



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

Via Carebbio 32 - Cap. 25046 - P.I. 00724650981 - C.F. 82001930179

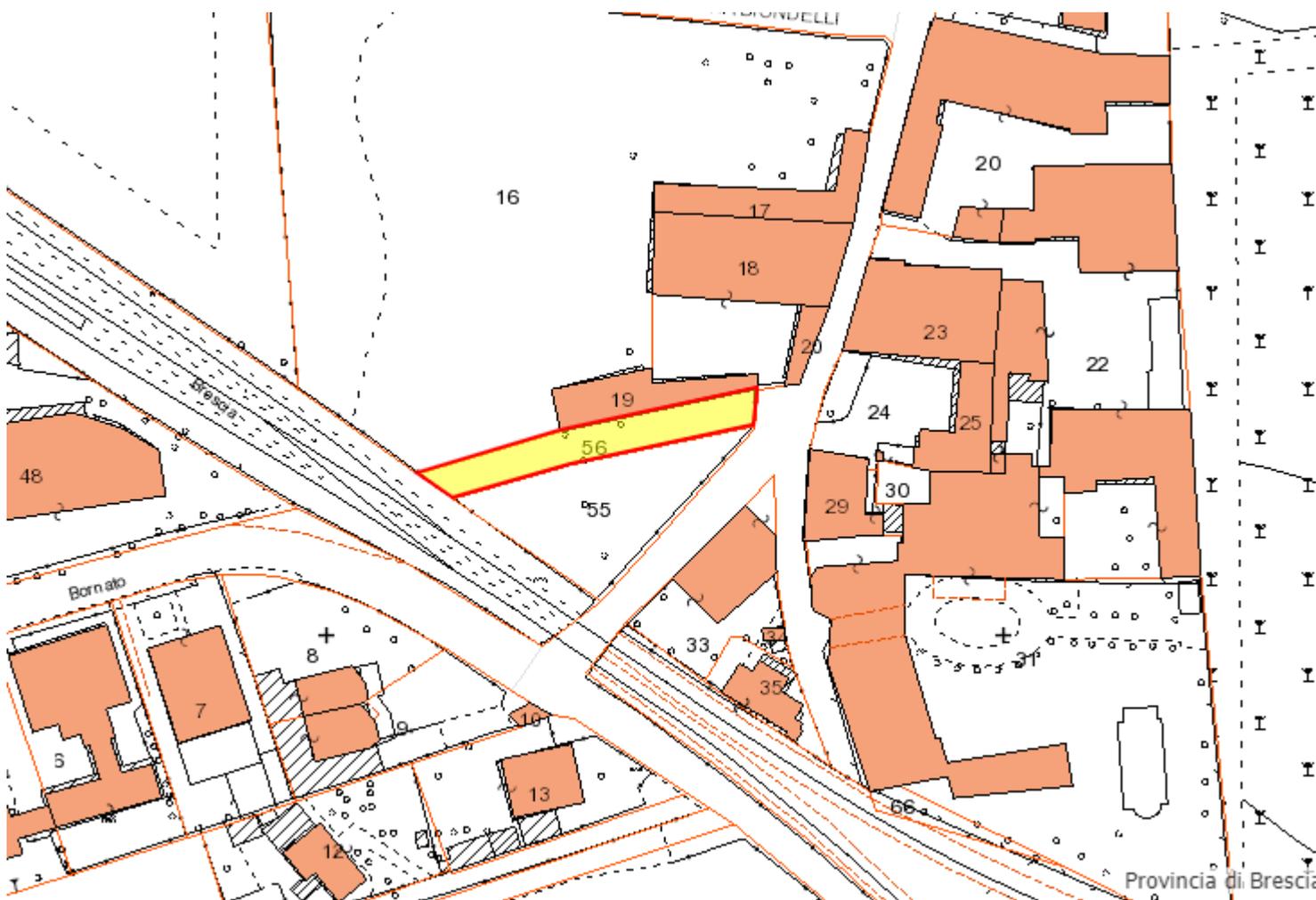
Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008

E-mail: municipio@comune.cazzago.bs.it sito comune: www.comune.cazzago.bs.it

PERIZIA DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DELL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE OGGETTO DI ALIENAZIONE AI SENSI DEL R.D. 827 DEL 23 MAGGIO 1924

