



Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 17.06.2013 con oggetto *“piano delle ricognizioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare”* che prevede l'alienazione di alcuni terreni, su incarico dell'Amministrazione Comunale il sottoscritto arch. Turetta Marco, responsabile del servizio tecnico manutentivo del Comune di Bogogno, ha redatto la presente

## **RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE**

Al fine di individuare il valore delle seguenti aree:

- LOTTO 1- Terreno censito al catasto di Bogogno al Foglio 6 mappale 39;  
LOTTO 2- Terreno censito al catasto di Bogogno al Foglio 8 mappale 156.

### **Lotto 1**

#### **1. Oggetto della perizia**

Il lotto 1 della presente perizia è formato dalla porzione di terreno censito al Foglio 6 mappale 39 con l'esclusione della fascia adibita a viabilità comunale per un totale di circa 140 mq, come indicato nella bozza di frazionamento (*Allegato 1*).

#### **2. Ubicazione e caratteristiche geo-morfologiche**

Il terreno di cui al lotto A è ubicato all'interno del centro abitato in zona limitrofa al centro storico in via Martiri della Libertà.

L'area si presenta pianeggiante e libera da fabbricati. Dal punto di vista geologico, l'area è classificata in classe IIa (Zone di versante con acclività da medio-bassa a media, in cui il substrato è a tratti affiorante, oppure è ricoperto da depositi superficiali talora anche di significativo spessore, in cui le caratteristiche rispettivamente geomeccaniche e geotecniche, risultano essere compatibili con l'acclività).

#### **2. Classificazione Urbanistica**

Il terreno censito al foglio n. 6 mappale n. 39 si trova secondo quanto previsto dal P.R.G.C. variante strutturale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 15-4840 del 31.10.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 46 del 15.11.2012 parte in: *“aree per attrezzature e servizi sociali pubblici e di uso pubblico - D aree per parcheggi pubblici”* ai sensi dell'art. 9 delle NTA e parte in *“Viabilità Esistente”* (quest'ultima parte come indicato al punto 1 non è oggetto di perizia).

La suddetta area pur essendo classificata come standard a parcheggio non può essere utilizzate per spazi di sosta per veicoli in quanto la posizione del lotto non permette la creazione di accessi carrai dalla strada comunale.

#### **3. Individuazione del valore delle aree.**

Per la determinazione del valore delle aree in oggetto è stato adoperato un metodo analitico che tiene in considerazione: il costo sostenuto dal Comune di Bogogno per l'acquisizione dell'area, la quota di costi che si sono successivamente resi necessari per la bonifica del lotto con la demolizione e rimozione di una tettoia con copertura in cemento amianto, la rivalutazione ISTAT su tutte le spese sostenute ed i costi attualmente resisi necessari per il frazionamento dell'area.

Vista la seguente documentazione che si allega in copia:

- Determina del responsabile Servizio Tecnico n. 161 del 23.03.2013 per Liquidazione aree interessate dai lavori di costruzione del lotto 2 della viabilità del nuovo centro civico (*Allegato 2*);
- Determina del responsabile Servizio Tecnico n. 34 del 15.02.2010 Lotto 2 della viabilità del nuovo centro civico – Rimozione tettoia in cemento amianto (*Allegato 3*);
- Tabella di rivalutazione degli indici ISTA (*Allegato 4*);
- Preventivo prot. 3433 del 29.08.2013 dell'arch. Guido Monfrinoli per il frazionamento del terreno comprensivo di ogni onere (*Allegato 5*);

OGGETTO	mq	€/mq	Tot. €.
Valore di acquisto	140,00	45,00	€ 6.300,00
	€.	%	
Spese per rimozione fabbricato con copertura in cemento amianto	€ 3.411,60	0,9	€ 3.070,44
	€.	%	
ISTAT su spese di acquisto	€ 6.300,00	10,4	€ 655,20
ISTAT su spese rimozione fabbricato	€ 3.070,44	10,4	€ 319,33
Spese per frazionamento			€ 1.240,00
Spese amministrative			€ 415,03
<b>TOTALE STIMATO VALORE TERRENO</b>			<b>€ 12.000,00</b>

## Lotto 2

### 3. Oggetto della perizia

Il lotto 2 della presente perizia è formato dal terreno censito al Foglio 8 mappale 156 come indicato nella planimetria catastale e con le misure indicate nella visura catastale di cui all'*Allegato 6*.

### 4. Ubicazione e caratteristiche geo-morfologiche

Il terreno di cui al lotto 2 è ubicato appena fuori il perimetro del centro abitato in via IV Novembre all'altezza del civico n. 16.

L'area si presenta pianeggiante e libera da fabbricati. Dal punto di vista geologico, l'area è classificata in classe IIIa (Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia) con livello di rischio idrogeologico EbA Aree esondabili con altezze d'acqua medie ( $40 < h < 60$  cm) e caratteristiche di ridotta energia ( $v < 0.4$  m/s). Corsi d'acqua con pericolosità idraulica elevata areale.

### 3. Classificazione Urbanistica

Il terreno censito al foglio n. 8 mappale n. 156 si trova secondo quanto previsto dal P.R.G.C. variante strutturale, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 15-4840 del 31.10.2012 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 46 del 15.11.2012 in: "aree boscate" ai sensi dell'art. 22 delle N.T.A.

### 3. Individuazione del valore delle aree.

Per la determinazione del valore delle aree in oggetto è stato adoperato un metodo analitico che tiene in considerazione: il costo medio sostenuto dal Comune di Bogogno per l'acquisizione di aree non edificabili nel corso del 2010 e la rivalutazione ISTAT.

OGGETTO	mq	€/mq	Tot. €.
Valore di acquisto aree equivalenti	320,00	6,00	€ 1.920,00
	€.	%	
ISTAT su spese di acquisto	€ 1.920,00	10,4	€ 199,68
Spese Amministrative			€ 380,32
<b>TOTALE STIMATO VALORE TERRENO</b>			<b>€ 2.500,00</b>

Il Responsabile del Settore Tecnico  
*Arch. Marco Turetta*