

## ALIENAZIONE EX SEDIME STRADE IN VIA MELLANA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOVES

### RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA

#### 1. PREMESSA

#### 2. RELAZIONE TECNICA

- Proprietà e provenienza
- Ubicazione e confini
- Estremi catastali e consistenza
- Descrizione del bene e stato di conservazione
- Destinazione urbanistica
- Stato locativo
- Corrispondenza della documentazione reperita con lo stato dei luoghi

#### 3. STIMA DEL VALORE

- Stima del più probabile valore di mercato

#### 4. ELENCO ALLEGATI

#### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Dario Cavallo, nato a Cuneo il 17.11.1968, in qualità di responsabile della Macrostruttura Gestione del Territorio - Patrimonio e Demanio, in forza del Decreto Sindacale n. 7 del 29.10.2014, domiciliato per la carica presso il Comune di Boves, Piazza Italia n° 64, ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale per stabilire il valore di un reliquato stradale di proprietà comunale, oggetto della presente perizia di stima, come di seguito descritto, alla luce dell'analisi della documentazione tecnica agli atti del Comune ed in base al sopralluogo effettuato in loco, ha redatto la seguente perizia di stima:

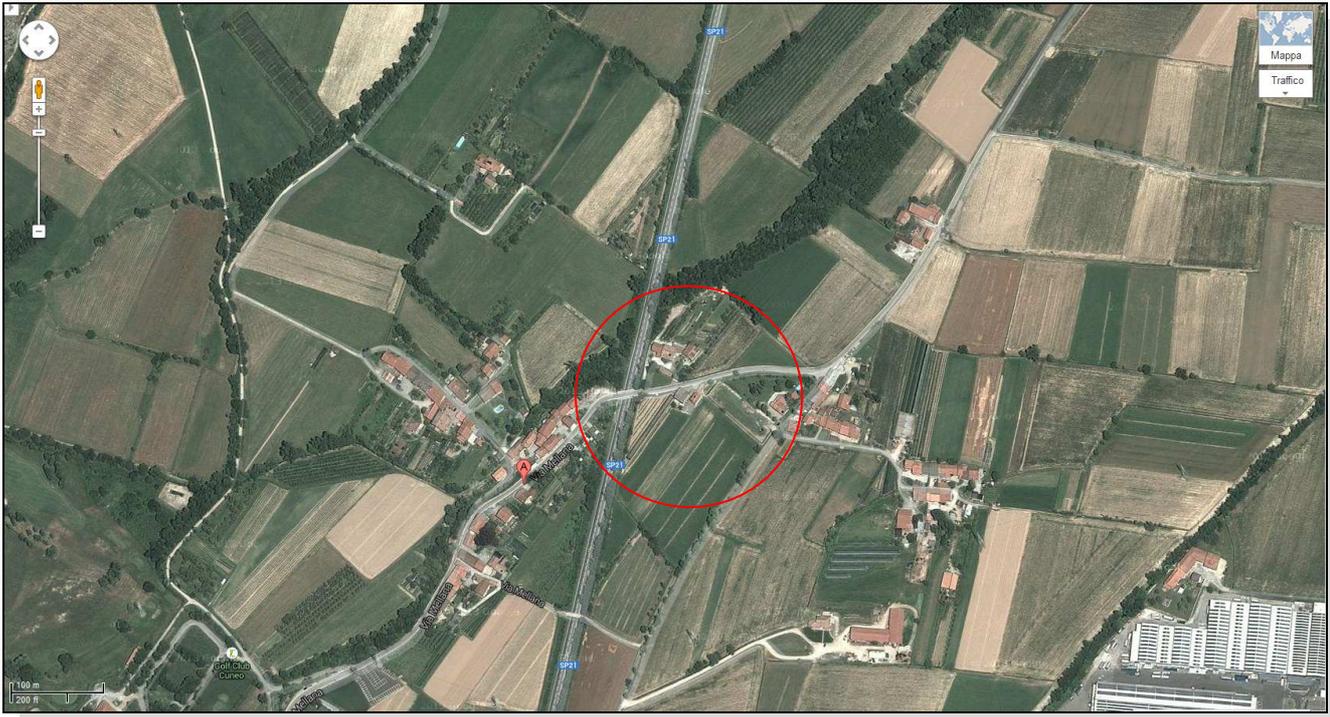
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 117 del 27.12.2012 ad oggetto: "*Alienazione sedime stradale – Provvedimenti*", con la quale si è autorizzata la sdemanializzazione di un tratto di reliquato stradale in Via Mellana, meglio individuato al catasto terreni al foglio n. 1 mappale n. 459;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 01/09/2014, avente ad oggetto "*D.L. n. 112/08, convertito nella legge n. 133/2008. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, provincie, comuni ed altri enti locali.*" con la quale si è approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, comprendente l'immobile in oggetto, determinando conseguentemente la classificazione del bene come patrimonio disponibile, con effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producendo gli effetti di cui all'art. 2644 del Codice Civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione rinvenuta, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.



