PERIZIA DI STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI INSERITE NEL P.R.G. VIGENTE

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

=°=°=°=°=°=°=

a) - Incarico e scopo della stima

La presente relazione ha per oggetto la formulazione di un giudizio di stima relativo alle aree site nel territorio del Comune di Bagnolo Cremasco e per le quali è prevista una specifica destinazione urbanistica.

L'incarico è stato affidato dall'Amministrazione Comunale, , in prima istanza, al proprio ufficio tecnico, nella persona del sottoscritto tecnico comunale arch. Nicoletta Rho responsabile del procedimento edilizia privata.

b - Descrizione generale

QUADRO GEOGRAFICO
Il territorio di Bagnolo Cremasco offre, con buona approssimazione, la forma di una grande e comoda poltrona dove i piedi sono rappresentati dalle lingue di terra del Mezzano e di Gattonino, la sponda più alta dal Moso con i suoi terreni e i suoi cascinali, i braccioli ed il sedile da tutto l'abitato centrale.
Occupa una superficie di 10,37 Kmq.
Gli abitanti al 31.01.2008 sono 4817.

QUADRO GEOLOGICO
Sotto l'aspetto geologico Bagnolo non si differenzia da tutto o quasi il territorio cremasco, costituito da solchi fluviali, formati da alluvioni post-glaciali. Nel complesso, si tratta di formazioni alluvionali che illustrano il lungo lavoro di deposito e di erosione operato in alterne vicende dalle acque fluviali nel costruire tutta la pianura cremasca.

QUADRO ALTIMETRICO
Le quote altimetriche di Bagnolo variano da 79 – 80 m. s.l.m. , in località Moso, a 70 – 72 m. s.l.m. ai confini con il Lodigiano. I punti più elevati di tutto il territorio sono l'area sulla quale sorge la chiesa parrocchiale(83 m.) e i terreni ad ovest direttamente confinanti con la cascina Gazzanighe (83 – 84 m.) appartenente al comune di Vaiano.

QUADRO CLIMATOLOGICO
Il clima di Bagnolo risulta il tipo continentale proprio della intera Valle Padana con forti escursioni termiche e con precipitazioni piuttosto accentuate in primavera e in autunno. La temperatura va da un minimo invernale di -8 gradi a un massimo estivo di +35 gradi. In inverno i valori più bassi si hanno nel mese di gennaio e, in estate, i più alti in luglio e agosto.

QUADRO IDROGRAFICO
Il territorio di bagnolo non scarseggia certamente di acque e pochissimi dei suoi terreni sono esclusi dalla possibilità di regolari irrigazioni. Rogge di una certa consistenza volumetrica, bocchelli o canali irrigatori e di colo delimitano in gran parte i confini, solcano, talvolta incrociandosi, la vasta e fertile campagna, separano le diverse proprietà private, fertilizzano i campi favorendone la produttività

COORDINATE
Latitudine 45°21’43”56 N Longitudine 09°36’50”40 E

CONFINI
I Comuni che confinano con il Comune di Bagnolo Cremasco sono: Chieve, Crema, Crespiatica (LO), Trescore Cremasco e Vaiano Cremasco.

CENNI URBANISTICI

Il P.R.G.C. vigente adottato con delibera consiliare n. 1 del 04.03.1995 (esecutiva ai sensi di legge) e delibera consiliare n. 5 del 22.01.1998 (esecutiva ai sensi di legge) ed approvato con delibera di Giunta regionale n. 40858 del 29.12.1998 (esecutiva ai sensi di legge);
Successivamente vengono fatte delle varianti, quali:

variante al P.R.G.C. per la localizzazione denominata “Serio 2” ai sensi dell’art. 3, L.R. 23/1997 approvata con delibera consiliare n. 1 del 12.02.1999 (esecutiva ai sensi di legge) e pubblicata sul B.U.R.L. n. 14 del 07.04.1999;

l’interpretazione autentica di alcune norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente adottata con delibera consiliare n. 54 del 20.12.1999 (esecutiva ai sensi di legge) e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n. 10 del 08.03.2000;

l’interpretazione autentica di alcune norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente adottata con delibera consiliare n. 15 del 28.02.2000 (esecutiva ai sensi di legge) e pubblicata sul B.U.R.L. Serie Inserzioni n. 14 del 05.04.2000;

