

**COMUNE DI SOLERO**

Piazza Libertà, 1 - c.a.p. 15029 - Telefono (0131) 217213 - Fax (0131) 217720

Codice fiscale e partita i.v.a. n. 00411440068

www.comune.solero.al.it**SERVIZIO TECNICO**

Prot. n° 1680

Solero, 07.06.2013

**PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE DI TERRENI AGRICOLI COMUNALI
OGGETTO DI ALIENAZIONE DI CUI ALLA DELIBERAZIONE CONSIGLIO
COMUNALE NR. 3 DEL 25.01.2013.**

In esecuzione alla deliberazione consiliare n. 3 del 25.01.2013 il sottoscritto geometra Sartirana Elena, nata a Alessandria il 20.10.1965, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Solero, di cui al decreto di nomina del Sindaco del Comune di Solero nr. 15 del 01.12.2000, espone quanto segue.

L'oggetto della presente perizia di stima è costituito dai seguenti terreni:

Catasto Terreni di Solero (allegato 1 – estratti mappa):

foglio	mappale	qualità	classe	superficie ha a ca	reddito domenicale	reddito agrario
5	90	seminativo	2 [^]	0.32.10	€uro 30,67	€uro 26,53
8	56	prato	1 [^]	0.12.20	€uro 8,51	€uro 6,93
6	216	seminativo	2 [^]	0.29.70	€uro 28,38	€uro 24,54
11	111	seminativo	2 [^]	0.25.10	€uro 23,98	€uro 20,74
13	285	seminativo	2 [^]	0.13.20	€uro 12,61	€uro 10,91
14	116	seminativo	2 [^]	0.02.80	€uro 2,68	€uro 2,31
14	117	seminativo	2 [^]	0.17.50	€uro 16,72	€uro 14,46
22	270	seminativo	3 [^]	0.20.50	€uro 12,18	€uro 12,18

Catasto Terreni di Quargnento:

foglio	mappale	qualità	classe	superficie ha a ca	reddito domenicale	reddito agrario
38	202	seminativo	3 [^]	0.14.25	€uro 8,10	€uro 8,46

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I terreni ubicati nell'ambito del territorio comunale di Solero possono essere meglio individuati come segue:

foglio	mappale	localizzazione
5	90	Tra strada Rovere e strada Molinara località Calogna
8	56	Strada nuova di Bosco vicino al canaletto Poggio
6	216	Strada Antica Piacenza nei pressi dell'autostrada TO-PC verso Alessandria località Gabette
11	111	Strada vicinale delle Canarie nei pressi della ditta RE.GE.CO.
13	285	Ex strada statale 10 direzione Felizzano lato sx in direzione Felizzano prima della strada antica per Felizzano
14	116	Strada Antica per Felizzano in regione Vallone
14	117	Strada Antica per Felizzano in regione Vallone
22	270	Strada vicinale dell'Acquisto in località Gogna

Il terreno ubicato nell'ambito del territorio comunale di Quargnento censito al foglio 38 mappale 202 nei pressi del Rio Molina.

Tutti i terreni sono di proprietà del Comune di Solero per il 100% (*allegato 2 – visure catastali*).

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni sono così identificabili:

nel comune di Solero:

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	a sud	a ovest
5	90	Mapp. 22	Mapp. 99	Mapp. 136	Mapp. 91

Il fondo ricade urbanisticamente in "zona agricola" di cui all'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	A sud	A ovest
6	216	Autostrada To- Pc e mapp. 286	Comune di Alessandria	Mapp. 217	Mapp. 190

Il fondo ricade urbanisticamente in "zona agricola in fascia di rispetto stradale" di cui agli articoli 36 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	A sud	A ovest
8	56	Mapp. 68	Mapp. 57	Mapp. 55	Mapp. 69

Il fondo ricade urbanisticamente in “zona agricola” di cui all’articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	A sud	A ovest
11	111	Mapp. 112	Mapp.113	Mapp. 110	Mapp. 96

