

Su incarico del Responsabile del Servizio del comune di Castelleone Arch. Ivano Magarini, affidato con propria determinazione n° 159 del 14.06.2018, 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 **del Lavoro** di proprietà dell'Amministrazione Comunale catastalmente identificata dal **fg. 28 mapp. 851 e 753**.

GENERALITA' - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di lotto di terreno di forma estremamente irregolare, retrostante aree di forma regolare, già insediate da fabbricati artigianali/industriali ed identificate dai mappali 724, 725, 726, 727 e 782 di fg. 28, (**vedi allegato estratto doc. A**).

L'accesso, piuttosto angusto (mt. 4,00 circa), avviene dalla via del Lavoro frapposto tra il map. 742 e la cabina elettrica prefabbricata al map. 743 di fg. 28 posta al servizio della lottizzazione (**vedi foto 1 e 2**).

All'interno del lotto oggetto della presente perizia ed In prossimità dell'entrata è anche collocato il palo in ferro portante le attrezzature e le parabole del ripetitore (**vedi foto 3**).

Attualmente l'area risulta incolta con presenza di coltura erbacea spontanea, di alcune essenze arboree di alto fusto, in prevalenza di pioppi bianchi ed alcuni pioppi neri già di dimensioni ragguardevoli ed essenze arbustive di

sambuco e platano lungo il lato sud-ovest (**vedi aerofoto con sovrapposizione della mappa allegato doc. B e foto 4, 5 e 6**).

NOTE URBANISTICHE

La tavola **At5b** del documento di piano del P.G.T. approvato individua la zona quale “**AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5 – Quadrilatero industriale – AREE INDUSTRIALI INSERITE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN ESSERE**” e le norme di riferimento sono dettate dall’art. 27 ed inserite nella tavola **Pr2d - norme tecniche** dello stesso Piano di cui si allegano gli stralci (**vedi allegato C – C/1 – C/2 – C/3**), dalle quali si evince che queste aree godono di un’edificabilità **If (indice di fabbricabilità) di 1,00 mq/mq di s.l.p. (superficie lorda di pavimento)** ed un **RC (rapporto di copertura) pari al 55%** della superficie del lotto interessato.

Risulta obbligatorio però prendere corretta visione della conformazione del lotto di cui alla stima e dell’accessibilità allo stesso che non permettono l’edificazione di fabbricati di forme regolari se non di minima dimensione . e ciò viene dedotto dalle cartografie catastali e dalle rilevazioni effettuate.

L’inquadramento urbanistico territoriale rende indiscussa la capacità edificatoria dell’area, in particolar modo se d’interesse dei lotti limitrofi, in quanto permette di goderne anche in termini logistici.

Altra interessante peculiarità si identifica nella possibilità di trasferimento della potenzialità edificatoria in altri ambiti per mezzo dell’istituto della perequazione.

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. €.
-----	------	----------	---------	---------------	--------------	---------------

28	851	sem. irr.	1	0 51 66	45,36	52,03
----	-----	-----------	---	---------	-------	-------

28	783	sem. irr.	1	0 01 50	1,32	1,51
----	-----	-----------	---	---------	------	------

CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di lotto di terreno con nessuna possibilità oggettiva di inserirvi edifici di meritevole interesse, salvo per i confinanti, in quanto di forma particolarmente complessa, ma con capacità edificatoria, quest'ultima viene assunta come base di calcolo per determinarne il valore in quanto non è possibile utilizzare comparazione con aree simili recentemente compravendute per assenza sul mercato di transazioni di questa tipologia.

Risulta comunque particolarmente interessante che all'Amministrazione sia pervenuta una manifestazione d'interesse di una porzione di detta area da parte privata identificabile nel tratto posto ad ovest dei mappali 724, 932, 725 e 742 del fg. 28, graficamente rappresentata con campitura rossa **nell'allegato D**; tale manifestazione viene espressamente citata all'interno della Determina d'Incarico al punto 9 delle premesse.

Ne consegue che nasce l'esigenza della formazione di **due lotti distinti** e, più precisamente il **lotto A** (campitura rossa) che individua l'area dove si è manifestato interesse (**mq. 1896 circa**) ed il **lotto B**, (campitura gialla), del lotto di area restante (**mq. 3.420 circa**) comprensiva del map 783.