Variante al P.R.G.C. vigente, ai sensi e per gli effetti delle l.r. 23/1997 del 23.06.1997 e l.r. 1/2000 del 05.01.2000, adottata con delibera consiliare n. 21 del 30.06.2001 (esecutiva ai sensi di legge) ed approvata definitivamente con delibera n. 34 del 29.11.2001 (esecutiva ai sensi di legge), che ha assunto efficacia, a seguito di pubblicazione dell’avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia N. 1 del 02.01.2002;

Variante n.3 al P.R.G.C. vigente, ai sensi e per gli effetti delle l.r. 23/1997 del 23.06.1997, adottata con delibera consiliare n. 24 del 30.06.2003 (esecutiva ai sensi di legge) ed approvata definitivamente con delibera n. 2 del 16.02.2004 (esecutiva ai sensi di legge), che ha assunto efficacia, a seguito di pubblicazione dell’avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia N. 16 del 14.04.2004;

Variante n.4 al P.R.G.C. vigente, ai sensi e per gli effetti delle l.r. 23/1997 del 23.06.1997, adottata con delibera consiliare n. 27 del 28.07.2003 (esecutiva ai sensi di legge) ed approvata definitivamente con delibera n. 40 del 26.11.2003 (esecutiva ai sensi di legge), che ha assunto efficacia, a seguito di pubblicazione dell’avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia N. 2 del 07.01.2004;

Variante n.5 al P.R.G.C. ai sensi e per gli effetti della l.r. 1/2000 del 05.01.2000, adottata con delibera consiliare n. 33 del 18.09.2003 ed approvata definitivamente con delibera n. 17 del 06.04.2004 (esecutiva ai sensi di legge), che ha assunto efficacia, a seguito di pubblicazione dell’avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia N. 24 del 09.06.2004;

Variante n.6 al P.R.G.C. ai sensi e per gli effetti delle l.r. 1/2000 del 05.01.2000, adottata con delibera consiliare n. 18 del 30.03.2005 ed approvata definitivamente con delibera n. 32 del 19.05.2006 (esecutiva ai sensi di legge), che ha assunto efficacia, a seguito di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia N. 31 del 02.08.2006;

Variante n.7 modifica e revisione delle norme tecniche attuative del P.R.G. "in itinere" ai sensi e per gli effetti delle l.r. 23/97, adottata con delibera consiliare n. 31 del 30.06.2007;

Variante n.8 modifica e revisione delle norme tecniche attuative del P.R.G. "in itinere" ai sensi e per gli effetti delle l.r. 23/97, adottata con delibera consiliare n. 49 del 01.10.2007;

c – Scelta del criterio di stima

Trattandosi di un operazione finalizzata alla determinazione di un valore parametrico ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., si ritiene che il criterio più adeguato sia quello di determinare il prezzo più probabile , nell'ipoteso che il bene possa essere oggetto di compravendita.
Si ritiene pertanto che la scelta della stima tramite criterio del valore di mercati sia quello più adeguato per perseguire lo scopo fissato.
I valori di mercato verranno analizzati tenendo in considerazione l'azzonamento delle aree in: zona residenziale, zona industriale, zona App di uso pubblico per la residenza, zona commerciali.
Si dovrà, inoltre, considerare un ulteriore suddivisione in aree urbanizzate o non urbanizzate.

d –Parametri di riferimento

Il criterio di stima adottato è quello del valore "venale", cioè quello del prezzo di mercato, mercato nel quale si possono vendere i beni nello stato in cui si trovano.
La stima è stata redatta analizzando i valori reali di vendita dei terreni, dati raccolti presso l'archivio comunale di Bagnolo Cremasco dagli atti notarili depositati.

e –Valori

In base a quanto succitato e all'analisi fatta dagli atti si stabilisce quanto segue:

Zona residenziale urbanizzata	€/mq	150
Zona residenziale non urbanizzata	€/mq	90
Zona industriale urbanizzata	€/mq	100
Zona industriale non urbanizzata	€/mq	60
Zona App	€/mq	40
Zona Commerciale/terziario	€/mq	120
Zona in Dt art.31 bis NTA	€/mq	60

Ai fini dell'applicazione di detti valori si intende data di urbanizzazione dell'area la data di stipula della convenzione urbanistica afferente il piano esecutivo.

Bagnolo Cremasco, 15.02.2008

IL TECNICO COMUNALE