



# COMUNE DI GENIVOLTA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Castello, 14

26020 GENIVOLTA

Tel. 0374 / 68522

Fax 0374 / 68862

C.F. e P. IVA 00310060199

e-mail: info@comune.genivolta.cr.it

IL SEGRETARIO COMUNALE

Avv. Silvia Grieco

APPROVATO CON DELIB.

Consiglio Comunale n° 51

del 04/09/2013

Prot. n.

1922



Genivolta, Li 14 agosto 2013

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dr.ssa Emilia Giusani

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE L'AREA INEDIFICATA DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SITA IN GENIVOLTA E CENSITA AL FOGLIO N. 10 - MAPP. N. 173

## 1. GENERALITA' E SCOPO DELLA PERIZIA

L'area oggetto delle presente perizia è sita in Comune di Genivolta ed è censita catastalmente al foglio n. 10 mapp. n. 173 , ed ha una superficie catastale di mq. 1370 .

La presente perizia estimativa è necessaria per la determinazione del prezzo minimo (partenza della base d'asta) per la vendita della piena proprietà dell'area di proprietà della Amministrazione Comunale .

Si tratta di un'area parte dell'originario compendio di mappali provenienti dalla cessazione della ferrovia Cremona-Edolo e pervenuti in blocco al Comune di Genivolta giusto atto di Compravendita a rogito Notaio Tagliaferri avv. Vera di Crema in data 11.5.2011 rep n. 4635/3338.

L'Amministrazione Comunale è addivenuta alla decisione di alienare detta area sia poiché la stessa è sottoutilizzata rispetto alle potenzialità , sia perché vi è stata una vivace manifestazione di interesse in tal senso da parte delle proprietà private confinanti .

La procedura amministrativa di alienazione ha previsto le seguenti fasi :

- con deliberazione del commissario prefettizio n. 30 del 30.5.2013 con i poteri della Giunta Comunale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ;
- con deliberazione del commissario prefettizio n. 19 del 27.6.2013 con i poteri del Consiglio Comunale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ;
- seguirà la approvazione della presente Perizia di Stima , con atto giuntale ;
- poi seguirà la procedura di Indizione di Pubblico Incanto e assegnazione dell'area al miglior offerente con criterio di miglior offerta economica, con determinazioni del Responsabile dell'area ;
- infine seguirà ancora la sottoscrizione del Rogito di alienazione dell'area e contestuale incameramento della somma offerta :

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

L'area in argomento è di fatto a tutti gli effetti configurabile come un area reliquaria, trattandosi di parte della vecchia ferrovia , dismessa da decenni .

Superficie catastale 1370 mq.





L'area presenta una conformazione trapezoidale molto allungata .  
Da quanto si è potuto constatare all'incirca la superficie reale coincide con la superficie catastale.  
La sua posizione tra aree agricole fa ipotizzare che questa sia l'unica sua possibilità di sfruttamento .  
In base alle prescrizioni del Piano di Governo del territorio l'area è ricompresa nella rete ecologica intercomunale delle terre dei navigli .

Come già specificato l'area è di proprietà dell'Amministrazione Comunale in virtù atto di Compravendita a rogito Notaio Tagliaferri avv. Vera di Crema in data 11.5.2011 rep n. 4635/3338.

### **3. DESCRIZIONE DELL'AREA**

Come sopra accennato l'area ha una superficie catastale di mq. 1370 .

L'area presenta una conformazione trapezoidale molto allungata .  
Da quanto si è potuto constatare all'incirca la superficie reale coincide con la superficie catastale.  
Non avendo accesso diretto dalla pubblica via , di fatto l'accessibilità avviene per mezzo del confinante mapp. 237.

### **4. CONSIDERAZIONI IN MERITO AD UNA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'AREA**

L'area si presenta di fatto difficilmente sfruttabile per l'Amministrazione Comunale di Genivolta, mentre invece le proprietà confinanti potrebbero sfruttarla annettendola ai propri compendi . .

