



# COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

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

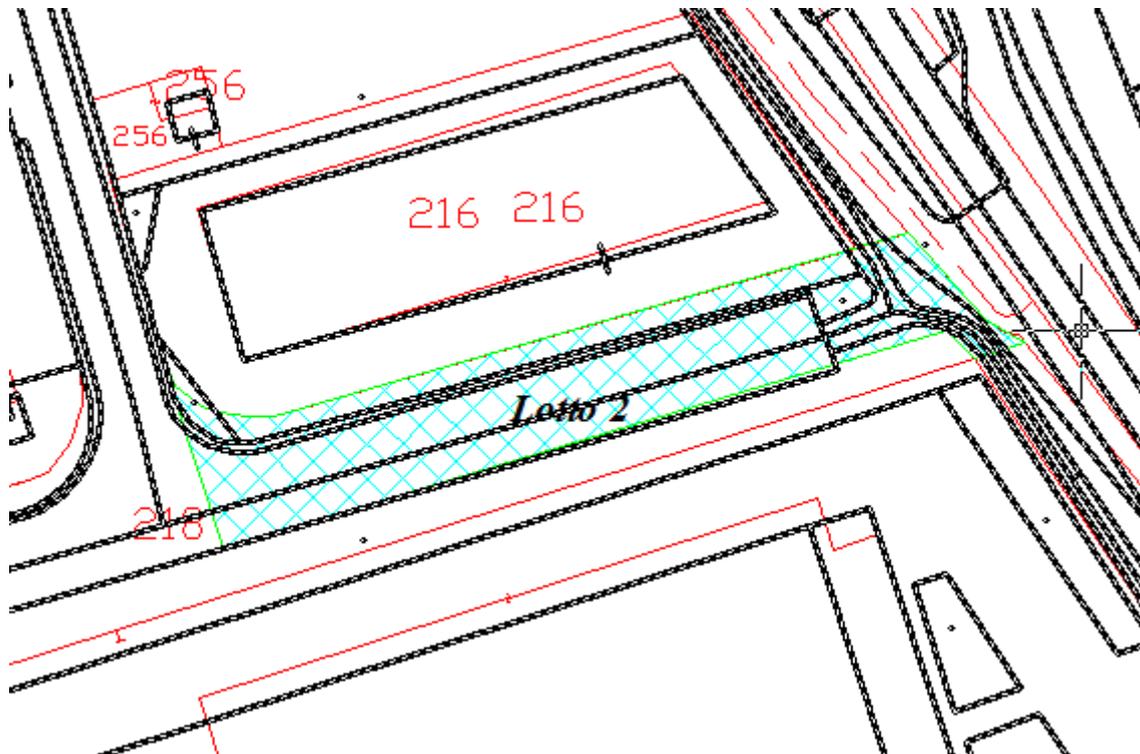
Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008

E-mail: [municipio@comune.cazzago.bs.it](mailto:municipio@comune.cazzago.bs.it) sito comune: [www.comune.cazzago.bs.it](http://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 G. Galilei - ex strada comunale

Il sottoscritto, geom. Moraschetti Fabio, istruttore tecnico comunale del Comune di Cazzago San Martino, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 20 dicembre 2019 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 2020/2022.", ha effettuato sopralluogo per redigere la seguente valutazione dell'area inserita nel piano di alienazione individuate in colore azzurro nella planimetria seguente:



### CRITERIO DI STIMA

La stima è stata effettuata sulla base dei valori e delle offerte di mercato attuali, dei prezzi fissati con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 giugno 2010 per il calcolo IMU, i prezzi desunti dalla borsa

immobiliare di Brescia "PrBrixia" listino ottobre 2014-aprile 2015 e le alienazioni di aree comunali proprio nella stessa zona dell'area oggetto di perizia, 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 nella zona industriale di Cazzago San Martino e risulta:

- via G. Galilei, fg. 27, porzione di strada mappale 574, superficie circa 1.400,00

Attualmente, come si vede dalla documentazione fotografica allegata, l'area è destinata a strada pubblica.

