

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 2000 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.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima, meglio individuato nell'allegato planimetrico, si trova in via del Lavoro in Cazzago San Martino.

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

L'area è di proprietà del Comune di Cazzago San Martino in forza all'atto pubblico del 03 agosto 2000 prot. n. 00243476 voltura in atti dal 30 ottobre 2001 rep. 88940 del Notaio Mangili - registrato UR sede di Bergamo n. 8005 del 08 agosto 2000 - cessione aree (n. 7648.1/2000).

Catastralmente l'area è iscritta al catasto terreno, fg. 28, mappale 338, qualità seminativo, classe 2, della superficie di mq. 100, RD 0,80 e RA 0,83, derivante dal tipo mappale del 26 luglio 2000 prot. n. 97357 in atti dal 26 luglio 2000 (n. 4814.1/2000).

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, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e concorsi n. 25 del 22 giugno 2016, l'area è classificata:

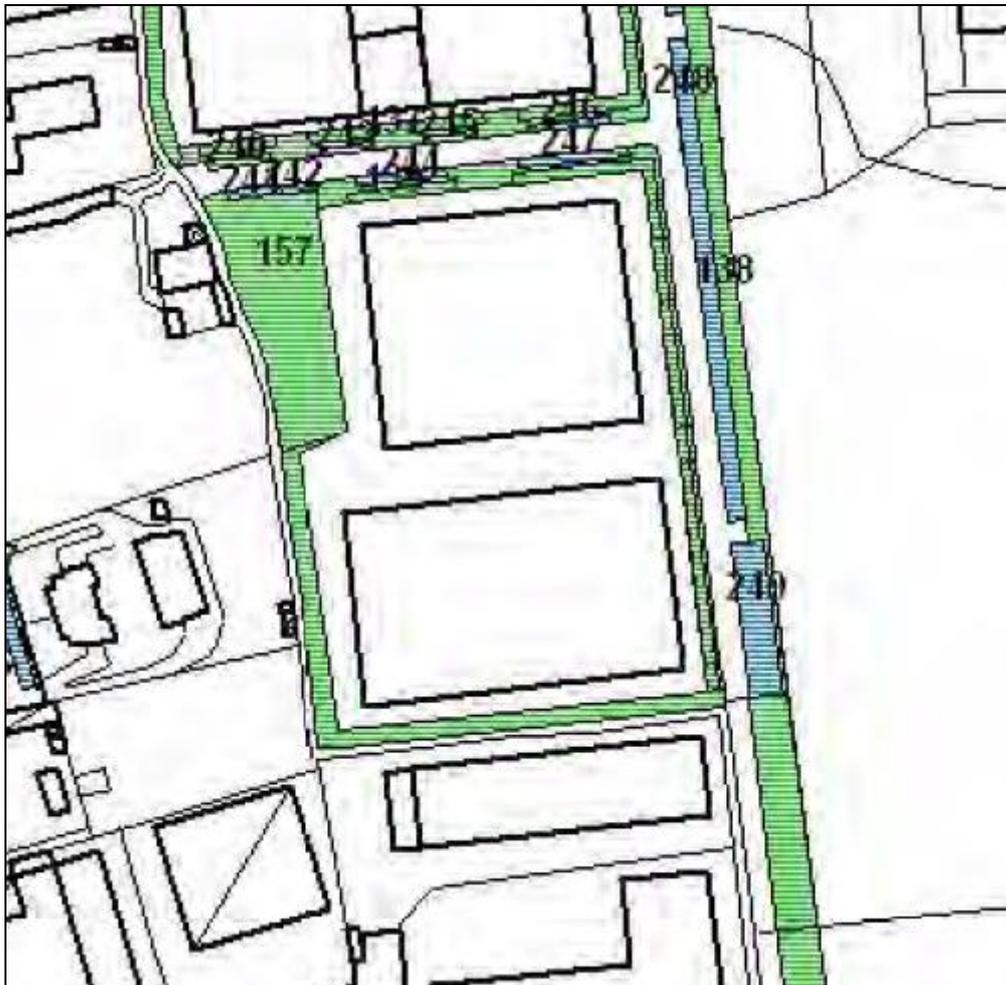
- **piano delle regole**





Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti

- piano dei servizi



Verde attrezzato e di arredo urbano

Nello studio geologico l'area ricade in:

- fattibilità sismica: senza particolari limitazioni - 1A aree di pianura che non presentano particolari limitazioni
- zonizzazione sismica: Z4a - zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali



VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE

L'area in oggetto non risulta sottoposta a vincoli, né 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 il seguente valore 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).

