



COMUNE DI TRIGOLO

Provincia di Cremona

Ufficio Tecnico Comunale

ALLEGATO

DELIB. C.C./G.M.

M/16.07.2015

SINDACO
[Signature]

SECRÉTARIO
[Signature]

Piazza Europa,2
26018 Trigolo
Partita I.V.A. : 00304290190

Tel. 0374/370122
Fax. 0374/375165
www.comune.trigolo.cr.it

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2015-2017

PREMESSA

L'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133, stabilisce che le Regioni, le Province, i Comuni e tutti gli altri Enti Locali, procedano al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, individuando, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e che possano essere suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" da allegare al bilancio di previsione.

PROCEDURA

Il presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è suddiviso in due sezioni costitutive del Piano stesso.

La prima sezione, denominata "PIANO DELLE ALIENAZIONI", contempla gli immobili di proprietà comunale oggetto di dismissione dal patrimonio comunale.

La seconda sezione, denominata "PIANO DELLE VALORIZZAZIONI", contempla gli immobili (terreni e fabbricati) di proprietà comunale già iscritti al patrimonio disponibile dell'ente e che possono essere oggetto di valorizzazione e/o riordino della gestione oppure di dismissione, laddove gli stessi non assolvano più a funzioni istituzionali ovvero di pubblico interesse per la collettività, previa approvazione di singole procedure finalizzate all'alienazione del bene immobile.

Dal presente schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" sono esclusi i beni demaniali (strade, cimiteri, parchi e giardini, etc.) e parte dei beni iscritti al patrimonio indisponibile dell'ente che, per loro natura, sono destinati all'esercizio di funzioni istituzionali (sede municipale, scuole, palestra, etc.).

Il provvedimento di approvazione dello schema di "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è di competenza del Giunta Comunale, che ne sotterrà al Consiglio Comunale la definitiva approvazione. La delibera che approva gli elenchi è soggetta a pubblicazione secondo le forme previste per legge, significando che avverso l'iscrizione del bene immobile nel "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI" è previsto il ricorso amministrativo entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione.

SEZIONE 1

PIANO DELLE ALIENAZIONI

TRIENNIO 2015-2016-2017

ANNO 2015				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
1.A 2015	Porzione di area ricadente in tessuti su lotto a bassa densità con limite di inedificabilità ma con capacità volumetrica da traslare sul lotto di proprietà privata corrispondente	Porzione di foglio 6, mappale 139	Da PGT: "tessuto su lotto a bassa densità" Attualmente utilizzato come area a verde	<p>€. 30,00/mq Superficie da alienare ipotizzata (10 m di larghezza x 120 m di lunghezza) = 1.200 mq x 30,00 €./mq = €. 36.000,00</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nota: la superficie da alienare definitiva dovrà essere determinata a seguito di frazionamento
2.A 2015	Edificio Palazzo Rebecchi Antonioli ovvero ex Priorato SS. Ippolito e Gabriele	Foglio 8 mapp.le 571	Da PGT: Nuclei di Antica Formazione (NAF) con vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici Attualmente edificio inutilizzato	<p>1013 mq di superficie linda 1.620,00 €./mq valore a nuovo: Totale: €. 1.641.060,00</p> <p>Valore di ristrutturazione (stima presente nello studio di fattibilità del 14-05-2009 prot. 2039 a firma arch. Elisabetta Bodioni) €. 1.200.000,00</p> <p>Intervento di ristrutturazione rivalutato al 2015 €. 1.391.130,00</p>

				Valore da estimo (utilizzando il metodo della ricostruzione a nuovo): 1.641.060,00 €. – 1.391.130,00 €. = 249.930,00 €.
--	--	--	--	---

ANNO 2016

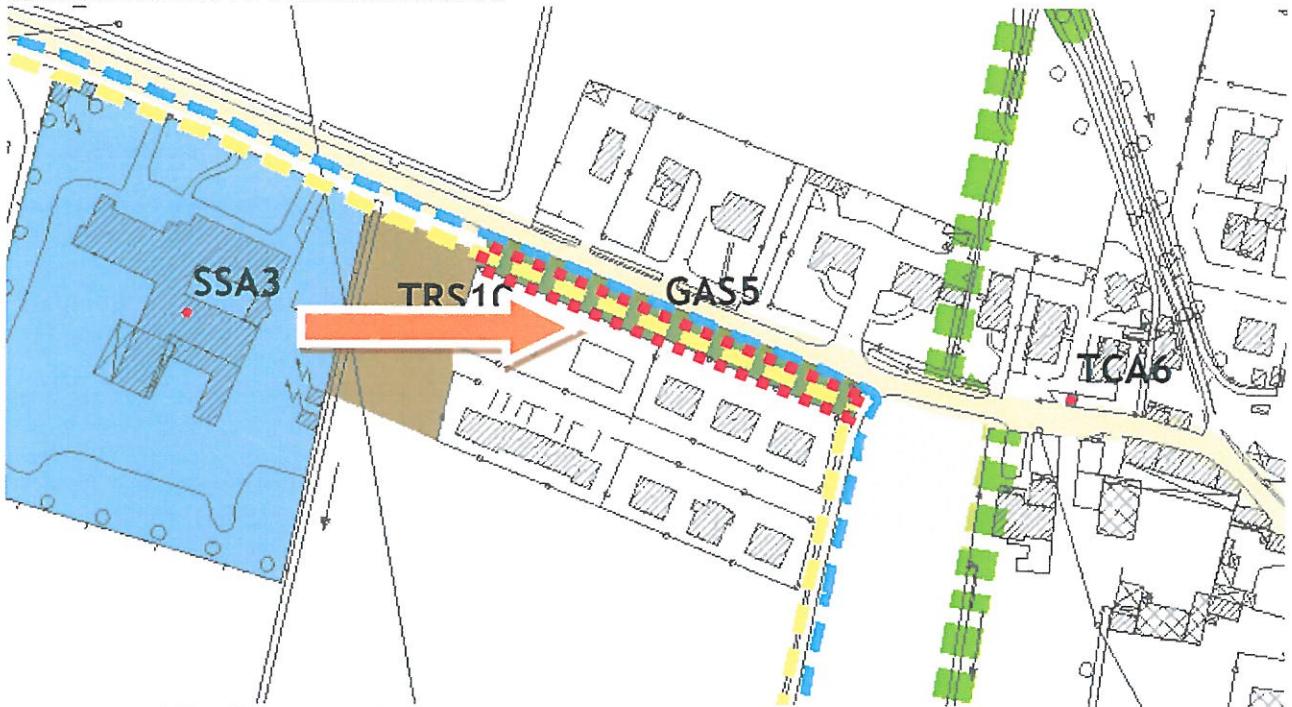
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
/	/	/	/	/

ANNO 2017

Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
/	/	/	/	/

IMMOBILE ANNO 2015 – 1.A.

