



COMUNE DI BIANDRATE

Provincia di Novara

Piazza Cesare Battisti n. 12

28061 BIANDRATE

N. Tel 0321/83122

N. Fax 0321/838219

e-mail: info@comune.biandrate.no.it

P.E.C.: biandrate@pcert.it

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE DI TERRENI COMUNALI OGGETTO DI ALIENAZIONE AI SENSI DEL R.D. N.827 DEL 23/05/1924.

In esecuzione alla deliberazione consiliare n. 5 del 17/02/2015 il sottoscritto arch. Giovanni Regis, nato a Varallo (VC) il 31.05.1970, Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Biandrate (NO), giusto decreto di nomina del sindaco del Comune di Biandrate n.04/2013 del 02/08/2013, procede alla redazione di adeguata perizia di stima di alcuni terreni di proprietà comunale, propedeutica all'avvio della procedura di alienazione degli stessi.

L'oggetto della presente perizia di stima è costituito dai seguenti terreni:

Foglio 2; Mapp. 345; Risaia Stabile. Cl. U; Sup. 0.34.18; RD = € 46,78; RA = € 15,89;

Foglio 2; Mapp. 347; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.00.18; RD = € 0,26; RA = € 0,12;

Foglio 2; Mapp. 349; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.00.91; RD = € 1,32; RA = € 0,61;

Foglio 2; Mapp. 350; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.00.34; RD = € 0,49; RA = € 0,23;

Foglio 2; Mapp. 354; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.04.24; RD = € 6,13; RA = € 2,85;

Foglio 2; Mapp. 355; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.09.72; RD = € 14,06; RA = € 6,53;

Foglio 2; Mapp. 356; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.02.96; RD = € 4,28; RA = € 1,99;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I fondi sono siti nell'ambito del territorio comunale di Biandrate:

sono ubicati nella parte a nord, all'interno dell'area industriale, nella zona marginale tra l'edificato artigianale, la Strada Provinciale Fara-Borgo Vercelli e la Linea Alta Capacità Torino - Milano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

I fondi risultano iscritti con i seguenti identificativi catastali:

1. Foglio 2; Mapp. 345; Risaia Stabile. Cl. U; Sup. 0.34.18; RD = € 46,78; RA = € 15,89;
confina a Nord con il Comune di Vicolungo, a est con il mappale 346, a sud con i mappali 354, 347 e 349 ed ad ovest con i mappali 348 e 16. Il fondo ricade urbanisticamente in "zona D2-D5" area artigianale di nuovo impianto.

2. Foglio 2; Mapp. 347; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.00.18; RD = € 0,26; RA = € 0,12; confina a Nord con il mappale 345, ad est con il mappale 354, a sud con il mappale 355, ad ovest con i mappali 349 e 348. Il fondo ricade urbanisticamente in “zona D2-D5” area artigianale di nuovo impianto.
3. Foglio 2; Mapp. 349; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.00.91; RD = € 1,32; RA = € 0,61; confina a Nord con il mappale 345, ad est con i mappali 347 e 354, a sud con il mappale 355 ed ad ovest con il mappale 348. Il fondo ricade urbanisticamente in “zona D2-D5” area artigianale di nuovo impianto.
4. Foglio 2; Mapp. 350; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.00.34; RD = € 0,49; RA = € 0,23; confina a Nord con i mappali 355 e 356, ad est con il mappale 357, a sud con il mappale 351 ed ad ovest con il mappale 348. Il fondo ricade urbanisticamente in “zona D2-D5” area artigianale di nuovo impianto.
5. Foglio 2; Mapp. 354; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.04.24; RD = € 6,13; RA = € 2,85; confina a nord con i mappali 347, 345 e 346; ad est con il mappale 353, a sud con il mappale 356, ad ovest con i mappali 355 e 349. Il fondo ricade urbanisticamente in “zona D2-D5” area artigianale di nuovo impianto.
6. Foglio 2; Mapp. 355; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.09.72; RD = € 14,06; RA = € 6,53; confina a nord con il mappale 347; ad est con i mappali 354 e 353, a sud con i mappali 356 e 350, ad ovest con i mappali 348 e 349. Il fondo ricade urbanisticamente in “zona D2-D5” area artigianale di nuovo impianto.
7. Foglio 2; Mapp. 356; Semin. Irriguo Cl. 1°; Sup. 0.02.96; RD = € 4,28; RA = € 1,99; confina a nord con il mappale 354; ad est con i mappali 353, 352 e 357, a sud con il mappale 351, ad ovest con i mappali 350, 348 e 355. Il fondo ricade urbanisticamente in “zona D2-D5” area artigianale di nuovo impianto.

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie e la loro vicinanza alla rete infrastrutturale viaria ed alle urbanizzazioni esistenti. Trattandosi di terreni aventi capacità e potenzialità edificatoria, in considerazione della loro posizione e dimensione, per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento ad un valore medio desunto da recenti alienazioni di terreni adiacenti ed aventi le medesime caratteristiche di quelli oggetto della presente perizia.

Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni simili, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta mediamente sui 60,00 €/mq. I terreni oggetto della presente perizia sono quelli contraddistinti ai nn. dall'1 al 7 del paragrafo “Identificazione catastale e urbanistica”.

In considerazione di quanto sopra, si individua per gli immobili oggetto di alienazione i seguenti valori da porre a base d'asta:

1. Foglio 2; Mapp. 345; Superficie 0.34.18
Valore al m² € 60,00 x 3.418,00 = € 205.080,00 (Euro duecentocinquemilaottanta,00).
2. Foglio 2; Mapp. 347; Superficie 0.00.18
Valore al m² € 60,00 x 18,00 = € 1.080,00 (Euro milleottanta,00).
3. Foglio 2; Mapp. 349; Superficie 0.00.91
Valore al m² € 60,00 x 91,00 = € 5.460,00 (Euro cinquemilaquattrocentosessanta,00).
4. Foglio 2; Mapp. 350; Superficie 0.00.34
Valore al m² € 60,00 x 34,00 = € 2.040,00 (Euro duemilaquaranta,00).
5. Foglio 2; Mapp. 354; Superficie 0.04.24
Valore al m² € 60,00 x 424,00 = € 25.440,00 (Euro venticinquemilaquattrocentoquaranta,00).
6. Foglio 2; Mapp. 355; Superficie 0.09.72.
Valore al m² € 60,00 x 972,00 = € 58.320,00 (Euro cinquantottomilatrecentoventi,00).
7. Foglio 2; Mapp. 356; Superficie 0.02.96.
Valore al m² € 60,00 x 296,00 = € 17.760,00 (Euro diciassettemilasettecentosessanta,00).

Alla luce di quanto sopra l'importo complessivo del valore dei terreni oggetto della presente stima risulta di € 315.180,00 (Euro trecentoquindicimilacentootanta,00).

A seguito della presente perizia di stima, troverà applicazione il R.D. n.827 del 23/05/1924 per i successivi atti del procedimento.

Biandrate, li 04.03.2015

IL TECNICO

arch. Giovanni Regis