L'unica analisi possibile nell'individuazione del valore è data dall'utilizzo dei valori OMI per categorie di Capannoni Industriali e Laboratori ammessi in

aree industriali inserite nei Piani di Lottizzazione in essere alle quali si applicano le norme degli ambiti D2 art. 27 delle N.T.A.), rapportati alla Slp. Max edificabile.

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO A

La componente del rapporto di copertura RC espresso per tale zona, ovvero il 55% della superficie del lotto ne determina la base di calcolo, ovvero:

mq. $1.896 \times 0,55$ mq/mq = 1.042,80 Slp max edificabile:

Valori OMI anno 2017 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 della zona e dell'andamento di mercato attuale, si stima una media del valore di mercato di eventuali costruzioni in € 462,50/mq. di Slp. Lorda, pertanto:

Slp mq. $1042,80 \times 462,50$ €/mq. = € 482.295,00 che viene arrotondato per eccesso ad € 482.500,00

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.

€ 482.500,00 x 15% = € 72.375,00 valore presunta area di sedime

€ 482.500,00 x 5% = € 24.125,00 valore presunto area pertinenziale

La somma dei valori dell'area di sedime e dell'area pertinenziale risulta pertanto di € 96.500,00.

Il valore che lo scrivente stima per il lotto A da stralciarsi dal map. 851 di fg. 28 del comune di Castelleone viene determinato in € 96.500,00 pari ad un valore di € 50.900/mq circa.

CONFINI

Il lotto sopra descritto, in un sol corpo confina:

nord - il map. 159 di fg. 28;

est - mapp. 724, 932, 725, 742 di fg. 28;

sud - area residua del map 851 come da lotto B ;

ovest - map 79 di fg. 28 e roggia irrigua.

ACCESSO

Al lotto si accede attraverso passaggio pedonale e carraio che immette sulla via del Lavoro a lato della cabina elettrica al map 783 con servitù passiva in carico al successivo lotto B in adiacenza del confine di sud del map. 742 per una larghezza di mt. 5,00.

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO B

La componente del rapporto di copertura RC espresso per tale zona, ovvero il 55% della superficie del lotto ne determina la base di calcolo, ovvero:

mq. $3.420 \times 0,55$ mq/mq = 1.881,00 Slp max edificabile:

Valori OMI anno 2017 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 della zona e dell'andamento di mercato attuale, si stima una media del valore di mercato di eventuali costruzioni in € 462,50/mq. di Slp.

Lorda, pertanto:

Slp mq. $1.881,00 \times 462,50$ €/mq = € 869.962,5 che viene arrotondato per eccesso ad € 870.000,00.

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.

€ 870.000,00 x 15% = € 130.500,00 valore presunta area di sedime

€ 870.000,00 x 5% = € 43.500,00 valore area pertinenziale

La somma dei valori dell'area di sedime e dell'area pertinenziale risulta pertanto di € 174.000,00.

Trattandosi di area con servitù passiva di diritto di passaggio a favore del lotto A e con all'interno il gravame del palo del ripetitore, se ne determina una riduzione del 10%, ovvero € 17.400,00.

Il valore finale che lo scrivente stima per il lotto B composto dalla parte residua del map. 851 epurata della porzione assegnata al lotto A e dal map. 783 di fg. 28 del comune di Castelleone viene determinato in € 156.600,00 pari ad un valore di € 45.800/mq circa.

CONFINI

Il lotto sopra descritto, in un sol corpo confina:

nord - lotto A, map. 742, via del Lavoro, map. 743, 726, 727 e 782 di fg. 28;

est - via del Lavoro, mapp 743, 726 e 782 di fg. 28;

sud - map. 40 di fg. 28 area residua del map 851 come da lotto B ;

ovest - roggia irrigua ed oltre map. 31 di fg. 27.

ACCESSO

Al lotto si accede attraverso passaggio pedonale e carraio che immette sulla via del Lavoro posto a lato della cabina elettrica al map 783.

Questo lotto soffre di servitù passiva a favore del lotto A di passaggio pedonale e carraio posto in adiacenza del confine di sud del map. 742 per una larghezza di mt. 4,00.

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico.

Formigara li 26.06.2018

il tecnico

geom. Daniele Cattaneo

Allegati: estratto di mappa, estratti di P.G.T. e norme tecniche, proposta di frazionamento, visure aggiornate, valori OMI 2017, allegato fotografico, aerofoto con sovrapposto la mappa.