



CITTA' DI CASTELLAMONTE

Città Metropolitana di Torino
SETTORE TECNICO-MANUTENTIVO
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA
SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA



prot. 20290 del 02.10.2024

REDAZIONE PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VENDITA DEL TERRENO FG.12 N. 1670 (EX 706) NEL COMUNE DI CASTELLAMONTE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. GIGLIO TOS Maurizio, in qualità di RESPONSABILE SETTORE 4 SERVIZIO TECNICO-MANUTENTIVO AD INCARICO DI ELEVATA QUALIFICAZIONE come da decreto del Sindaco del Comune di Castellamonte n.5/2024,

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 13 del 29/04/2024 ad oggetto: patrimonio comunale - piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 legge 133 del 6 agosto 2008 di conversione del d. l. 25 giugno 2008 n. 112 – integrazione deliberazione del consiglio comunale nr. 44 del 30/12/2023.

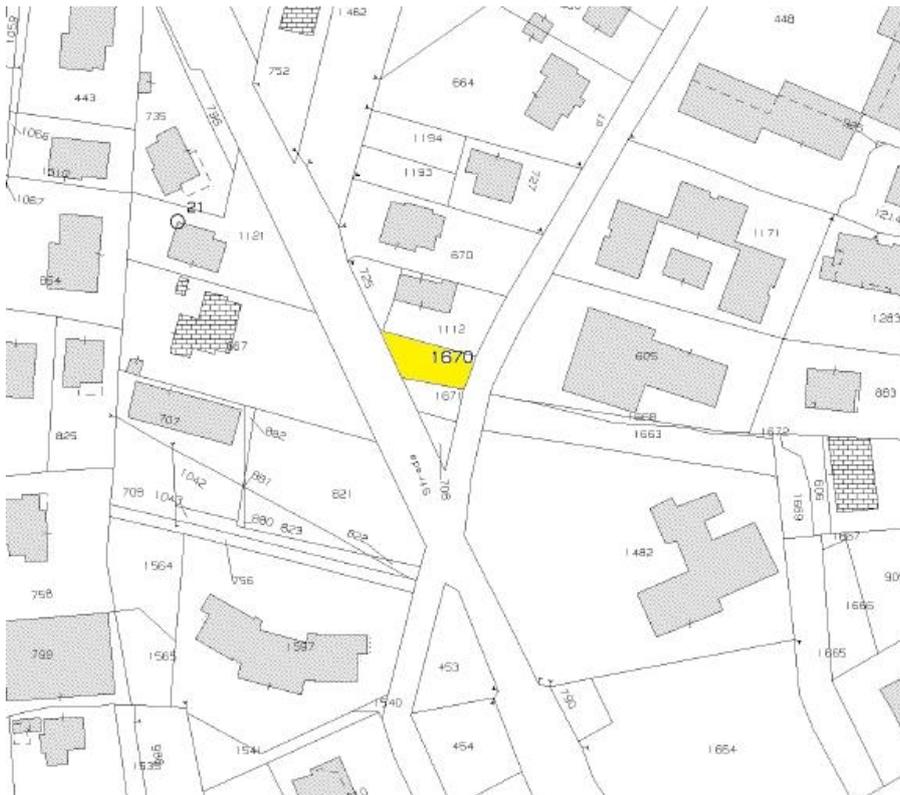
ha redatto la presente perizia al fine di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato di superfici accertate come terreni censiti in Catasto nel Comune di Castellamonte.

La provenienza in capo al **Comune di Castellamonte** discende da atto pubblico del 11/06/1984 rogito RENZO FORMA Repertorio n.49265 - UR Sede CUORGNE' (TO) Registrazione n.1381 registrato in data 02/07/1984 - Voltura n. 102384 in atti dal 21/03/1987, dove il Comune ha acquistato dai Sig. BONO Antonio (CF BNONTN14M03Z301V) nato in ALGERIA (EE) il 03/08/1914, BONO Margherita (CF BNOMGH21H46Z301C) nata in ALGERIA (EE) il 06/06/1921, RONCHETTO SALVANA Olga (CF RNCLGO09R69Z404Y) nata in STATI UNITI D'AMERICA (EE) il 29/10/1909.

