**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 4 - STRADA COMUNALE FRA SAN PIETRO E MOLINARA**

IDENTIFICAZIONE TERRITORIALE E CATASTALE

L'immobile oggetto di alienazione è una strada comunale in zona agricola, attualmente sterrata, che non ha più alcuna funzione dal punto di vista viabilistico.
La strada comunale che costituiva bene demaniale 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.
La strada corre perpendicolare da sud in direzione nord tra la via San Pietro e la strada comunale della Molinara, che fa da confine tra il Comune di Chiari e il Comune di Cologne, lambisce la cascina San Pietro a sud per proseguire verso nord tra i campi con un tracciato per alcuni tratti inglobato nelle adiacenti aree agricole.
Nelle mappe del cessato catasto, risalenti a prima dell'anno 1900, la strada risulta denominata come "strada comunale fra San Pietro e Molinara" appunto perché collega le due strade denominate "Strada comunale di Traverso per San Pietro" e "Strada comunale Molinara".
Trattandosi di una strada non ha un identificativo catastale ma risulta ben rappresentata nel foglio 4 del Cessato Catasto e nel foglio 5 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.
Da una misurazione approssimativa, la strada risulta avere una lunghezza di circa 480 metri e una larghezza media di circa 3,67 metri da cui si ricava una superficie di circa 1.769,00 mq.
Si evidenzia che la pratica di aggiornamento catastale della strada dovrà essere effettuata a cura e spese del futuro acquirente.
Il canale presente nelle mappe del cessato catasto non risulta rappresentato nelle attuali planimetrie catastali e si può supporre che lo stesso sia stato interrato.
Tale canale non risulta neppure nella mappa del Reticolo Idrico Minore.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia confina a sud con la strada comunale attualmente denominata "Via Traversa di San Pietro", a nord con la strada comunale Molinara che segna il confine tra il Comune di Chiari e quello di Cologne, in lato ovest lambisce il complesso edilizio rurale comprendente fabbricati con funzioni produttive connesse all'attività agricola e abitazioni dell'imprenditore agricolo identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Chiari con la particella 14 subalterni 8, 9, 10 e 11 a seguire un'area agricola distinta nel Catasto Terreni del Comune di Chiari con il mappale 291 del foglio 5 e in lato est due aree agricole distinte con i mappali 3 e 15 del foglio 5.

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 "Area agricola produttiva" regolamentata sotto l'aspetto edilizio e urbanistico dall'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Una porzione di strada in lato sud risulta in fascia di rispetto stradale regolamentata dall'articolo 18 delle NTA del PGT.
Una porzione della strada in lato nord risulta in zona di fascia di rispetto di elettrodotto ad alta tensione regolamentata dall'art. 17 della NTA.
Nella tavola del Reticolo Idrico Minore la strada non risulta interessata dal passaggio di canali irrigui gestiti dai consorzi di tutela.

CRITERI DI STIMA DELL'AREA

Alla luce di quanto sopra esposto la valutazione del più probabile valore di mercato in condizioni ordinarie può essere effettuato con riferimento alle informazioni desumibili dalle rilevazioni di mercato, cioè sulla base di stima sintetica comparativa con immobili simili oggetto di compravendita.
Il reperimento diretto di tali informazioni non risulta possibile per gli uffici comunali.
Bisogna pertanto far riferimento al listino dei valori immobiliari – aggiornato a maggio 2025 - sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia[1], per la Regione Agraria 12 - pianura Bresciana occidentale, alla quale appartiene il Comune di Chiari.
Il listino per i fondi che presentano la qualità "Seminativo irriguo" nel Comune di Chiari indica valori oscillanti tra un minimo di € 90.000,00 per ettaro e un massimo di € 135.000,00 per ettaro.
Si rileva che il valore dei terreni agricoli presenti nel territorio del comune di Chiari non presenta variazioni significative, in condizioni ordinarie, anche in relazione alla omogeneità delle coltivazioni praticate.
Trattandosi dell'alienazione di una strada comunale che ha perso la sua funzione dal punto di vista viabilistico, e considerato l'interesse espresso dal proprietario dei terreni attigui alla strada di acquisire la stessa, si ritiene di valorizzare la strada in base al prezzo medio delle aree con destinazione "seminativo irriguo" esposto per il Comune di Chiari nel bollettino sopra citato e dunque al prezzo di € 112.500,00 per ettaro corrispondente ad € 11,25 al mq.
Si ritiene, inoltre, nel caso specifico, di applicare una valutazione a corpo considerando come attendibili le condizioni di mercato messe a disposizione dalla Camera di Commercio.