## **ATTI DI PROPRIETA'**

### **porzione di strada: mappale 574**

L'area è di proprietà del Comune di Cazzago San Martino in forza all'atto: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/1988 Voltura n. 40889 in atti dal 31/08/1990 Repertorio n.: 73504 Rogante: ANESSI RENATO Sede: ISEO Registrazione: UR Sede: BRESCIA n: 2924 del 01/12/1988

Originariamente l'area era identificata al mappale 218 del fg. 27 e in seguito al frazionamento n. 278375.1/2015 in atti dal 30 ottobre 2015 (protocollo n. BS0278375) ha assunto l'attuale identificativo catastale fg. 27 mappale 574.

## **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



**Ambiti produttivi consolidati**



Negli altri strumenti pianificatori l'area ricade:

<b>FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI</b>	
	<b>1A</b> Aree di pianura che non presentano particolari limitazioni

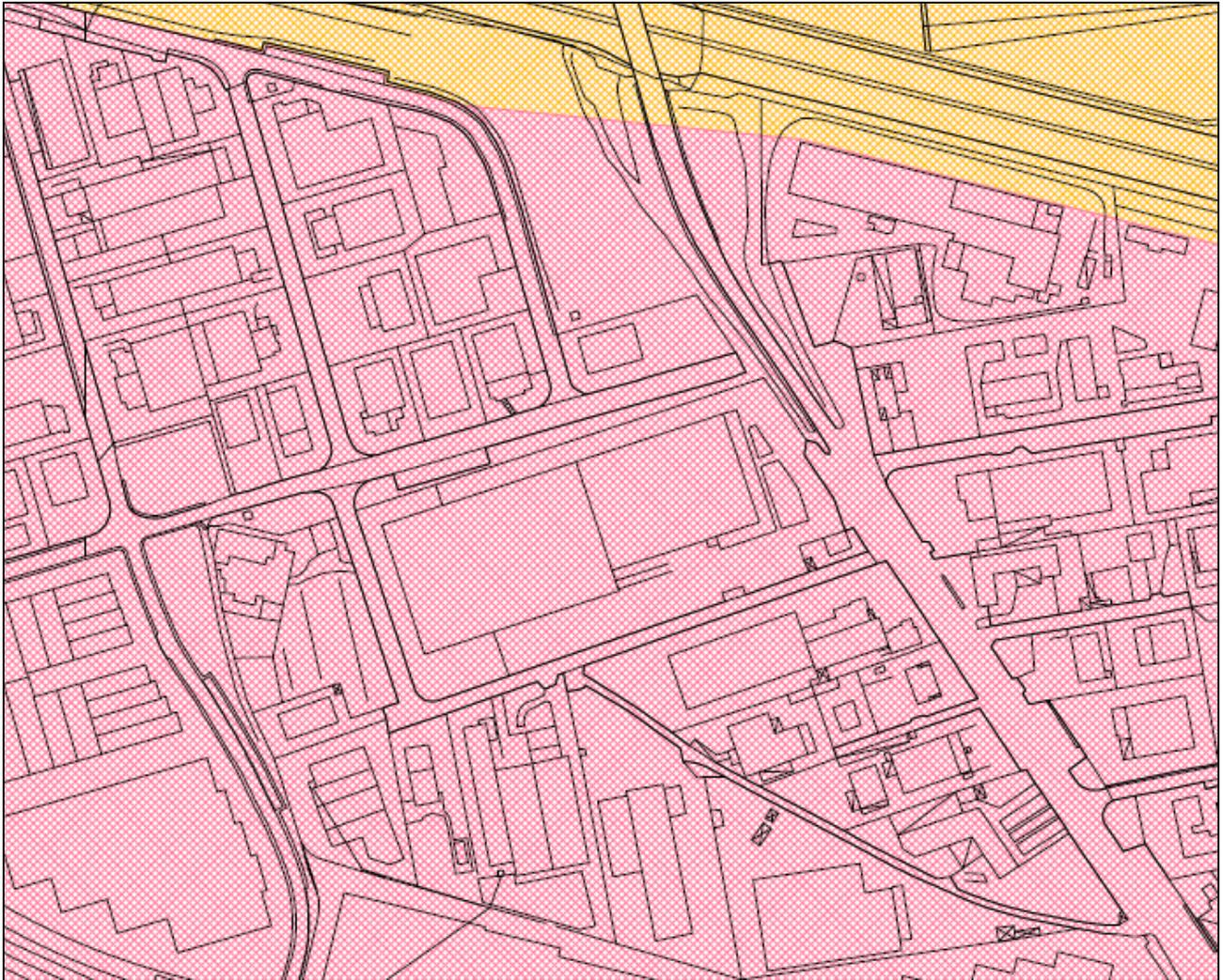
**LEGENDA ZONIZZAZIONE SISMICA**

	<b>Z3a</b> Zona di ciglio, con $H > 10$ m	<b>Amplificazioni litologiche e geometriche</b>
	<b>Z4a</b> Zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali	