Dopo aver proceduto, ai sopralluoghi, ai rilievi fotografici, agli accertamenti, alle valutazioni del caso, redige la seguente relazione.

IDENTIFICAZIONE

Il terreno risulta censito al N.C.T. al Foglio 12 mappale 1670 (ex 706) del comune di Castellamonte ed identificato come dal sotto riportato estratto di mappa e visure catastali:



Stralcio estratto di mappa Comune di Castellamonte Foglio 12 mappale 1670 (ex 706)



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
 Servizi Catastali

Data: 30/09/2024
 Ora: 11:58:20
 Numero Pratica: T148886/2024
 Pag: 1 - Segue

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/09/2024

Dati identificativi: Comune di CASTELLAMONTE (C133A) (TO) Sezione CASTELLAMONTE

Foglio 12 Particella 706

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variatione in soppressione del 17/01/2024, pratica n. TO0017496, in atti dal 17/01/2024 - FRAZIONAMENTO
 - presentato il 17/01/2024(n.17496.1/2024)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

Comune: CASTELLAMONTE (C133) (TO) Sezione A

- costituito i seguenti immobili: Foglio 12 Particella 1670, Foglio 12 Particella 1671

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 12 Particella 706

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 17/01/2024

Impianto meccanografico del 01/12/1977

Immobile attuale

Comune di CASTELLAMONTE (C133A) (TO)

Foglio 12 Particella 706

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 17/01/2024

Impianto meccanografico del 01/12/1977

Immobile attuale

Comune di CASTELLAMONTE (C133A) (TO)

Foglio 12 Particella 706

Redditi: dominicale Euro 2,98 Lire 5.775

 agrario Euro 3,28 Lire 6.353

Particella con qualità: PRATO IRRIG di classe 01
 Superficie: 385 m²

Partita: 10581

📅 dal 17/01/2024 al 17/01/2024

FRAZIONAMENTO del 17/01/2024 Pratica n.
 TO0017496 in atti dal 17/01/2024 Protocollo NSD n.
 ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.20178-
 6.17/01/2024 presentato il 17/01/2024 (n. 17496.1/2024)

Immobile attuale

Comune di CASTELLAMONTE (C133A) (TO)

Foglio 12 Particella 706

Redditi: dominicale Euro 0,00

 agrario Euro 0,00



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/09/2024
Ora: 11:58:20
Numero Pratica: T148886/2024
Pag: 3 - Fine

> 1. COMUNE DI CASTELLAMONTE
(CF 01432050019)
sede in CASTELLAMONTE (TO)
☞ dal 11/06/1984 al 17/01/2024
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
4)

4. Atto del 11/06/1984 Pubblico ufficiale RENZO
FORMA Sede CASTELLAMONTE (TO) Repertorio n.
49265 - UR Sede CUORGNE' (TO) Registrazione n.
1381 registrato in data 02/07/1984 - Voltura n. 102384
in atti dal 21/03/1987

Visura telematica esente per fini istituzionali

DESCRIZIONE

Lo scrivente nel procedere alla descrizione del suddetto cespite, ha tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche orografiche, delle qualità geomorfologiche e la relazione con le infrastrutture viarie.

Il corpo fondiario in argomento è ubicato al centro del paese, confina ad Ovest con la Sp59, a Sud con la Via Binchetti, ad Est con la Via S. Sebastiano e a Nord con una proprietà privata.

Di forma trapezoidale, su due livelli abbastanza scoscesi. Trattasi di prato della superficie di mq 253, allo stato attuale si presenta con qualità colturale prato irriguo di cl 1.



