COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO

Provincia di Brescia

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

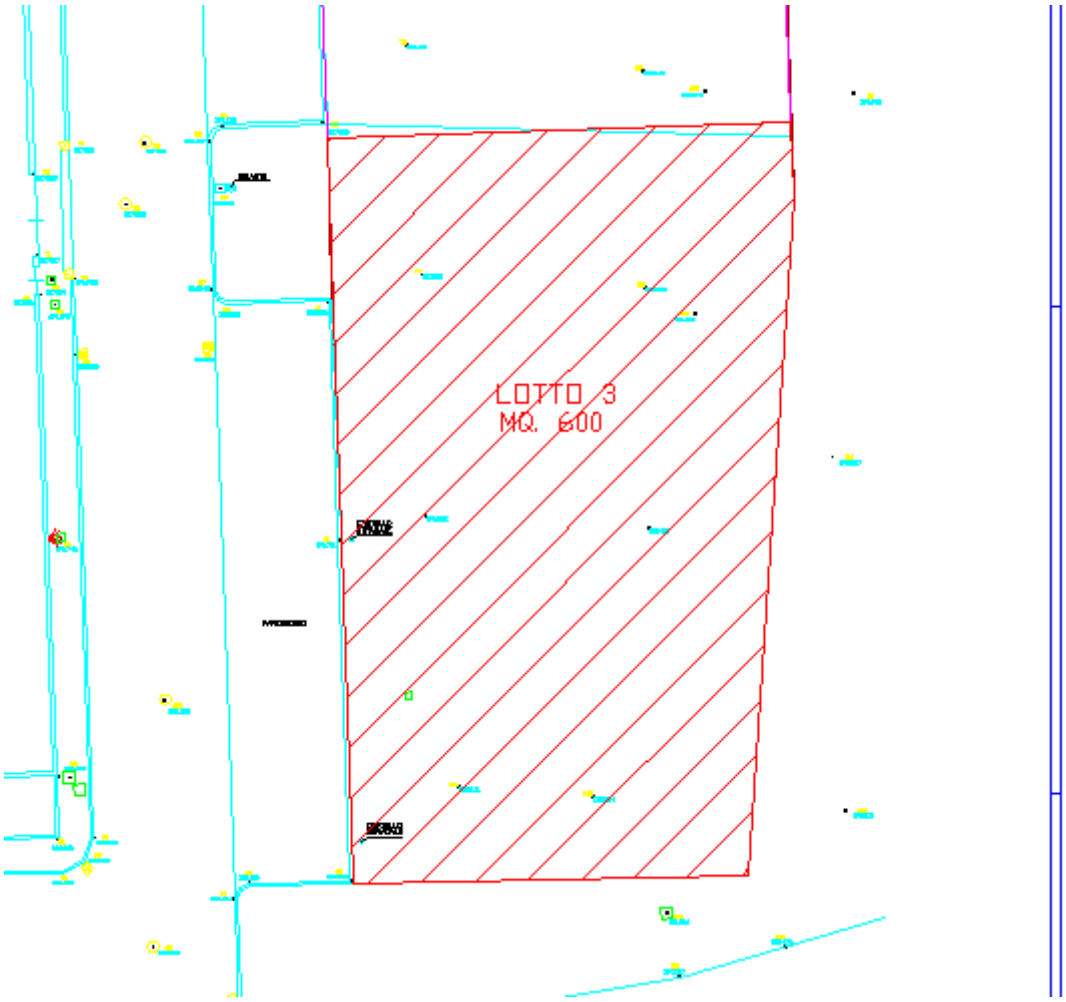
Tel. 030/7750750 - Fax 030/725008

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 Dosso - lotto 3

Il sottoscritto, geom. Moraschetti Fabio, istruttore tecnico comunale del Comune di Cazzago San Martino, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30 aprile 2016 avente ad oggetto "Esame ed approvazione Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133/2008" e successiva delibera integrativa n. 46 del 23 luglio 2016, ha effettuato sopralluogo per redigere la seguente valutazione dell'area inserita nel piano di alienazione individuate in colore rosso 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, 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, meglio individuato nell'allegato planimetrico, si trova in via Dosso 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:

fg. 18 mapp. 411: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2002 Trascrizione n. 20528.1/2002 in atti dal 16/01/2003 Repertorio n.: 32475 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO - Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

fg. 18 mapp. 414: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2002 Trascrizione n. 20529.1/2002 in atti dal 16/01/2003 Repertorio n.: 32475 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO - Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

fg. 18 mapp. 434: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2002 Trascrizione n. 20532.1/2002 in atti dal 16/01/2003 Repertorio n.: 32475 Rogante: TABALAPPI ENRICO Sede: ROVATO - Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