# Città di Boves

Localizzazione area in oggetto



## 2. RELAZIONE TECNICA

### • Proprietà e provenienza

I terreni oggetto della stima sono individuati al catasto terreni come segue:

foglio	particella	superficie			qualità	classe	R.D.	R.A.
		ha	a	ca				
1	459	0	07	87	Reliquato stradale			

L'area in precedenza utilizzata come viabilità comunale principale è pervenuta da tempo immemore.

### • Ubicazione e confini

Il terreno si trova nel Comune di Boves e confina:

- a Nord con la particelle 262, 146 del foglio n. 76 del Comune di Cuneo;
- a Ovest con la particelle 134, 145 del foglio n. 76 del Comune di Cuneo;
- a Est con particelle 35 del foglio n. 1 del Comune di Boves
- a Sud con le particelle 274,117,227,116,115,324,226,114 del foglio n. 1 del Comune di Boves.

L'accessibilità al fondo è garantita tramite la viabilità comunale denominata Via Mellana (vedasi rilievo fotografico).



# Città di Boves

Vista incrocio con Via Mellana



Vista dal caseggiato



# Città di Boves

- **Estremi catastali e consistenza**

La particella oggetto di stima è la seguente:

foglio	particella	superficie			qualità	classe	R.D.	R.A.
		ha	a	ca				
1	459	0	07	87	Reliquato stradale			

Più specificatamente la nuova particella è stata generata dal frazionamento della strada mediante il “tipo di frazionamento” depositato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio in data 09/07/2013 dal tecnico incaricato dall’amministrazione comunale, Geom. Cavallo Silvano, pervenuto al protocollo comunale in data 10/10/2013 e registrato al n° 0019790, di cui si allega copia.

