



Comune di
Castelveverde



Comune di
Pozzaglio ed Uniti

UNIONE DI COMUNI LOMBARDA "TERRA DI CASCINE"
TRA I COMUNI DI CASTELVERDE e POZZAGLIO ED UNITI

(Provincia di Cremona)

Sede Legale: Piazza Municipio 23 – 26022 Castelveverde (Cr)

Codice Fiscale e Partita I.V.A. 01655630190

Tel. 0372 - 424311

P.E.C.: unione.terradiscascine@pec.regione.lombardia.it

COMMITTENTE:

Unione di Comuni "Terra di Cascine"
Piazza Municipio n°23 - Castelveverde (CR)
CF-P.IVA 01655630190

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 02.03.2019 avente per oggetto "Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019/2021 (art. 58 D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133) l'Amministrazione di Castelveverde ha approvato il piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare tra cui sono individuate tra le aree edificabili alienabili quella identificata al foglio 35 mappale 510.

Il sottoscritto Ing. Paolo Orlandi, nato a Cremona il 28.03.1974, in conformità all'incarico ricevuto giusto decreto del Presidente dell'Unione di Comuni Lombarda "Terra di cascine" n. 5 del 20/05/2019, con decorrenza dal 20/05/2019, di nomina di Responsabile del "Servizio Tecnico, Lavori e Servizi Pubblici, Ambiente", redige la seguente relazione, riguardante la determinazione del valore attribuito, al terreno sotto descritto, di proprietà del Comune di Castelveverde con lo scopo di alienarlo.

INCARICO:

In adempimento agli indirizzi impartiti dall'Amministrazione, il sottoscritto ing. Paolo Orlandi procede alla stima sintetica del più probabile valore dell'immobile appresso descritto, del terreno, la giacitura, il rapporto con gli immobili circostanti, la dotazione di opere di urbanizzazione e la connessione con quelle esistenti e future, la destinazione urbanistica, le indicazioni delle norme attuative del Piano di Governo del Territorio.

L'immobile di cui trattasi risulta situato nel Comune di Castelveverde (CR), come segue:

terreno edificabile, ubicato in Piazza della Costituzione, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Castelveverde al Foglio di mappa n. 35 mappale n. 510 di consistenza pari a 700 mq come da frazionamento n°19226 001/2014 del 19.03.2014 a firma dal dott. Grandi Gianpaolo.

OGGETTO DELLA STIMA:

Trattasi di un terreno ricavato dalla riduzione della dotazione di standard reperiti in misura superiore ai minimi di legge all'interno del PLU Podere Dosso. La conformazione e le caratteristiche dell'area la rendono idonea ad una costruzione diretta, senza obbligo di Piano Attuativo, con indice fondiario pari al 1,7 mc/mq.

La sua giacitura risulta continua, pianeggiante e pressoché complanare alla sede stradale adiacente.

La superficie del terreno è pari a 700 mq.

Esso confina a nord con il terreno (coincidente con il mappale 509 di foglio 35) ad ovest con il terreno adibito a verde (coincidente con il mappale 508 di foglio 35), a sud con la strada comunale denominata via Anna Frank, ad est con una fascia di terreno adibito a verde (coincidente con il mappale 512 di foglio 35).

Il tutto come da planimetria catastale e urbanistica allegata.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nel PGT del Comune di Castelverde, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 11/12/2009 pubblicato sul Bollettino Regionale della Lombardia in data 09.03.2011 – Serie Avvisi e Concorsi n°10, nonché nelle successive varianti (Prima Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n° 39 del 24/08/2010 e n° 48 del 10/09/2011 e pubblicato in data 28/11/2012 sul B.U.R.L. n°48, serie Avvisi e Concorsi, Seconda Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 21 del 07/05/2012 e pubblicato in data 30/12/2015 sul B.U.R.L. n°53, serie Avvisi e Concorsi, Terza Variante puntuale al Piano di Governo del Territorio definitivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 36 del 20/07/2012 e pubblicato in data 20/01/2016 sul B.U.R.L. N°3, serie Avvisi e Concorsi), il terreno risulta inserito in “Ambito residenziale di recente impianto – B 2” normato all’art. 20 delle Norme Urbanistiche.

DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE:

L’immobile è posto in adiacenza a Piazza della Costituzione, servito da tutte le reti di sottoservizi presenti al di sotto della via Anna Frank. Il lotto può pertanto essere considerato urbanizzato.

VALUTAZIONE E STIMA:

La determinazione del valore del terreno viene eseguita ragguagliando l’immobile a beni posti nelle vicinanze o in centri abitati di equivalente valore immobiliari, con caratteristiche urbanistiche e morfologiche similari, subordinati a titolo edificatorio singolo (senza alcun obbligo di Piano Attuativo), tenendo altresì in considerazione la particolare destinazione urbanistica del lotto ed i possibili ritorni economici che la costruzione e successiva vendita degli immobili può garantire.

DETERMINAZIONE DEL VALORE:

Sulla scorta dei parametri sopra elencati, la determinazione del valore dell’immobile in oggetto viene eseguita utilizzando quale base di computo immobili di uguale o simile destinazione, alienati o compravenduti nelle vicinanze da privati o enti pubblici, negli ultimi anni, comparandoli, al netto delle differenti condizioni di urbanizzazione, edificabilità ed accessibilità.

Richiamando altresì la deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 18.05.2016 con la quale sono stati fissati i valori delle aree edificabili con decorrenza dall’anno 2016 e tutt’ora vigenti, ai fini del versamento dell’imposta propria municipale si ritiene di individuare l’attuale valore unitario dell’immobile in esame in € 162,00 al mq, per un importo complessivo pari ad € 113.400,00 (euro centotredicimilaquattrocento/00).

Il privato acquirente dovrà caricarsi di tutti gli oneri di eventuale allaccio alle reti di sottoservizi (poste al di sotto della via Anna Frank), delle eventuali opere di urbanizzazione complementari ove necessarie. Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto, nonché le eventuali spese per il frazionamento degli immobili ed il loro accatastamento saranno a carico dell’aggiudicatario.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra indicato il sottoscritto fissa il valore a base d’asta dell’immobile in oggetto, nello stato in cui esso si trova alla data odierna, pari a complessivi **113.400,00 €** (euro centotredicimilaquattrocento/00 euro).

Trattandosi di vendita promossa dall’Unione di Comuni “Terra di Cascine”, l’immobile non sarà soggetto ad IVA di legge.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Ing. Paolo Orlandi

Castelverde, 04.11.2019
In allegato scheda sintetica dell’immobile.