

COMUNE DI PIERANICA

PROVINCIA DI CREMONA

Via G. Marconi n.6, 26017 Pieranica (CR)

Tel. +39 0373 71016 - Fax +39 0373 71596

E-mail anagrafe@comune.pieranica.cr.it - Pec anagrafe.comune.pieranica@pec.regione.lombardia.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE - EDILIZIA PRIVATA E LL. PP.

PERIZIA DI STIMA

DI "AREA 1" DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA ALL'INSEDIAMENTO DI SRB – IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONE (N.C.T. – Catasto Terreni Foglio 2. Mappale 181/parte)

PIERANICA, lì 28.08.2024.

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 PIERANICA, domiciliato ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale sita in Pieranica (CR) in Via G. Marconi n.6, ed agente nella presente veste in qualità di perito:

Preso atto che il COMUNE DI PIERANICA, intende procedere alla vendita a terzi di un'area di esclusiva proprietà comunale, attualmente locata alla società INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.P.A. (detta anche INWIT S.P.A.), subentrata nel contratto di locazione commerciale (ad uso non abitativo) alla società conduttrice precedente VODAFONE ITALIA S.P.A., a sua volta subentrata all'operatore originario VODAFONE OMNITEL N.V. – denominazione sito 10f01962 – PIERANICA:

- ubicata in Via E. Fermi c.m.;
- catastalmente identificata nel vigente N.C.T. – Catasto terreni del censuario di Pieranica al Foglio 2 al Mappale 181/parte. La particella ha una superficie di circa mq.55,00 (metriquadrati cinquantacinque/00), ed è da frazionare e identificare catastalmente;

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

Esperiti i necessari approfondimenti rassegna la presente perizia estimativa nel rispetto delle indicazioni previste all'Articolo 6 comma 1^ del vigente "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.34 in data 21.12.2023.

L'esatta consistenza dell'area da alienare sarà definita sulla scorta delle pratiche di costituzione catastale.

In fede.

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



COMUNE DI PIERANICA

PROVINCIA DI CREMONA

Via G. Marconi n.6, 26017 Pieranica (CR)

Tel. +39 0373 71016 - Fax +39 0373 71596

E-mail anagrafe@comune.pieranica.cr.it - Pec anagrafe.comune.pieranica@pec.regione.lombardia.it

UFFICIO TECNICO COMUNALE - EDILIZIA PRIVATA E LL. PP.

.....

PERIZIA DI STIMA **DI "AREA 1" DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA** **ALL'INSEDIAMENTO DI SRB – IMPIANTI PER TELECOMUNICAZIONE** **(N.C.T. – Catasto Terreni Foglio 2. Mappale 181/parte)**

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 Pieranica, 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

L'area di cui al Fg.2 Mappale 181/parte oggetto di specifica trattazione è parte di un'area di dimensioni più grandi (Fg.2 Mappale 181), di esclusiva proprietà comunale, acquisita dall'ente nell'ambito di un piano attuativo con atto stipulato in data 15.04.1998 a rogito del Notaio Scali di Crema (Rep.n.52294 – registrato a Crema il 28.04.1998 al n.692 e trascritto a Lodi).

1.2. UBICAZIONE

L'area in trattazione è ubicata nell'agro di Pieranica, in Via E. Fermi c.m., all'interno del centro di raccolta ecologica rifiuti comunale.

1.3. DATI CATASTALI

La particella Fg.2 Mappale 181/parte oggetto di specifica trattazione è da identificare catastalmente in quanto, attualmente, è parte dell'area di cui al Mappale 181.

I dati generali sono i seguenti:

COMUNE CENSUARIO DI PIERANICA (Cod. catastale G603)

N.C.T. – Catasto terreni al Foglio 2 Mappale 181/parte.

Z.C.U. FOGLIO 2.

MAPPALE 181. Seminativo irriguo. Classe 2. Sup. catastale mq.1.608,00. RD. €.7,89. RA. €.10,80.

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

A nord e a ovest con restante porzione del Mappale 181, sempre di proprietà comunale. A est con il Mappale 183 e a sud con il Mappale 182.

Salvo confini più precisi come in fatto ed in diritto.

1.5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Pieranica è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 14.05.09, pubblicato sul B.U.R.L n.10 del 10.03.2010 Serie Inserzioni e Concorsi.

L'area in argomento, nell'ambito del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi è inserita in "Ambito di interesse collettivo e di uso pubblico".

1.6. INQUADRAMENTO

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

E' attualmente locata e può essere alienata.

L'area in trattazione, identificata con il sito 10f01962 – PIERANICA, è attualmente locata alla società INFRASTRUTTURE WIRELESS ITALIANE S.P.A. con contratto di locazione commerciale ad uso non abitativo. La locazione è di tipo commerciale e riguarda una stazione radio base per telecomunicazioni. Il contratto di locazione è vigente.