[1] Pro Brixia- Azienda speciale della CCIAA di Brescia, listino maggio 2025.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, dei valori correnti del listino immobiliare sopra citato e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e delle sue dimensioni si ritiene opportuno attribuire un valore **a corpo** pari a **€ 19.900,00 (euro diciannovemilanovecento/00).**

Chiari, lì 25 settembre 2025

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Zancanato

Il Dirigente del Settore Territorio
Arch. Aldo Maifreni

Allegati:
1. Estratto cessato catasto
2. Estratto nuovo catasto e foto satellite
3. Estratto PGT
4. Fotografie

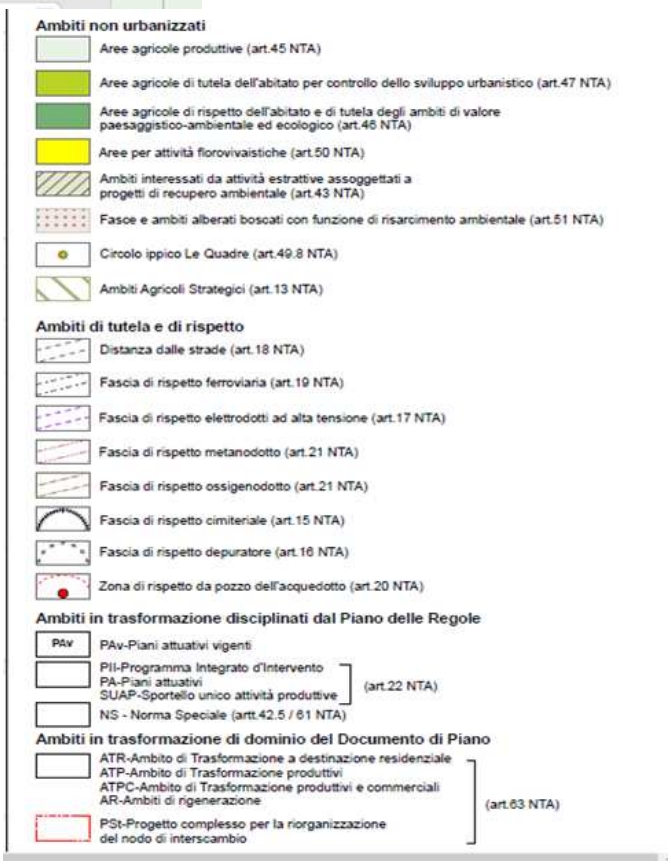
Estratto cessato catasto

Estratto NCT foglio 5

Estratto satellite

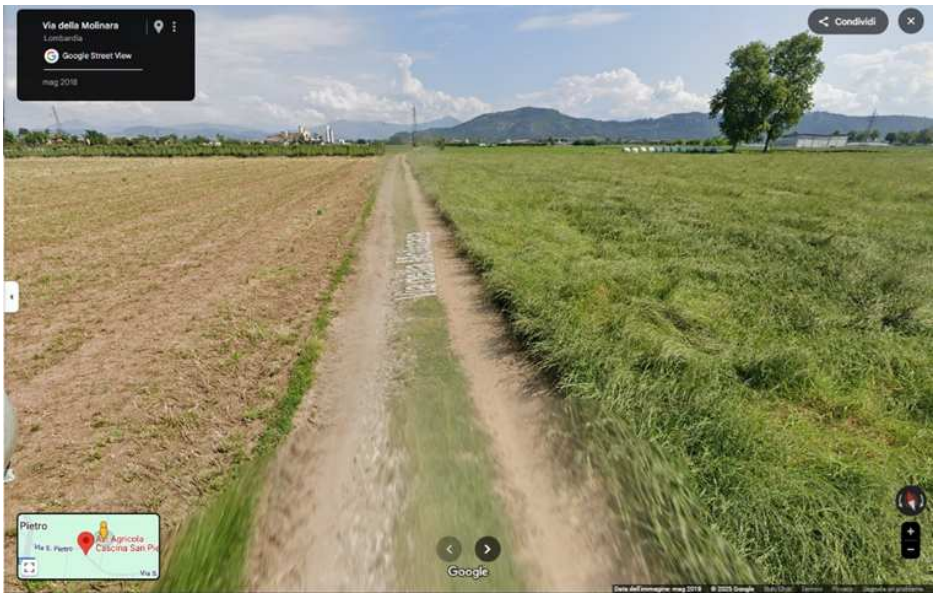
Estratto PGT vigente

ART. 45 delle N.T.A. – Aree agricole produttive



3 Via S. Pietro
Lombardia
Google Street View
ago 2024
Vedi altre date
Condividi
Via S. Pietro
Google

Via della Molinara
Lombardia
Google Street View
mag 2018
Condividi
Google


Via della Molinara
Lombardia
Google Street View
mag 2018
Condividi
Google

Via della Molinara
Lombardia
Google Street View
mag 2018
Condividi
Via della Molinara
Google

Via della Molinara
Lombardia
Google Street View
mag 2018
Condividi
Google