- **Descrizione del bene e stato di conservazione**

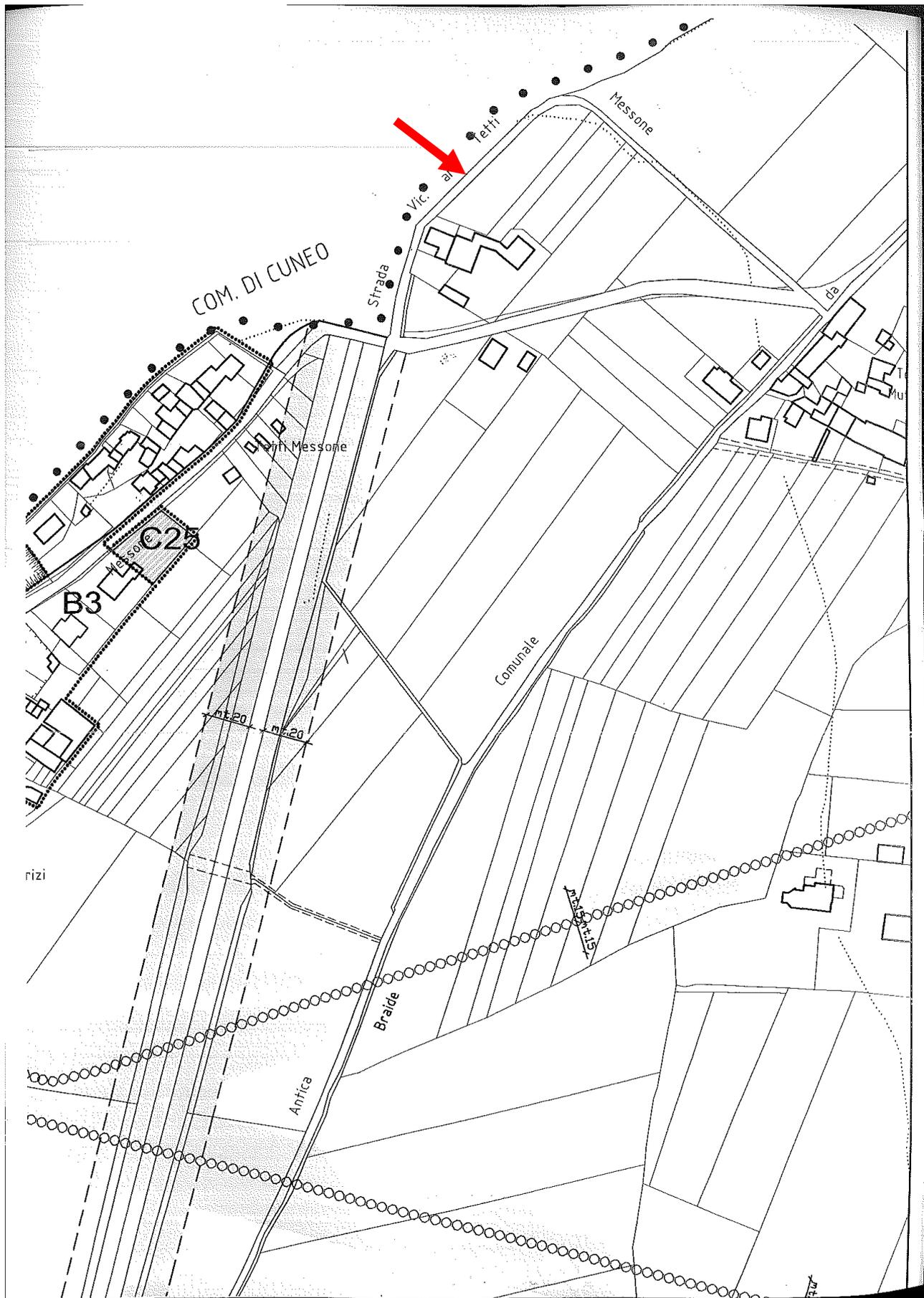
Il sedime stradale oggetto di stima presenta una conformazione morfologica pianeggiante per tutta la sua estensione con quota naturale coincidente all’incirca con quella della viabilità di Via Mellana. Il fondo risulta sterrato.

- **Destinazione urbanistica**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell’immobile, si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U. 4269) emesso in data 17. 03.2015 dal Responsabile della Macrostruttura Programmazione Edilizia Privata, Urbanistica, Lavori Pubblici e Attività Produttive dal quale risulta che il terreno ricadente in area agricola produttiva – E.1 del P.R.G.C. e in CLASSE II – 1P del Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.).



# Città di Boves



- **Stato locativo**

L'area oggetto della stima risulta libera.

- **Corrispondenza della documentazione reperita con lo stato dei luoghi**

Per quanto è stato possibile constatare, le planimetrie catastali corrispondono alla documentazione reperita e a quella rilevata, inoltre non risultano abusi o opere edilizie non autorizzate sul fondo in oggetto.