PORZIONE DI AREA RICADENTE IN EX AREA P.E.E.P. (PIANO EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE) OGGI TESSUTO SU LOTTO A BASSA DENSITÀ.



Estratto PGT – Piano dei Servizi.

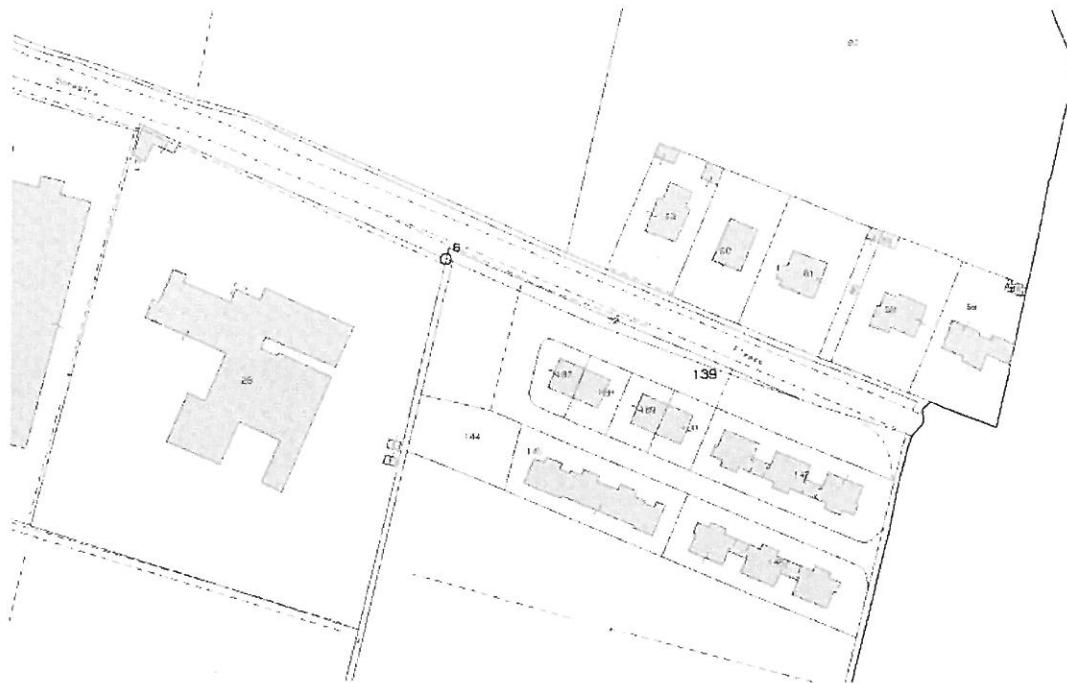
In tratteggio rosso l'area ipotizzata da alineare.



INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'area si trova ubicata a sud della Strada Provinciale n. 24, in zona di recente edificazione di villette in ambito di area di Pianificazione Edilizia Economica e Popolare (Area P.E.E.P.).

Identificativi catastali: Foglio 6 particella 139



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'area da alineare è una porzione dell'area di cui al mappale 139 e precisamente si ipotizza di alineare una striscia di larghezza 10 m per tutta la lunghezza rispetto alle villette poste a nord.

Nel PGT (Tavola del Piano dei Servizi Intercomunale – Carta del PdS-IC), l'area è identificata come servizi GAS (Gioco e Attività Sportive – GAS 5).

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

La porzione di area che l'Amministrazione intende alienare è un'area a servizi di tipo GAS
- Gioco e Attività Sportive.

Risulta non di facile compito stabilire un valore di mercato che possa essere con buona approssimazione corretto in quanto mancano elementi di paragone sul mercato.

Il valore di mercato viene considerato sulla base del valore venale di aree residenziali decurtato di una percentuale per il vincolo di poter realizzare solo strutture di tipo sportivo.

Assumendo il valore di mercato di aree residenziali in €./mq 70,00, considerando quanto esposto al paragrafo precedente, si ritiene congruo assegnare a tale area un valore pari a 30,00 €./mq..

La porzione di area da alienare è stimata preventivamente in 1200 mq per un valore di stima pari a:

$$30 \text{ €./mq} \times 1200 \text{ mq} = \text{€. } 36.000,00.$$

È opportuno rimarcare che la superficie da alienare definitiva dovrà essere determinata a seguito di frazionamento.

IMMOBILE ANNO 2015 – 2.A.



Estratto PGT – Piano delle Regole.

Palazzo Rebecchi-Antonioli – ex Priorato SS. Ippolito e Gabriele – Immobile soggetto a vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Brescia, Cremona e Mantova.

PALAZZO REBECHI-ANTONIOLI EX PRIORATO SS. IPPOLITO E GABRIELE



Figura 1 - Vista dell'immobile - lato ovest e ala sud..



Figura 2 - Vista dell'immobile - vista da sud-ovest – la nord.



Figura 3 - Vista da via Roma

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "costo di costruzione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, in un fabbricato si calcola l'area edificabile ed il costo per costruire l'edificio oggi, e si detrae il deprezzamento d'invecchiamento; ciò consente di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

VALUTAZIONI

Area 554,mq

Prezzo dell'area a nudo, valore area edificabile assunto, tenuto conto di un maggior valore per la posizione centrale all'interno dell'abitato: €/mq. 100,00.

Area di sedime 554 mq.

Valore dell'area:	€.	55.400,00
-------------------	----	-----------

Costo di costruzione a nuovo dell'edificio:

Piano terra: 1013 mq lordi totali – costo di costruzione 1.100 €./mq.	€.	1.114.300,00
Totale costo di costruzione stimato	€.	1.114.300,00

Valore dell'immobile a "nuovo" (Costo area + costo di costruzione)	€.	1.169.700,00
---	----	--------------

Costo di deprezzamento (costo di restauro da detrarre dal valore dell'immobile):

Piano terra: 396 mq – costo di restauro: 700 €./mq.	€.	-277.200,00
Piano primo: 396 mq – costo di restauro 900 €./mq.	€.	-356.400,00
Solaio di sottotetto (corpo centrale) 223 mq – costo di restauro 900 €./mq. (Il tetto risulta già restaurato)	€.	-200.700,00
Totale costo di restauro da detrarre dal costo dell'immobile "a nuovo"	€.	-834.300,00

Ulteriori costi:

Spese tecniche, maggior oneri dovuti a interventi su un bene vincolato, maggiori costi per la sicurezza per gli interventi di ristrutturazione e restauro – stima:	€.	-85.470,00
--	----	------------

Valutazione dell'immobile:

Valore dell'immobile a "nuovo"	€.	1.169.700,00
Somma dei deprezzamenti:	€.	- 919.770,00
Stima valore venale dell'immobile	€.	249.930,00

Questa stima è stata rivista e aggiornata rispetto a quella allegata alla Delibera di C.C. n. 32 del 24-10-2013.

