



COMUNE DI CAVA MANARA

(Provincia di Pavia)

CESSIONE AREA COMUNALE DI VIA ALDO MORO

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 Aldo Moro, 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 Aldo Moro.

Identificazione dell'immobile

La porzione di area oggetto di perizia risulta di superficie catastale pari a **780** mq ed è contraddistinta al Catasto Terreni come di seguito specificato:

Comune di Cava Manara

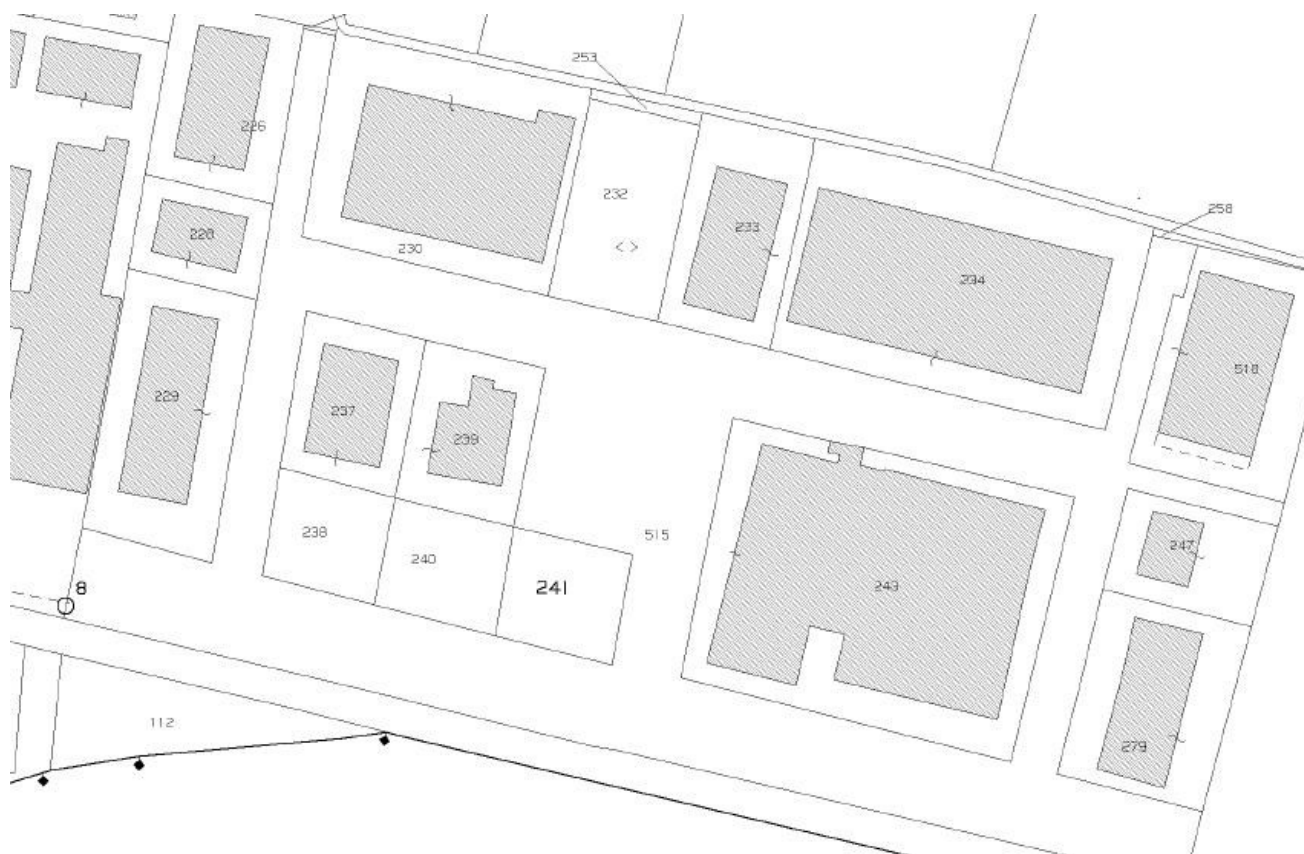
Foglio III Mappale 241 (vedi visura catastale allegata)

L'immobile è pervenuto al Comune di Cava Manara con atto notaio Trotta Antonio del 13.03.2012, numero di repertorio 132508.

