



COMUNE DI CAVA MANARA

(Provincia di Pavia)

CESSIONE AREA COMUNALE DI VIA CARLO MARX

Incaricato dal Sig. Sindaco del Comune di Cava Manara di esprimere una perizia estimativa sull'area di proprietà del Comune di Cava Manara posta in Via Carlo Marx, in conformità ai dettami di cui all'art. 4 del Regolamento comunale per le alienazioni degli immobili di proprietà comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 14.10.2009, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 13.03.2012; fatto il sopralluogo per i necessari accertamenti e rilievi ed esperite le opportune indagini catastali, si è reso in grado di presentare la qui unita

RELAZIONE PERITALE ESTIMATIVA

necessaria al fine di procedere all'alienazione dell'area sita nel Comune di Cava Manara in Via Carlo Marx.

Identificazione dell'immobile

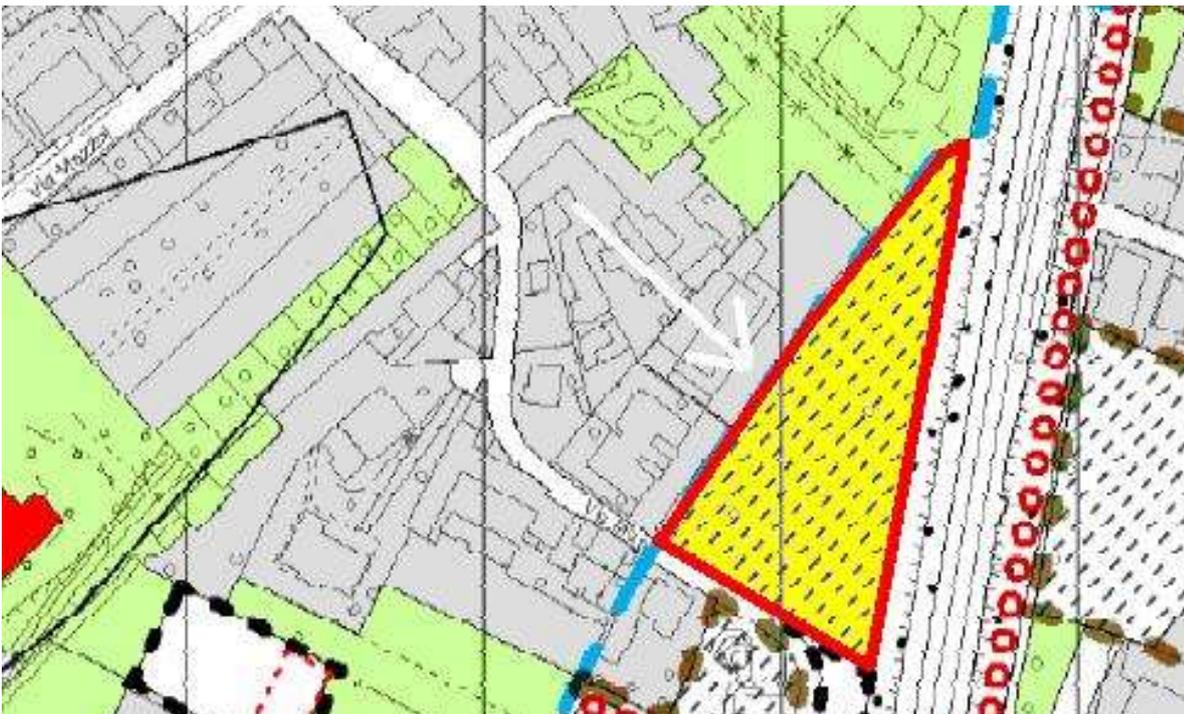
La porzione di area oggetto di perizia risulta di superficie catastale pari a **4.071** mq ed è contraddistinta al Catasto Terreni come di seguito specificato:

Comune di Cava Manara

Foglio IV Mappale 190 (vedi visura catastale allegata)

L'immobile è pervenuto al Comune di Cava Manara con atto notaio Sedino Paolo del 25.09.2007, numero di repertorio 99490.

L'immobile è individuato con perimetro rosso nella sottostante immagine:



Estratto di mappa catastale



Estratto dell'azzonamento del PGT



Riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

- “Zona B2 - Tessuto urbano consolidato” per una porzione di 1.250 mq, disciplinata dell’art. 7, Titolo IV, delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.
- “Verde privato con capacità volumetrica trasferibile” per la parte restante, disciplinata dell’art. 12, Titolo IV, delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Si precisa che l’attuale destinazione urbanistica è stata introdotto nel vigente strumento urbanistico a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 28.07.2014 di approvazione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, che equivaleva ad automatica approvazione di variate dello stesso P.G.T. ai sensi del comma 2, articolo 95-bis della legge regionale 11 marzo 2055, n. 12, di adeguamento della disciplina normativa in materia del Governo del Territorio, in ossequio all’articolo 27, comma 7, della legge n. 214 del 2011.

