

COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

PROVINCIA DI CREMONA
Via Marconi n.12, 26010 Casaletto Ceredano (CR)

Tel. +39 0373 262305 - Fax +39 0373 262112
E-mail info@comune.casalettoceredano.cr.it - Pec comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE - EDILIZIA PRIVATA E LL. PP.

.....

PERIZIA DI STIMA DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA ALL'INSEDIAMENTO DI SRB – IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONE (N.C.T. – Catasto Terreni Foglio 1. Mappale 500)

CASALETTO CEREDANO, li 09.01.2024.

Il sottoscritto **GUFFI Arch. ALESSANDRO**

- codice fiscale GFFLSN67E31D150I;
- nato a Cremona (CR) in data 31.05.1967;

in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del COMUNE DI CASALETTO CEREDANO, domiciliato ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale sita in Casaletto Ceredano (CR) in Via Marconi n.12, ed agente nella presente veste in qualità di perito:

Preso atto che il COMUNE DI CASALETTO CEREDANO, intende procedere alla vendita a terzi di un'area di esclusiva proprietà comunale, attualmente locata alla società ILIAD ITALIA S.P.A.:

- ubicata in Via delle Industrie c.m.;
- catastalmente identificata nel vigente N.C.T. – Catasto terreni del censuario di Casaletto Ceredano al Foglio 1 al Mappale 500. La particella ha una superficie di mq.20,00 (metriquadri venti/00) e deriva dal frazionamento del Mappale 497 ora soppresso (derivante a sua volta dall'originario Mappale 400);

Esperiti i necessari approfondimenti rassegna la presente perizia estimativa nel rispetto delle indicazioni previste all'Articolo 6 del vigente "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale N.24 in data 21.11.2023, esecutiva ai sensi di legge.

In fede.

IL TECNICO COMUNALE
Responsabile dell'Area Tecnica
GUFFI Arch. ALESSANDRO



COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

PROVINCIA DI CREMONA
Via Marconi n.12, 26010 Casaletto Ceredano (CR)

Tel. +39 0373 262305 - Fax +39 0373 262112
E-mail info@comune.casalettoceredano.cr.it - Pec comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE - EDILIZIA PRIVATA E LL. PP.

.....

PERIZIA DI STIMA **DI AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA ALL'INSEDIAMENTO DI** **SRB – IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONE** **(N.C.T. – Catasto Terreni Foglio 1. Mappale 500)**

INTRODUZIONE E SCOPO DELLA STIMA

La presente stima ha per oggetto un'area di esclusiva proprietà comunale facente parte del patrimonio comunale disponibile.

L'area è destinata ai servizi e alle attività di telecomunicazione (impianti stazioni radio base e impianti per comunicazioni).

L'area è attualmente locata ad operatori del settore delle telecomunicazioni.

Il contratto è esclusivamente di natura commerciale.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale (A.C.) è quella di alienare il bene in argomento.

L'alienazione deve avvenire nel rispetto dei contenuti e delle procedure previste dal vigente "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile".

La procedura di alienazione deve essere preceduta da una perizia di stima finalizzata ad individuare il valore del bene.

Nel presente caso, trattandosi di stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Casaletto Ceredano, la perizia non è soggetta a giuramento.

Al riguardo, lo scrivente dichiara:

- di aver personalmente accertato i dati riportati nella presente relazione di stima;
- di non avere interessi economici e finanziari diretti o indiretti con l'attuale locatario;
- di declinare ogni responsabilità in ordine ad aspetti tecnici e generali occulti e/o non opportunamente documentati e/o evidenziati dalla proprietà;
- che la determinazione della superficie commerciale costituente la sostanza del bene è geometrica, espressa in termini di valore unitario (mq.), mentre la determinazione del valore è espressa in termini di valore unitario (€/mq.);
- il criterio di stima adottato, stante la natura e la destinazione specifica del bene, è quello dell'analisi e della comparazione (stima sintetico-comparata) con altre aree aventi medesima provenienza (bene pubblico) e destinazione (servizi e attività di telecomunicazioni), e che sono state oggetto di recenti compravendite dall'ante pubblico a società di telecomunicazione in regime di libero mercato.

1. DESCRIZIONE DEL BENE

1.1. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente stima è costituito da un'area derivata dal frazionamento del Mappale 497 ora soppresso, derivato a sua volta dall'originario Mappale 400 di esclusiva proprietà del COMUNE DI CASALETTO CEREDANO, acquisito dall'ente nell'ambito di un piano attuativo di iniziativa comunale (P.I.P – Piano per insediamenti produttivi), con atto stipulato in data 12.12.2003 a rogito del Notaio Sarta Dott. Pierfelice di Crema (Rep.n.110809 – Nota presentata con Modello Unico n.14433.1/2003 trascritto a Lodi in atti dal 12.01.2004).

1.2. UBICAZIONE

L'area in trattazione è ubicata nell'agro di Casaletto Ceredano, all'interno del centro abitato, nella zona produttiva comunale di Via delle Industrie c.m.

