

COMUNE DI REA

Provincia di Pavia

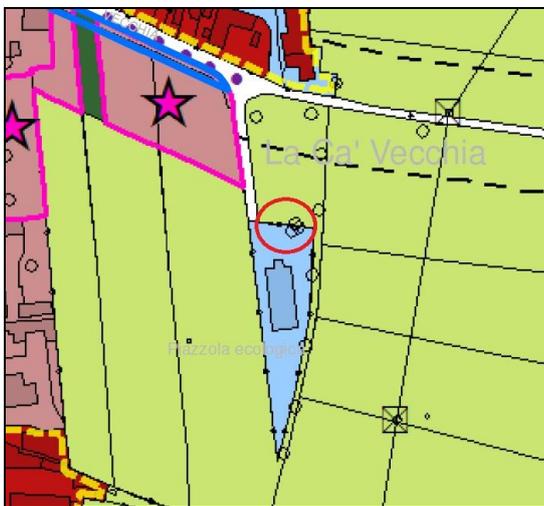
Piazza C. Busoni 4 - 27040 Rea (PV)

Rea, 9 aprile 2024

Oggetto Perizia di stima di porzione di terreno occupata da un'antenna telefonica in via Casa Vecchia (stazione radio base), di proprietà del Comune di Rea e identificata dal Catasto Terreni al Foglio 7, Mappali 107-247 (parte).

Il presente documento costituisce perizia di stima del sedime in oggetto, situato in via Casa Vecchia e occupato da un'antenna telefonica (impianto radio base), di proprietà del Comune di Rea e identificata dal Catasto Terreni al Foglio 7, Mappali 107-247 (parte), di superficie circa 50 metri quadrati.

L'area fa parte degli "Ambiti per servizi pubblici" del Piano dei Servizi del PGT (vedi figura seguente, cerchio rosso).



La presente perizia di stima viene effettuata attraverso un metodo comparativo, rapportando la situazione del Comune di Rea con altre situazioni analoghe.

Stante la scarsità di letteratura e pubblicazioni disponibili in materia (anche on line), non si è trovato di meglio che prendere in considerazione altri due sedimi occupati da antenne telefoniche, aventi superficie simile, situati nel Comune di Brignano Gera d'Adda (Provincia di Bergamo) e nel Comune di Gottolengo (Provincia di Brescia).

Dal documento disponibile on-line dal titolo "Perizia di stima: diritto di superficie trentennale del terreno sito in Comune di Taglio di Po, via Cimitero, attuale sede di stazione radio base", sono stati ricavati i seguenti dati relativi ai suddetti terreni (superficie, canone annuo di locazione, stima di valore del terreno), derivanti da recenti perizie di stima eseguite dalle amministrazioni comunali.

Comune	Dati sul terreno occupato da antenne telefoniche			
	Superficie	Canone annuo locazione	Stima valore terreno	
	m2	€/anno	€	€/m2
Brignano Gera d'Adda (BG)	50,00	18.500,00	215.000,00	4.300,00
Gottolengo (BS)	65,00	26.000,00	199.000,00	3.061,54

In base ai dati riportati nella tabella soprastante, si ottiene il seguente canone annuo medio di locazione:

$$Cl, \text{ medio} = (18.500 + 26.000) / 2 = 22.250,00 \text{ €/anno}$$

In base ai dati riportati nella tabella soprastante, si ottiene il seguente valore medio dei terreni:

$$Vt, \text{ medio} = (4.300 + 3.061,54) / 2 = 3.680,77 \text{ €/mq}$$

Il Comune di Rea ha dato in locazione l'area in esame ad un canone annuo di 4.000 €, riferito al mese di febbraio dell'anno 2011. Rivalutando il suddetto canone attraverso l'indice ISTAT nel periodo di tempo compreso tra febbraio 2011 e gennaio 2024 (ultima rilevazione), il canone annuo di locazione attuale sarebbe:

$$CL, \text{ REA } 2024 = 4.000 \text{ €/anno} \times 1,259 = 5.036,00 \text{ €/anno}$$

Può pertanto essere impostata la seguente proporzione:

$$[5.036,00 \text{ €/anno}] : [X \text{ €/mq}] = [22.250,00 \text{ €/anno}] : 3.680,77 \text{ €/mq}$$

Da cui si ricava la stima unitaria del valore del terreno in esame (X):

$$X = 833,09 \text{ €/mq (stima unitaria valore terreno Rea)}$$

Di conseguenza, il valore del terreno in oggetto può essere stimato in:

$$Vt, \text{ REA} = 833,09 \text{ €/mq} \times 50,00 \text{ mq} = 41.654,50 \text{ €}$$

Tale valore può essere arrotondato a **40.000,00 €**.

In fede.

Il consulente Ufficio Tecnico Comunale
Ing. Marcello Mossolani