Ortofoto



CONSIDERAZIONI E GIUDIZIO DI STIMA

Considerati i valori concorrenti di mercato per gli immobili di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene oggetto della presente perizia;

Considerato il grado di appetibilità dell’immobile ubicato in una zona residenziale di recente ampliamento;

Considerato che l’area non risulta gravata da servitù;

Vista la destinazione urbanistica del vigente P.G.T.;

Vista la consistenza e lo stato dei luoghi;

Visto il vigente strumento urbanistico che destina l’area a “Zona B2 - Tessuto urbano consolidato” per una porzione di 1.250 mq posta in fregio alla Via Marx ed a “Verde privato con capacità volumetrica trasferibile” per la parte restante posta a ridosso della linea ferroviaria. L’area a verde privato con capacità volumetrica trasferibile consente la possibilità di incrementare il volume realizzabile nella Zona B2 sino ad un massimo del 20%. Complessivamente, sulla base degli indici

planivolumetrici della Zona B2, il volume residenziale realizzabile nell'area edificabile risulta pari a 1.500 mc.

Vista la perizia estimativa redatta dal sottoscritto in data 28 aprile 2015 con la quale si determinava un valore dell'area pari a € 150.000,00;

Considerato che a seguito di avviso pubblico pubblicato all'Albo Pretorio comunale e sul quotidiano locale "La Provincia Pavese" in data 11 giugno 2015 non sono state presentate offerte per l'acquisto;

Vista la successiva perizia estimativa redatta dal sottoscritto in data 5 dicembre 2018 con la quale si è ritenuto di determinava una riduzione del valore dell'area pari a € 120.000,00 anche il relazione alla contingenza economica che in questi ultimi anni ha implicato una riduzione del valore dei beni immobili;

Considerato che a seguito di avviso pubblico pubblicato all'Albo Pretorio comunale in data 6 dicembre 2018 non sono nuovamente state presentate offerte per l'acquisto dell'area nonostante la riduzione del valore dell'area stessa;

Considerato che pertanto si ritiene di determinare un'ulteriore riduzione del valore dell'area in relazione all'esito dell'avviso pubblico del 6 dicembre 2018;

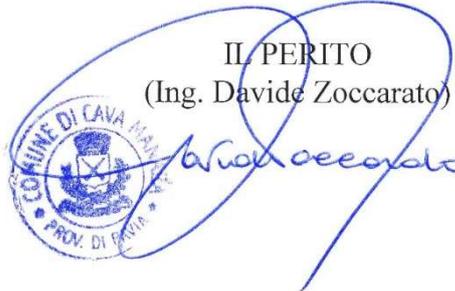
In relazione a tutto quanto sopra indicato, si procede alla stima dell'area considerando il valore attuale di mercato. A tale scopo, tenuto conto dell'ubicazione dell'area oggetto della stima, alla propria destinazione urbanistica e relativa capacità edificatoria ed all'esito dei due avvisi pubblici andati deserti, si determina un valore pari a € 60,00 al metro cubo edificabile.

Da quanto sopra esposto si deduce un valore dell'area oggetto della presente perizia pari a:
 $(1.500 \text{ mc} \times € 60,00/\text{mc}) = € 90.000,00$ (novantamila/00).

Considerato il valore dell'area si individua quale procedura di scelta per la sua alienazione la trattativa privata di cui all'art. 8 del "Regolamento comunale per le alienazioni degli immobili di proprietà comunale" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 14.10.2009, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 13.03.2012.

Cava Manara, lì 17 luglio 2020

IL PERITO
(Ing. Davide Zoccarato)





Ufficio Provinciale di Pavia - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/04/2015 - Ora: 07.47.07 Fine
Visura n.: T3428 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2015

Dati della richiesta	Comune di CAVA MANARA (Codice: C360)
Catasto Terreni	Provincia di PAVIA
	Foglio: 4 Particella: 190

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	
1	4	190	-	SEMIN ARBOR	40 71		
Notifica							
							FRAZIONAMENTO del 21/01/1977 n. 7979 in atti dal 24/08/1984

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAVA MANARA con sede in CAVA MANARA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/09/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 8018.1/2007 in atti dal 24/10/2007 Repertorio n.: 99490 Rogante: SEDINO PAOLO Sede: GARLASCO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	00467120184*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria