



COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

SERVIZI TECNICI

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

Prot. n.

COMUNE DI BRICHERASIO	
ARR. IL	11 MAR 2019
PROT. N.	2568
CAT.	X

OGGETTO : ALIENAZIONE TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA GREGORIO DI SANT'ELIA -ZONA CAMPO SPORTIVO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 30 MAPPALE N. 59 .

PERIZIA DI STIMA VALORE DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PREMESSA:

I sottoscritti Romina geom. BRUNO FRANCO e Fabrizio geom. BIANCOTTO a seguito di incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale per la redazione di perizia di stima relativa a terreno di proprietà comunale , sito in Via Gregorio di Sant'Elia , distinto al Catasto Terreni del Comune di BRICHERASIO al Foglio n. 30 mappale n. 59 illustrano quanto segue:

- la necessita' della redazione della presente perizia di stima è finalizzata alla cessione del terreno sopra identificato ed alla contestuale acquisizione di altro terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 30 mappale n. 61 di proprietà del Sig. BRUNO STEVE ,
- il terreno acquisito consentirà all' Amministrazione Comunale di realizzare un campo sportivo per l' allenamento a servizio dei fruitori all'adiacente Campo Sportivo , in quanto collocato a confine con altri terreni già in proprietà di questo Ente ed identificati al Catasto Terreni al Foglio n. 30 mappali n. 422 e 425 .

Al fine di comprendere la consistenza del terreno ed individuarne le caratteristiche , è stato effettuato dai sottoscritti un sopralluogo in sito .

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area in argomento , distinta al Catasto Terreni al Foglio n. 30 mappale n. 59 della superficie catastale di mq. 3.069 , è un terreno pianeggiante posto all'interno del centro abitato del Comune di Bricherasio , in contesto caratterizzato dalla presenza di tessuto urbano composto da abitazioni civili , ville con relative pertinenze e dall' area destinata al campo sportivo comunale.

Il terreno in questione dal punto di vista urbanistico ha la seguente destinazione :

- area identificata dal vigente P.R.G.C. con la sigla "Ss n. 19" – aree per attrezzature e servizi comunali – art. 21/24 delle N.T.A. (*In tali aree del P.R.G.C. possono essere esistenti o previste attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/1977 ; le aree Ss sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive*).

L'area in questione non è sottoposta a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D. lgs. n. 42/2004 o vincoli di natura idrogeologica .

STIMA VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura , con attribuzione del valore riferito ad un prezzo unitario per metro quadrato della superficie catastale .

Per la determinazione del valore non si puo' utilizzare il criterio del confronto con i valori correnti di mercato , per l' assenza di recenti atti di trasferimento che abbiano interessato aree con la medesima destinazione urbanistica ubicate nei pressi dell'area in questione .

Si ritiene pertanto possibile e congruo utilizzare per la stima il valore al mq. ai fini IMU , definito ed approvato con verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 27/05/2013 .

La deliberazione citata per le aree urbanistiche avente destinazione Ss prevede un valore al mq di euro 3,00 e pertanto ne consegue :

valore di stima complessivo del terreno da alienare : euro/mq 3,00 x 3.069 mq. = 9.207,00 euro

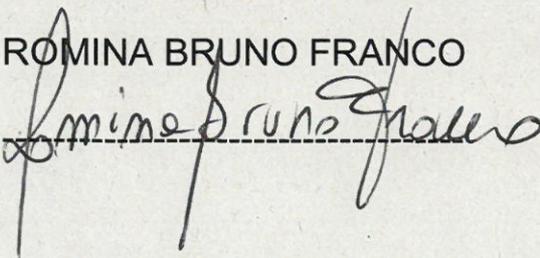
Si allegano alla presente perizia di stima :

- a) estratto di mappa catastale dell'area in scala 1000 e 2000;
- b) estratto di PRGC dell'area in scala 1000;
- c) art. . 21/24 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.;
- d) visura dell'immobile aggiornata al 11/03/2019;
- e) immagine area dell'area di riferimento ;
- f) documentazione fotografica del sito;
- g) verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 27/05/2013 per la determinazione del valore di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU)

