

Comune di Pavone Canavese

Città Metropolitana di Torino

PERIZIA ASSEVERATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO AREE AGRICOLE SITE NEL COMUNE DI PAVONE CANAVESE (TO)

IL COMMITTENTE: **Comune di Pavone Canavese;**

PERITO ESTIMATORE: **Geom. Luigi Tangari;**



Geom. Luigi Tangari

PERIZIA ESTIMATIVA

Per la determinazione del valore commerciale di due lotti di terreni agricoli ubicati in Pavone Canavese,

Richiesto dal Comune di Pavone Canavese, di procedere alla stima di due lotti di terreni di proprietà comunale ubicati a Pavone Canavese, in Regione Chiusellaro/Verna ed in Regione Saliceto, il sottoscritto geom. Luigi TANGARI, dipendente del Comune di Pavone C.se presso l'ufficio tecnico, in seguito all'esame dei dati catastali e delle indicazioni raccolte, nonché del sopralluogo effettuato in data 21 novembre 2024, è in grado di riferire quanto segue:

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni si trovano ubicati in zona pianeggiante, nella periferia sud-est dell'abitato di Pavone Canavese, in Regione Saliceto ed in Regione Chiusellaro-Verna.

Godono di una buona esposizione. Si trovano disposti lungo la sponda destra e sinistra del torrente Chiusella, raggiungibili tramite la strada sterrata di Saliceto e dalla strada che si diparte dalla Borgata Verna, che trovano libero sbocco sulla Strada Provinciale n. 77, Pavone Canavese - Perosa Canavese. Tali strade sono percorribili con mezzi adeguati, soprattutto nei periodi freddi o nei periodi di pioggia frequente.

ELEMENTI CATASTALI

I terreni oggetto della presente perizia sono identificati al catasto terreni, così come segue:

In Regione Chiusellaro-Verna:

- F. 34 n. 302 – bosco misto di ettari 1 are 68 e centiare 39 - RD. 4,35 e RA. 39,13
- F. 40 n. 291 – AA seminativo di 2° cl. di ettari 1, are 83 e centiare 98 - RD. 161,53 e RA. 152,03
– AB pascolo di are 51 e centiare 60 - RD. 3,73 e RA. 1,33
- F. 40 n. 289 – AA seminativo di 4° cl. di are 47 e centiare 11 - RD. 41,36 e RA. 38,93
- – AB bosco alto di are 7 e centiare 71 - RD. 1,79 e RA. 0,48
- F. 39 n. 435 – seminativo di 4° cl. di are 37 e centiare 28 - RD. 16,37 e RA. 19,25
- F. 39 n. 438 – AA seminativo di 2° cl. di are 1 e centiare 32 - RD. 0,68 e RA. 0,58
– AB bosco alto di are 50 e centiare 64 - RD. 11,77 e RA. 3,14
- F. 39 n. 184 – seminativo di 4° cl. di are 8 e centiare 70 - RD. 3,82 e RA. 4,49
- F. 39 n. 231 – seminativo di 4° cl. di are 13 e centiare 30 - RD. 5,84 e RA. 6,87

Per una superficie totale di mq. 57.003

In Regione Saliceto:

- F. 40 n. 174 – prato di 3° cl. di are 4 e centiare 4 - RD. 1,77 e RA. 2,09
- F. 40 n. 265 – seminativo di 3° cl. di are 17 e centiare 83 - RD. 13,81 e RA. 13,81
- F. 40 n. 297 – bosco alto di ettari 1 are 8 e centiare 98 - RD. 6,75 e RA. 25,33

Per una superficie totale di mq. 13.085

La superficie totale oggetto di perizia è di mq. 70.088

Considerando che una giornata piemontese è uguale a 3810,00 mq.

