



COMUNE DI BERLINGO

Provincia di Brescia
Piazza Paolo VI, 2 - 25030 - Berlingo (BS)
Tel. 030/97.87.247 - Fax 030/97.81.82

tecnico@comune.berlingo.bs.it www.comune.berlingo.bs.it



Data 29 Febbraio 2024

Prot. N. 1280

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI CON ALLEGATA PERIZIA DI STIMA

Lotto 1	Foglio 3	Mappale 218 / 227 parte
----------------	-----------------	--------------------------------

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Miggiano Eleonora
f.to digitalmente

Lotto 1	Foglio 3	Mappale p. 218 / p.227	Descrizione: Trattasi di area pianeggiante asfaltata, attualmente destinata a strada e parcheggio pubblico
Superficie intero mappale 750 m ²	Superficie oggetto di alienazione 266 m ² (*)	Destinazione urbanistica (PGT) P.G.T. vigente: Strada Pubblica P.G.T. <u>dopo</u> valorizzazione: area a piazzale e parcheggio privato senza capacità edificatoria. (**)	
Valore unitario attribuito 50,00 €/m ²	Valorizzazione: Uso terzi o alienazione		

Estratto mappa catastale (fuori scala)



Estratto ortofoto da geoportale (fuori scala)



(*) salvo esatta misurazione in sede di redazione dei tipo di frazionamento. Il confine, in sede di redazione di tipo di frazionamento dovrà essere posizionato come segue. A Nord: prolungamento dell'allineamento confine mappale 241; a Est: allineamento cordolo interno di delimitazione controstrada fronteggiante via Donatori di Sangue; a Sud confine con il mappale 138, a Ovest: confine con i mappali 138 e 241

(**) il lotto alienato dovrà essere perimetrato e cintato sui lati verso strada e verso altre proprietà. La recinzione in lato Est e Nord potrà essere realizzata esclusivamente con muretto cieco alto massimo 0,50 m sovrastato da cancellata completamente trasparente in grigliato metallico per un'altezza complessiva massima pari a quelle limitrofe esistenti.

Segue: perizia

Perizia di Stima sintetica

di un'area sita in Comune di Berlingo

inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Comune di Berlingo

Ubicazione:

L'area è posta in territorio di Berlingo in zona artigianale semi-periferica, collocata nel quadrante ovest del territorio urbanizzato, esternamente all'abitato ma al contempo a ridosso dello stesso. Nello specifico il lotto 1 è un'area in via Donatori di Sangue collocata tra la pubblica via e lotti artigianali privati.

Identificazione catastale:

Area completa identificata al mappale 218 del foglio 3 del Catasto Terreni e area da stralciare dal più ampio mappale 227 del foglio 3 del Catasto Terreni per circa 266 mq di complessivi 750 mq circa

Descrizione:

Trattasi di area pianeggiante, asfaltata, attualmente destinata a strada pubblica e più precisamente a parcheggi.

Destinazione urbanistica (PGT):

P.G.T. vigente: Strada Pubblica

P.G.T. dopo valorizzazione: area a piazzale e parcheggio privato senza potenzialità edificatoria.

Il lotto alienato dovrà essere perimetrato e cintato sui lati verso strada e verso altre proprietà. La recinzione in lato Est e Nord potrà essere realizzata esclusivamente con muretto cieco alto massimo 0,50 m sovrastato da cancellata completamente trasparente in grigliato metallico per un'altezza complessiva massima pari a quelle limitrofe esistenti.

Superficie oggetto di stima:

L'area ha forma rettangolare con una superficie di circa 266 mq così definita, salvo esatta misurazione in sede di redazione dei tipo di frazionamento, lati Nord e Sud lunghezza di circa 9,15 m; lati Est e Ovest lunghezza di circa 29,00 m. Il confine, in sede di redazione di tipo di frazionamento dovrà essere posizionato come segue: A Nord: prolungamento dell'allineamento confine mappale 241; a Est: allineamento cordolo interno di delimitazione contro-strada fronteggiante via Donatori di Sangue; a Sud confine con il mappale 138, a Ovest: confine con i mappali 138 e 241.

Utilizzo attuale:

L'area è una porzione di contro-strada chiusa e parcheggi, interni alla zona produttiva e, di fatto, non utilizzata ai fini per i quali è destinata né dalle attività artigiane insediate né dalla collettività poiché lontana dall'abitato e non collegante alcun accesso privato o strade di circolazione interna.

Presenza di servitù attive o passive: Nessuna.

Altri gravami:

Si rileva la presenza di palo di illuminazione pubblica a ridosso della cinta esistente di delimitazione del mappale 241 e che per tale motivo, non potendo rimanere in esso intercluso, dovrà essere rimosso dalla proprietà privata e ricollocato sulla pubblica via onde dare continuità alla linea di PI di servizio alla pubblica via.

Appetibilità dell'area per la libera concorrenza sul mercato:

L'area, di limitata estensione, è lunga e stretta e di fatto interclusa tra mappali privati e la pubblica via, pertanto può ritenersi di scarsa appetibilità per il mercato in senso generale non esprimendo una utilità di collegamento viario (essendo nei fatti un percorso chiuso) o di logistica

generale di movimentazione veicoli pesanti costituenti il traffico veicolare prevalente della zona artigianale. Soggetti maggiormente interessati potrebbero essere proprietari o aziende locali già insediate nella zona artigianale di Berlingo ed in particolare i frontisti del lotto alienato.

Estratti:

Estratto mappa catastale (fuori scala)



Estratto ortofoto da geoportale (fuori scala)



Determinazione del più probabile valore di mercato:

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Tecnica, tenuto conto di quanto sopra ed in particolare della destinazione urbanistica, della modesta appetibilità, anche facendo riferimento ai valori di aree molto simili alienate di recente dal Comune e ai valori della monetizzazione di aree a standard, si ritiene di stimare l'area in ragione di 50,00 €/m² ovvero, per la superficie di 266 mq, in **13.300,00 €** (euro tredicimilatrecento/00), a misura, salvo esatta misurazione in sede di redazione dei tipo di frazionamento.