



COMUNE DI TRIGOLO

Provincia di Cremona

Ufficio Tecnico Comunale

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 DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2023-2024-2025

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 2023-2024-2025

ANNO 2023				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
/	/	/	/	/

ANNO 2024				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
/	/	/	/	/

ANNO 2025				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
/	/	/	/	/

SEZIONE 2

PIANO DELLE VALORIZZAZIONI

TRIENNIO 2023-2024-2025

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 €.

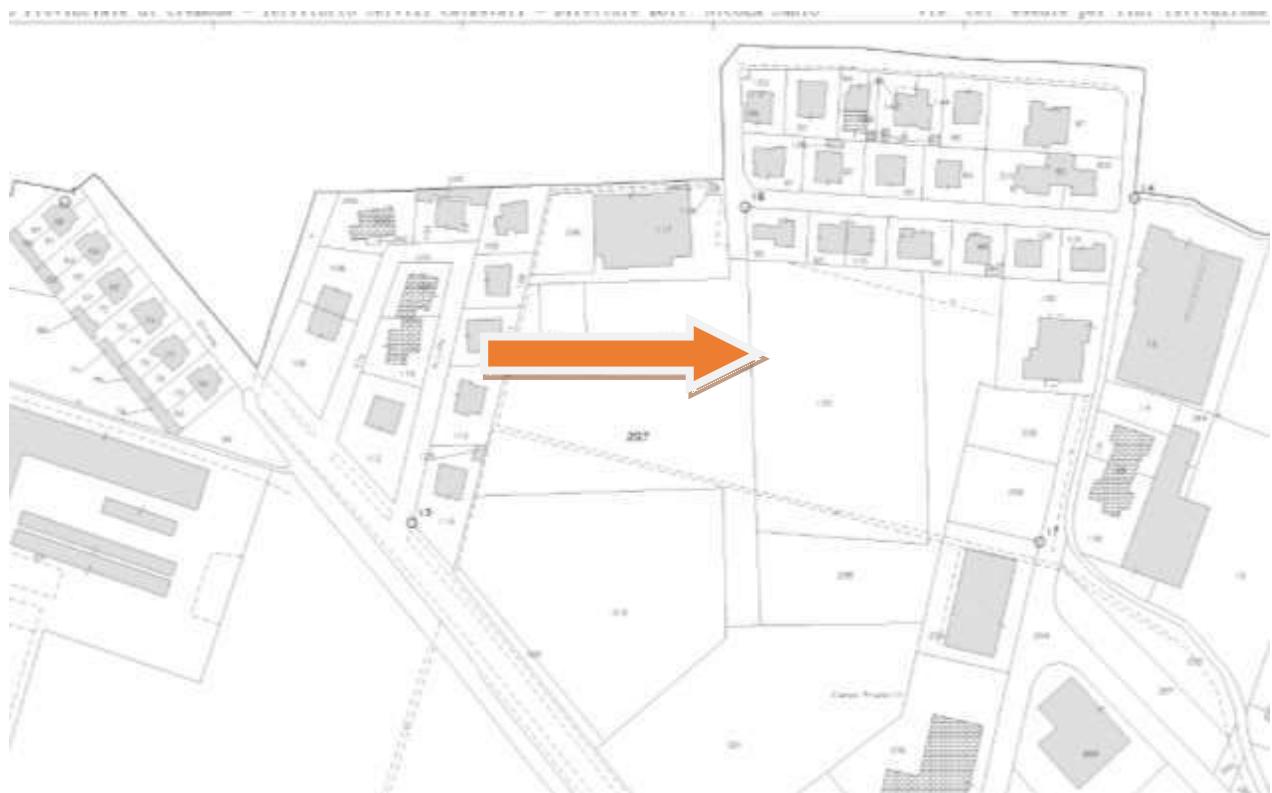
FABBRICATI				
Cod.	Descrizione	Identificativo catastale	Destinazione attuale	Valore attribuito
01 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 410 Sub. 3	Appartamento	€. 65.000,00
02 F	Appartamento all'interno del condominio denominato "Corte Engia"	Foglio 8 Mappale 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	€. 115.000,00
08 F	Edificio Palazzo Rebecchi Antonioli ovvero ex Priorato SS. Ippolito e Gabriele	Foglio 8 Mappale 571	Attualmente edificio inutilizzato	€ . 249.930,00

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'unità in argomento 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..

