



COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

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

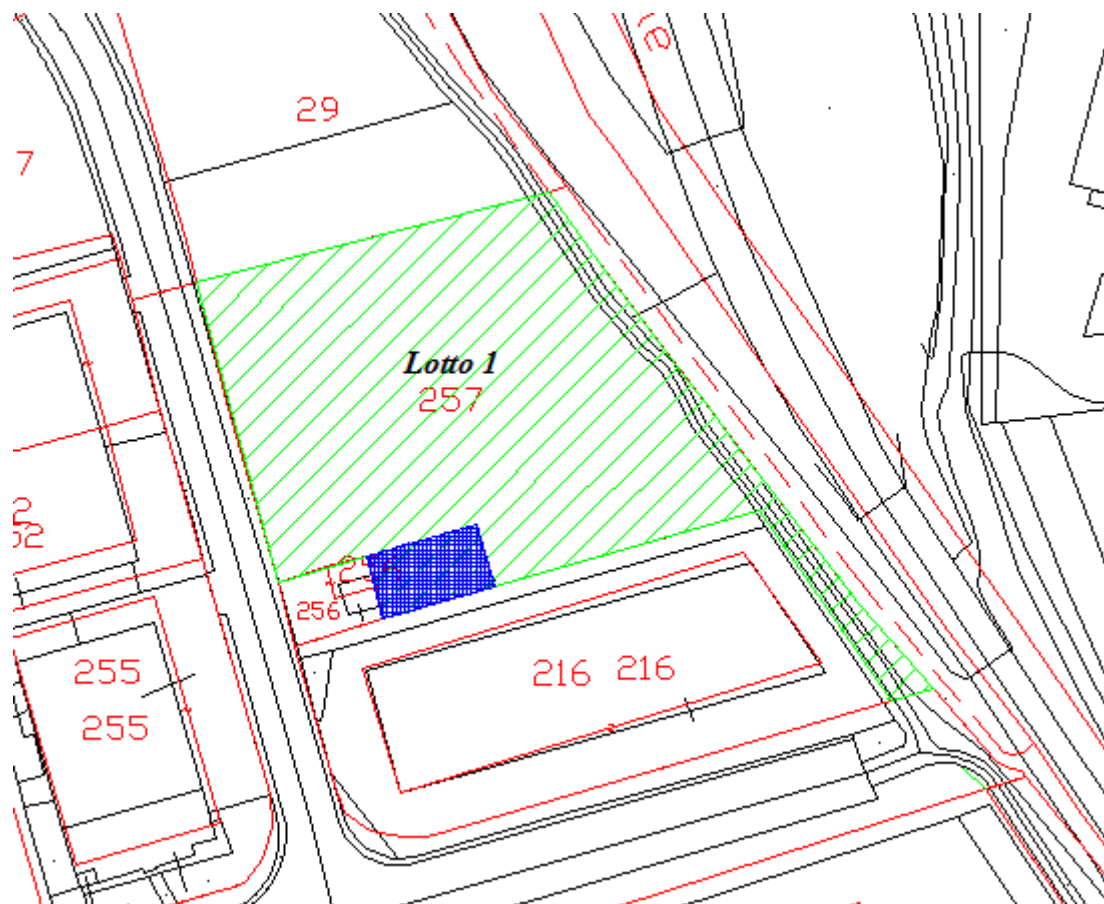
Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008

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 G. Galilei - porzione mapp. 257 fg. 27

Il sottoscritto, geom. Moraschetti Fabio, istruttore tecnico comunale del Comune di Cazzago San Martino, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 28 dicembre 2017 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 2018/2020", ha effettuato sopralluogo per redigere la seguente valutazione dell'area inserita nel piano di valorizzazione individuata con il tratteggio verde 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, 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 - via L Da Vinci, fg. 27 mappale 257, superficie circa mq. 4.040,00

Attualmente, come si vede dalla documentazione fotografica allegata, l'area è destinata, per il mappale 257, parte a verde pubblico e su parte è presente un antenna Telecom installata in forza al contratto di locazione stipulato in data 22 aprile 2013 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Monza e della Brianza - Ufficio Territoriale di Vimercate - reg. n. 687 del 08 aprile 2014, che si allega in copia.

ATTI DI PROPRIETA'

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 34 del fg. 27 e in seguito al frazionamento n. 264588 in atti dal 31 agosto 1990 ha assunto l'attuale identificativo catastale fg. 27 mappale 257.

Come sopra specificato sull'area è presente l'antenna Telecom con regolare contratto di locazione per una superficie di mq. 40,00. Si ritiene che anche l'antistante area dalla strada pubblica fino all'area in locazione sia da ritenere vincolato con il contratto sopra citato in forza all'art. 7 in quanto prevede garanzie a favore del locatore per accesso all'immobile e alle relative strutture e pertinenze in qualsiasi momento.