Il fondo ricade urbanisticamente in “zona agricola” di cui all’articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	A sud	A ovest
13	285	Ex s.s. 10 e mapp. 286	Foglio 14 mapp. 136	Mapp. 284	Ex s.s. 10

Il fondo ricade urbanisticamente in “zona agricola in fascia di rispetto stradale” di cui agli articoli 36 e 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	A sud	A ovest
14	116	Mapp. 110	Mapp.115	Mapp. 151	Mapp. 117
14	117	Mapp. 110	Mapp.116	Mapp. 151	Mapp. 61

I fondi ricadono urbanisticamente in “zona agricola” di cui all’articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	A sud	A ovest
22	270	Mapp. 271	Mapp.261	Mapp. 269	Mapp. 280

Il fondo ricade urbanisticamente in “area agricola ad edificabilità controllata e soggetta a pericolo di inondazione” di cui all’articolo 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

e nel comune di Quargnento:

foglio	mappale	Confini			
		a nord	a est	A sud	A ovest
22	270	Mapp. 271	Mapp.261	Mapp. 269	Mapp. 280

Il fondo ricade urbanisticamente in “area agricola” di cui all’articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC.

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utili alla stima sono l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie. Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al m², può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e succ. mod. e int., e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2012, redatta dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione di Alessandria, pubblicata sul B.U.R. n. 28 del 12.07.2012 (*allegato 3 – tabella valori medi*).

Il valore così determinato, che è quello che l'Ente sarebbe tenuto a versare al proprietario del fondo ai fini espropriativi, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Considerato che nella suddetta tabella sono riportati nella regione agraria 11/B, comprendente il territorio di Solero e Quargento, i seguenti valori:

- seminativo: valore medio di €/ha 11.759,00
- prato: valore medio di €/ha 11.209,00

si individua per gli immobili oggetto di alienazione i seguenti valori da porre a base d'asta:

nel comune di Solero

foglio	mappale	qualità	classe	superficie ha a ca	Valore al mq	VALORE TOTALE
5	90	seminativo	2 [^]	0.32.10	€uro 1,1759	€uro 3.774,64
8	56	prato	1 [^]	0.12.20	€uro 1,1209	€uro 1.367,50
6	216	seminativo	2 [^]	0.29.70	€uro 1,1759	€uro 3.492,42
11	111	seminativo	2 [^]	0.25.10	€uro 1,1759	€uro 2.951,51
13	285	seminativo	2 [^]	0.13.20	€uro 1,1759	€uro 1.446,36
14	116	seminativo	2 [^]	0.02.80	€uro 1,1759	€uro 329,25
14	117	seminativo	2 [^]	0.17.50	€uro 1,1759	€uro 2.057,83
22	270	seminativo	3 [^]	0.20.50	€uro 1,1759	€uro 2.410,60

nel comune di Quargento

foglio	mappale	qualità	classe	superficie ha a ca	Valore al mq	VALORE TOTALE
38	202	seminativo	3 [^]	0.14.25	€uro 1,1759	€uro 1.675,66

CONCLUSIONI

Visto quanto sopra, si propongono a codesta Amministrazione, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'alienazione dei terreni indicati:

nel comune di Solero:

foglio 5 mappale 90	€uro 3.774,64
foglio 8 mappale 56	€uro 1.367,50
foglio 6 mappale 216	€uro 3.492,42
foglio 11 mappale 111	€uro 2.951,51
foglio 13 mappale 285	€uro 1.446,36
foglio 14 mappale 116	€uro 329,25
foglio 14 mappale 117	€uro 2.057,83
foglio 22 mappale 270	€uro 2.410,60

nel comune di Quargnento:

foglio 38 mappale 202	€uro 1.675,66
-----------------------	---------------

per un valore complessivo dei beni di proprietà comunale oggetto di perizia pari a €uro 19.505,77(diciannovemilacinquecentocinque/77).

Fanno parte integrante della perizia di stima i seguenti allegati:

- *allegato 1 - estratti mappa catastale*
- *allegato 2 - visure catastali*
- *allegato 3 – tabella valori agricoli medi anno 2012*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
F.to Geom. Elena Sartirana