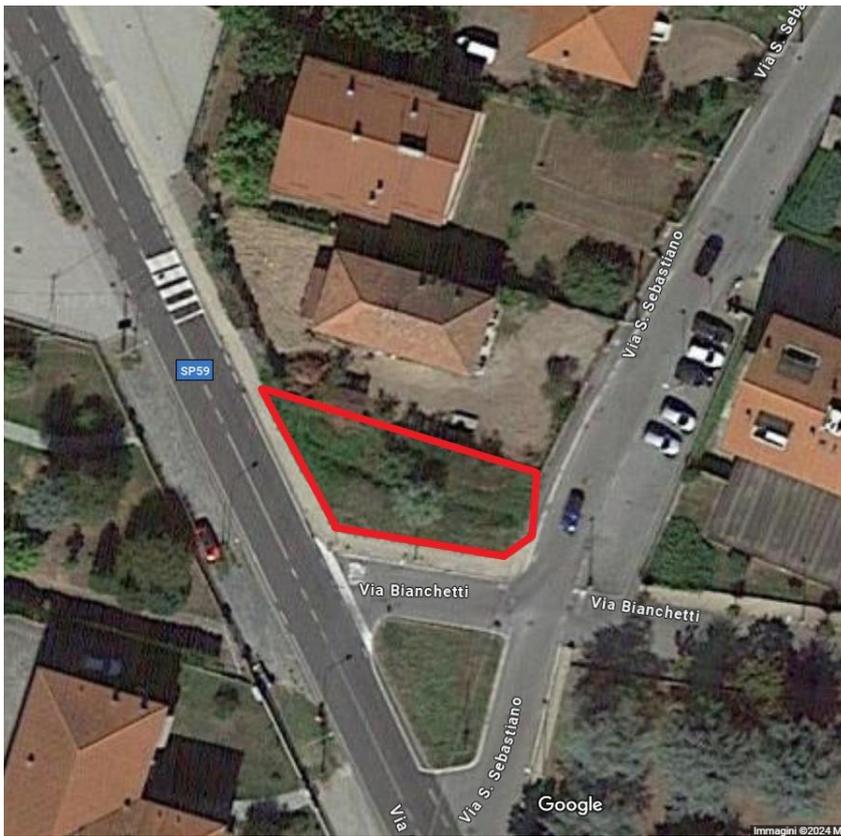


Il vigente PRG individua l'appezzamento di terreno in area - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA Art. 29

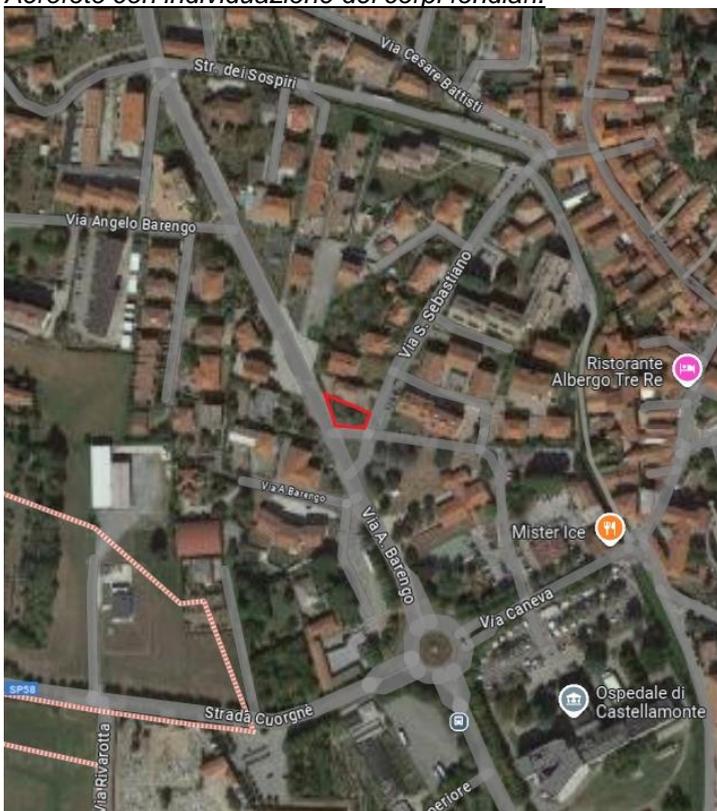


Estratto del P.R.G.C.