Area sita in via Basso Castello - ex strada comunale

Il sottoscritto, geom. Moraschetti Fabio, responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Cazzago San Martino, in esecuzione della delibera del Commissario Straordinario con poteri di Consiglio Comunale n. 43 del 30 dicembre 2020 avente ad oggetto "RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' SUSCETTIBILI DI ALIENAZIONE O VALORIZZAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 58 DEL D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 133/2008 E APPROVAZIONE DEL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E/O VALORIZZAZIONI DEGLI IMMOBILI 2021/2023", ha effettuato sopralluogo per redigere la seguente valutazione dell'area inserita nel piano di alienazione individuate in colore giallo nella planimetria seguente:



CRITERIO DI STIMA

La stima è stata effettuata sulla base dei valori e delle offerte di mercato attuali e dei prezzi fissati con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 giugno 2010 per il calcolo IMU, considerando posizione ed ubicazione, della destinazione d'uso attuale e futura, delle servitù, facendo anche riferimento ad aree simili per caratteristiche e concorrenziali.

Con riferimento agli elementi raccolti, per l'area oggetto di valutazione, durante le indagini effettuate, dopo aver attentamente valutato ogni circostanza nonché i processi che regolano il mercato immobiliare, lo stato dei luoghi, prevedendo la domanda di possibili acquirenti, tenuto conto degli elementi significativi e della loro effettiva incidenza, si è adottato, principalmente, il metodo sintetico.

Il metodo sintetico si attua nella comparazione di vendite già effettuate, relative a immobili i cui prezzi sono quindi certi e aventi inoltre caratteristiche quanto più simili a quelle degli immobili oggetto della presente valutazione. La comparazione viene fatta elaborando, con aggiunte e detrazioni, il valore degli immobili presi in esame, secondo i parametri tecnici ed economici degli immobili stessi.

Una volta raccolto i dati necessari si è proceduto alla redazione delle allegate perizie ad espletamento dell'incarico affidatomi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima si trova in Bornato e risulta:

- via Basso Castello, fg. 27, mappale 56, superficie 250 circa – intestazione catastale Comune di Bornato

Attualmente, come si vede dalla documentazione fotografica allegata, l'area è verde abbandonata ed ha una lunghezza di circa m. 48,50 e larghezza di circa m. 5,50 con andamento planimetrico pianeggiante. Risulta conglobata in un'area privata.

ATTI DI PROPRIETA'

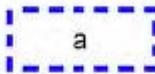
L'area è di proprietà del Comune di Cazzago San Martino in seguito all'accorpamento del Comune di Bornato.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

Nell'attuale strumento urbanistico comunale, Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 07 aprile 2016 l'area è classificata:

- piano delle regole

LEGENDA

	Nuclei di antica formazione		Muri di origine storica
	Categoria A1		Norme particolari (art. 4.8.16 NTA)
	Categoria A2		
	Categoria A3		
	Categoria A3*		
	Categoria A4		
	Categoria A5		



VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE

L'area in oggetto non risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 né a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267;

GIUDIZIO DI STIMA

Da quanto sopra si ritiene di procedere alla valutazione dell'area come meglio individuata perimetralmente nella planimetria allegata la quale fa fede per l'individuazione del bene oggetto di perizia.

Considerato il terreno in esame, l'entità dello stesso, la località ed il suo posizionamento, le particolari e differenziate destinazioni urbanistiche, la sua particolare dimensione e conformazione, e considerati tutti i fattori intrinseci ed estrinseci il sottoscritto ritiene di assegnare i seguenti valori da intendersi, **a corpo**.

Si intende per "**a corpo**" (art. 1538 cod. civ.) la determinazione del valore in relazione all'immobile nella sua globalità e non in quanto connotato da specifici aspetti dimensionali (superficie, cubatura).

Il riferimento alla superficie qui appare unicamente in chiave di migliore identificazione del bene.

