



# COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

\*\*\*

SERVIZI TECNICI

C. A. P. 10060 – Tel. 0121.599333 – Fax 0121.599334

## PERIZIA DI STIMA TERRENI AGRICOLI PERVENUTI IN EREDITA'

### 1. PREMESSA

La presente perizia di stima è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli ereditati dal Comune di Bricherasio, ubicati in:

- Strada Ghiaie – Lotto A
- Loc. Cascinetta – Lotto B
- Strada Caffaro – Lotto C
- Strada Cuccia - B.ta Bonansea - Lotto D

allo scopo di procedere alla loro acquisizione al patrimonio comunale e all'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2022.

### 2. IDENTIFICAZIONE DELLE AREE

Le aree sono terreni agricoli posti nel Comune di Bricherasio e precisamente:

- Lotto A - Strada Ghiaie: Fg. 34 mappali n. 67, 69, 77, 115, 116;
- Lotto B - Loc Cascinetta: Fg. 29 mappali n. 185, 187;
- Lotto C - Strada Caffaro: Fg 27 mappali n. 96, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 223;
- Lotto D - B.ta Bonansea: Fg. 24 mappali n. 347, 348;

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA E STATO DEI LUOGHI

L'area individuata nel lotto A è ubicata in Strada Ghiaie, in zona periferica del territorio comunale.

I terreni presentano una conformazione morfologica pianeggiante con quota naturale coincidente con quelle delle aree limitrofe.

L'area individuata nel lotto B è ubicata in Località Cascinetta in zona periferica del territorio comunale.

I terreni presentano una conformazione morfologica pianeggiante con quota naturale coincidente con quelle delle aree limitrofe.

L'area individuata nel lotto C è ubicata in Strada Caffaro, al limite della zona edificata, estendendosi verso la collina.

I terreni presentano una conformazione morfologica parzialmente collinare con quota naturale coincidente con quelle delle aree limitrofe.



# COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

\*\*\*

## SERVIZI TECNICI

C. A. P. 10060 – Tel. 0121.599333 – Fax 0121.599334

L'area individuata al lotto D è ubicata in Strada Cuccia, Borgata Bonansea posta in zona collinare ad una distanza di circa 2,5 Km dal centro abitato di Bricherasio. Il terreno complessivamente presenta una conformazione morfologica collinare con quota naturale coincidente pressoché con quelle delle aree limitrofe.

#### **4. STATO DI POSSESSO**

Le aree sono di proprietà comunale, pervenute con Denuncia di Successione testamentaria, dalla sig.ra BONANSEA Lucia Maria, registrata a Torino il 16/03/2021, Volume 88888, Numero 125212, e saranno inserite nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Bricherasio ed approvate con deliberazione del C.C.

#### **5. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA RESIDENZIALE**

Le aree in questione sono individuate in zona A "agricola" del vigente PRGC.

In specifico:

- Lotto A area ricadente in:  
zona agricola "A", fascia di deflusso di piena, in parte fascia di rispetto dalle linee elettriche (art. 12/1 delle N.T.A.), zona a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004;
- Lotto B area ricadente in:  
zona agricola "A", fascia di deflusso di piena, in parte fascia di rispetto dei corsi d'acqua, zona a vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004;
- Lotto C area ricadente in:  
zona agricola "A", in parte zona a condizionamento negativo (art. 12/7 delle N.T.A.), in parte zona a vincolo idrogeologico (art. 13/3 delle N.T.A.), in parte fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali (art. 12/4 delle N.T.A.);
- Lotto D area ricadente in:  
zona agricola "A", zona boscata, in parte zona a vincolo idrogeologico (art. 13/3 delle N.T.A.).

#### **6. CRITERI E METODI DI STIMA**

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato delle aree ai fini della valorizzazione della proprietà.

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.



# COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

\*\*\*

## SERVIZI TECNICI

C. A. P. 10060 – Tel. 0121.599333 – Fax 0121.599334

### **7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA DA STIMARE**

Si precisa che le aree oggetto di stima sono valutate 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 alle aree il seguente valore unitario di:

- Lotto A: € 1,80 €/mq per 8.991,00 mq
- Lotto B: € 5,00 €/mq per 8.949,00 mq
- Lotto C: € 1,80 €/mq per 20.502,00 mq
- Lotto D: € 1,00 €/mq per 4.192,00 mq

### **8. VALORE COMPLESSIVO DEL BENE**

I valori risultanti ammontano a:

- Lotto A: € 16.183,80
- Lotto B: € 44.745,00
- Lotto C: € 36.903,60
- Lotto D: € 4.192,00

Bricherasio, lì 11/02/2022

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
(BRUNO FRANCO Romina)

#### **Allegati:**

1. Estratto di PRGC
2. Estratto di mappa catastale
3. Visure catastali



# COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

\*\*\*

SERVIZI TECNICI

C.A.P. 10060 – Tel. 0121.599333 – Fax 0121.599334

LOTTO

D



# COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

\*\*\*

SERVIZI TECNICI

C.A.P. 10060 – Tel. 0121.599333 – Fax 0121.599334