VALORE DI PERIZIA

via del Lavoro - fg. 28 - mappale 326

superficie circa mq. 685 (la superficie indicata è unicamente in chiave di migliore identificazione del bene)

valore indicativo attribuito al mq. 20,00 (a scopo informativo)

VALORE DEL BENE A CORPO € 13.700,00

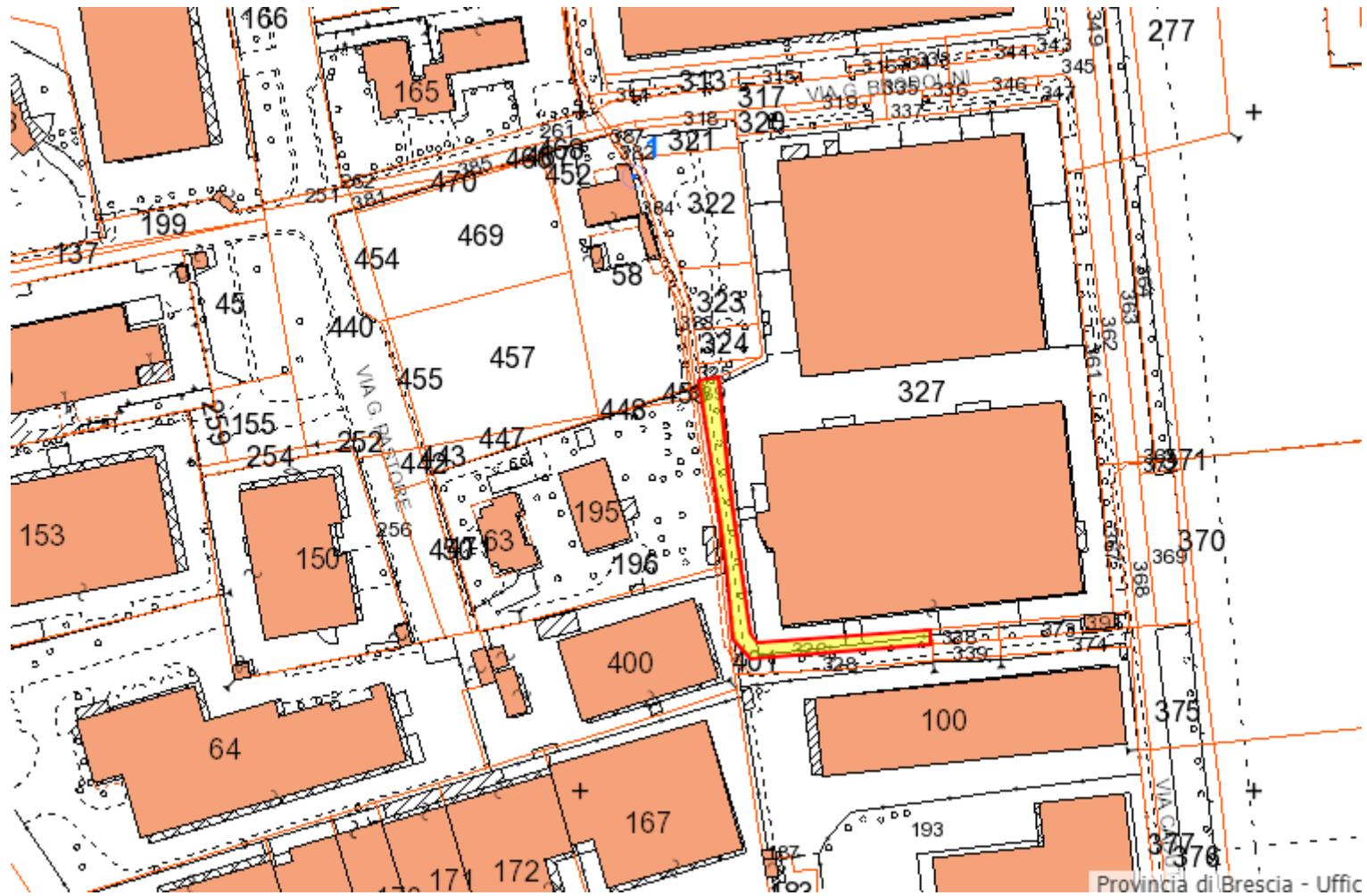
Il Tecnico

(Moraschetti geom. Fabio)