VALORE DI PERIZIA

via Basso Castello - fg. 12 – seminativo arboreo - mappale 56

superficie circa mq. 250

valore indicativo attribuito al mq. 40,00 (a scopo informativo non contestabile)

VALORE DEL BENE A CORPO € 10.000,00

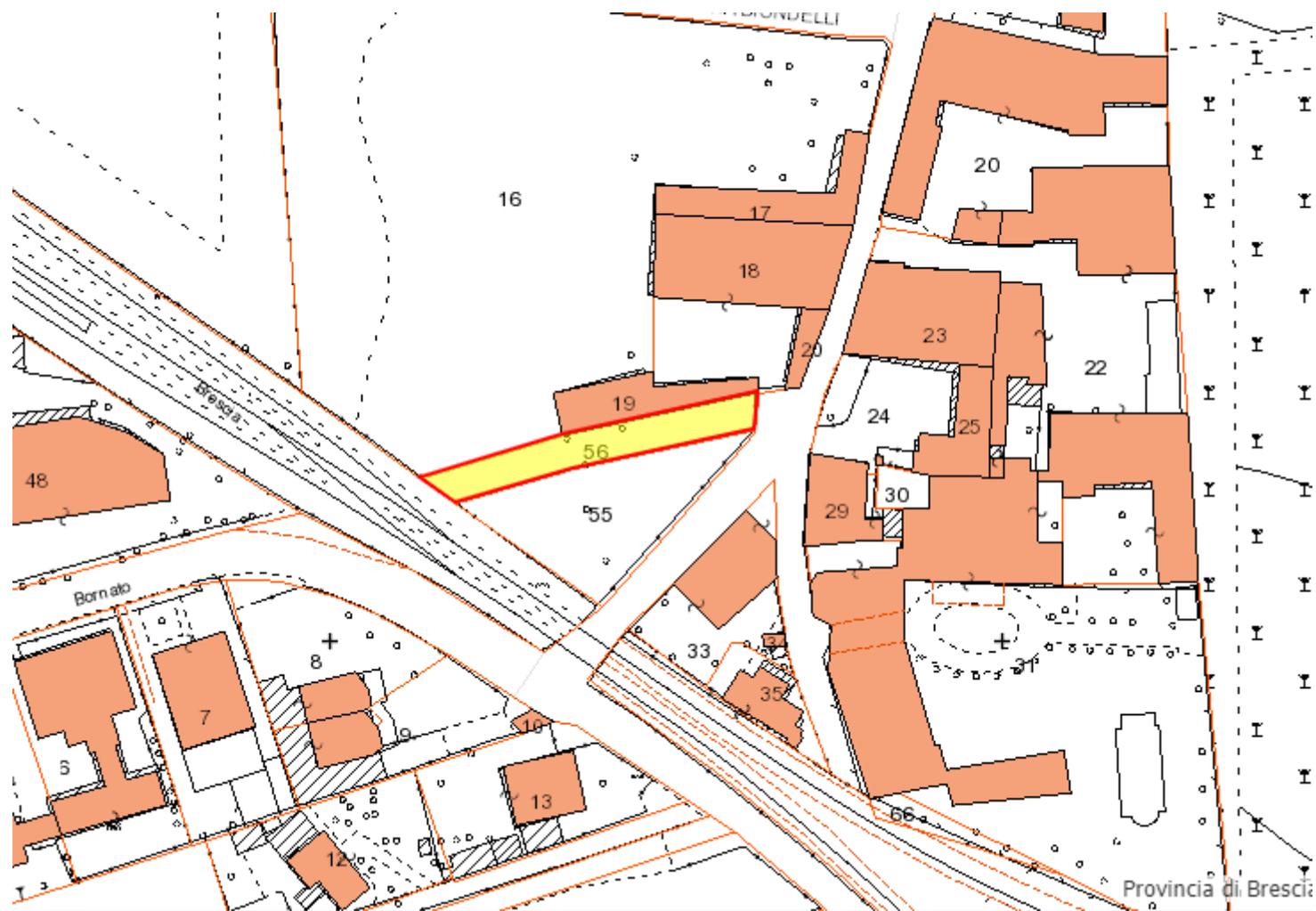
Il Tecnico
(Moraschetti geom. Fabio)