Art. 29 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	RE
DESCRIZIONE DELL'AREA	
Aree di recente edificazione e/o in fase di costruzione, a elevata densità insediativa.	
FINALITA' DEL PRG	
Conferma delle quote edilizie realizzate ed adeguamento funzionale degli edifici esistenti.	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6	
Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).	
INTERVENTO EDILIZIO AMMESSO EX ART. 15	
INTERVENTO DIRETTO	
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B ⁽¹⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽²⁾ , integrazione pertinenziale ⁽³⁾ , demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia ⁽⁴⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e sottotetti.	
NOTE	
<p>⁽¹⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari, purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra o ml 10,50</p> <p>⁽²⁾ Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente, con un massimo di 50 mq per ogni unità immobiliare; ed un minimo sempre comunque concesso di 25 mq; per edifici plurifamiliari fino al 20% della Sul con un massimo di 25 mq per ogni unità immobiliare, purché sulla base di un progetto unitario esteso a tutto il fabbricato con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi aperti; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.</p> <p>⁽³⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabbricati interrati senza limiti dimensionali; purché sia obbligatorio sistemare a verde, se esistente, l'estradosso del solaio interrato, con spessore minimo di terra agraria pari a cm 50. La realizzazione dei piani interrati deve garantire una percentuale del lotto come verde in piena terra, possibilmente pari al 20% della superficie a verde complessivamente prevista. - Bassi fabbricati e tettoie nel rispetto dei parametri edificatori dell'area - Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a Uf e Rc fino a 60 mq di Sul per ogni unità abitativa - Bassi fabbricati e tettoie accessori a edifici plurifamiliari in deroga a Uf ma nel rispetto di Rc 50% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa; - Le integrazioni pertinenziali, comunque, trovano limiti dimensionali in relazione alle criticità idrogeologiche, oltre che nel rispetto della tutela tipologica, architettonica, e paesaggistica dell'edificio principale e del suo intorno. <p>⁽⁴⁾ Nei limiti della volumetria esistente o recuperabile, e nel rispetto di Rc, con attuazione di Permesso di Costruire Convenzionato, con l'esclusione degli edifici di pregio architettonico e documentario, conformemente all'art. 16 delle presenti norme.</p>	
INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7	
Uf = esistente Rc = 40%. H = esistente	



Aerofoto con individuazione dei corpi fondiari.



Aerofoto con individuazione dei corpi fondiari.

METODOLOGIA ESTIMATIVA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Necessita a questo punto una riflessione per la scelta della metodologia estimativa che possa esprimere il valore più probabile dei fondi, così come individuati in precedenza.

Come anticipato, la valutazione di un bene mediante processo sintetico comparativo si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato.

Prima di addentrarci nella valutazione occorre comunque precisare come ogni immobile, benché simile ad altri, risulti essere eguale solo a se stesso. Tale principio è stato introdotto nel mercato immobiliare e nel contesto dottrinale e giurisprudenziale per la prima volta dalla Legge 27-7-1978 n. 392. Disciplina delle locazioni di immobili urbani, meglio conosciuta come legge sull'equo canone.

Due beni immobili di uguale natura differiscono quanto meno per la loro collocazione nello spazio, la quale non è quasi mai del tutto indifferente.

Ciò premesso, la stima sintetico comparativa, benché agevolata dalla possibilità di ricorrere ad una pluralità di prezziari immobiliari tutti egualmente attendibili, risulta essere particolarmente complicata in ragione della necessità di adeguare tali valori alla specificità del bene stimando.

I dati riportati nella presente stima sono stati reperiti all'interno de: Agenzia del Territorio sito istituzionale, l'Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia del Territorio di SR, FIAIP Osservatorio sul mercato immobiliare (ultimo aggiornamento annualità 2021).