### **5. CONFINI**

I confini del compendio oggetto di alienazione risultano essere :

- a nord acqua pubblica per mezzo di un ponte non compreso nel mappale ;
- a est mappale 1099
- a sud acqua pubblica per mezzo di un ponte non compreso nel mappale
- a ovest : mapp. 98 del foglio 9 ;

### **6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

Per la determinazione del valore di vendita del lotto risulta necessario considerare principalmente :

- il contesto in cui si colloca l'area ;
- le prescrizioni urbanistiche vigenti
- la forma estremamente allungata dell'area che consente uno sfruttamento, solo se annessa ad altra area ;
- la consistenza del lotto per la quale si ritiene con buona approssimazione veritiera la consistenza catastale ;
- il valore di analoghe aree ;
- valutando la piena proprietà dell'area (non diritto di superficie , prelezioni o altri gravami)





# COMUNE DI GENIVOLTA

Via Castello, 14  
26020 GENIVOLTA  
Tel. 0374 / 68522  
Fax 0374 / 68862  
C.F. e P. IVA 00310060199  
e-mail: info@comune.genivolta.cr.it

Premesso quanto sopra con la presente Perizia Estimativa si va quindi a determinare il valore da porre a base d'asta per la vendita del lotto.

Valutate tutte le specificità della pratica in oggetto, il sottoscritto Dott. Arch. Camillo Cugini, Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, esprime in Euro 13,00 al mq. il valore dell'area in argomento da porre come base di determinazione.

Conseguentemente si avrà un prezzo pari a :  
Euro 13,00 x 1370 mq. = Euro 17810,00

Resta inteso che ogni onere relativo al trasferimento di proprietà (imposte, bolli, registro, onorario del pubblico ufficiale rogante, ecc.) sarà a carico di parte acquirente.

## 7. PATTI SPECIALI

Come patti speciali per la vendita dell'area in argomento vengono previsti quelli sopra già elencati:

- a carico della parte acquirente ogni onere relativo al trasferimento di proprietà (imposte, bolli, registro, onorario del pubblico ufficiale rogante, ecc.)
- a carico della parte venditrice ogni onere per eventuali pratiche catastali preliminari all'atto;

## 8. ALLEGATI

- Visura catastale
- Estratto di mappa catastale;
- Estratto di PGT
- Inquadramento aerofotogrammetrico
- Delibere n. 19 e n. 30 ;

IL RESPONSABILE D'AREA  
Arch. Camillo Cugini





Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/08/2013 - Ora: 13.33.39

Visura n.: T51493 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 14/08/2013

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di GENIVOLTA ( Codice: D966)</b>						
		<b>Provincia di CREMONA</b>						
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Foglio: 10 Particella: 173</b>						
<b>Immobile</b>							DATI DERIVANTI DA	
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito
1	10	173		-	PRATO U	13 70		Agrario Euro 5,66 L. 10.960
<b>Notifica</b>							Partita	Impianto meccanografico del 03/10/1975
<b>INTESTATO</b>								
		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI
		COMUNE DI GENIVOLTA con sede in GENIVOLTA			00310060199*			(1) Proprieta' per 1/1
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/05/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 3453 .1/2011 in atti dal 10/06/2011			Repertorio n. : 4635			Rogante: TAGLIAFERRI VERA
		DATI DERIVANTI DA			Sede: SERGNANO			Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali





# COMUNE DI GENIVOLTA

DELIBERAZIONE N. 19/2013

ORIGINALE

## Verbale di deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO TRIENNALE ALIENAZIONI E  
VALORIZZAZIONI 2013 /2015.**

L'anno **DUEMILATREDICI**, il giorno **VENTISETTE** del mese di **GIUGNO** alle ore 11,30  
nella sala delle adunanze;

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO  
Dr.ssa Emilia Giordano**

partecipa il Segretario Comunale Avv. Silvio Grieco;

Richiamato il Decreto del Prefetto di Cremona n. 21282/2013 Area II del 17.05.2013 con il quale è stato sospeso il Consiglio Comunale e la Dr.ssa Emilia Giordano è stata nominata Commissario per la provvisoria gestione dell'Ente;

**RICHIAMATO** l'art. 58 D.L. 112/08 convertito nella legge 133/08 in merito "Approvazione da parte dei Consigli dei piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegati al bilancio di previsione;

**VISTO** il piano delle alienazioni e valorizzazioni del triennio 2013/2015, proposto dall'ufficio tecnico comunale ed adottato con propria deliberazione assunta con i poteri di Giunta Comunale n. 30 del 30.05.2013 ed allegato al presente atto;

CONSIDERATO che è parte del patrimonio del Comune di Genivolta l'elenco degli immobili di cui all'allegato A)

VISTO il Decreto legislativo n. 267 del 18.8.2000;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Decreto legislativo n. 267 del 18.8.2000;

