COMUNE DI PESCANTINA
PROVINCIA DI VERONA

OGGETTO: Art. 58 della Legge n. 133 del 6.08.2008 - relazione di stima inerente le aree da inserire nel piano delle alienazioni quale relitto stradale di via Trento

Il sottoscritto ing. Bruno Fantinati nato a Verona il 05.08.1970 dipendente di questa amministrazione in qualità di responsabile dell'Area Tecnica procede con la stima immobiliare delle aree interessate alla valorizzazione ai sensi dell'art. 58 Legge n. 133 del 6.08.2008 e dell'art. 35 della L.R. 16 febbraio 2010, n. 11 al fine di integrare il piano delle alienazioni anno 2015.

1) OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della stima riguarda un "relitto stradali" traversa di Via Trento, più precisamente le aree evidenziate con il color blu e rosso nella planimetria sotto riportata.

Tale strada ha cessato la sua funzione quanto meno dal momento della realizzazione del fabbricato catastalmente identificato al Foglio n. 11 mapp. 67, fabbricato che ha interrotto un antico percorso stradale.

Il fabbricato risulta presente nelle cartografie comunali degli anni50.

Tale strada, presente nelle cartografie di fine 1800, non è più stata inserita nell'elenco delle strade vicinali/comunali come risulta dagli atti deliberativi del Comune di Pescantina (delibera di Consiglio Comunale n. 60, del 26/11/2003), in quanto ha cessato negli anni la sua originaria funzione.

Trattasi pertanto di bene appartenente al patrimonio disponibile, non destinato a fini istituzionali del Comune e pertanto posseduto dallo stesso in regime di diritto privato.

Tali categorie di beni possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato così come previsti dal Codice Civile.

Si tratta di beni che possono altresì essere oggetto di usucapione da parte dei privati in quanto non rientrano nelle fattispecie espressamente escluse dal Codice Civile (artt. 822-823 del c.c.).

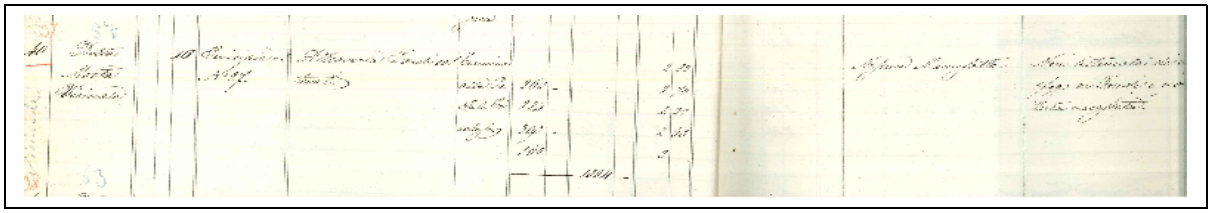
La sezione II civile della Cassazione con la sentenza 7059/2010 ha stabilito che è sufficiente il protrarsi del mancato utilizzo per un fine pubblico a far venir meno l'appartenenza al patrimonio indisponibile.

