



COMUNE DI COAZZE

Città Metropolitana di Torino

Via Matteotti, 4 – 10050 COAZZE (TO) Tel 011/9349109 Fax 011/9340429

P.I. 01865570012 – C.F. 86003010013

Sito: www.comune.coazze.to.it E-mail: protocollo@comune.coazze.to.it

Relazione di perizia di stima

OGGETTO: Valutazione del più probabile valore di mercato di due terreni di modesta estensione in via Cavalieri di Vittorio Veneto, Coazze (TO)

Le aree in oggetto (Lotto 1 e lotto 2) si trovano nel capoluogo del Comune di Coazze e si affacciano su via Cavalieri di Vittorio Veneto, in prossimità del civico 28, e sono identificati al Catasto Terreni nel seguente modo:

LOTTO 1:

- Foglio n° 58;
 - mappale: area di viabilità pubblica tra i sedimi dei mappali n. 266-666-667-1137-1149-1152, insistendo nel cortile di uso privato afferente agli immobili di cui al foglio 58, mappali 1137 e 665;
 - ex sedime stradale (Atto di sdemanializzazione: delibera di consiglio comunale n. 41 del 30/12/2021, pubblicata in B.U.R. n. 08 del 24/02/2022)
 - classe 1;
 - superficie catastale mq. 54;
 - R.D.; R.A. non specificate
- intestato al Comune di Coazze e posto alle coerenze come sopra già descritte.

LOTTO 2:

- Foglio n° 58;
 - mappali n° 1151-1154;
 - prato irriguo;
 - classe 1;
 - superficie catastale mq. 151;
 - R.D. € 0,50 + 0,12 = € 0,62;
 - R.A. € 0,50 + 0,12 = € 0,62;
- intestato al Comune di Coazze e posto alle coerenze:
- a nord: Via Cavalieri di Vittorio Veneto;
 - a est: Via Cavalieri di Vittorio Veneto;
 - a sud: mappale 784;
 - a ovest: mappali 567 e 695.

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1:

L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto in proprietà al Comune di Coazze a seguito di sdemanializzazione di porzione di sentiero conseguita con delibera di consiglio comunale n. 41 del 30/12/2021, pubblicata in B.U.R. n. 08 del 24/02/2022

LOTTO 2:

L'immobile oggetto di valutazione è pervenuto in proprietà al Comune di Coazze a seguito di Decreto di Esproprio (finalizzato alla costituzione della via Cavalieri di Vittorio Veneto) ex D.P.G.R. n. 2687 del 25/05/1976 registrato in data 27/07/1976, a Rivoli (Ufficio del Registro) al n° 4117, vol. 257.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G.C. vigente classifica le aree nelle seguenti zone urbanistiche:

1. area Rrc – Residenziali recenti capoluogo

(scheda 12) per la quale valgono le seguenti prescrizioni:

-destinazioni d'uso: residenziale

-destinazioni d'uso compatibili: ricettive (alberghi, pensioni, locande, pensionati, residenze collettive turistiche), commerciali al dettaglio e all'ingrosso, terziarie.

Per il lotto di riferimento, l'area risulta satura e non suscettibile di ulteriori incrementi di volumetria, salvo quanto possibile nel caso di costituzione di vincolo di pertinenzialità rispetto a immobile confinante.

L'immobile rientra tra le aree classificate in CLASSE I "porzioni di territorio nelle quali non esistono condizioni di pericolosità geomorfologica tali da limitare le scelte urbanistiche", ai sensi dei criteri contenuti nella Circolare P.G.R. 7/LAP e relativa Nota esplicativa, I edizione dicembre 1999.

Per miglior specifica della situazione urbanistica, si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica già acquisito con prot. n. 574 del 26/01/2022 (allegato).

CRITERIO DI STIMA

Ai fini della presente valutazione si ritiene di adottare il criterio di stima sintetico o diretto attraverso il quale si ricava il valore dell'area in base a un'interpolazione lineare con analoghe stime di riferimento su terreni afferenti alla stessa area geografica. La tipologia di lotto residuale in oggetto è piuttosto unica sul mercato di zona (in quanto configura lotti di estensione molto modesta, con capacità edificatoria presente solo a determinate condizioni al contorno), per cui si propone in prima battuta di ottenere il valore tramite il deprezzamento a 1/3 del valore di lotti di terreno edificabile su zona di P.R.G.C. comparabile.

La valutazione più recente compiuta da questa amministrazione riguardava il terreno edificabile del lotto 15, come risultante da perizia di stima allegata alla deliberazione di giunta comunale n. 18 del 31/03/2021, che riporta un valore $V = 98,47 \text{ €/mq}$. Tale valore, a un'analisi sommaria del mercato immobiliare per terreni edificabili nella Val Sangone, si attesta effettivamente sull'ordine di grandezza di $V = 100-120 \text{ €/mq}$.

Ipotizzando il deprezzamento a 1/3 sul valore sopra riportato, si ottiene l'importo unitario per i terreni di riferimento come di seguito descritto:

$$V.u' = 32,82 \text{ €/mq}$$

Si evidenzia tuttavia la necessità di ipotizzare un ulteriore deprezzamento per entrambi i terreni in virtù dei seguenti fattori:

- Scarsa appetibilità in virtù della posizione interclusa (Lotto 1) ovvero della conformazione orografica e delle opere al contorno piuttosto svantaggiosa (presenza di servitù di linea aerea telefonica e di palo del telefono per il Lotto 2);

Si propone quindi un ulteriore deprezzamento del 30% sul valore unitario $V.u'$ già sopra evidenziato, ottenendo di conseguenza:

$$V.u = 22,97 \text{ €/mq}$$

Di conseguenza si vanno a rilevare i valori di riferimento per i lotti 1 e 2:

Lotto 1: $V = 54 \text{ mq} \times 22,97 \text{ €/mq} = 1.240,60 \text{ €}$

Lotto 2: $V = 151 \text{ mq} \times 22,97 \text{ €/mq} = 3.469,07 \text{ €}$

L'importo totale previsto per l'alienazione è pari a

$V.\text{tot} = 4.709,67 \text{ €}$.

Data 02/05/2022

Il Responsabile dei lavori Pubblici
Comune di Coazze
Arch. Alessandro Tosini