

Su incarico del Responsabile del Servizio del comune di Castelleone Arch. Ivano Magarini, affidato con propria determinazione n° 277 del 02.09.2017, il sottoscritto geom. Daniele Cattaneo nato a Castelleone il 22.02.1951, con studio in Formigara p.zza Europa n°3, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Cremona al n° 871 ed iscritto quale Consulente del Tribunale di Cremona al n° 417, redige la seguente

**perizia di stima**

al fine di determinare il più probabile valore di mercato di lotto di terreno posto in Castelleone via Maruti di proprietà dell'Amministrazione Comunale catastalmente identificata dal **fg. 16 map. 498.**

**GENERALITA' - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

Trattasi di terreno di forma irregolare ed allungata, più precisamente a forma di U perimetrante su tre lati il map. 499 di fg. 16, quest'ultimo di forma pressoché trapezoidale piuttosto regolare ed infine confinante in lato sud con i mappali 408 e 244 di fg. 16, (**vedi allegato estratto doc. A**).

Il tratto perimetrale esterno del lotto oggetto della presente perizia, rivolto e corrente le vie pubbliche via Maruti e via Coelli, risulta tracciato con linea spezzata, in quanto intersecato da parcheggi pubblici per autoveicoli.

Attualmente l'area risulta incolta e libera da qualsivoglia coltura erbacea se non la presenza alternata di giovani essenze arboree di recente impianto di bagolaro, tiglio ed ippocastano sul tratto perimetrale. Internamente sono altresì presenti due giovani acacie e qualche essenza spontanea (**vedi aereo foto con sovra apposizione della mappa allegato doc. B**).

## **NOTE URBANISTICHE**

La tavola **Pr 2t - a – capoluogo** del Piano delle regole del PGT del comune di Castelleone inquadra l'area oggetto di perizia in **ambito D1 - in contesto prevalentemente produttivo** - e le norme di riferimento sono dettate dall'art.. 26 ed inserite nella tavola **Pr2d delle norme tecniche** dello stesso Piano di cui si allegano gli stralci (**vedi allegato C**), dalle quali si evince che queste aree godono di un'edificabilità **If (indice di fabbricabilità) di 0,60 mq/mq di s.l.p. (superficie lorda di pavimento)** ed un **RC (rapporto di copertura) pari al 50%** della superficie del lotto interessato.

Risulta obbligatorio però prendere corretta visione della conformazione del lotto oggetto della presente perizia che praticamente non permette nessun tipo di edificazione in quanto, vista la forma particolarmente irregolare, non acconsente edificazioni di sorta. Infatti nei tratti di maggior ampiezza, si presenta con larghezze medie di mt. 8,00/9,00 e ciò viene dedotto dai dati delle rilevazioni celerimetriche indicate al frazionamento originario del lotto, approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data 30.03.2012 prot. CR 0040020, di cui si allega copia **quale doc. D.**

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di Castelleone - Catasto Terreni - Intestati:

- 1) COMUNE DI CASTELLEONE con sede in Castelleone cod.fisc. 83001230198  
Fg. map. qualità. classe. superficie Ha redd. dom. € redd. agr. €.  
16 498 sem. irr. 1 0 17 18 17,30 17,30

## **CONFINI**

Il lotto sopra descritto, in un sol corpo confina:

nord - la via Maruti e map. 435 di fg. 16;

est - la via Maruti e map. 439 di fg. 16;

sud - beni in carico ai mapp. 385 e 408 di fg. 16;

ovest - la via Coelli.

## **GIUDIZIO DI STIMA**

Trattandosi di lotto di terreno con potenzialità edificatoria, ma con nessuna possibilità oggettiva di inserirvi un edificio in quanto di forma estremamente allungata ed irregolare, la sola capacità edificatoria viene assunta come base di calcolo per determinarne il valore in quanto non è possibile utilizzare la comparazione con aree simili recentemente compravendute per assenza di mercato di questa tipologia.

L'unica analisi possibile è data dall'utilizzo dei valori OMI per categorie Capannoni Industriali e Laboratori (ammessi in zona D1), rapportati alla Slp. Max edificabile, ovvero:

mq. 1.718 x 0,60 mq/mq = 1.030,80 Slp max edificabile:

Valori OMI anno 2016 2° semestre (**vedi doc E**)

Capannoni industriali da 350,00 €/mq. a 500,00 €/mq.

Laboratori da 400,00 €/mq. a 600,00 €/mq.

Tenuto conto dell'andamento di mercato attuale, si determina il valore di mercato di eventuali costruzioni in € 350,00/mq. di Slp. Lorda, pertanto:

Slp mq. 1030,18 x 350,00 €/mq. = € 360.563,00 che viene arrotondato per difetto ad € 360.500,00

Tenuto conto che la letteratura estimatoria attribuisce un valore percentuale alle aree di sedime diverso dalle aree pertinenziali, le prime pari al 15% e le seconde al 5%, si applicano dette percentuali al valore di mercato suddetto.

$$\text{€ } 360.500,00 \times 15\% = \text{€ } 54.075,00 \text{ valore presunta area di sedime}$$

$$\text{€ } 360.500,00 \times 5\% = \text{€ } 18.025,00 \text{ valore presunto area pertinenziale}$$

**La somma dei valori dell'area di sedime e dell'area pertinenziale risulta pertanto di € 72.100,00.**

Per il lotto interessato però, non risultando possibile individuare l'area potenziale di sedime e l'area pertinenziale in quanto la conformazione del lotto non lo permette e valutando che trattasi di area in prossimità di via pubblica su tre lati ove imposta distanza di rispetto stradale, tale capacità edificatoria dovrà obbligatoriamente essere trasferita ad unico acquirente individuabile nel proprietario del lotto intercluso identificato dal map. 499 di fg. 16. Tale vincolo determina una consistente riduzione della trattativa del bene sul mercato immobiliare ed una conseguente riduzione rispetto al valore di stima di un'area potenzialmente edificabile che il sottoscritto determina in 1/3 del valore di mercato sopra calcolato.

**Il valore che lo scrivente stima per il lotto al map. 498 di fg. 16 del comune di Castelleone è di € 48.066,66 arrotondato ad € 48.000,00.**

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico affidato.

Formigara li 20.10.2017

il tecnico

geom. Daniele Cattaneo

Allegati: estratto e visure aggiornati oltre ad aerofoto con sovrapposto la mappa.