### 3. STIMA DEL VALORE

La stima del valore del bene in oggetto viene determinata in base ai seguenti parametri:

- Dai valori di esproprio emessi dalla Provincia di Cuneo in riferimento alla classe colturale, pubblicati in data 23.10.2015 e dai valori commerciali di fondi attigui;
- Da un possibile accrescimento degli immobili presenti a fianco;

Alla luce di quanto sopra si evidenzia un valore di esproprio unitario di €/mq. 3,34 per una classe colturale relativa a frutteto, come da tabella provinciale e un valore commerciale relativo a terreni agricoli limitrofi di €/mq. 6,50. Tenuto conto che il bene oggetto di stima può determinare un ampliamento delle particelle attigue, si incrementa il valore commerciale del 20%, e pertanto in arrotondati €/mq. 8,00.

**Valore Stimato = sup. comm. X valore unitario stimato:**

**$V_m = \text{mq. } 787,00 \times \text{€/mq. } 8,00 = \text{€ } 6.296,00$**

**Arrotondato in € 6.300,00.**

Visto quanto sopra esposto, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in perizia in **€ 6.300,00** (diconsi euro seimilatrecento/00).

Tale valore tiene conto dell'assenza di ipoteche volontarie.

### 4. ALLEGATI

Sono allegati alla presente perizia di stima i seguenti documenti:

- 4.a TIPO MAPPALE





## TIPO FRAZIONAMENTO ATTO DI AGGIORNAMENTO Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: CUNEO - Territorio

Protocollo: 2013/166344

Data: 09/07/2013

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 1

### Dati generali del tipo

Comune	BOVES	Sez. Censuaria	STRAD
Foglio	1	Particelle	GEOMETRA
Tecnico	CAVALLO SILVANO	Qualifica	
Provincia	CUNEO		

### Esiti dell'aggiornamento censuario

#### Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

#### Ausiliario

Operazione	Identificativo				Superficie			Annotazioni		Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	m <sup>2</sup>			Natura	Codice	Numero	Qualità	Classe	€		€
	principale	sub			ha	a	ca								
O	STRAD	000			00000	81	59	SN			302				
V	STRAD	000			00000	73	72	SN			302				
C		000	b	459	00000	07	87	SN			454		0	0	NO

#### Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO FRAZIONAMENTO è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0154527/2013 del 01/07/2013 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti

Protocollo n.:	2013/CN0166344	Data di approvazione: 10/07/2013
----------------	----------------	----------------------------------

Il Tecnico:

PZZSMN

Il Direttore dell'Ufficio:

GIOVANNI BATTISTA CATALANO

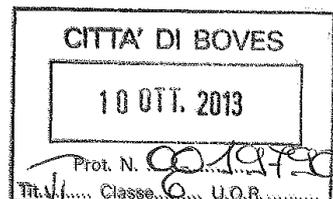
(Responsabile del procedimento)

