



COMUNE DI CAINO

(PROVINCIA DI BRESCIA)

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVO DELLE AREE, DA ALIENARE, SITE IN LOCALITÀ MESSANE, DI PROPRIETÀ COMUNALE

Premesse:

- vista la delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 1 luglio 2015 relativa all'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2015.
- Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 05 del 25 febbraio 2015 relativa all'approvazione del regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del comune di Caino

Dati catastali:

Foglio	Mapp.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
15	22	Prato	3	m ² 380	€. 1,57	€. 1,37
15	23	Prato	3	m ² 710	€. 2,93	€. 2,57
15	24	Vigneto	3	m ² 1500	€. 17,43	€. 8,52
15	62	Prato	3	m ² 480	€. 1,98	€. 1,74
15	63	Prato arborato	3	m ² 1470	€. 7,97	€. 7,21
15	84	Bosco Ceduo	3	m ² 820	€. 1,27	€. 0,08
15	86	Prato	3	m ² 30	€. 0,35	€. 0,17

Servitù:

i mappali 84-86 e 23 del foglio 15 del NCTR sono gravati dalla servitù di metanodotto a favore della ditta Metan Brixia Srl., servitù costituita con atto in data 29 dicembre 2000, n. 167884 di rep. Notaio Boletti, registrato all'agenzia delle entrate di Brescia il 10 gennaio 2001 ai nn. 2099/1516, sono fatte salve le servitù di fatto esistenti apparenti e non.

Provenienza:

i mappali sono pervenuti alla proprietà comunale a seguito di atto di compravendita in data 3 febbraio 2011, n. 113788 di rep. gen. e n. 33940 di racc. Notaio Graziella Gregorini, registrato a Breno il 7 febbraio 2011 al n. 481 mod.

Descrizione:

trattasi di aree attualmente non coltivate con giacitura media, a tratti pianeggiante e a tratti scoscesa, delimitate su due lati contrapposti da aree a destinazione produttiva, a valle dal torrente garza e a monte da aree agricole, il confine Nor-Est è parzialmente gravato da una servitù di transito posta a cavallo del confine con il mappale attiguo.

Vincoli urbanistici:

l'area è in parte classificata, per una superficie di 4204,00 m² come zona P1 - ambiti a prevalente specializzazione produttiva Sc 0,60 m²/m², Slp 0,80 m²/m², tale zona è stata proposta nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2015, con edificabilità limitata a Sc=Slp = 0,50 m²/m², in variante al PGT, i rimanenti 1186,00 m² rimangono classificati come parte zona A1 - "aree della produzione agricola" e parte zona N1 - "aree non soggette a trasformazione urbanistica". L'area è gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004, e definita zona 3B e parte 3E3 dallo studio geologico a supporto del PGT e per una fascia di 10,00 m. in fregio al torrente Garza, zona di rispetto del reticolo idrico e zona 4A dallo studio geologico a supporto del PGT.

determinazione del valore:

per la determinazione del valore sono state verificate due ipotesi separate, tenendo conto della giacitura del terreno, della posizione, delle difficoltà costruttive, delle servitù presenti, delle opere superiori alla media necessarie per render edificabile il terreno.

La prima in base al valore di mercato del listino immobiliare 1/2014 e dei prezzi correnti, che si possono considerare stabili negli ultimi anni in relazione ai quali le aree produttive hanno un valore compreso tra €/m² 105,00 e €/m² 130,00.

Superficie Edificabile	SE	m ²	4204
Valore iniziale del terreno	Vi	€/m ²	130
coefficiente di ragguaglio della potenzialità edificatoria	Cr		0,833
Coefficiente di adeguamento per la giacitura del terreno	Cg		0,9
Stima della riduzione di valore per le servitù gravanti	Sr	€.	20000
Spesa per la realizzazione dell'accesso al fondo confinante	Str	€.	80000
Spesa aggiuntiva per la realizzazione dei consolidamenti necessari al terreno	Cons	€.	30000
Superficie non edificabile	Sne	m ²	1186
Valore del terreno non edificabile	Vtne	€/m ²	15
Valore totale di stima	Vt	€.	

Calcolo del valore dell'area sulla base di listino immobiliare e dei prezzi correnti:

$$Se \times Vi \times Cr \times Cg - Sr - Cons + Sne \times Vtne = Vt$$

$$m^2 4.204,00 \times €/m^2 130,00 \times 0,833 \times 0,9 - €. 20.000,00 - 80.000,00 - 30.000,00 + m^2 1.186,00 \times €/m^2 15,00 = \underline{\underline{€. 234.481,27}}$$

La seconda in base al valore attribuito secondo i coefficienti previsti per il calcolo in un

Superficie Edificabile	SE	m ²	4204
Valore iniziale del terreno	Vi	€/m ²	88
Potenzialità edificatoria	I1		0,8
Modalità di attuazione (coefficiente stimato per adottare i valori esistenti alla casistica reale)	I3		0,9

Oneri per lavori di adattamento del terreno	I4(1)		0,95
Presenza di servitù	I4(2)		0,95
Lotti intercorsi privi di servitù di passaggio (coefficiente stimato in funzione della servitù presente che non preclude totalmente il passaggio)	I4(3)		0,85
Superficie non edificabile	Sne	m ²	1186
Valore del terreno non edificabile	Vtne	€/m ²	15
Valore totale di stima	Vt	€.	