COMUNE DI PESCANTINA
PROVINCIA DI VERONA

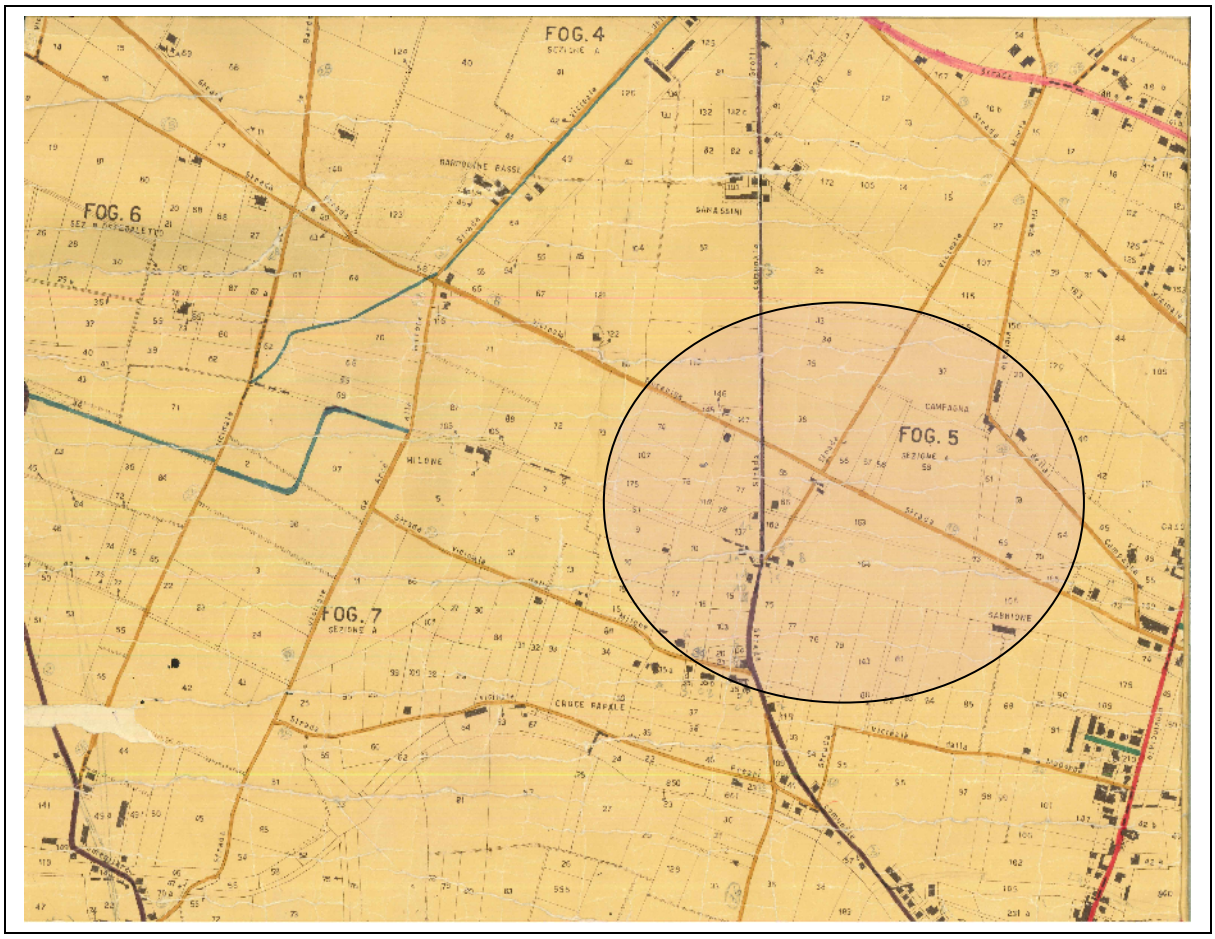
Cartografia del 1869

legenda cartografia del 1869

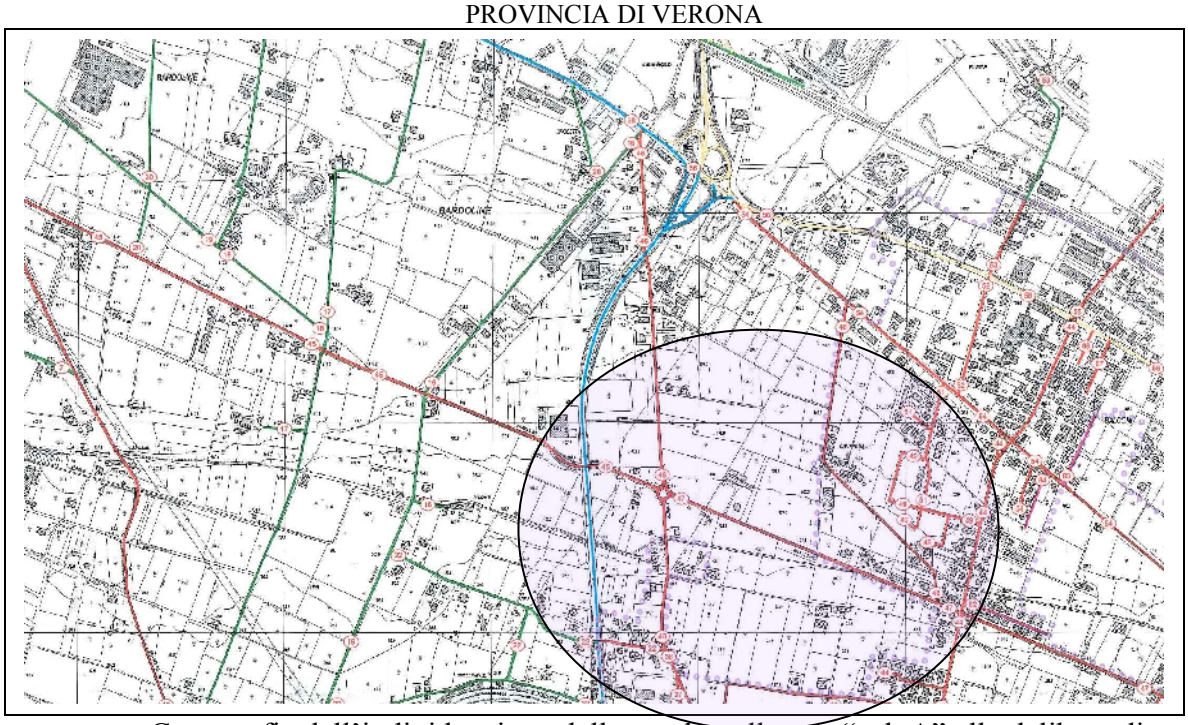
COMUNE DI PESCANTINA
PROVINCIA DI VERONA