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, in fase di pubblicazione sul BURL, le aree sono classificate:


- piano delle regole


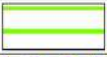



Ambiti produttivi consolidati









Negli altri strumenti pianificatori l'area ricade:

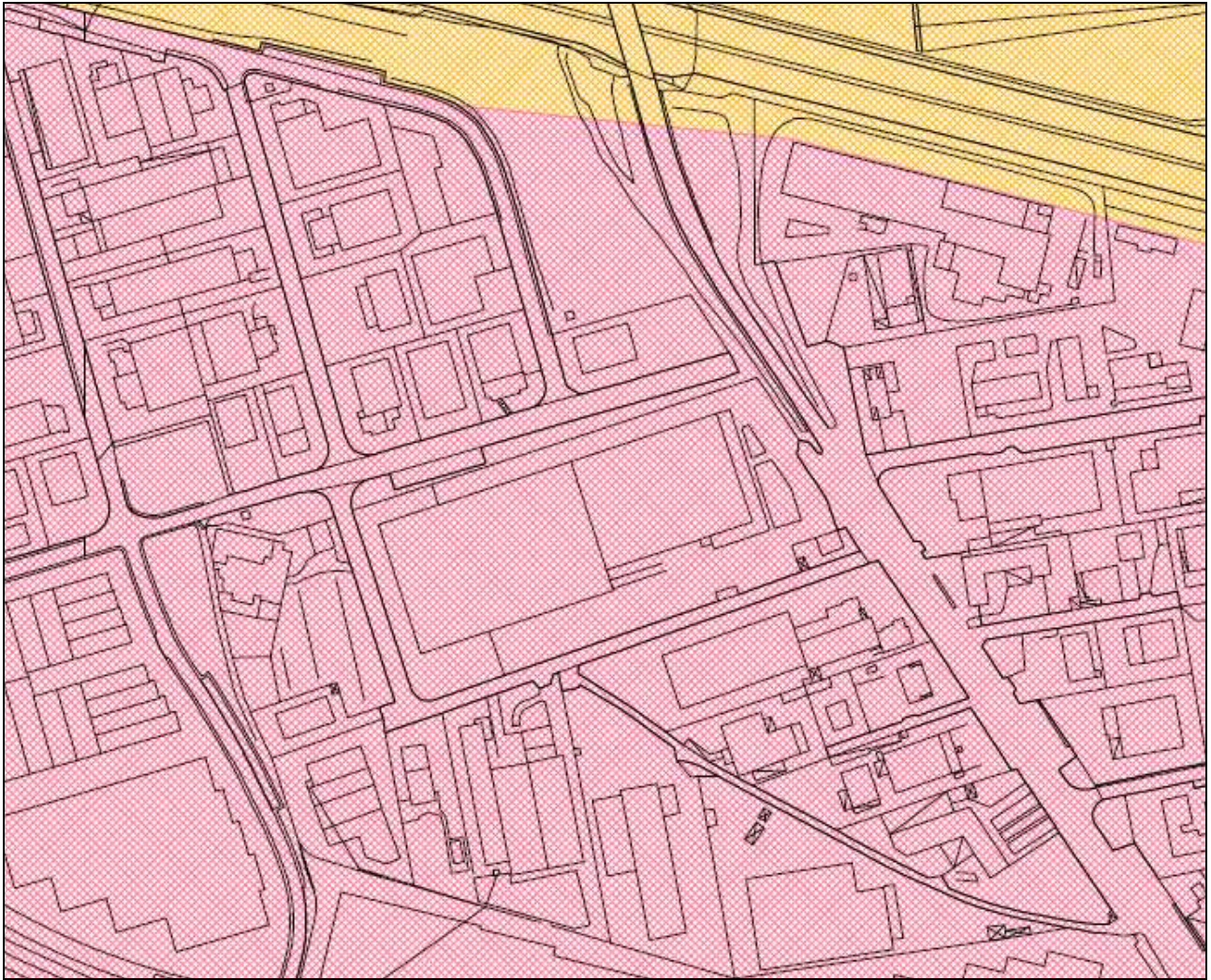
FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI		
	1A	Are di pianura che non presentano particolari limitazioni

LEGENDA ZONIZZAZIONE SISMICA			
	Z3a	Zona di ciglio, con $H > 10$ m	Amplificazioni topografiche
	Z4a	Zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali	Amplificazioni litologiche e geometriche
	Z4b	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 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, non considerando la superficie occupata dall'antenna con relative pertinenze pari a circa mq. 194,25 (superficie indicativa).