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 forma pressochè piana e regolare, pari ad una superficie approssimativa di circa mq.55,00, da frazionare e identificare catastalmente.

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

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 prima indicato prevede la facoltà, da parte del locatario (o parte Conduttrice), di esercitare il diritto di prelazione.

L'Articolo 7 – Alienazione immobile e cessione del contratto prevede: *“La Locatrice, in caso di cessione a qualsiasi titolo della porzione di immobile locata, resta obbligata a trasferire il presente contratto di locazione al cessionario, facendone assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni.*

La Locatrice, ove intenda alienare l'immobile oggetto della locazione si obbliga (ai sensi dell'Art.38 comma 1^ della Legge 392/1978) a comunicarlo alla Conduttrice con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario.

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 giorni 90 (novanta) 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 circa **Mq.55,00 (metriquadrati cinquantacinque/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.1070	Mq.50,00	€ 95.010,00	2023
CASALETTO CEREDANO (CR)	Fg.1 / Mapp.500	Mq.20,00	€ 100.001,00	2024

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 **€ 80.000,00 (Euro Ottantamila/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 **€ 80.000,00 (Euro Ottantamila/00)**.

****VALORE DI STIMA DEL BENE: € 80.000,00****

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 Pieranica, la perizia non è soggetta a giuramento.

ALLEGATI:

- ESTRATTO GOOGLE – AEROFOTO *(con evidenziata l'area)*
- ESTRATTO CATASTALE. N.C.T. FOGLIO 2 *(con evidenziata la particella riportante l'area)*
- ESTRATTO AZZONAMENTO P.G.T. VIGENTE / PIANO DEI SERVIZI *(con evidenziata l'area)*
- VISURA CATASTALE FG.2 MAPPALE 181

In fede.