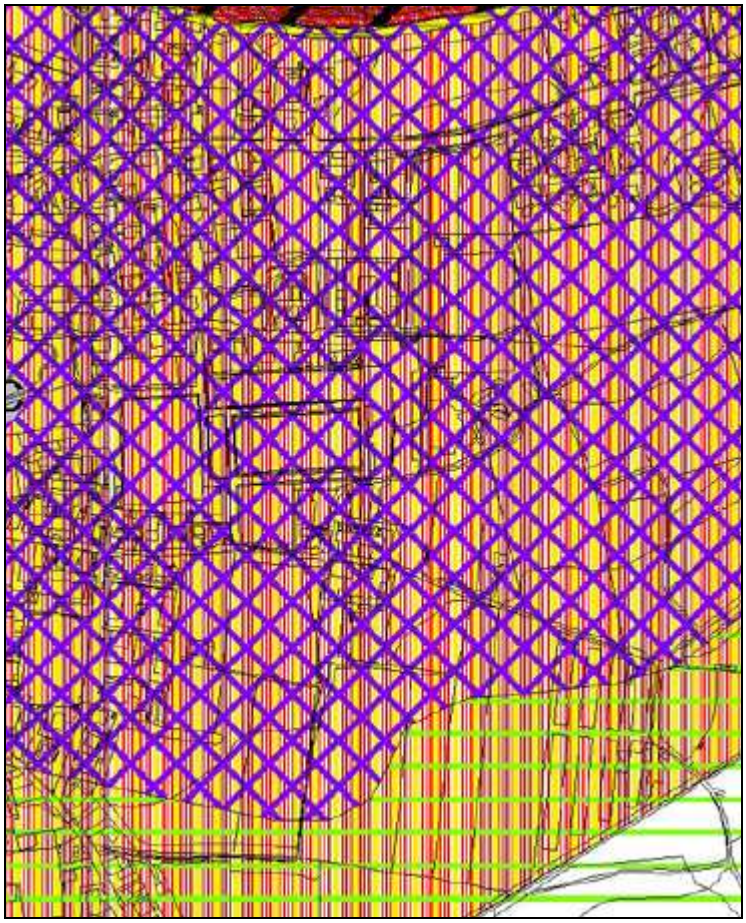
Nell'attuale strumento urbanistico comunale, Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 07 aprile 2016, in fase di pubblicazione sul BURL, e s.m.i., l'area è classificata:

- piano delle regole

Ambiti residenziali consolidati di completamento - classe 2

Negli altri strumenti pianificatori l'area ricade:

- studio geologico:
    - fattibilità sismica: modeste limitazioni - 2C aree di interesse paesaggistico delle colline moreniche
    - zonizzazione sismica: Z4b - zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (coltri loessiche)



