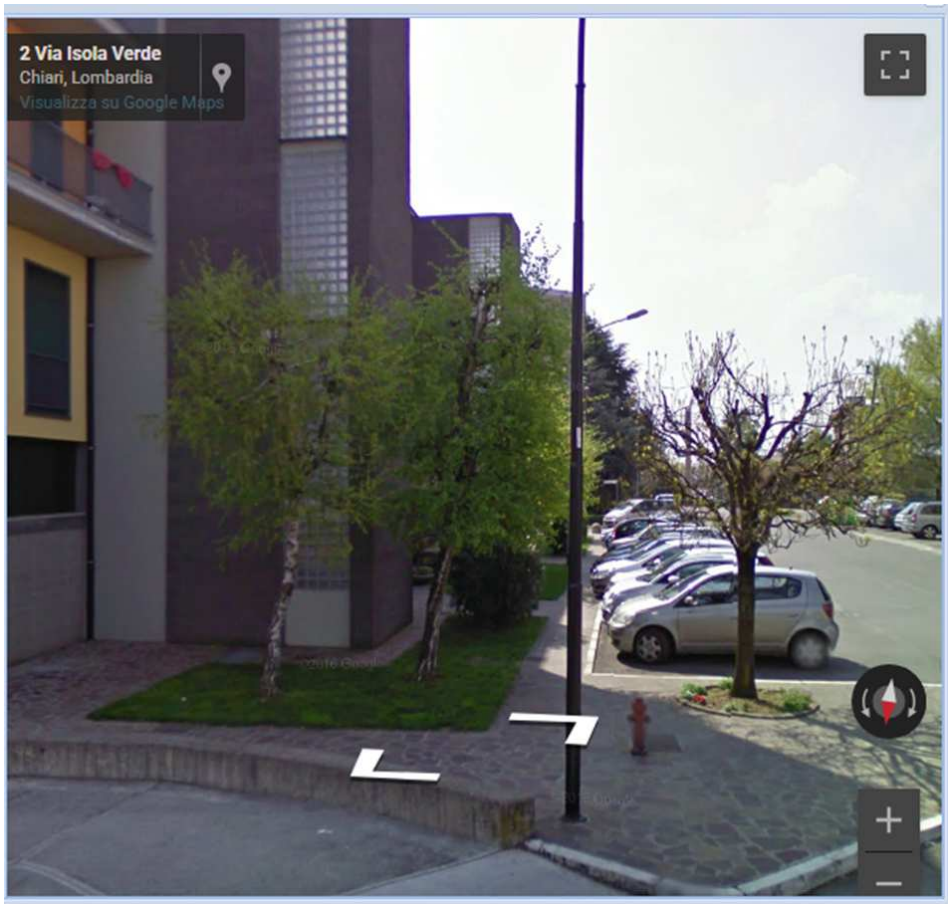
Fotografia da Piazza Aldo Moro



Fotografie da Piazza Aldo Moro angolo Via Isola Verde



2 Via Isola Verde
Chiari, Lombardia
Google Street View
apr 2010
Condividi
Google


2 Via Isola Verde
Chiari, Lombardia
Visualizza su Google Maps