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



Allegato 1

COMUNE DI PIERANICA

Estratto Google – Aerofoto



rappresentazione non in scala

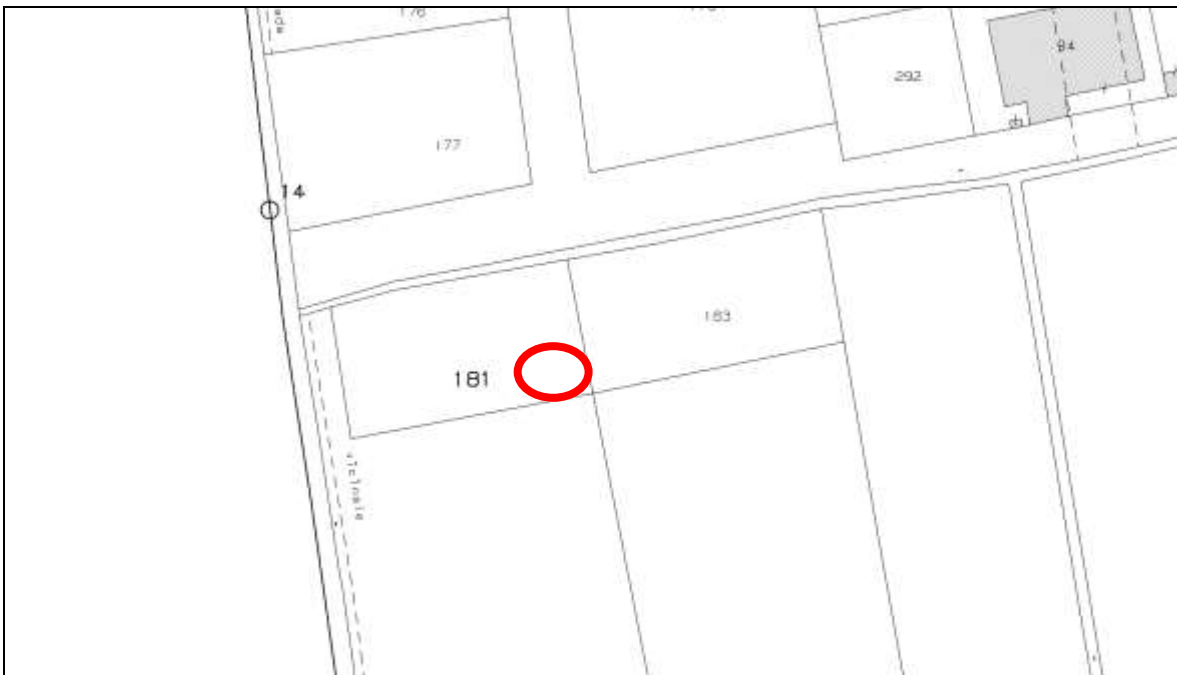


AREA INTERESSATA

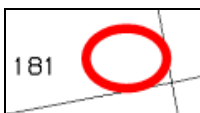
COMUNE CENSUARIO DI PIERANICA

ESTRATTO CATASTALE DEL FOGLIO 2

MAPPALE 181/parte



rappresentazione non in scala



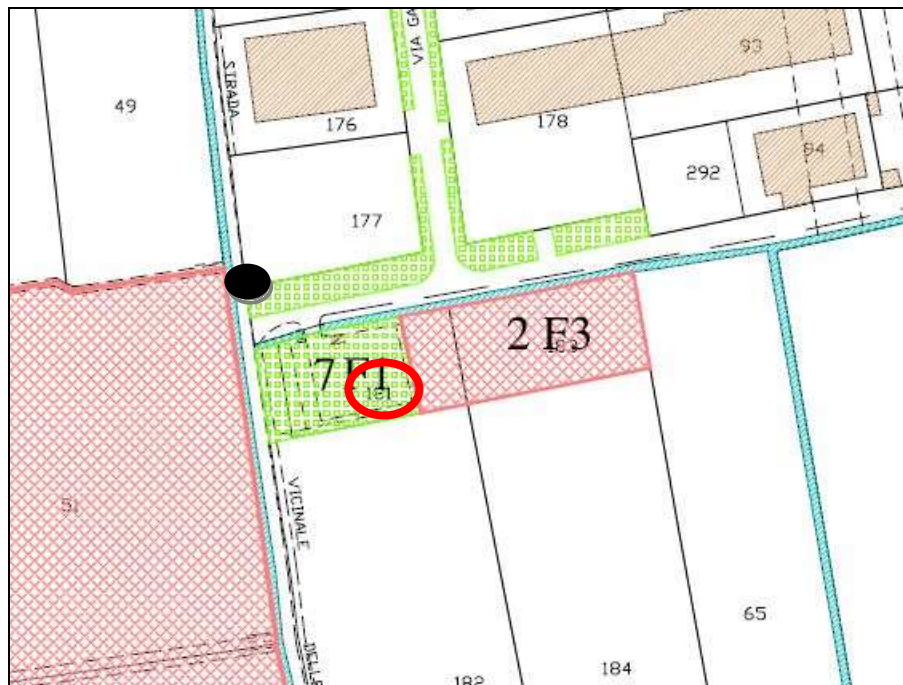
AREA INTERESSATA

Allegato 3

COMUNE DI PIERANICA

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

PIANO DEI SERVIZI



rappresentazione non in scala



AREA INTERESSATA

LEGENDA	
	Confine comunale esistente
	EDIFICI ed ARREI per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale esistenti di proprietà pubblica
	1F1 mq. 1.095
	2F1 mq. 875
	3F1 mq. 2.865
	4F1 mq. 4.885
	5F1 mq. 8.520
	6F1 mq. 3.130
	7F1 mq. 1.420
	8F1 mq. 995
	EDIFICI ed ARREI per attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale esistenti di proprietà privata
	1F2 mq. 2.350
	2F2 mq. 2.190
	AMBITO DI INTERESSE COLLETTIVO ED USO PUBBLICO nel Piano dei Servizi - Sistema comunale
	1F3 mq. 37.550
	2F3 mq. 2.195
	3F3 mq. 6.900

COMUNE CENSUARIO DI PIERANICA

VISURA BENE

		Data: 15/11/2023 Ora: 14:47:39 Numero Pratica: T242933/2023 Pag: 1 - Segue	
Direzione Provinciale di Cremona Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali			
Catasto terreni Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 15/11/2023			
 Immobile di catasto terreni		 Causali di aggiornamento ed annotazioni	
Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/11/2023			
Dati identificativi: Comune di PIERANICA (G603) (CR) Foglio 2 Particella 181 Classamento: Redditi: dominicale Euro 7,89 Lire 15.276 agrario Euro 10,80 Lire 20.904 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IC8A ⁹ Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2 Superficie: 1.608 m ² Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 49168 in atti dal 02/10/2000 (n. 9549.1/1997)			
> Dati identificativi			
Comune di PIERANICA (G603) (CR) Foglio 2 Particella 181		FRAZIONAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 49168 in atti dal 02/10/2000 (n. 9549.1/1997)	
> Dati di classamento			
Redditi: dominicale Euro 7,89 Lire 15.276 agrario Euro 10,80 Lire 20.904 Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: IC8A ⁹ Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2 Superficie: 1.608 m ²		FRAZIONAMENTO del 02/10/2000 Pratica n. 49168 in atti dal 02/10/2000 (n. 9549.1/1997)	
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1			
> 1. COMUNE DI PIERANICA (CF 00305000192) sede in PIERANICA (CR) Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)		1. Atto del 15/04/1998 Pubblico ufficiale SCALI Sede CREMA (CR) Repertorio n. 52294 - UR Sede CREMA (CR) Registrazione n. 692 registrato in data 28/04/1998 - CV Voltura n. 1458.1/1998 - Pratica n. 34046 in atti dal 08/03/2001	
Visura telematica esente per fini istituzionali			