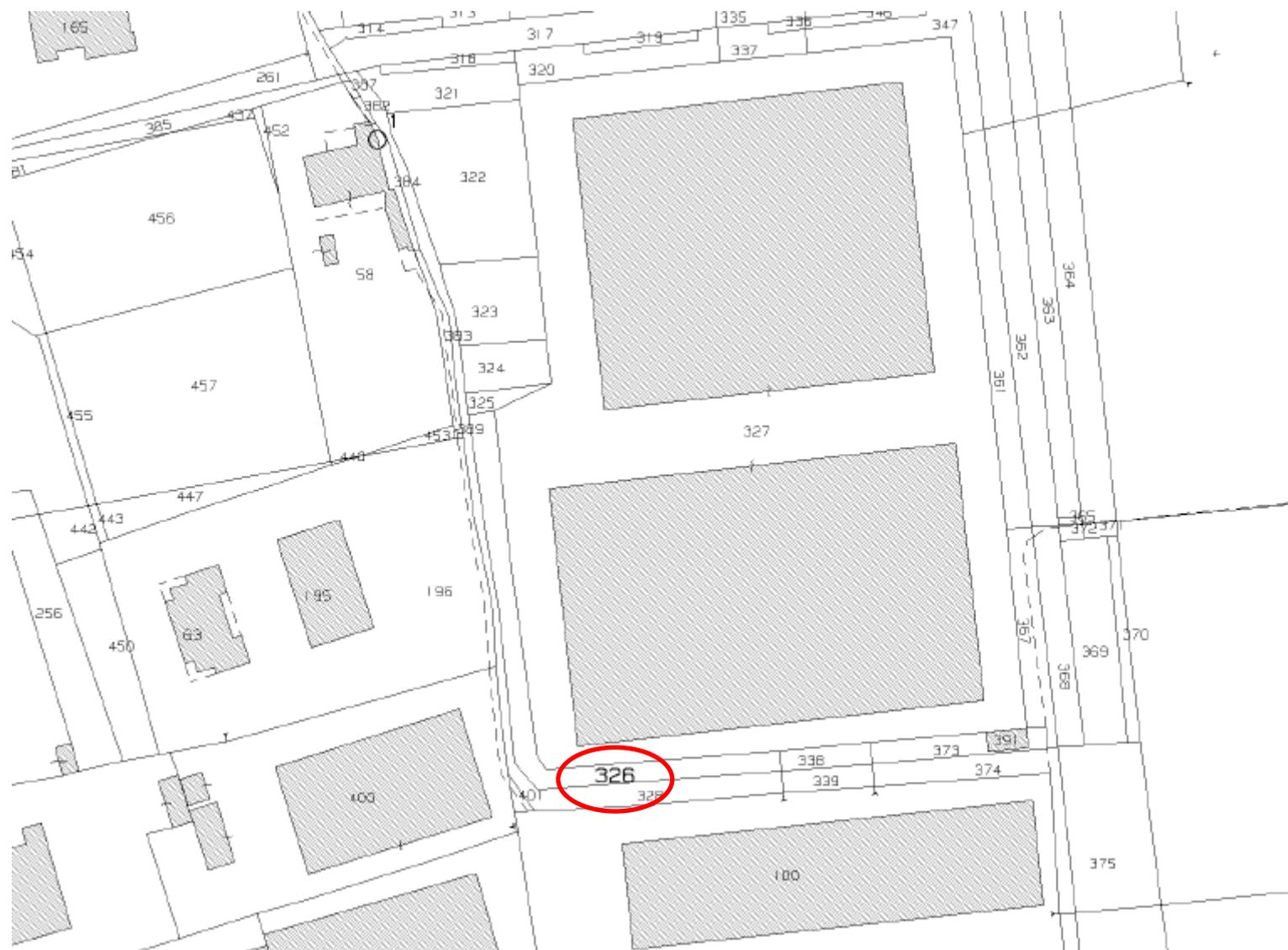
Si allega:

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

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



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: 20.25.20 Segue

Visura n.: T401951 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice: C408)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 28 Particella: 326

INTESTATO

1	COMUNE DI CAZZAGO S. MARTINO con sede in CAZZAGO SAN MARTINO	82001930179	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	-------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 26/07/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	28	326		-	SEMINATIVO 2	06	85		Euro 5,48 L. 10.618	Euro 5,66 L. 10.960	FRAZIONAMENTO del 26/07/2000 protocollo n. 97357 in atti dal 26/07/2000 (n. 4814.1/2000)
Notifica				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

~~foglio 28 particella 331 foglio 28 particella 48 foglio 28 particella 176 foglio 28 particella 183 foglio 28 particella 184 foglio 28 particella 170 foglio 28 particella 175 foglio 28 particella 184~~

documentazione fotografica