SEZIONE 2

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI

TRIENNIO 2015-2016-2017

TERRENI				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
01 t	Area destinata da previsione di PGT ad Area a Servizi (Gioco e Attività Sportiva GAS 9).	Fg. 11 mapp. 133 Superficie catastale 7520 mq	Attualmente area inutilizzata	263.200,00 €.
02 t	Area destinata da previsione di PGT ad Area a Servizi (Gioco e Attività Sportiva GAS 9).	Fg. 11 mapp. 299 Superficie catastale 5140 mq	Attualmente area inutilizzata	179.900,00 €.

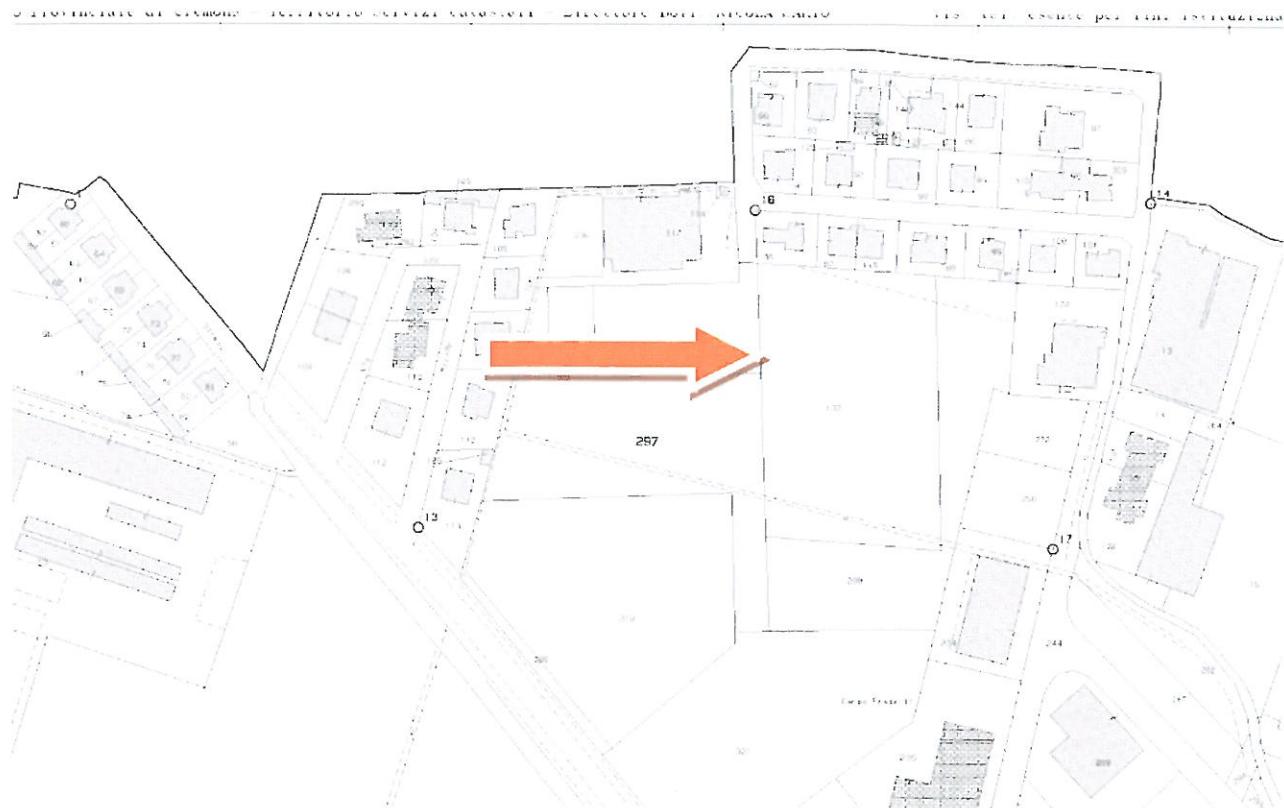
FABBRICATI				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
01 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 3	Appartamento	€. 65.000,00
02 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 5	Appartamento	€. 65.000,00
03 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 7	Appartamento	€. 65.000,00
04 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 9	Appartamento	€. 65.000,00
05 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 11	Appartamento	€. 65.000,00

06 F	Box all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 6	Box	€. 6.000,00
07 F	Ufficio postale	Foglio 8 Mappale 888 Sub. 2	Ufficio postale	€. 100.000,00

AREE DA VALORIZZARE – 01 T

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'area si trova ubicata nei pressi di via Martiri della Libertà, a sud e a sud-est dell'area recentemente interessata dalla realizzazione di campo di calcetto in erba sintetica. Identificativi catastali: Foglio 11 particella 133.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nel PGT (Tavola del Piano dei Servizi Intercomunale – Carta del PdS-IC), l'area è identificata come servizi GAS (Gioco e Attività Sportive – GAS 9).

Attualmente l'area è inutilizzata.



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Risulta non di facile compito stabilire un valore di mercato che possa essere con buona approssimazione corretto in quanto mancano elementi di paragone sul mercato.

L'area che l'Amministrazione intende alienare è un'area a servizi di tipo GAS - Gioco e Attività Sportive.

Il valore di mercato viene considerato sulla base del valore venale di aree residenziali decurtato di una percentuale per il vincolo di poter realizzare solo strutture di tipo sportivo.

Assumendo il valore di mercato di aree residenziali in €./mq 70,00, considerando quanto esposto al paragrafo precedente, si ritiene congruo assegnare a tale area un valore pari a 35,00 €./mq..