	<b>Z4b</b> Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (coltri loessiche)	



- piano acustico

LEGENDA DEI SIMBOLI GRAFICI	
	I AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE
	II AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
	III AREE DI TIPO MISTO
	IV AREE DI INTENSA ATTIVITA' UMANA
	V AREE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI
	VI AREE ESCLUSIVAMENTE INDUSTRIALI
	AMBITI DI VARIANTE



### **VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE**

L'area in oggetto non risulta essere sottoposta a vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 ne 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 G. Galilei - fg. 27 - porzione di strada: mappale 574

superficie circa mq. 1.400,00

valore indicativo attribuito al mq. 120,00 (a scopo informativo)

**VALORE DEL BENE A CORPO € 168.600,00**

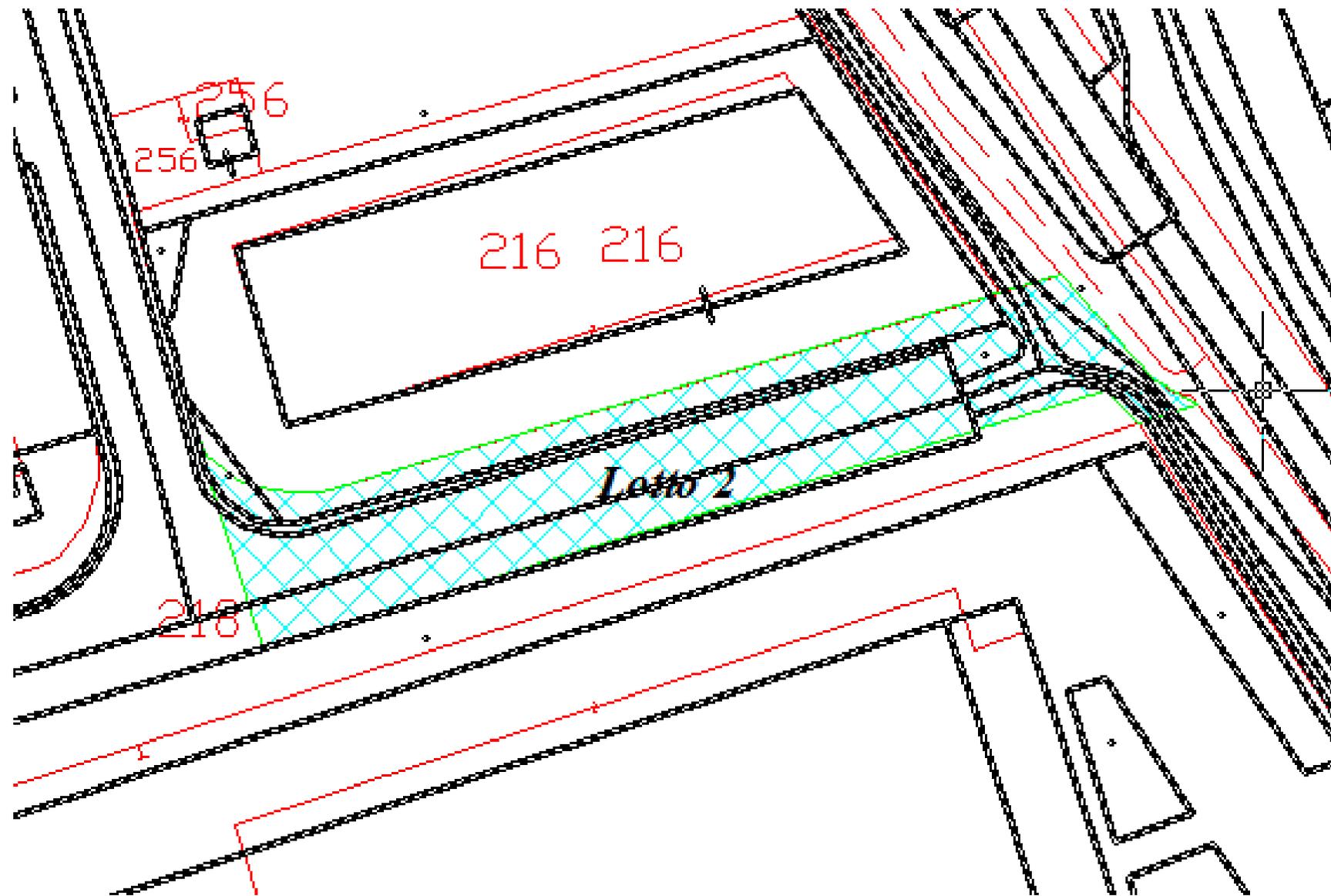
Si precisa che l'eventuale acquirente dovrà garantire, con diritto reale secondo il codice civile da riportare negli atti di passaggio di proprietà, l'accesso agli immobili identificati catastalmente al fg. 27 mapp. 216 fatto salvo eventuali accordi con i proprietari del suddetto mappale.