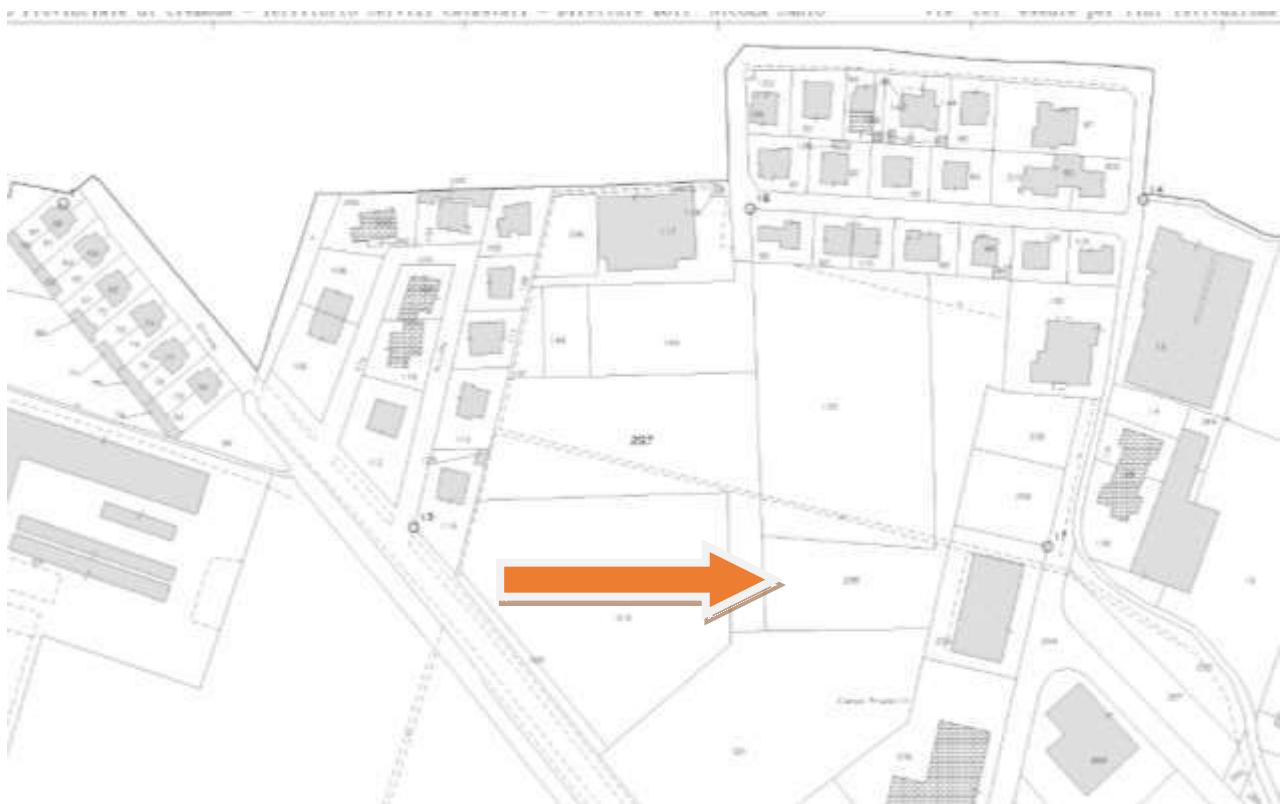
Si prende come riferimento la superficie catastale (7520 mq)

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

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'unità in argomento 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.



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.



VALUTAZIONE

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 presso complessivo di compravendita fu stabilito in Lire 229.920.000,00 (pari ad € 118.743,77)

Considerando una rivalutazione media del 3%, convertito in euro, il valore totale degli immobili ammonterebbe a €. 276.677,16.

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.

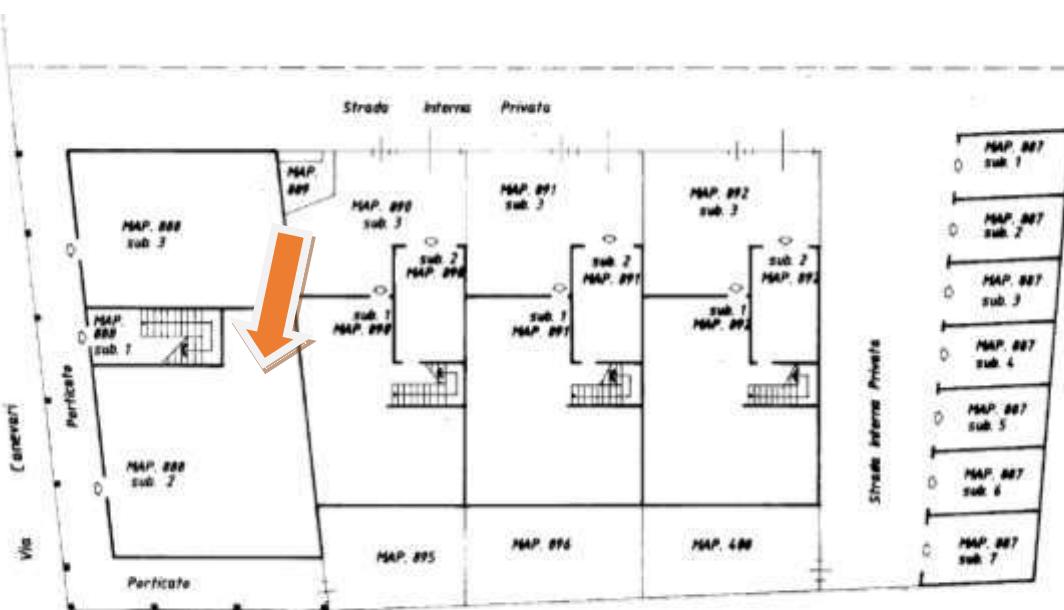
AREE DA VALORIZZARE – 07 F INDIVIDUAZIONE DEI BENI

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 linda 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 €. 115.000,00.

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 €. 114.075,45.

Pertanto visto che le due cifre, con due metodi distinti sono abbastanza vicine, si ritiene di attribuire come più attendibile valore di mercato €. 115.000,00.

AREE DA VALORIZZARE – 08 F

Si tratta di *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.*



Estratto PGT – Piano delle Regole.

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

Il responsabile dell'Area Tecnica

del Comune di Trigolo

Arch. Cicognini Morris