Si prende come riferimento la superficie catastale (7520 mq)

$$35 \text{ €./mq} \times 7520 \text{ mq} = \text{€. } 263.200,00.$$

AREE DA VALORIZZARE – 02 T

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

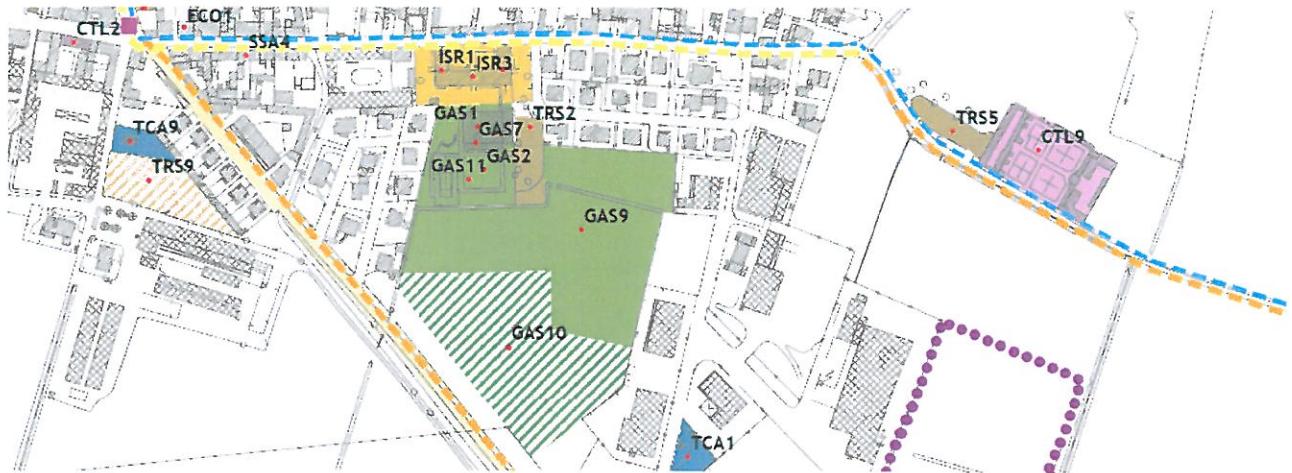
L'area si trova ubicata nei pressi di via Martiri della Libertà, a sud e a sud-est dell'area recentemente interessata dalla realizzazione di campo di calcetto in erba sintetica. Identificativi catastali: Foglio 11 particella 299.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Nel PGT (Tavola del Piano dei Servizi Intercomunale – Carta del PdS-IC), l'area è identificata come servizi GAS (Gioco e Attività Sportive – GAS 9).

Attualmente l'area è inutilizzata.



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Risulta non di facile compito stabilire un valore di mercato che possa essere con buona approssimazione corretto in quanto mancano elementi di paragone sul mercato.

L'area che l'Amministrazione intende alienare è un'area a servizi di tipo GAS - Gioco e Attività Sportive.

Il valore di mercato viene considerato sulla base del valore venale di aree residenziali decurtato di una percentuale per il vincolo di poter realizzare solo strutture di tipo sportivo.

Assumendo il valore di mercato di aree residenziali in €./mq 70,00, considerando quanto esposto al paragrafo precedente, si ritiene congruo assegnare a tale area un valore pari a 35,00 €./mq..

Si prende come riferimento la superficie catastale (5140 mq)

$$35 \text{ €./mq} \times 5140 \text{ mq} = \text{€. } 179.900,00.$$

APPARTAMENTI E BOX ALL'INTERNO DEL CONDOMINIO "CORTE ENGIA".



AREE DA VALORIZZARE – 01 F INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 3.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo similare.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

AREE DA VALORIZZARE – 02 F

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 5.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo similare.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

AREE DA VALORIZZARE – 03 F

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 7.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo similare.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

AREE DA VALORIZZARE – 04 F

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 9.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo similare.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

AREE DA VALORIZZARE – 05 F

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 11.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di appartamenti attualmente gestiti tramite ALER di Cremona.

Consistenza dell'appartamento: 4 vani.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per alloggi di tipo similare.

La forbice delle compravendite per appartamenti di tipo comune con 4 vani è compresa tra 60.000,00 e 70.000,00 €.

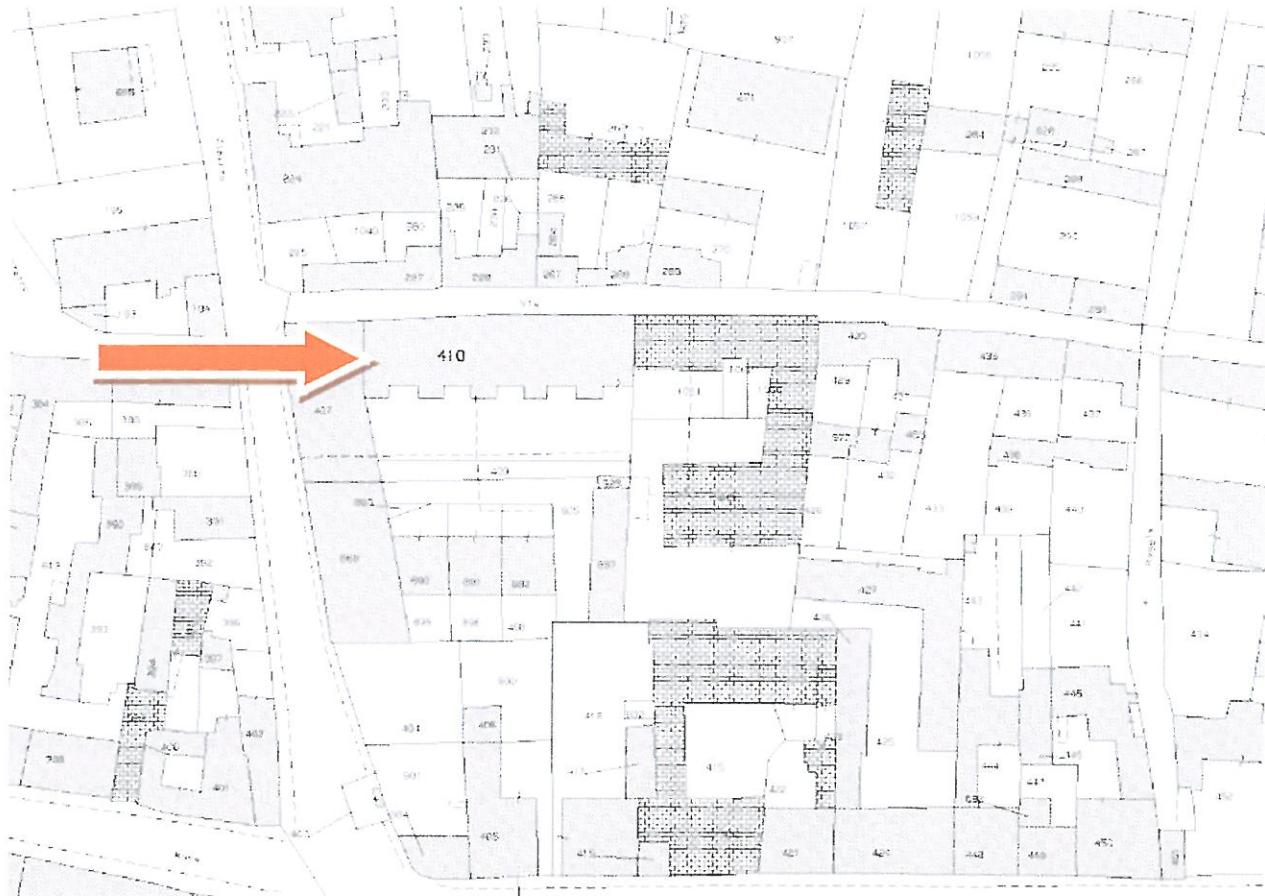
Si ritiene congruo stabilire, anche per la posizione particolarmente favorevole, vicina a tutti i servizi del paese, un valore mediato pari a €. 65.000,00.