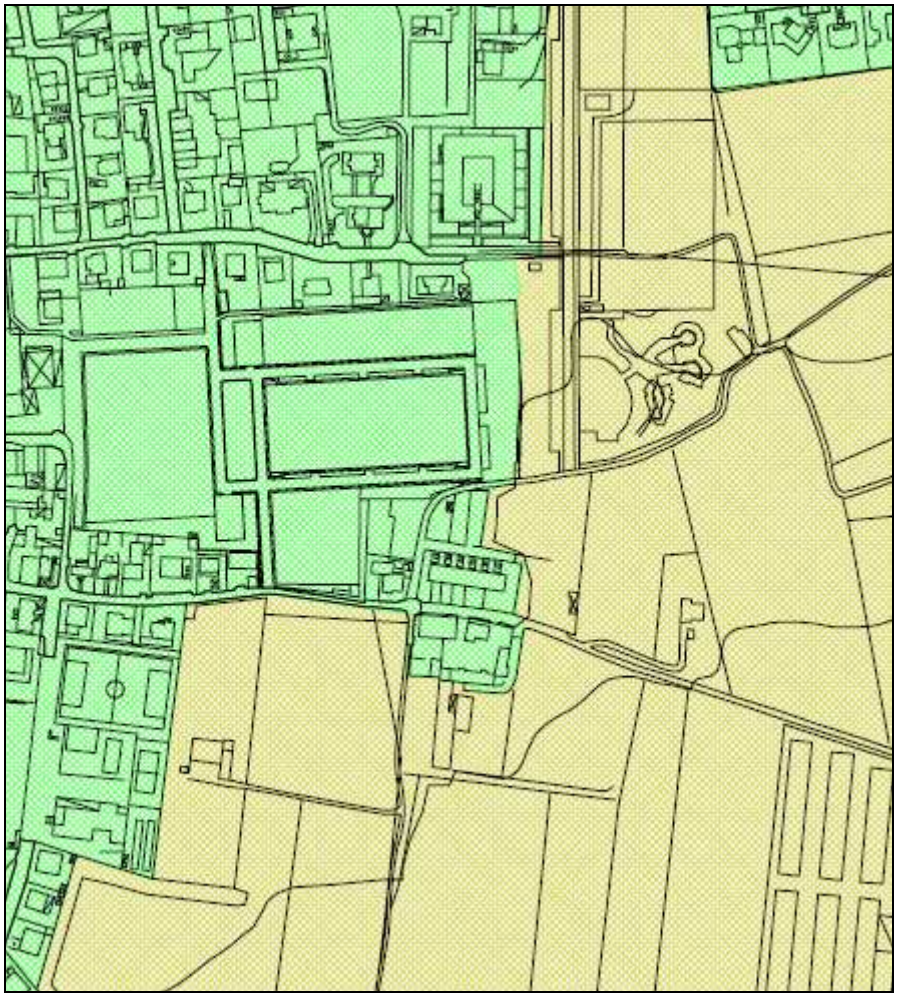
LEGENDA FATTIBILITA' GEOLOGICA

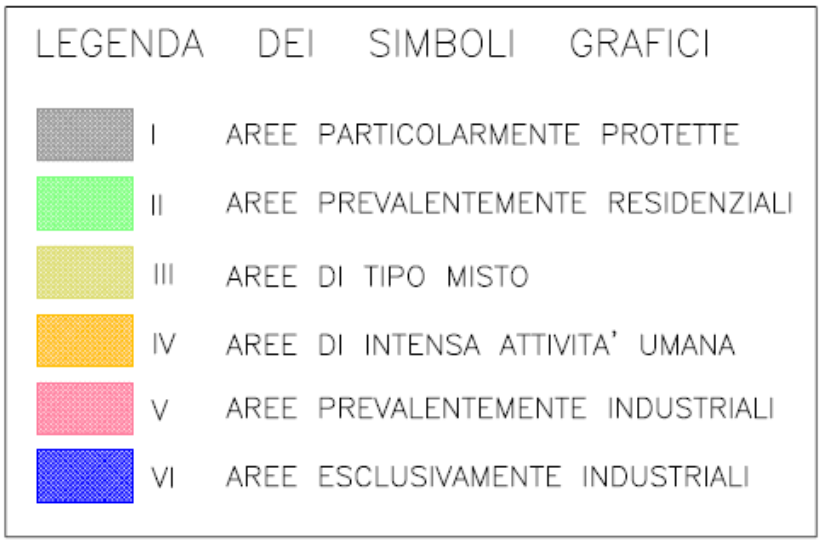
FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI		
	1A	Aree di pianura che non presentano particolari limitazioni
FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI		
	2A	Aree delle colline moreniche ad acclività medio-alta potenzialmente soggette ad erosione areale
	2B	Aree di interesse paesaggistico della Valle del fosso Longherone
	2C	Area di interesse paesaggistico delle colline moreniche

LEGENDA ZONIZZAZIONE SISMICA

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

- piano acustico





VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE

L'area in oggetto risulta senza vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 e vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267;

INDIVIDUAZIONE LOTTO

L'area oggetto di perizia è denominato lotto 3 derivante dalla suddivisione dell'area in 3 lotti in seguito alla perizia approvata con delibera di Giunta Comunale n. 32 del 30 aprile 2016 e dal frazionamento in atto in fase di redazione al fine della definizione dei lotti già alienati.