#### DELIBERA

1. Di approvare l'allegato "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – triennio 2013/2015", parte integrante e sostanziale del presente atto, adottato con propria deliberazione assunta con i poteri di Giunta Comunale n.30/2013.
2. Di dare atto che il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce allegato al bilancio di previsione 2013 e al bilancio pluriennale del triennio 2013-2015.
3. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4<sup>^</sup> comma, D.lgs 267/2000.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

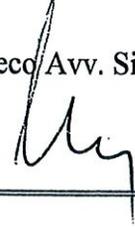
IL COMMISSARIO  
PREFETTIZIO

Dr. ssa Emilia Giordano



IL SEGRETARIO COMUNALE

Grieco Avv. Silvio



---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(art. 124 1° comma T.U. 18.08.2000 n° 267)

N. 241 Reg. pubbl.

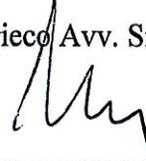
Si attesa che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio il giorno 01 LUG. 2013 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del T.U. - D.lgs 18/08/2000 n. 267.

Li, 01 LUG. 2013



IL SEGRETARIO COMUNALE

Grieco Avv. Silvio



---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(art. 134 3° comma T.U. 18.08.2000 n° 267)

La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000.

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

Grieco Avv. Silvio

# COMUNE DI GENIVOLTA

**DELIBERAZIONE N. 30/2013**

COPIA

## Verbale di deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta Comunale

**OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO TRIENNALE ALIENAZIONI E  
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2013/2015.**

L'anno **DUEMILATREDICI**, il giorno **TRENTA** del mese di **MAGGIO** alle ore  
11,00 nella sala delle adunanze;

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO  
Dr.ssa Emilia Giordano**

partecipa il Segretario Comunale Avv. Silvio Grieco;

Richiamato il Decreto del Prefetto di Cremona n. 21282/2013 Area II del 17.05.2013 con il quale è stato sospeso il Consiglio Comunale e la Dr.ssa Emilia Giordano è stata nominata Commissario per la provvisoria gestione dell'Ente;

**RICHIAMATO** il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali", al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun

ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, 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, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

DATO ATTO che l'art. 42, comma 2, lett. 1) T.U.E.L. 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

#### CONSIDERATO:

- che il competente Settore Tecnico ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, predisponendo un elenco di immobili suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

- che i terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente del conto del patrimonio potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziando la relativa destinazione urbanistica;

RILEVATO che la disciplina della valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del dl n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

#### VISTI:

lo statuto comunale;

il Regolamento di Contabilità;

il D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 del Decreto legislativo n. 267 del 18.8.2000;

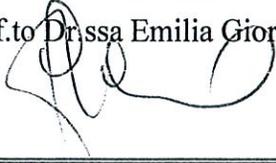
#### DELIBERA

1. di adottare l'allegato Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione sub A), dando atto che le unità immobiliari, con il presente atto entrano a far parte del patrimonio disponibile di questo ente;
2. di dare atto che la presente deliberazione non costituisce variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. 112/2008, convertito con legge n. 133/2008;
3. di consentire che l'attuazione del presente Piano possa esplicitare la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2013/2015;
4. di dare atto che il piano dovrà essere allegato al bilancio di previsione 2013 e al bilancio di pluriennale 2013- 2015.
5. Di dichiarare attesa l'urgenza, visto l'articolo 134 comma 4 del D.Lgs N.267 del 18/08/2000 ,il presente atto immediatamente esecutivo.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL COMMISSARIO  
PREFETTIZIO

f.to Drissa Emilia Giordano



IL SEGRETARIO COM. UNALE

f.to Grieco Avv. Silvio

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

(art. 124 1° comma T.U. 18.08.2000 n° 267)

N. 214 Reg. pubbl.

Si attesa che copia della presente deliberazione vien pubblicata all'Albo pretorio il giorno **13 GIU. 2013** ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del T.U. - D.lgs 18/08/2000 n. 267.

Lì, **13 GIU. 2013**

IL SEGRETARIO COMUNALE

 Grieco Avv. Silvio

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(art. 134 3° comma T.U. 18.08.2000 n° 267)

La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000.

Lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE

Grieco Avv. Silvio

---

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Lì, **13 GIU. 2013**



IL SEGRETARIO COMUNALE

Grieco Avv. Silvio