AREE DA VALORIZZARE – 06 F

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di box all'interno del condominio denominato "Corte Engia".

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 410 subalterno 6.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di box.

Consistenza del box: 22 mq..

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

VALUTAZIONI

Si analizzano valori di compravendita per box di tipo similare.

Non vi sono compravendite di box ma facendo qualche ricerca di mercato e parlando con operatori del settore si può ritenere congruo stimare per il box un valore pari a €. 6.000,00.

Nota finale relativamente ai 5 appartamenti e box all'interno del complesso condominiale denominato "Corte Engia".

I 5 appartamenti e il box sono stati compravenduti dal Comune di Trigolo mediante atto notarile stipulato da Dott. Fiorella Allegri – notaio in Soresina n. 2429 della raccolta 35327 registrato a Soresina l'11-07-1991 al n. 356 Mod. 1°V.

Il prezzo complessivo di compravendita fu stabilito in Lire 229.920.000.

Considerando una rivalutazione media del 3%, convertito in euro, il valore totale degli immobili ammonterebbe a €. 241.381,64.

Tuttavia la somma stimata (€. 65.000,00 × 5 + €. 6.000,00 per il box) porta a un valore di €. 331.000,00.

Si ritiene tale valore più congruo alle attuali condizioni di mercato rispetto al valore calcolato semplicemente con una rivalutazione media rispetto al prezzo di acquisto iniziale.

AREE DA VALORIZZARE – 07 F

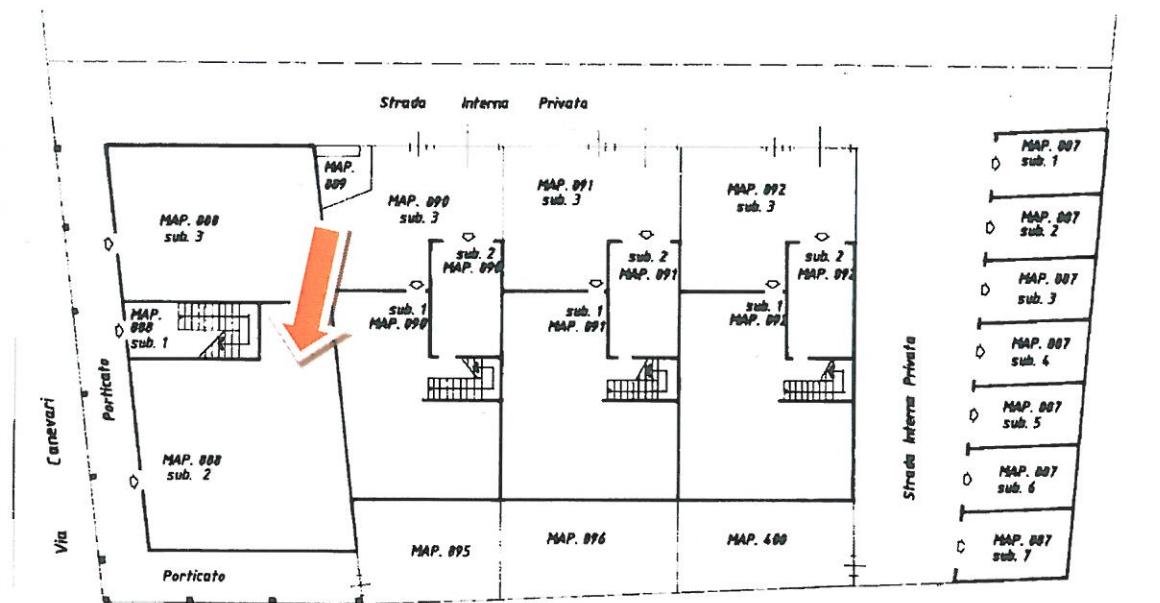
INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Si tratta di unità immobiliare utilizzata come ufficio postale.

Identificativi catastali: Foglio 8 particella 888 subalterno 2.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/08/2014 - Comune di TRIGOLI



Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di unità immobiliare attualmente utilizzata come ufficio postale.

Licenza edilizia n. 1545 in data 08-07-1989.

Certificato di agibilità n. 959 rilasciata dal Sindaco del Comune di Trigolo in data 15-02-1989.

Compravendita con atto notarile – Registrato a Soresina il 10-08-1989 al n. 460 – Mod 1/V.

L'immobile è ubicato al piano terra in posizione angolare lungo via Canevari (S.P. n. 24), con due lati sul portico, un terzo verso il giardino interno e l'altro adiacente a scala interna. Il locale Ufficio Postale è così articolato: ingresso per il pubblico; zona accettazione lavoro; locale timbratura, smistamento posta e archivio; servizio con antibagno per il personale. Superficie utile interna mq. 86 circa. Superficie lorda di pavimento (compresi i muri perimetrali) mq. 108 circa.



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile si ritiene opportuno applicare il metodo denominato per "comparazione". I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Si utilizza anche un secondo metodo, di rivalutazione in base al prezzo di acquisto.

Quindi si determina il più attendibile valore di mercato in base ai due valori così ottenuti.

VALUTAZIONI

Metodo 1. Si analizzano valori di compravendita per unità immobiliare di tipo similare.

Non vi sono compravendite di unità immobiliari simili recenti ma facendo qualche ricerca di mercato e parlando con operatori del settore si può ritenere congruo stimare per questa unità immobiliare un valore pari a €. 100.000,00.

Metodo 2. Dall'atto notarile sopra richiamato l'immobile è stato compravenduto al prezzo di Lire 91.000.000,00.

Facendo una rivalutazione dell'immobile del 3% medio annuo, in modo da tenere conto anche del deterioramento dell'immobile (anche se alla vista l'immobile è ben mantenuto) si arriva a una stima del valore di €. 101.354,57.

Pertanto visto che le due cifre, con due metodi distinti sono abbastanza vicine, si ritiene di attribuire come più attendibile valore di mercato €. 100.000,00.