STIMA CORPO FONDIARIO

DETERMINAZIONE VALORE COME TERRENO AGRICOLO

Il mercato immobiliare non offre generalmente valutazioni riferite a terreni agricoli. In questo contesto dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame abbia riportato alle tabelle che redige la Commissione Provinciale Espropri e che sono pubblicate dall'Agenzia del Territorio della Prov. di Torino:



Ufficio del territorio di TORINO

Data: 01/12/2021
Ora: 14.21.36

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 25/11/2020

n.- del-

REGIONE AGRARIA N°: 7 VAL PELLICE Comuni di: ANGRONGNA, BOBBIO PELLICE, RORA', TORRE PELLICE, VILLAR PELLICE		REGIONE AGRARIA N°: 8 MORENICA DI IVREA Comuni di: AGLIE', ALBIANO D'IVREA, ALICE SUPERIORE, AZEGLIO, BAIRO, BALDISSERO CANAVESE, BANCHEFFE, BARONE CANAVESE, BOLLENGO, BORGOFRANCO D'IVREA, BORGOMASINO, BUROLO, CANDIA CANAVESE, CARAVINO, CASCINETTE D'IVREA, CASTELLAMONTE, CHIAVERANO, COLLERETTO GIACOSA, COSSANO CANAVESE, CUCEGLIO, CUORGNE', FIORANO CANAVESE, IVREA, LESSOLO LORANZE', LUGNACCO, MAGLIONE, MERCENASCO, MONTALENGHE, MONTALTO DORA, ORIO CANAVESE, PALAZZO CANAVESE, PARELLA, PAVONE CANAVESE, PECCO, PEROSA CANAVESE, PIVERONE, PRASCORSANO, QUAGLIUZZO, QUASSOLO, SALERANO CANAVESE, SAMONE, SAN COLOMBANO BELMONTE, SAN MARTINO CANAVESE, SCARMAGNO, SETTIMO ROTTARO, STRAMBINELLO, TORRE CANAVESE, VIALFRE', VIDRACCO, VISTRORIO, VAL DI CHY						
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	11105.00				20486.00			
PRATO ARBORATO	11105.00				20486.00			
PRATO IRRIGUO	13913.00	SI	SI		24424.00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	13913.00				24424.00			
SEMINATIVO	11105.00				20486.00			
SEMINATIVO ARBORATO	11105.00				20486.00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	17389.00				25685.00			

L'Osservatorio in esame, individua il Comune di Castellamonte nella Regione Agraria N.8.

La deliberazione più recente risale al 2021, pertanto, facendo un'attenta analisi dei valori agricoli medi pubblicati negli anni successivi nelle altre Province Torinesi, constatato una fondamentale stagnazione *vagamente regressiva* del prezzo, si assume il valore unitario dell'anno in esame.

Il Fondo risulta censito al N.C.T. "prato irriguo classe 1" per l'estensione di ettari 00.02.53.

Le condizioni attuali, testimoniate dalla documentazione fotografica, fanno sì che si possa considerare la superficie nella classificazione con qualità colturale "prato irriguo", poiché a tale destinazione si può ritenere candidabile, e facilmente riconducibile, il cespite.

Pertanto:

$$\text{Ha } 00.02.53 \times \text{€}/\text{Ha } 24424,00 = \text{€ } 617,9272$$

DETERMINAZIONE VALORE CATASTALE

Per calcolare il valore catastale dei terreni agricoli è necessario rivalutare del 25% l'intero reddito dominicale, moltiplicando questo risultato per 130 nel caso in esame.

Pertanto:

$$\text{Reddito dominicale: € } 1,96 \times 1,25 \times 130 = \text{€ } 318,50$$

DETERMINAZIONE VALORE MEDIO

Si ritiene di poter procedere alla determinazione del possibile valore percorrendo i processi di stima sopra richiamati, che viste le risultanze si mediano tra loro:

$$(\text{€ } 617,93 + \text{€ } 318,50) / 2 = \text{€ } 468,215$$

Arrotondabile a € 468,00

Il Responsabile del Servizio Tecnico-Manutentivo
Geom. Maurizio GIGLIO TOS