



COMUNE DI BRICHERASIO

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Piazza Santa Maria, 11 - 10060

Tel: 0121 59105

Email: bricherasio@ruparpiemonte.it

PEC: bricherasio@pcert.it

www.comune.bricherasio.to.it

C.F. e P.IVA 01485680019

SERVIZI TECNICI

TEL. 0121/59.93.33 - tecnico.bricherasio@ruparpiemonte.it

Prot. 9.488

Del 15/09/2022

PERIZIA DI STIMA SEDIME STRADALE IN DISUSO

1. PREMESSA

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato del sedime stradale in disuso ubicati in Strada Cuccia, allo scopo di procedere alla sua alienazione immobiliare in relazione all'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2022.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI ALIENAZIONE

L'area risulta essere un sedime stradale in disuso nel Comune di Bricherasio e più precisamente:

- Lotto A Strada Cuccia: Fg. 25 a confine con i mappali n. 108, 110, 111, 282

3. DESCRIZIONE SOMMARIA E STATO DEI LUOGHI

L'area individuata nel lotto A è ubicata in Strada Cuccia, posta in zona collinare ad una distanza di circa 3 Km dal centro abitato di Bricherasio. Il terreno complessivamente presenta una conformazione morfologica collinare con quota naturale in parte coincidente con quelle delle aree limitrofe ed in parte scoscesa seguendo la pendenza della collina. Trattasi di ex sedime stradale in disuso da svariati anni, completamente ricoperto da rovi ed infestati e non più utilizzato per finalità pubbliche, in quanto in sostituzione è attualmente utilizzato un tratto di strada consortile.

4. STATO DI POSSESSO

L'area risulta di proprietà comunale ed è inserita negli elenchi degli immobili suscettibili di valorizzazioni ed alienazioni approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 93 del 11/07/2022. L'inserimento dei beni nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

5. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA RESIDENZIALE

L'area in questione è individuata in zona A "agricola" del vigente PRGC.

In specifico:

- Lotto A area ricadente in:
zona agricola "A", zona montana (art. 13/4 delle N.T.A.), zona a vincolo idrogeologico,
zona boscata (art. 13/2 delle N.T.A.), zona a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004;

6. CRITERI E METODI DI STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica.

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

- determinazione mediante ricerca di recenti atti di compravendita in zone limitrofe a quelle oggetto di perizia.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA DA STIMARE

Si precisa che l'area oggetto di stima è valutata in ambito di mercato libero anche a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 181/2011 che ha dichiarato l'illegittimità del criterio del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura in atto nelle aree oggetto di esproprio.

Per individuare il valore medio applicabile al caso in specie valutando l'andamento del mercato e sulla base di riscontri effettuati, si ritiene equo attribuire all'area il seguente valore unitario di:

- Lotto A: € 1,00 €/mq per circa 220,00 mq

8. VALORE COMPLESSIVO DEL BENE

I valori risultanti ammontano a:

- Lotto A: € 220,00

Bricherasio, lì 15/09/2022



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(BRUNO FRANCO Geom. Romina)

Allegati:

1. Estratto di PRGC
2. Estratto di mappa catastale

GisMaster - Technical Design S.r.l.