il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

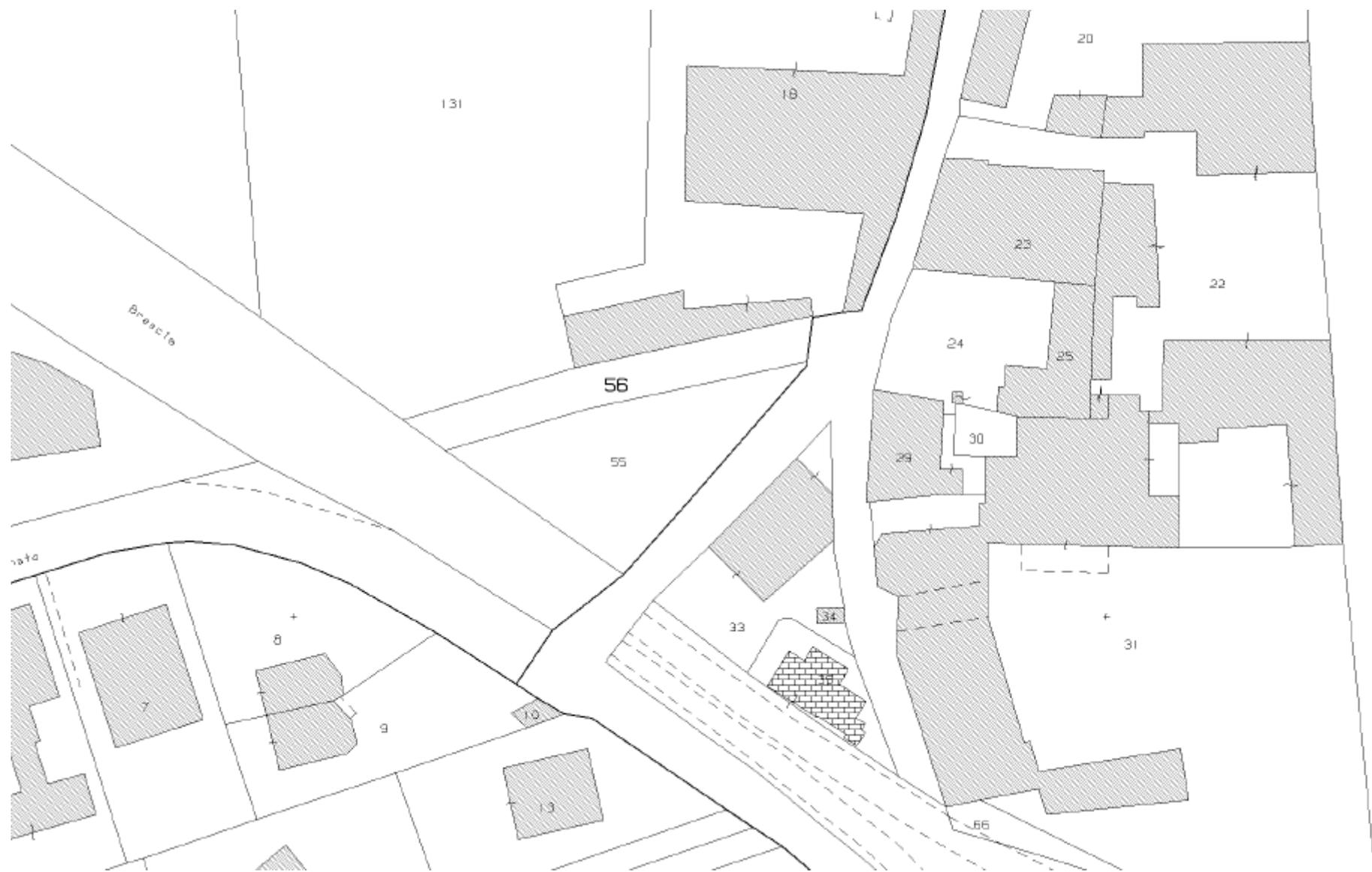
Si allega:

- planimetria (non in scala) d'individuazione area oggetto di perizia
- estratto mappa
- visura catastale
- documentazione fotografica

Planimetria individuazione area oggetto di perizia (non in scala) - color giallo



estratto mappa





Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/01/2021

Data: 29/01/2021 - Ora: 20.19.28 Fine

Visura n.: T400732 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice: C408)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 12 Particella: 56

INTESTATO

1	COMUNE DI BORNATO	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	-------------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	12	56		-	SEMIN ARBOR 2	02 50		Euro 2,00 L. 3.875	Euro 2,07 L. 4.000	Impianto meccanografico del 01/01/1973
Notifica						Partita	308			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORNATO		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1973	

documentazione fotografica