Il responsabile dell'Area Tecnica

del Comune di Trigolo

Ing. Micheletti Marco





Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 10.15.16 Fine
Visura n.: T56714 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO (Codice: L426)	
Catasto Terreni	Provincia di CREMONA	
Foglio: 6 Particella: 139		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	6	139	-		SEMIN IRRIG	1	46	Euro 44,52	Dominicale	Agrario
Notifica						60	DNIC; IG32A	Euro 46,93		FRAZIONAMENTO del 14/02/2002 n. 196.1/2002 in atti dal 14/02/2002 (protocollo n. 8175)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO con sede in TRIGOL	VOLTURA D'UFFICIO del 30/09/2003 Volturna n. 3405.1/2006 in atti dal 29/06/2006 (protocollo n. CR0041851) Repertorio n.: 16479 Rogante: MANERA Sede: SORESINA	00304290190*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	Registrazione: Sede: MOD. UNICO N.111414/03 - C. C. N.41839/06			

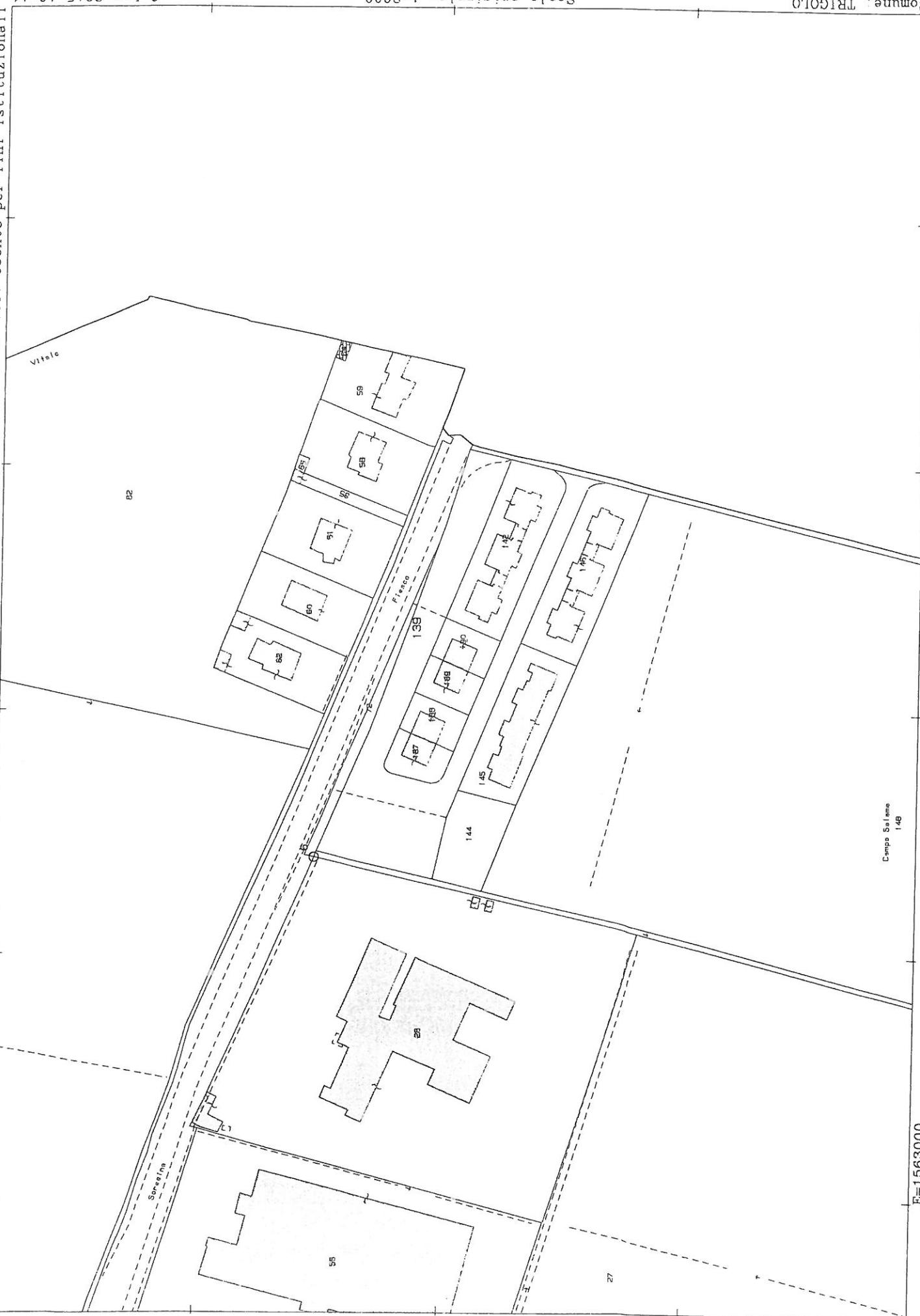
Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Campo Selone

E=1563000

139





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2015 - Ora: 12:28:46 Fine
Visura n.: T128836 Pag. 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO (Codice: L426)	
Catato Terreni	Provincia di CREMONA	
Foglio: 11 Particella: 133		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Dediz	Reddito	Agrario		
1	11	133		-	SEMIN IRRIG	1	75	20	IH39A	Euro 69,91	Euro 75,73
Notifica									L. 135.360	L. 135.360	L. 146.640