#### Dati amministrativo contabili

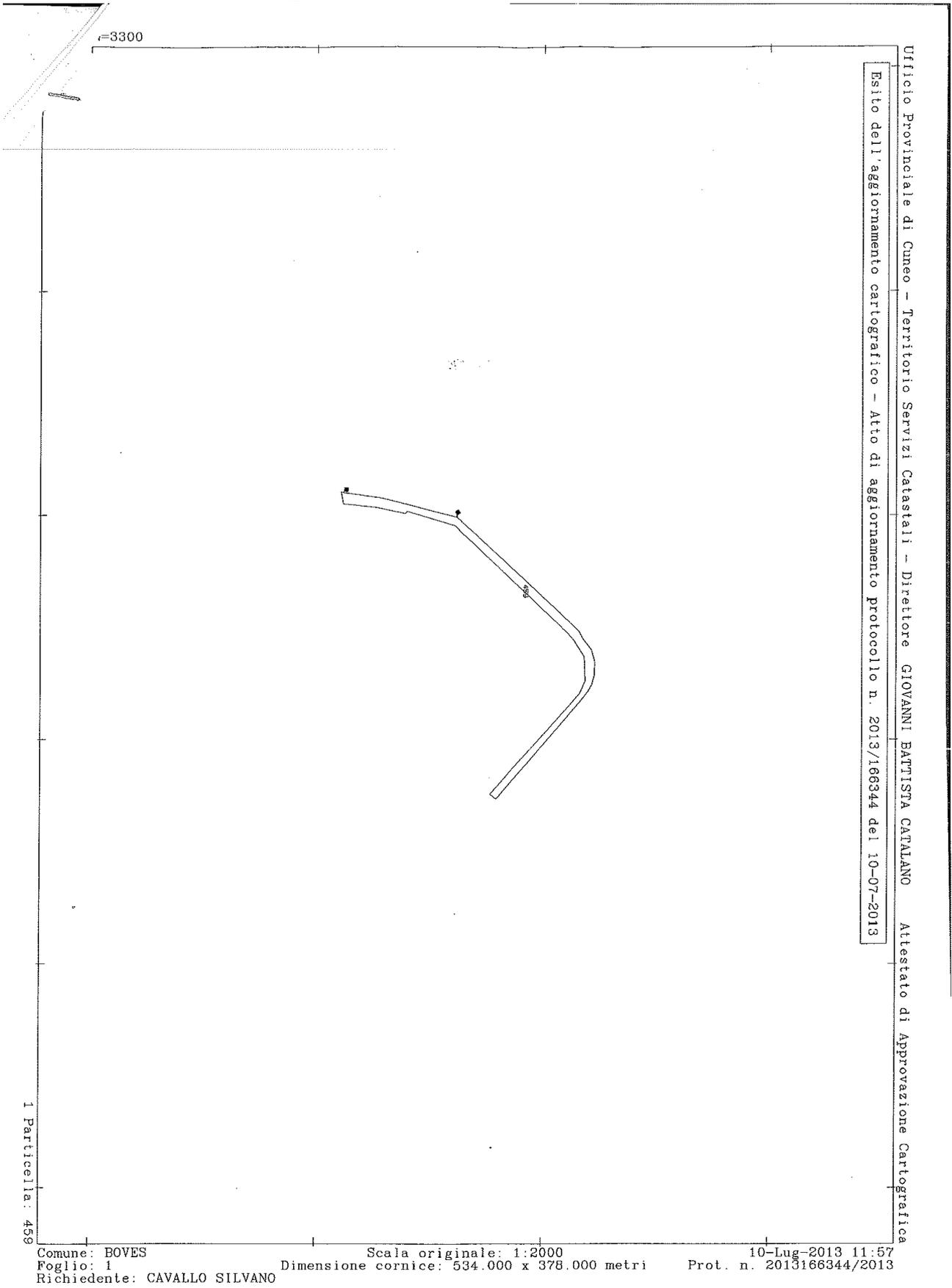
Ricevuta di cassa n.: 60790

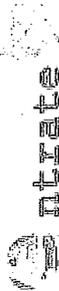
Data di richiesta del servizio: 10/07/2013

Riscossi € 0.00 di cui € 0.00 per l'imposta di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0.00 per tributi speciali catastali



# Città di Boves





Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/07/2013 - Ora: 17.23.01  
Visura n.: T243264 Pag: 1

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2013

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di BOVES ( Codice: B101) Provincia di CUNEO
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 1 Particella: 459

### Relitto di strada pubblica

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	1	459		-	RELIT STRAD	07 87		Dominicale	Agrario
Variazione del 09/07/2013 n. 166344 .1/2013 in atti dal 10/07/2013 (protocollo n. CN0166344) presentato il 09/07/2013									

Notifica

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Deduzione



## Città di Boves

SPORTELLO UNICO ATTIVITA' EDILIZIA  
Ufficio Tecnico sezione Edilizia Privata / Urbanistica

CU 4269

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

Vista l'istanza del Geom. **CAVALLO DARIO** in qualità di responsabile della macrostruttura gestione del territorio patrimonio e demanio del Comune di Boves pervenuta in data 12/03/2015 - prot n. 4853 tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica delle proprietà site in Boves, a Catasto Terreni così descritte:

Foglio 1 mappale n. 459,

si certifica che le proprietà stesse sono soggette alle seguenti prescrizioni normative:

#### I. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie:

*Variante Generale al P.R.G.C. adottata con delibera del Consiglio Comunale n.106 in data 20.03.1990 ed approvata con deliberazione G.R. n.83-23506 in data 15.03.1993 -pubblicata sul B.U.R.P. n.15 del 14.04.1993 e successive varianti:*

- variante strutturale n.1 approvata con delibera G.R. n.42-1 7900 del 1.4.1 1997;
- variante strutturale n.2 approvata con delibera G.R. n.5-29595 del 6 3.2000;
- variante parziale n. 1 approvata con delibera consigliere n. 66 del 22.12.1998;
- variante parziale n.2 approvata con delibera consigliere n. 19 del 1 7.03.1999;
- variante parziale n.3 approvata con delibera consigliere n.17 del 07.04.2000;
- variante parziale n.4 approvata con delibera consigliere n. 60 del 28.07.1999;
- variante parziale n.5 approvata con delibera consigliere n. 39 del 127.07.2000;
- variante strutturale n.3 approvata con delibera G.R. n. 3-2133 del 05.02.2001;
- variante parziale n.6 approvata con delibera consigliere n. 16 del 121.06.2001;
- variante parziale n. 7 approvata con delibera consigliere n. 45 del 30.11.2001;
- variante parziale n.8 approvata con delibera consigliere n.30 del 30.04.2002.
- variante parziale n.9 approvata con delibera consigliere n.54 del 30.09.2002.
- variante strutturale n. 4 – adozione progetto definitivo – delibera C.C. n. 14 del 21.02.2003
- variante parziale n.10 approvata con delibera consigliere n.48 del 30.09.2003
- variante strutturale n. 5 di adeguamento al P.A.I. adozione progetto preliminare: delibera C.C. n. 11 del 04.02.2004;
- variante strutturale n. 6 ( piano particolareggiato in via Marzabotto) adoz. prog. definitivo: delibera CC n.26 del 26.04.2004;
- variante parziale n.11 approvata con delibera consigliere n.24 del 24.04.2004;
- variante strutturale n.7 approvata con D.G.R. 13-5005 del 28.12.2006;
- variante parziale n.12 approvata con delibera consigliere n. 27 del 17.03.2006
- variante parziale n.13 approvata con delibera consigliere n. 70 del 20.09.2006;
- variante parziale n.14 approvata con delibera consigliere n. 14 del 25.06.2007
- variante parziale n.15 approvata con delibera consigliere n. 14 del 29.02.2008.
- variante parziale n.16 approvata con delibera consigliere n. 35 del 22.04.2009.
- variante parziale n.17 approvata con delibera consigliere n. 100 del 28.12.2009.
- variante parziale n.18 approvata con delibera consigliere n. 34 del 30.03.2010.
- variante parziale n.19 approvata con delibera consigliere n. 19 del 06.04.2011.
- variante parziale n.20 approvata con delibera consigliere n. 52 del 10.07.2012.
- variante parziale n.21 approvata con delibera consigliere n. 71 del 28.09.2012.
- variante strutturale 2008 approvata con delibera C.C. n.8 del 13.03.2014.

*Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 in data 28.02.2000;*

#### 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

Foglio	Numero	zonizzazione prevista dalla Variante Generale al PRGC	destinazioni d'uso ammesse	Zonizzazione di P.A.I. PIANO ASSETTO INDRGEOLOGICO
1	459	<b>E.I</b> Aree agricole produttive (art.43)	Agricola	CLASSE II - 1P (art.71)



# Città di Boves

## 3. Vincoli incidenti sull'immobile

Espropriativi: nessuno

Comportanti l'inedificabilità: nessuno

Vincoli art.10-11 Decreto Legislativo n.42 / 2004 (ex autorizzazione preventiva Soprintendenza): nessuno

**Allegati:** Estratto planimetria P.R.G.

Boves li 17/03/2015



**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE**

Area Edilizia Privata / Urbanistica

ing. Sergio Maccario



# Città di Boves

Boves lì, 19/03/2015

Il Responsabile della Macrostruttura  
Gestione del Territorio Patrimonio e Demanio  
*Geom. Cavallo Dario*