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 - via L. Da Vinci - fg. 27 - porzione mappale 257 - escluso l'area locata e l'antistante superficie da destinare ad accesso all'area locata come da contratto di locazione (color blu nella planimetria allegata).

superficie circa mq. 3.826,00

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

VALORE DEL BENE A CORPO € 459.120,00

Il Tecnico

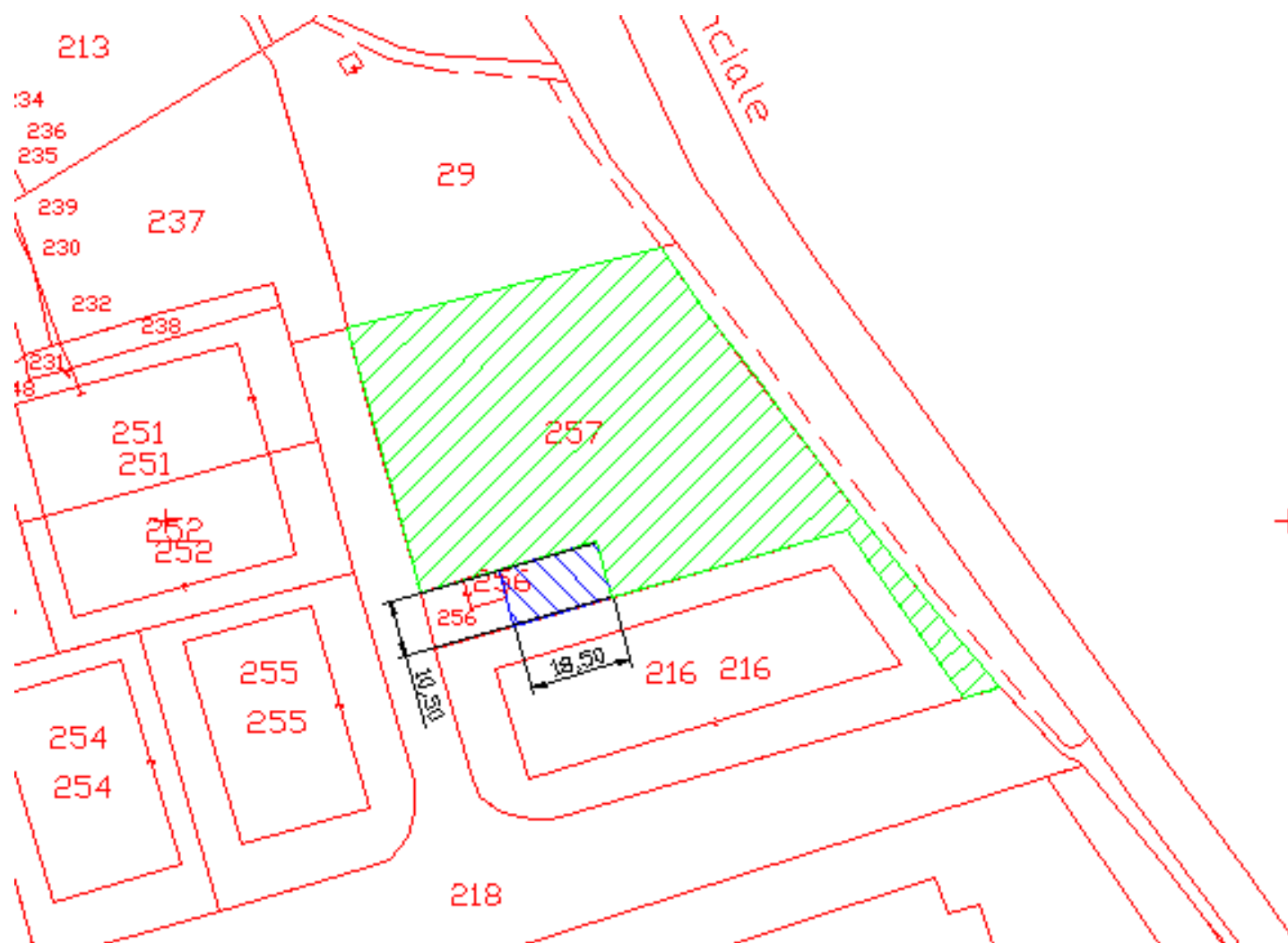
(Moraschetti geom. Fabio)



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 verde



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: 18.01.49 Segue

Visura n.: T313946 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice: C408) Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	Foglio: 27 Particella: 257

INTESTATO

1	COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	-------------------------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 14/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	27	257		-	SEMINATIVO 2	ha are ca 40 40		Dominicale Euro 32,34 L. 62.620	Agrario Euro 33,38 L. 64.640	FRAZIONAMENTO del 14/06/1991 n. 4069.1/1991 in atti dal 10/12/1993
Notifica					Partita	674				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 27 particella 34