INTESTATO

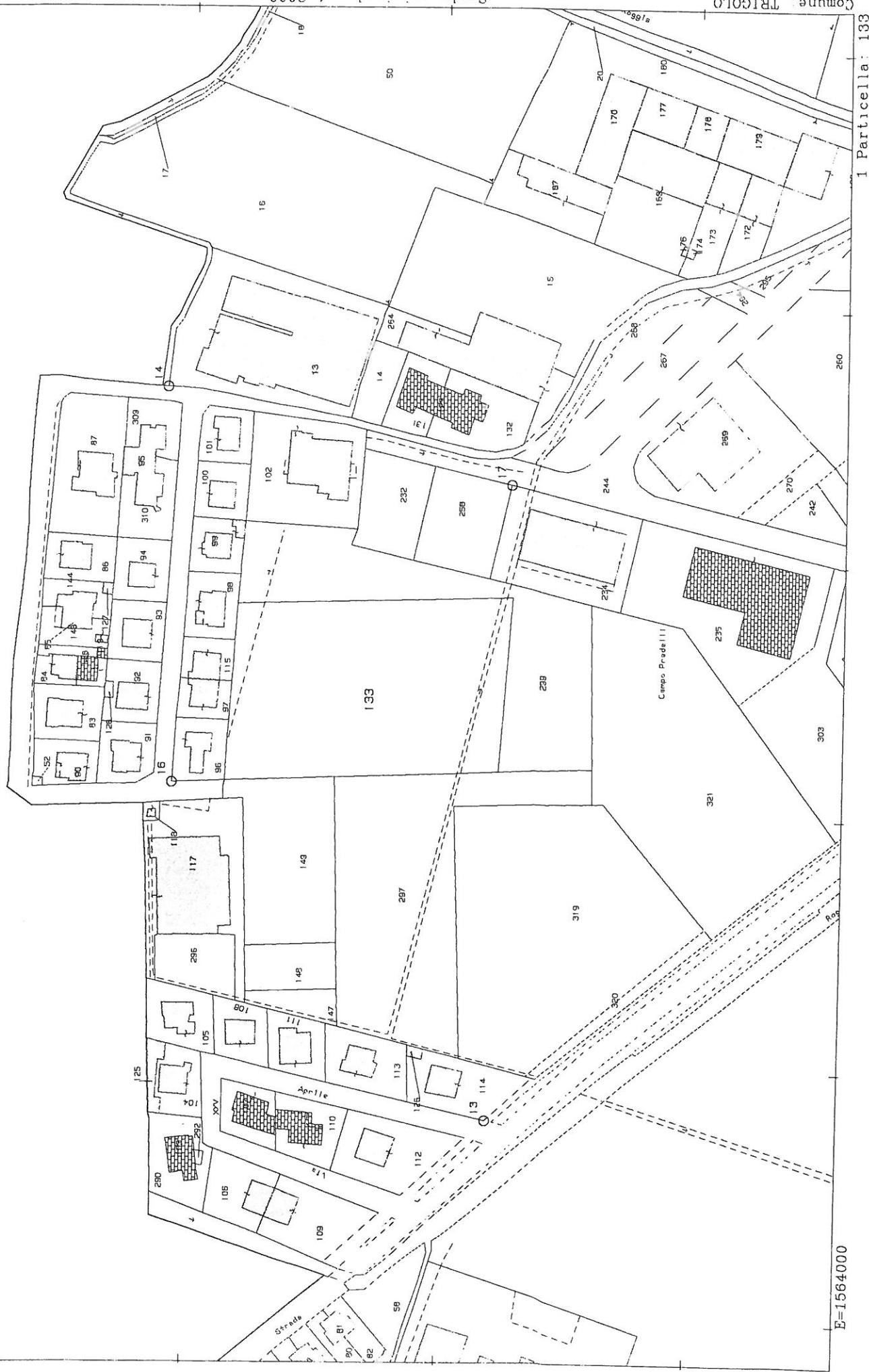
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO con sede in TRIGOLO	00304290190*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1879.1/2009 in atti dal 26/02/2009 Repertorio n.: 141336 Rogante: ALLEGRI FIORELLA		
Sede: SORESINA Registratore: Sedd: COMPROVA VENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

9-Lug-2015 9:50
Prot. n. T41653/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione corriscente: 534.000 x 378.000 metri





Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO (Codice: L426)	
Catasto Terreni	Provincia di CREMONA	
Foglio: 11 Particella: 299		

Immobile

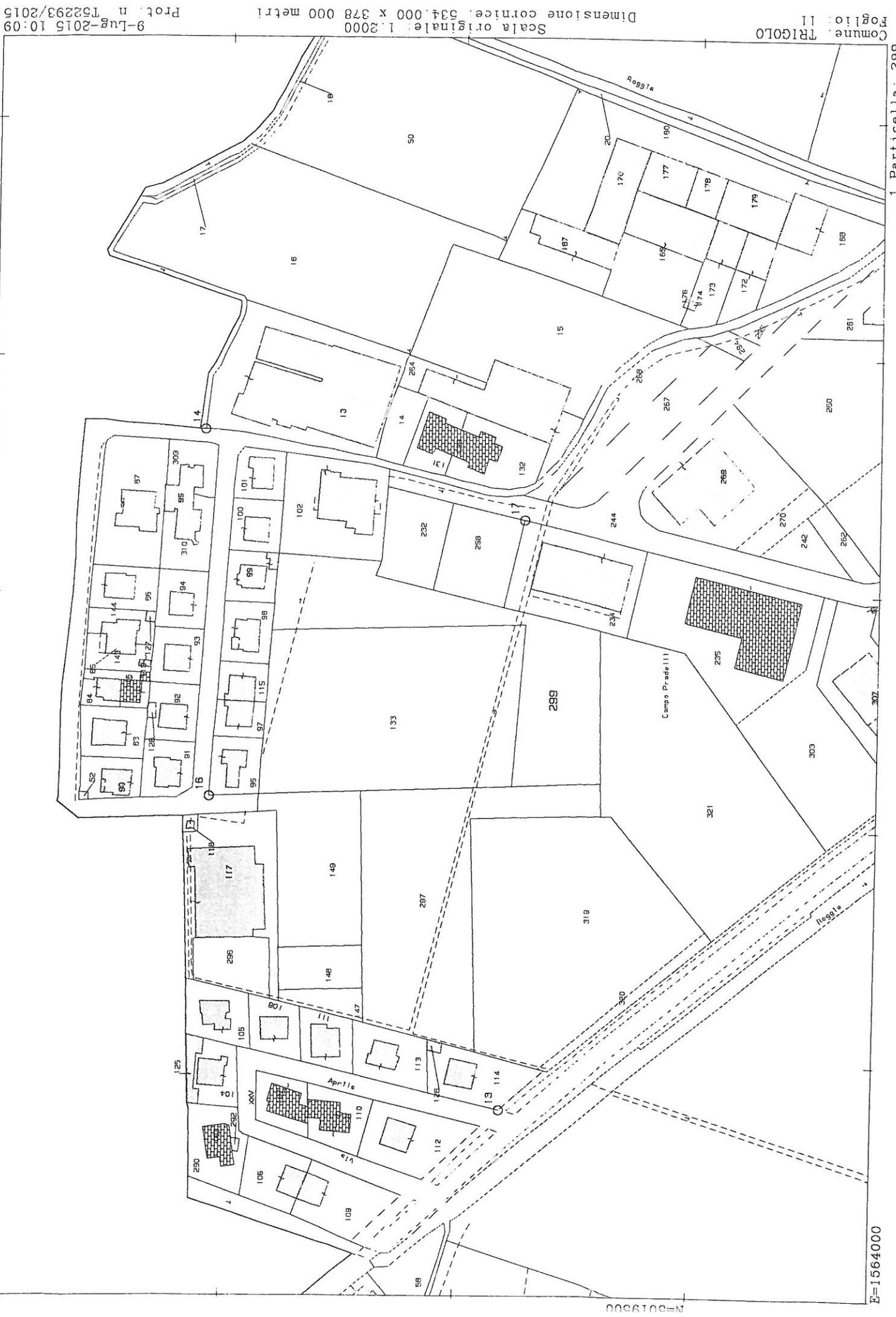
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	Dominicalc	Agrario		
1	11	299	-		SEMIN IRRIG	1	51 40	IH39A	Euro 47,78	Euro 51,76	FRAZIONAMENTO del 15/12/2008 n. 141390.1/2008 in atti dal 15/12/2008 (protocollo n. CR0141390)	
Notifica								Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI TRIGOLO con sede in TRIGOLO		00304290190*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/02/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 1879.1/2009 in atti dal 26/02/2009 Repertorio n.: 141336 Rogante: ALLEGRЫ FIORELLA			
Sede: SORESINA Registrazione: Sede: COMPROVA VENDITA				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 12:13:25 Fine
Visura n.: T129522 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di TRIGOLO (Codice: L426)																	
Provincia di CREMONA																			
Foglio: 8 Particella: 410 Sub: 11																			
Unità immobiliare																			
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA										
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita									
	Urbana	8	410	11	Cens.	Zona	A/2	3	4 vani	Euro 268,56	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601/3/1990 in atti dal 11/04/1997								
Indirizzo	VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;																		
Notifica	-																		
Annotazioni	a.c. n.410 sub.1 e n.923 sub.1										Mod.58 397								
INTESTATO																			
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI										
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA				00304290190*				(1) Proprietà										
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Reperitorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA				Registrazione: UR Sede: SORESINA n. 356 del 11/07/1991													
Unità immobiliari n. 1																			
Visura telematica esente per fini istituzionali																			