Le giornate totali sono mq. $(70.088 : 3810,00) = 18,40$ giornate piemontesi

- Regione Chiusellaro/Verna = 14,96 giornate piemontesi

- Regione Saliceto = 3,44 giornate piemontesi

CONSIDERAZIONI E STIMA:

Tenuto conto della posizione, della consistenza, dello stato in cui si trovano i terreni, prevalentemente incolti e considerato che alcuni prati in stato di abbandono si sono trasformati in boschi, il sottoscritto ammonito della propria responsabilità, esprime il seguente giudizio di stima formulato con il metodo di stima sintetica, ragguagliando i prezzi unitari di mercato per beni simili, svolgendo un'indagine sul territorio e corretti in base alle particolari condizioni del bene.

Il valore commerciale di tale bene riguardo la vendita è da considerarsi 1,00 Euro/mq

Totale aree = Euro 70.088,00

- Regione Chiusellaro/Verna = Euro 57.003,00

- Regione Saliceto = Euro 13.085,00

Richiestogli inoltre dall'Amministrazione stessa, di valutare l'importo di un eventuale affitto dei lotti, il sottoscritto determina successivamente il valore per questi beni, distinti in base all'utilizzo.

Il valore ai fini agricoli, dell'affitto annuo dei terreni è di 80 €/giornata piemontese,

In Regione Chiusellaro/Verna è:

- Euro 80,00 x 14,96 giornate = Euro 1.196,80 = arrotondato a Euro 1.200,00 (euro milleduecento/00)

In Regione Saliceto è:

- Euro 80,00 x 3,44 giornate = Euro 275,20 = arrotondato a Euro 280,00 (euro duecentoottanta/00)

Se invece l'affitto si riferisce ad un utilizzo diverso da quello agricolo gli affitti sono ben più cospicui:

La quota relativa alla giornata piemontese può essere determinata in 300,00 Euro/giornata piemontese, considerando anche le vaste dimensioni della proprietà resa in affitto.

Fatte tali e dovute considerazioni, l'affitto dei due lotti per usi extra agricoli può valere rispettivamente fino a:

In Regione Chiusellaro/Verna

- Euro 300,00 x 14,96 giornate = Euro 4.488,00 = arrotondato a Euro 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)

In Regione Saliceto è:

- Euro 300,00 x 3,44 giornate = Euro 1.032,00 = arrotondato a Euro 1.050,00 (euro millecinquanta/00)

Considerando che per tali terreni, ricadendo interamente in Fascia A di esondazione del Piano Stralcio per l' Assetto Idrogeologico (PAI), i suddetti valori andrebbero ridotti del 50%, e pertanto con i seguenti valori di affitto:

Il valore ai fini agricoli dell'affitto annuo dei terreni ricalcolato con una riduzione del 50% risulta essere:

- Euro 80 x -50% = Euro 40,00 (euro quaranta/00) a giornata piemontese

In Regione Chiusellaro/Verna

- Euro 40,00 x 14,96 giornate = Euro 598,4 = arrotondato a Euro 600,00 (euro seicento/00)

In Regione Saliceto

- Euro 40,00 x 3,44 giornate = Euro 137,60 = arrotondato a Euro 140,00 (euro centoquaranta/00)

Il valore ai fini extra agricoli dell'affitto annuo dei terreni ricalcolato con una riduzione del 50% risulta essere:

- Euro 300 x -50% = Euro 150,00 (euro centocinquanta/00) a giornata piemontese

In Regione Chiusellaro/Verna

- Euro 150,00 x 14,96 giornate = Euro 2.244,00 = arrotondato a Euro 2.250,00 (euro duemiladuecentocinquanta/00)

In Regione Saliceto è:

- Euro 150,00 x 3,44 giornate = Euro 516,00 = arrotondato a Euro 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00)

Quanto sopra è ciò che è in grado di riferire in merito all'incarico affidatogli.

Pavone, 04 dicembre 2024

Il Tecnico Redattore

geom. Luigi Tangari

Allegati:

- Estratto di mappa fornito dalla committenza che individua l'area di perizia
- Estratto di PRG in scala 1:5000
- Visure catastali
- Documentazione fotografica
- Planimetria lotti