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

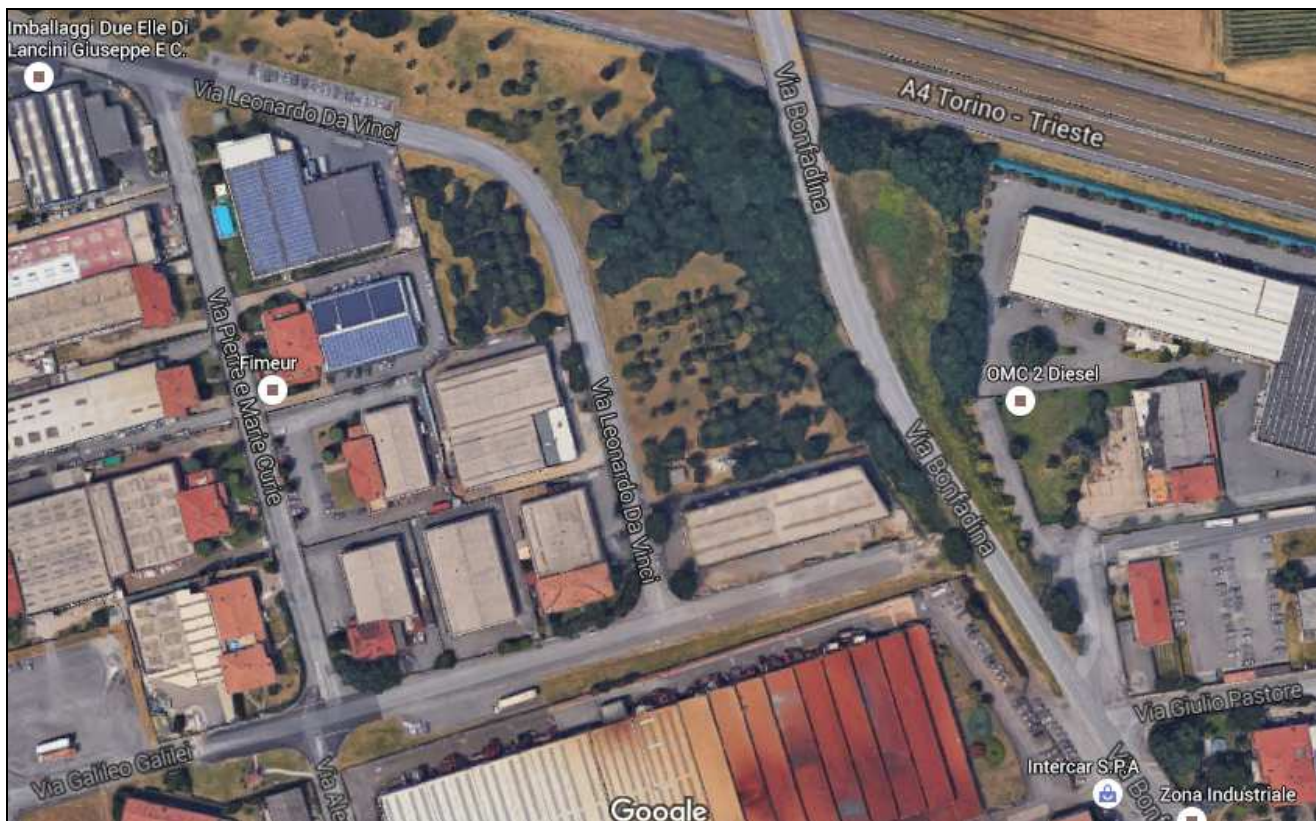
- foglio 27 particella 256

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

Situazione degli intestati dal 14/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 14/06/1991 n. 4069.1/1991 in atti dal 10/12/1993 Registrazione:	

documentazione fotografica





- listini prezzi ProBrixia ottobre 2014 - aprile 2015 e prezzi individuati in internet per lotti edificabili in vendita

8/8/2015

Stime immobili - prezzo casa - prezzi case - Probrixia - Borsa Immobiliare Brescia

[Home](#) - [Contatti](#) - [Servizi utenti registrati](#)

[Accedi ai servizi](#) - [Registrati](#)



Riepilogo documento

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

[Stampa](#)

Cazzago San Martino

Valori	Massimo	Minimo
	120 €/Mq.	190 €/Mq.

Bornato

Valori	Massimo	Minimo
	120 €/Mq.	95 €/Mq.

Pedrocca

Valori	Massimo	Minimo
	120 €/Mq.	95 €/Mq.

Callino

Valori	Massimo	Minimo
	120 €/Mq.	95 €/Mq.

Suggerimenti

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.](#)

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

[Provincia di Brescia](#) > [Cazzago San Martino](#) > [Annuncio](#)

Terreno edificabile industriale a Cazzago San Martino

€ 165.000 | € 699/mese
rata mutuo | 1.100 m²
superficie