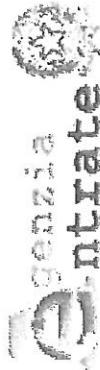
Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.14.46 Fine
Visura n.: T130335 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Dati della richiesta		Comune di TRIGOLO (Codice: L426)																				
		Provincia di CREMONA																				
Catasto Fabbriani		Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 3																				
Unità immobiliare																						
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA													
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Catgoria	Classe	Consistenza	Rendita												
	Urbana			Cens.	Zona																	
1		8	410	3			A/2	3	4 vani													
Indirizzo	VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;									Euro 268,56	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997											
Notifica	-									L. 520.000												
Annotazioni	a.c. n.410 sub.1 e n. 923 sub.1									Mod.58	397											
INTESTATO																						
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI ONERI REALI													
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA					00304290190*			(1) Proprietà'													
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 33327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Scd: SORESINA					Registrazione: UR Sede: SORESINA n. 356 del 11/07/1991																
Unità immobiliari n. 1																						
Visura telematica esente per fini istituzionali																						



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Data: 07/07/2015 - Ora: 12.17.38 Fine
Visura n.: T132070 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di TRIGOLO (Codice: L426)

Provincia di CREMONA

Foglio: 8 Particella: 410 Sub: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	8	410	5	Cens.	A/2	3	4 vani		Euro 268,56	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo		VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;							L. 520.000	
Notifica	-									
Annotazioni		a.c. n.410 sub. 1 e n.923 sub.1								
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA				00304290190*				(1) Proprietà,	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Reperitorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sdc: SORESINA				Registrazione: UR Sede: SORESINA n. 356 del 11/07/1991					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO (Codice: L426)	
Provincia di CREMONA		
Catasto Fabbricati	Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 6	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	8	410	6	Cens.	Zona	C/6	2	22 m ²	Euro 46,58
Indirizzo		VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;								CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Notifica	-									L. 90.200
Annotazioni		a.c. n.410 sub.1 e n.923 sub.1					Partita	1000404		Mod.58 397

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA		00304290190*		(1) Proprietà,	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Reperito n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Scdc: SORESSINA				(1)	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO (Codice: L426)
Provincia di CREMONA	
Cat. Fabbri. Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 7	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	8	410	7	Cens.	Zona	A/2	3	4 vani	Euro 268,56
Indirizzo			VIA GIOVANNI CANEVARI piano:T,							CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 6013/1990 in atti dal 11/04/1997
Notifica	-									
Annotazioni		a.c. n.410 sub.1 c.n.923 sub.1								
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA	00304290190*				(1) Proprietà				
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Voltura n. 4296, I/1991 in atti dal 23/12/1993 Repertorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sdc: SORESINA									
	Registrazione: UR Sede: SORESINA n. 356 del 11/07/1991									

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/07/2015 - Ora: 12:26:05 Fine
Visura n.: T136981 Pag: 1

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 07/07/2015

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO (Codice: L426)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
Foglio: 8 Particella: 410 Sub.: 9		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classificazione	Rendita		
1		8	410	9			A/2	3	5 vani	Euro 335,70	CLASSAMENTO del 26/07/1990 n. 601.3/1990 in atti dal 11/04/1997
Indirizzo		VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;								L. 650.000	
Notifica											
Annotazioni		a.c. n.410 sub 1 e n.923 sub.1									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI TRIGOLO CON SEDE IN PIAZZA EUROPA				00304290190*				(1) Proprietà		
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/07/1991 Volitura n. 4296.1/1991 in atti dal 23/12/1993 Reportorio n.: 35327 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA										
	Registrazione: UR Sede: SORESINA n: 356 del 11/07/1991										

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. NICOLA SARTO

Visuelles Element der finanzstatistischen Berichte

Prot. n. T66035/2015

Scalà originaire de l'île d'Innale. Dimensions corinthe: 267.000 x 189.000 mètres.

D

9

3

• 3

○

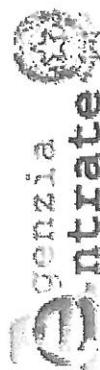
1

13

८०

24

H



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2015 - Ora: 10.38.32 Fine
Visura n.: T66865 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2015

Dati della richiesta	Comune di TRIGOLO (Codice: L426)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
Foglio: 8 Particella: 888 Sub.: 2		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	8	888	2	Cens.	Zona	B/4	U	3650 m ³	Euro 2.639,10 L. 5.110.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/02/1988 n. 170/1988 in atti dal 31/05/1993	
Indirizzo			VIA GIOVANNI CANEVARI piano: T;									
Notifica	-											
Annotazioni			classamento cautelativo									
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI	
1	AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TRIGOLO con sede in TRIGOLO					00304290190*					(1) Proprieta'	
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/1989 Voltura n. 5372/2/1989 in atti dal 17/10/1995 Repertorio n.: 18514 Rogante: ALLEGRI FIORELLA Sede: SORESINA											
	Registrazione: UR n. 460 del 10/08/1989											

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Ufficio Provinciale di Cremona — Territorio Servizi Catastali — Direttore dott. NICOLA SADDO

100-111-2788

Dimensione corrisponde: 267.000 x 189.000 metri
Scala originale: 1:1000

Foglio 8
Comune: TRIGOLI

100-111-2788

Dimensione corrisponde: 267.000 x 189.000 metri
Scala originale: 1:1000

Foglio 8
Comune: TRIGOLI