1.3. DATI CATASTALI

N.C.T. – Catasto Terreni

COMUNE CENSUARIO DI CASALETTO CEREDANO (cod.catastale B889)

Z.C.U. FOGLIO 1.

MAPPALE 500

Prato irriguo Classe I^a. Sup.catastale Ha 0.00.20. R.D. €.0,22. R.A. €.0,18.

1.4. CONFINI (in unico corpo ed in senso orario)

A nord, a est, a sud e a ovest con proprietà dell'ente di cui al Mappale 501.

1.5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il COMUNE DI CASALETTO CEREDANO, è dotato di PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale N.46 in data 21.12.2009, esecutiva ai sensi di legge e pubblicato sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi N.29 in data 21.07.2010.

L'area in argomento, nell'ambito del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi è inserita in "Ambiti per la mobilità e per servizi".

1.6. INQUADRAMENTO

L'area in argomento è inserita nel patrimonio comunale disponibile.

Può essere locata e/o alienata.

L'area è attualmente locata.

1.7. DESTINAZIONE SPECIFICA DELL'AREA

Sull'area possono essere realizzati impianti e manufatti propedeutici all'attività di gestione di reti e fornitura di servizi di comunicazioni elettroniche e, in particolare, installare, gestire e utilizzare gli impianti tecnici per srb e telecomunicazioni.

1.8. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'area ha una orografia piana, una forma regolare e una superficie di mq.20,00.

L'area è attualmente locata alla società ILIAD ITALIA S.P.A.

La locazione è di tipo commerciale e riguarda una stazione radio base per telecomunicazioni.

Il contratto di locazione è vigente.

Sull'area insistono sostanzialmente gli impianti e manufatti per telecomunicazioni, recentemente realizzati ed installati da ILIAD ITALIA S.P.A.

1.9. URBANIZZAZIONI ED ALLACCIAMENTI

La zona non è servita da urbanizzazioni e sottoservizi (reti fognaria, idrica, elettrica, telefonica) necessari ad un idoneo utilizzo dell'area oggetto della presente stima.
L'area è già allacciata a parte delle suddette reti.

1.10. SERVITU' E PESI

Servitù: attiva di transito e attiva di passaggio dei sottoservizi, gravanti su parte del Mappale 501.

1. la servitù attiva di transito da e verso l'area oggetto di trattazione attraverso il Mappale 501;
2. la servitù attiva di passaggio dei sottoservizi di collegamento dell'area oggetto di trattazione attraverso il Mappale 501;

saranno espressamente riportati nell'atto pubblico di alienazione.

Pesi, trascrizioni di sorta: L'area risulta libera da pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

1.11. LOCAZIONE E DIRITTO DI PRELAZIONE

Locazione: L'area in trattazione è attualmente locata, con contratto di locazione commerciale ad uso non abitativo in corso di validità e di efficacia.

Prelazione: Il contratto di locazione prevede la facoltà, da parte del locatario, di esercitare il diritto di prelazione. L'articolo 10 – "Cessione dell'immobile", del contratto di locazione, disciplina infatti le modalità di cessione in presenza del locatario. In particolare, i seguenti commi:

- *comma 1. Nel caso in cui la Locatrice (Comune di Casaleto Ceredano) intendesse cedere in tutto o in parte l'Immobile (Area) oggetto del presente Contratto di Locazione, la Locatrice dovrà informare la Condittrice (ILIAD ITALIA S.P.A.) con congruo preavviso prima della firma dell'atto di compravendita.*

- *comma 2. Il Contratto di Locazione sarà efficace nei confronti di eventuali acquirenti dell'Immobile ai sensi dell'articolo 1599 del Codice Civile.*

- *comma 3. La Locatrice si impegna a comunicare a tali eventuali acquirenti l'esistenza del Contratto di Locazione e i relativi termini e condizioni nella documentazione relativa alla cessione dell'Immobile, rimanendo inteso che l'acquirente dell'Immobile subentrerà nel Contratto di Locazione ai medesimi termini e condizioni.*

- *comma 4. La Locatrice ove intenda alienare l'Immobile oggetto del Contratto di Locazione si obbliga (ai sensi dell'art. 38 comma 1 della legge 392/78) a comunicarlo alla Condittrice con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario.*

- *comma 5. La comunicazione dovrà contenere:*

a. il corrispettivo;

b. le altre condizioni concernenti la compravendita;

c. l'invito ad esercitare la prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicate;

d. l'avviso che, nel caso di esercizio della prelazione, il versamento del prezzo di acquisto, dovrà essere effettuato entro il termine di 90 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della medesima comunicazione.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE

2.1. CONSISTENZA E DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Come detto, il bene oggetto di trattazione è specificatamente costituito da un'area della superficie di **Mq.20,00 (metriquadri venti/00)**.

2.2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA VALUTAZIONE

Ai fini della definizione della presente perizia di stima e della determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in trattazione, si è proceduto a ricercare la documentazione probatoria (perizie di stima, deliberazioni e/o provvedimenti di vendita, atti di cessione e vendita) di aree simili a quella comunale per destinazione specifica e finalità di alienazione.