Il Tecnico  
(Moraschetti geom. Fabio)

Si allega:

- planimetria (non in scala) d'individuazione area oggetto di perizia
- estratto mappa
- visura catastale
- documentazione fotografica
- listini prezzi ProBrixia ottobre 2014 - aprile 2015

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



estratto mappa





Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/04/2016

Data: 18/04/2016 - Ora: 18.02.36 Segue

Visura n.: T314283 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CAZZAGO SAN MARTINO ( Codice: C408)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di BRESCIA Foglio: 27 Particella: 574

### INTESTATO

1	COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO con sede in CAZZAGO SAN MARTINO	82001930179*
---	---	--------------

### Situazione dell'Immobile dal 30/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	27	574		-	SEMINATIVO 2	39 80		Dominicale Euro 31,86	Agrario Euro 32,89	FRAZIONAMENTO del 30/10/2015 n. 278375.1/2015 in atti dal 30/10/2015 (protocollo n. BS0278375) presentato il 30/10/2015
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 27 particella 182 - foglio 27 particella 218

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 27 particella 572 - foglio 27 particella 573 - foglio 27 particella 575

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

### Situazione degli intestati dal 30/10/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO con sede in CAZZAGO SAN MARTINO	82001930179	
<b>DATI DERIVANTI DA</b> FRAZIONAMENTO del 30/10/2015 n. 278375.1/2015 in atti dal 30/10/2015 (protocollo n. BS0278375) Registrazione: presentato il 30/10/2015			

documentazione fotografica







### Riepilogo documento

### Suggerimenti

Documento: 11999-2330 del 08.08.2015 10:30  
Listino: Numero 1 Anno XX ottobre 2014 - aprile 2015  
Comune: Cazzago San Martino (BS)  
Tipo aree: Aree produttive

Questo documento non è più modificabile ma solamente visualizzabile.

Per ulteriori informazioni suggeriamo di vedere le avvertenze e le modalità di consultazione del listino.

[Clicca qui per visualizzare il documento.](#)

[Stampa](#)

[Help](#) [Stima listino](#) [Step finale](#)

#### Cazzago San Martino

Vallori	Massimo 120 €/Mq.	Minimo 190 €/Mq.
---------	----------------------	---------------------

#### Bornato

Vallori	Massimo 120 €/Mq.	Minimo 95 €/Mq.
---------	----------------------	--------------------

#### Pedrocca

Vallori	Massimo 120 €/Mq.	Minimo 95 €/Mq.
---------	----------------------	--------------------

#### Callino

Vallori	Massimo 120 €/Mq.	Minimo 95 €/Mq.
---------	----------------------	--------------------