

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD AREA
A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
POSTA IN COMUNE DI GAZOLDO DEGLI IPPOLITI**

** § * § * § **

La sottoscritta **Arch. Isaela Sanguanini**, in qualità tecnico dipendente dell'Amministrazione Comunale di Gazoldo degli Ippoliti, via Marconi 126, ha ricevuto incarico dall'Amministrazione di effettuare la stima di cui sopra allo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato dell'immobile (terreno) di seguito descritto alla data attuale per il piano alienazioni-permute immobiliari-gestione dei beni demaniali-patrimoniali.

Dopo aver svolto i necessari sopralluoghi ed aver assunto le opportune informazioni, redige la seguente perizia estimativa.

Le aree, oggetto di stima, sono costituite da appezzamenti così identificati al N.C.T. di Gazoldo degli Ippoliti (MN), Via S. Miniato:

- Fog. 06 Mapp. 405 di **Ha 0.51.47** (identificato nella planimetria allegata)

Confini: a Nord Mapp.le n.404
 ad Est Mapp.le n.297
 ad Ovest Mapp. 398 e strada comunale via S. Miniato
 a Sud acque

Le aree oggetto di stima sopra descritte:

Urbanisticamente è inserita nel vigente P.G.T. come :

- zona "D3" produttiva (parte), con indice fondiario di 0,80 mq/mq.
- strada (parte) da trasformare prima della vendita con variante urbanistica a zona "D3" – zona produttiva del tessuto urbano consolidato, con indice fondiario di 0,8 mq/mq.

Fisicamente l'area risulta accessibile da via San Miniato ed è provvista di tutte le opere di urbanizzazione.

Il lotto in oggetto appartiene al vecchio "Piano di lottizzazione artigianale 3° parte" relativamente al quale erano stati approvati i criteri, i prezzi e le modalità di assegnazione con la D.G.C. n. 176 del 1998. E' rimasto l'unico lotto mai venduto/assegnato dall'amministrazione in quasi 30 anni dalla approvazione del Piano.

A parere della scrivente, visto il tempo trascorso dalla approvazione del PL non hanno più ragione di trovare applicazione i criteri e le modalità di assegnazione all'epoca approvate, in quanto le stesse avevano un significato al momento della

attuazione del P.L. finalizzate a fare decollare, nell'allora nuovo insediamento, le attività di imprese locali praticando prezzi calmierati ed applicando vincoli di edificazione stringenti rispetto all'allora assegnazione; tutti criteri e finalità che oggi non hanno più ragione di essere applicati.

La determinazione del valore si è basata quindi sul procedimento di comparazione diretta delle aree a destinazione edificatoria circostanti, con l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi relativi alle particolari caratteristiche positive e negative proprie delle aree oggetto di stima, tenendo altresì conto del grado di sviluppo residenziale del Comune di Gazoldo degli Ippoliti (MN), della posizione del compendio immobiliare.

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta attribuisce agli immobili oggetto della presente perizia: terreni in Via S. Miniato – Gazoldo degli Ippoliti (MN)
- al Fg. 06 – Mapp. 405 di Ha 0.51.47, alla data odierna

IL VALORE DI EURO/MQ 46,00

Tanto riferisce e giudica a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Gazoldo degli Ippoliti, li 7/04/2021

IL TECNICO
F.to Arch. Isaela Sanguanini

E=1624600

N=5005800

Direzione Provinciale di Mantova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT SSA GIUSEPPINA MAZZACCO tel. esente per fini istituzionali



I Particella: 297

ZONA PRODUTTIVA



P.G.T. VIGENTE

LEGENDA

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

- ZONA A
- ZONA B1 (2 mc./mq.)
- ZONA B2 (1.5 mc./mq.)
- ZONA B3 (1.2 mc./mq.)
- ZONA C1 (VEDI P.E.E.P.)
- ZONA C2 (1.2 mc./mq.)
- ZONA C3 (VERDE PRIVATO)

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

- ZONA D1
- ZONA D2
- ZONA D3

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

- ZONA A
- ZONA B1 (2 mc./mq.)
- ZONA B2 (1.5 mc./mq.)
- ZONA B3 (1.2 mc./mq.)
- ZONA C2 (1.2 mc./mq.)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

- ZONA D1
- ZONA D2

ZONA PRODUTTIVA



P.G.T. VARIATO