Descrizione della strada nell'elenco del 1869



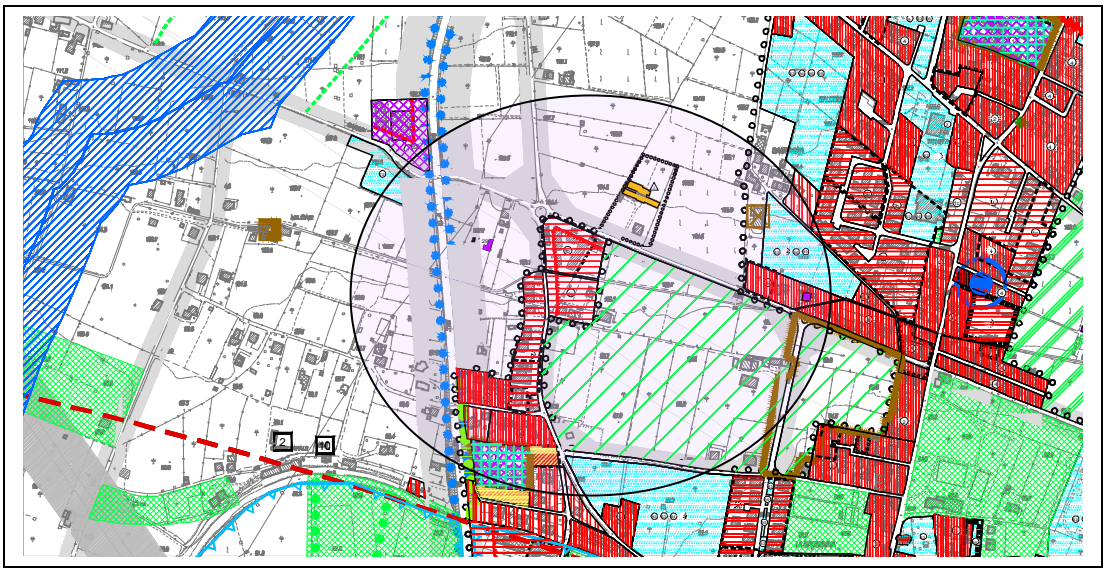
Cartografia dell'individuazione delle strade degli anni 50



Cartografia dell'individuazione delle strade - allegato "sub A" alla delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 26/11/2003

2) ELEMENTI CONOSCITIVI – DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree oggetto della presente relazione di stima risultano:
1) destinate urbanisticamente dal vigente strumento urbanistico generale quali ZTO "C1B residenziale" con indice di edificabilità pari a 1,5 mc/mq;
2) i mappali risultano catastalmente identificati come viabilità, senza un numero mappale di identificazione;



Estratto P.R.G.

3) CRITERI DI STIMA

Al fine di stimare il valore dell'area si sono presi in considerazione i valori delle aree edificabili ai fini della verifica dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2017 che per le aree "C1" con indice di edificabilità pari a 1,50 mc/mq fissa in € 114,35 il valore a metro quadro del bene.
Trattandosi di un'area di larghezza pari a m. 2,50÷2.70 circa e di lunghezza pari a m. 149 circa, per la specifica conformazione risulta priva di autonoma capacità edificatoria. Pertanto la stessa può solo essere valorizzata solo in addizione ai terreni confinanti.
Tale caratteristica, unitamente alla crisi del settore immobiliare, porta ridurre il prezzo di stima del bene in oggetto di una percentuale pari ad almeno il 60% di cui il 40% è da intendersi per la conformazione del lotto (in analogia alle riduzioni, a volte anche superiori, che molti comuni applicano per determinare i valori dei cd lotti interclusi – es: delibera n.100/2014 Comune di Cisano Bergamasco) e un 20% per la crisi del settore immobiliare (Elaborazione Ance su dati nomisma). Tale valore ipotizza ovviamente l'assenza di diritti reali vantati da privati sul bene oggetto di stima.

4) STIMA DEL BENE

Pertanto si ritengono plausibili i seguenti valori di stima:
*** area contraddistinta dalla lettera** (fronte map. 67):
€/mq 45,70 x 342 = € 15.630,00 (quindicimilaseicentotrenta/00)

5) PROCEDURA DI ALIENAZIONE

Per quanto sopra esposto si ritiene di procedere con l'alienazione del bene in favore del proprietario confinante, ed in particolare in favore di colui che si ritiene possa vantare sullo stesso un diritto al possesso del bene, al fine di evitare possibili contenziosi. Pertanto manifestazioni di interesse all'acquisizione nei termini sopra descritti e per valori superiori ai valori di stima saranno meritevoli di accoglimento, anche alla luce delle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio disponibile che dispone l'alienazione a mezzo di trattativa privata nei seguenti casi:

- ✓ se il bene è di classe "**D**" ovvero con valore inferiore o uguale a **€ 50.000,00** ;
- ✓ se il bene non è di classe "**D**", ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto o circoscritto ad un ristretto ambito di interessati, ovvero che tale interesse specifico consenta di addivenire ad una stima del bene (es "per valore complementare") superiore a quella che il bene stesso avrebbe sul libero mercato; tali presupposti dovranno essere attestati in sede di perizia di stima ed indicati nel provvedimento che dispone la vendita del bene stesso.

In questo caso ricorrono tutti i presupposti per poter procedere.
Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico assunto.

Ing. Bruno Fantinati

Si allegano alla presente stima:

- estratto di mappa in scala 1:2000
- documentazione fotografica dei luoghi;

22/05/2015 11:21 AM

22/05/2015 11:21 AM

- tabella valori aree edificabili;