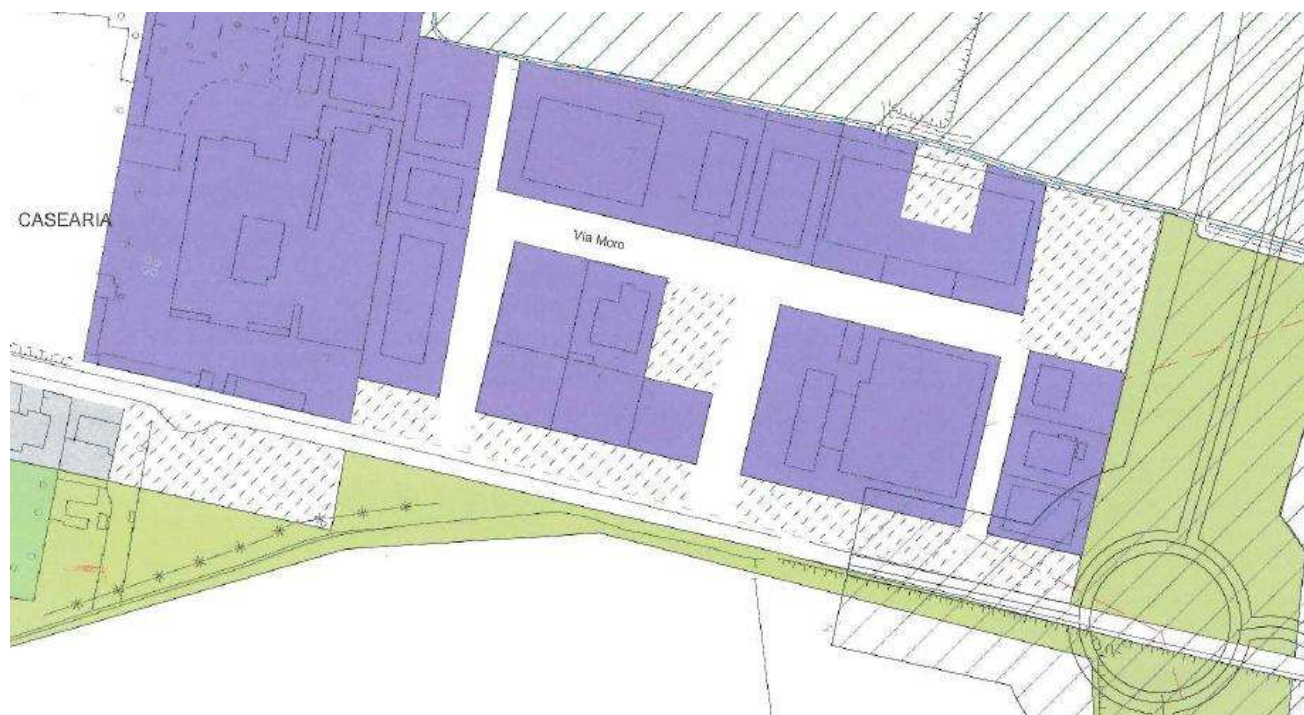
L'immobile è individuato con perimetro rosso nella sottostante immagine:



Estratto di mappa catastale



Estratto dell'azzonamento del PGT



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

“Zona B4 - Produttiva di completamento”, disciplinata dell’art. 8, Titolo IV, delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

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 fregio alla Stada Provinciale n. 193 bis, all’interno di un ambito commerciale e artigianale;

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;

Vista la perizia estimativa redatta dal sottoscritto in data 28 aprile 2015 con la quale si determinava un valore dell’area pari a € 130.000,00;

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 € 100.000,00 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 € 95,00/mq.

Da quanto sopra esposto si deduce un valore dell'area oggetto della presente perizia pari a:

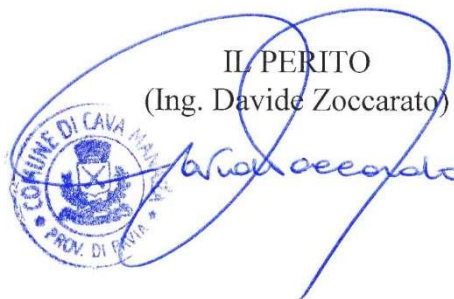
$$(780 \text{ mq} \times € 95,00/\text{mq}) = € 74.100,00$$

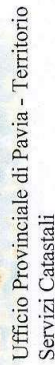
Da quanto sopraesposto, per arrotondamento, si determina un valore complessivo dell'area pari a **€ 75.000,00** (settantacinquemila/00).

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)





Data: 28/04/2015 - Ora: 07.48.23 Fine
Visura n.: T3496 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: 3 Particella: 241

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m ²) ha ac ca	Deduz		
1	3	241	-		SEM IRR ARB 3	07 80	D1	Dominicale Euro 4.63 L. 8.970	Agrario Euro 4.83 L. 9.360
Notifica						Partita			
Annotazioni						S.F.			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CAVA MANARA con sede in CAVA MANARA	00467120184*	(1) Proprietà' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/03/2012 Nota presentata con Modello Unico n. 2383.2/2012 in atti dal 12/04/2012 Repertorio n.: 132508 Rogante: TROTTA ANTONIO			
Sede: VIGEVANO Registrazione: Sede: PERMUTA			

Visura telematica esente per fini istituzionali