Per quanto sopra il lotto n. 3 ha una superficie, derivante da rilievo reale, pari a mq. 600,00 circa.

Si rinvia alla planimetria (non in scala) allegata per l'individuazione del lotto.

GIUDIZIO DI STIMA

Da quanto sopra si ritiene di procedere alla valutazione delle aree 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 estrinsechi 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.

Lotto 3

superficie da rilievo circa mq. 600,00

valore indicativo attribuito al mq. 160,00 (a scopo informativo)

VALORE DEL BENE A CORPO € 96.000,00

Il Tecnico

(Moraschetti geom. Fabio)

Si allega:

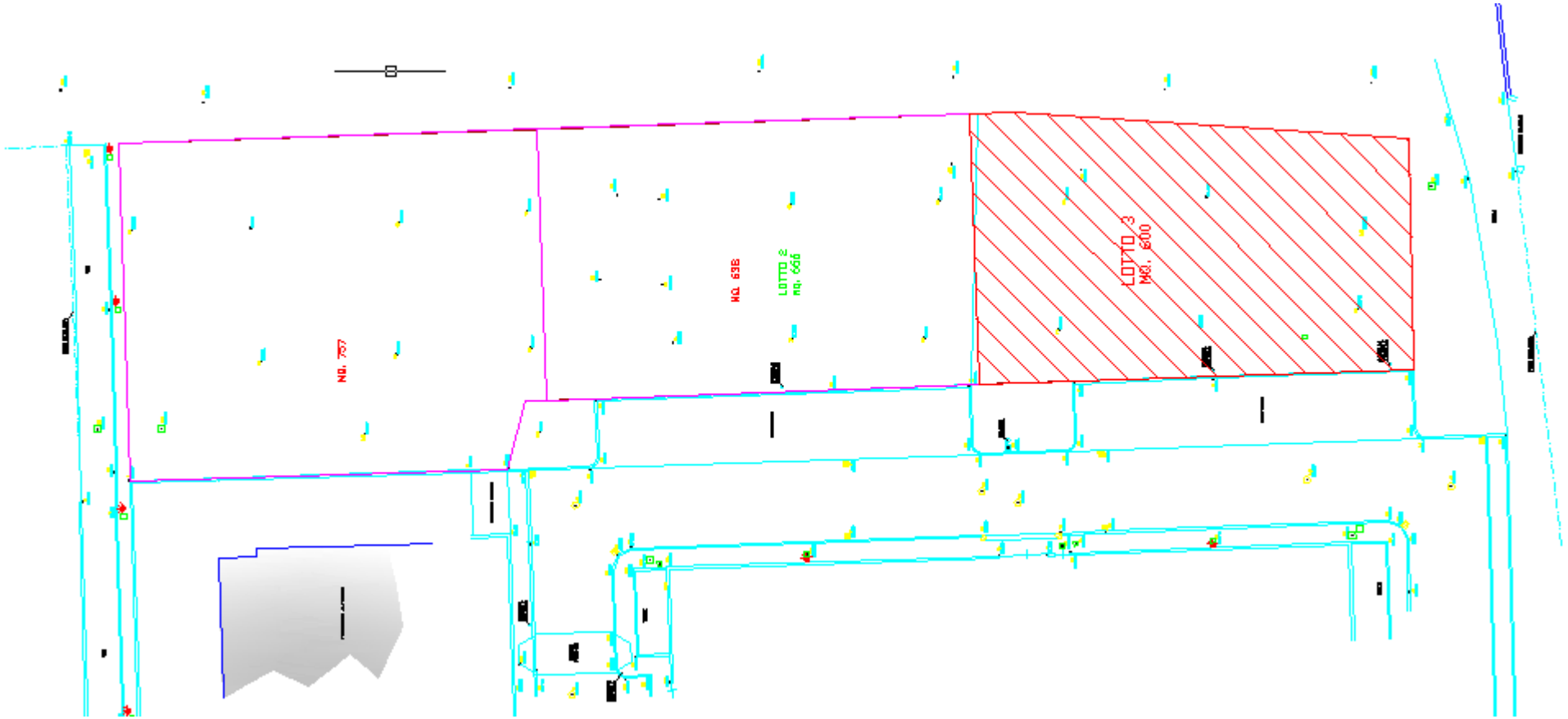
- planimetria (non in scala) di individuazione area oggetto di perizia

- estratto mappa

- visura catastale

- documentazione fotografica

Planimetria individuazione area oggetto di perizia (non in scala) da rilievo



estratto mappa

visura catastale

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 18/04/2016 - Ora: 18.00.26 Segue

Visura n.: T313334 Pag: 1

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

Dati della richiesta	**Comune di CAZZAGO SAN MARTINO (Codice: C408)**
	Provincia di BRESCIA
Catasto Terreni	**Foglio: 18 Particella: 434**

INTESTATO

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

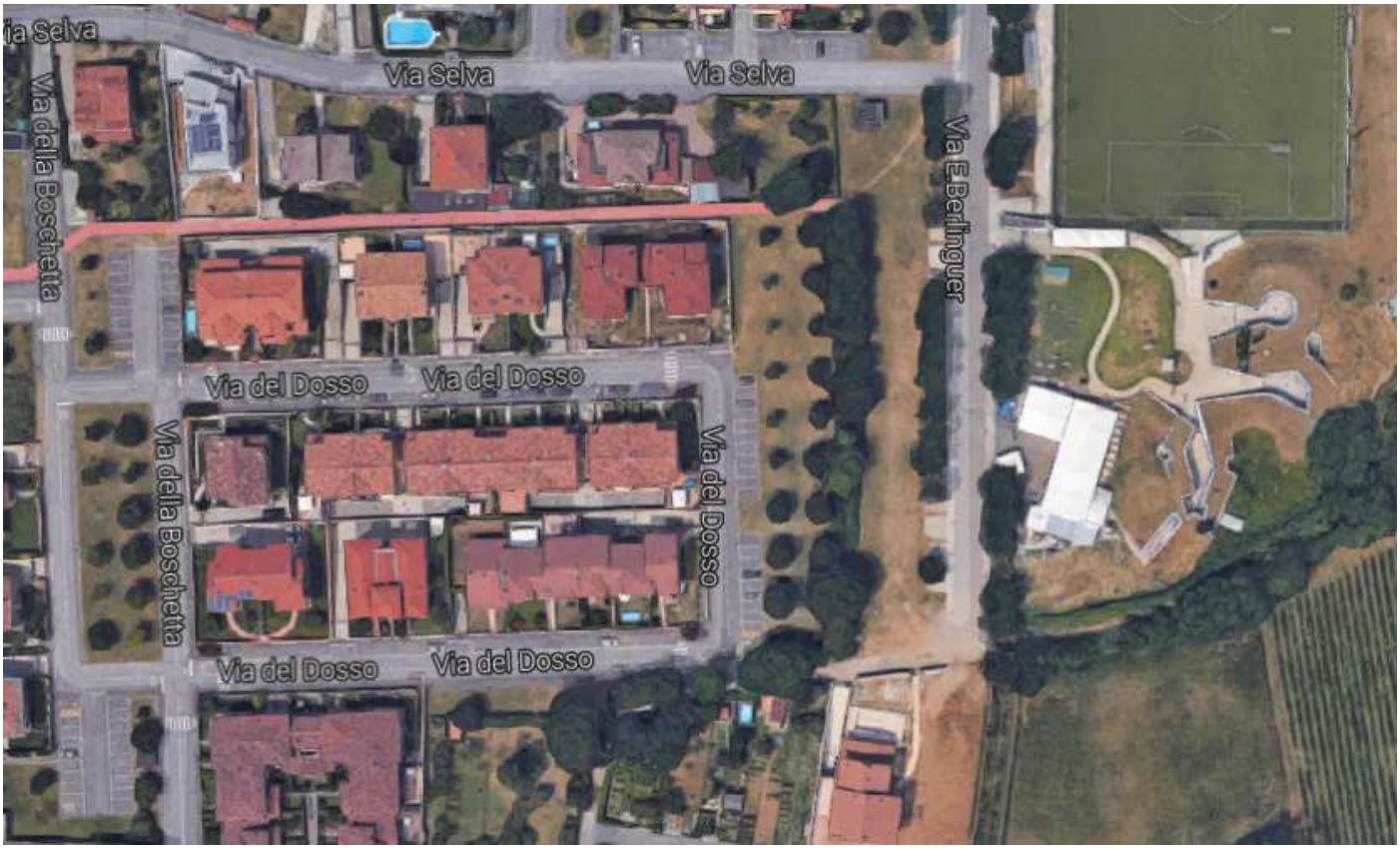
Situazione dell'Immobile dal 14/06/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**18**	**434**		**-**	**SEMINATIVO 2**	**29 48**		**Euro 23,60**	**Euro 24,36**	**FRAZIONAMENTO del 14/06/2002 n. 4388.1/2002 in atti dal 14/06/2002 (protocollo n. 177384)**
Notifica					**Partita**					
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 58 - foglio 18 particella 59 - foglio 18 particella 60 - foglio 18 particella 146 - foglio 18 particella 147 - foglio 18 particella 148 - foglio 18 particella 157 - foglio 18 particella 249 - foglio 18 particella 250 - foglio 18 particella 251 - foglio 18 particella 252 - foglio 18 particella 253 - foglio 18 particella 381 - foglio 18 particella 382 - foglio 18 particella 343 - foglio 18 particella 405 - foglio 18 particella 257

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 18 particella 57 - foglio 18 particella 406 - foglio 18 particella 407 - foglio 18 particella 408 - foglio 18 particella 409 - foglio 18 particella 410 - foglio 18 particella 411 - foglio 18 particella 412 - foglio 18 particella 413 - foglio 18 particella 414 - foglio 18 particella 415 - foglio 18 particella 416 - foglio 18 particella 417 - foglio 18 particella 418 - foglio 18 particella 419 - foglio 18 particella 420 - foglio 18 particella 421 - foglio 18 particella 422 - foglio 18 particella 423 - foglio 18 particella 424 - foglio 18 particella 425 - foglio 18 particella 426 - foglio 18 particella 427 - foglio 18 particella 428 - foglio 18 particella 429 - foglio 18 particella 430 - foglio 18 particella 431 - foglio 18 particella 432 - foglio 18 particella 433 - foglio 18 particella 435 - foglio 18 particella 436 - foglio 18 particella 437 - foglio 18 particella 438 - foglio 18 particella 439 - foglio 18 particella 440 - foglio 18 particella 441 - foglio 18 particella 442 - foglio 18 particella 443 - foglio 18 particella 444 - foglio 18 particella 445 - foglio 18 particella 446 - foglio 18 particella 447 - foglio 18 particella 448 - foglio 18 particella 449 - foglio 18 particella 450 - foglio 18 particella 451 - foglio 18 particella 452 - foglio 18 particella 453 - foglio 18 particella 454 - foglio 18 particella 455 - foglio 18 particella 456 - foglio 18 particella 457 - foglio 18 particella 458 - foglio 18 particella 459 - foglio 18 particella 460 - foglio 18 particella 461 - foglio 18 particella 462 - foglio 18 particella 463 - foglio 18 particella 464 - foglio 18 particella 465 - foglio 18 particella 466 - foglio 18 particella 467 - foglio 18 particella 468 - foglio 18 particella 469 - foglio 18 particella 470 - foglio 18 particella 471 - foglio 18 particella 472 - foglio 18 particella 473 - foglio 18 particella 474 - foglio 18 particella 475 - foglio 18 particella 476 - foglio 18 particella 477 - foglio 18 particella 478 - foglio 18 particella 479

documentazione fotografica