A tal riguardo sono state individuate le seguenti aree:

Comune	Dati catastali	Superficie	Valore di cessione	Anno
SAN GIOVANNI IN CROCE (CR)	Fg.5 / Mapp.139/p.	Mq.50,00	€.55.000,00	2021
QUINCINETTO (TO)	Fg.2 / Mapp.255	Mq.45,00	€.66.000,00	2023
CORNO GIOVINE (LO)	Fg.XX / Mapp.XXX	Mq.XX	€.65.000,00	2023
ESINO LARIO (LC)	Fg.9 / Mapp.1949	Mq.50,00	€.75.000,00	2022
PETRELLA TIFERNINA (CB)	Fg.12 / Mapp.602	Mq.50,00	€.95.000,00	2023
IZANO (CR)	Fg.3 / Mapp.1019/P.	Mq.50,00	€.95.010,00	2023

In stretta connessione:

- allo stato di fatto dell'area di proprietà comunale;
 - alla relativa consistenza;
 - alle servitù da garantire;
 - alle potenzialità della medesima in ordine alla possibilità di sviluppo delle telecomunicazioni;
- comparate alle situazioni prospettate, è stato definito il presente valore di stima, pari ad **€.100.000,00 (Euro centomila/00)**.

2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Date e considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto della presente stima, si ritiene di definire per l'area comunale in trattazione il valore complessivo "a corpo" di netti **€.100.000,00 (Euro Centomila/00)**.

****VALORE DI STIMA DEL BENE: €.100.000,00****

Il presente valore comprende e assorbe:

- le servitù prima descritte;
- le spese e gli oneri comunali di redazione e di approvazione della presente perizia;
- le spese di gara e i costi di pubblicizzazione della stessa;

Il presente valore non comprende:

- l'onorario notarile, le spese e le imposte di stipula dell'atto di cessione dell'area.

NOTE:

In conformità all'Articolo 6 del vigente "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE", trattandosi di stima redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Casaleto Ceredano, la perizia non è soggetta a giuramento.

ALLEGATI:

Allegato 1: ESTRATTO GOOGLE – AEROFOTO (con evidenziata la particella riportante l'area)

Allegato 2: ESTRATTO CATASTALE. N.C.T. FOGLIO 1 (con evidenziata la particella riportante l'area)

Allegato 3: ESTRATTO AZZONAMENTO P.G.T. VIGENTE (con evidenziata l'area)

Allegato 4: VISURA CATASTALE FG.1 MAPPALE 500

In fede.

IL TECNICO COMUNALE
Responsabile dell'Area Tecnica
GUFFI Arch. ALESSANDRO



Allegato 1: Vista satellitare

COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

Estratto Google – Aerofoto



rappresentazione non in scala



AREA INTERESSATA

Allegato 2: Estratto di mappa del Foglio 1

COMUNE CENSUARIO DI CASALETTO CEREDANO

**ESTRATTO CATASTALE DEL FOGLIO 1.
MAPPALE 500**



rappresentazione non in scala

Allegato 3: Estratto azzonamento Piano delle Regole del vigente P.G.T.

ESTRATTO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) VIGENTE

AMBITI PER LA MOBILITA' E PER SERVIZI





rappresentazione non in scala



AREA INTERESSATA

Allegato 4: Visura catastale

 Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	Data: 09/01/2024 Ora: 09:00:45 Numero Pratica: T35687/2024 Pag: 1 - Segue
Catasto terreni Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/01/2024	
 Immobile di catasto terreni	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/01/2024 Dati identificativi: Comune di CASALETTO CEREDANO (B889) (CR) Foglio 1 Particella 500 Classamento: Redditi: dominicale Euro 0,22 agrario Euro 0,18 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IS4A ³⁾ Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 1 Superficie: 20 m ² Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 08/01/2024 Pratica n. CR0001922 in atti dal 08/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.58457.08/01/2024 presentato il 08/01/2024 (n. 1922.1/2024)	
> Dati identificativi	
Comune di CASALETTO CEREDANO (B889) (CR) Foglio 1 Particella 500	FRAZIONAMENTO del 08/01/2024 Pratica n. CR0001922 in atti dal 08/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.58457.08/01/2024 presentato il 08/01/2024 (n. 1922.1/2024) Annotazione di immobile: SR
> Dati di classamento	
Redditi: dominicale Euro 0,22 agrario Euro 0,18 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IS4A ³⁾ Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 1 Superficie: 20 m ²	FRAZIONAMENTO del 08/01/2024 Pratica n. CR0001922 in atti dal 08/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.58457.08/01/2024 presentato il 08/01/2024 (n. 1922.1/2024)
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1	
> 1. COMUNE DI CASALETTO CEREDANO (CF 00330940198) sede in CASALETTO CEREDANO (CR) Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. FRAZIONAMENTO del 08/01/2024 Pratica n. CR0001922 in atti dal 08/01/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.58457.08/01/2024 presentato il 08/01/2024 (n. 1922.1/2024)