Calcolo del valore dell'area sulla base dei dati relativi all'IMU

$$Se * I1 * I3 * I4(1) * I4(2) * I4(3) + Sne * Vtne = Vt$$

$$m^2 4.204,00 * \text{€/m}^2 88,00 * 0,8 * 0,9 * 0,95 * 0,95 * 0,85 + m^2 1.186,00 * \text{€/m}^2 15,00 =$$

€. 220.960,44

Tenendo conto di quanto sopra indicato, il valore attribuibile all'area può essere individuato nella media dei due valori e pertanto il valore di stima è così determinato:

$$\frac{\text{€. 234.481,27} + \text{€. 220.960,44}}{2} = \text{€. 227.790,22}$$

2

Pertanto il valore totale dell'area è determinato in **€. 227.800,00**

Allegati:

- 1) estratto mappa
- 2) n. 7 visure dei singoli mappali

In relazione a quanto sopra, il sottoscritto consapevole che le dichiarazioni false, falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000, sotto la propria personale responsabilità

ASSEVERA

la veridicità e la correttezza dei dati contenuti nella presente perizia

Caino li 03/03/2016

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Jean Pierre Freda



Comunità Montana Valle Trompia Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni CAINO (Codice: B365) Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2015
-----------------------	---

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
15	22	-	-	Prato	3	0	3	80	-	3040	1.57	2660	1.37
Partita			1006										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Impianto in atti dal 01/01/1973										

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI CAINO con sede a CAINO (BS) - C.F.: 80011670173		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 3308 001/2011 del 03/02/2011 in atti dal 08/02/2011 COMPRAVENDITA	

Comunità Montana Valle Trompia Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni CAINO (Codice: B365) Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2015
-----------------------	---

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
15	23	-	-	Prato	3	0	7	10	-	5680	2.93	4970	2.57
Partita			1006										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Impianto in atti dal 01/01/1973										

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI CAINO con sede a CAINO (BS) - C.F.: 80011670173		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 3308 001/2011 del 03/02/2011 in atti dal 08/02/2011 COMPRAVENDITA	

Comunità Montana Valle Trompia Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni CAINO (Codice: B365) Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2015
-----------------------	---

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
15	24	-	-	Vigneto	3	0	15	0	-	33750	17.43	16500	8.52
Partita			1006										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Impianto in atti dal 01/01/1973										

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI CAINO con sede a CAINO (BS) - C.F.: 80011670173		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 3308 001/2011 del 03/02/2011 in atti dal 08/02/2011 COMPRAVENDITA	

Comunità Montana Valle Trompia Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni CAINO (Codice: B365) Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2015
-----------------------	---

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
15	62	-	-	Prato	3	0	4	80	-	3840	1.98	3360	1.74
Partita			1006										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Impianto in atti dal 01/01/1973										

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI CAINO con sede a CAINO (BS) - C.F.: 80011670173		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 3308 001/2011 del 03/02/2011 in atti dal 08/02/2011 COMPRAVENDITA	

Comunità Montana Valle Trompia Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni CAINO (Codice: B365) Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2015
-----------------------	---

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
15	63	-	-	Prato arborato (o prato alberato)	2	0	14	70	-	15435	7.97	13965	7.21
Partita			1006										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Impianto in atti dal 01/01/1973										

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI CAINO con sede a CAINO (BS) - C.F.: 80011670173		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 3308 001/2011 del 03/02/2011 in atti dal 08/02/2011 COMPRAVENDITA	

Comunità Montana Valle Trompia Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni CAINO (Codice: B365) Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2015
-----------------------	---

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
15	84	-	-	Bosco ceduo	3	0	8	20	-	2460	1.27	164	0.08
Partita			1973										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Frazionamento n. 5516 1/1998 del 17/08/1998 in atti dal 17/08/1998										

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI CAINO con sede a CAINO (BS) - C.F.: 80011670173		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 3308 001/2011 del 03/02/2011 in atti dal 08/02/2011 COMPRAVENDITA	

Comunità Montana Valle Trompia Visura per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto Terreni CAINO (Codice: B365) Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2015
-----------------------	---

Situazione dell' immobile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Deduz.	Reddito			
						ha	are	ca		Dominic. (L.)	Dominic. (E.)	Agrario (L.)	Agrario (E.)
15	86	-	-	Vigneto	3	0	0	30	-	675	0.35	330	0.17
Partita			1973										
Annotazioni			-										
Dati derivanti da			Frazionamento n. 5516 2/1998 del 17/08/1998 in atti dal 17/08/1998										

Situazione degli intestati

DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI CAINO con sede a CAINO (BS) - C.F.: 80011670173	Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Nota di voltura n. 3308 001/2011 del 03/02/2011 in atti dal 08/02/2011 COMPRAVENDITA