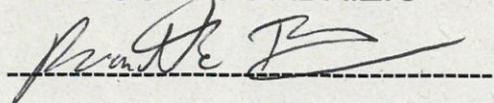
Bricherasio , li 11/03/2019

UFFICIO TECNICO COMUNALE

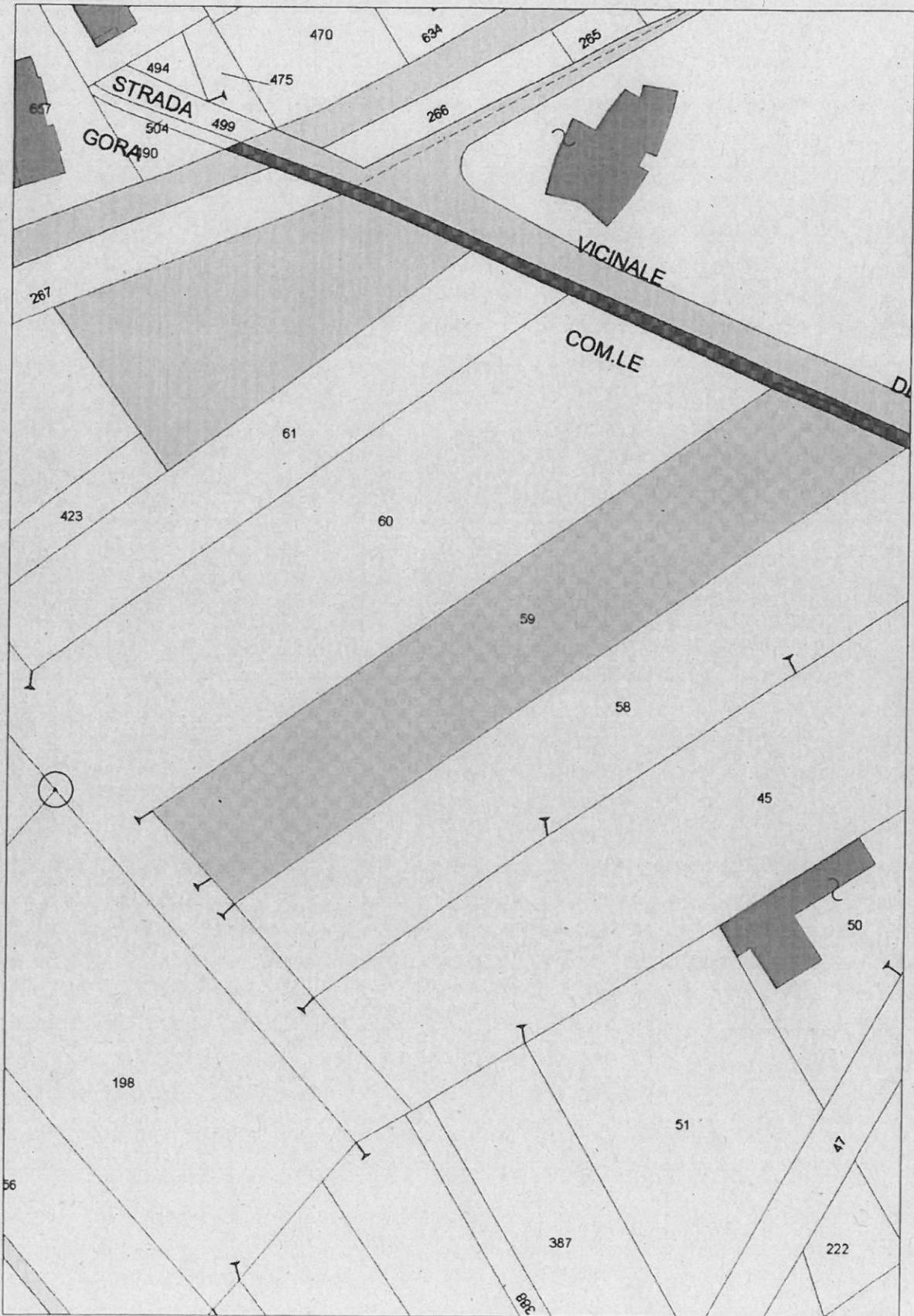
ROMINA BRUNO FRANCO



BIANCOTTO FABRIZIO

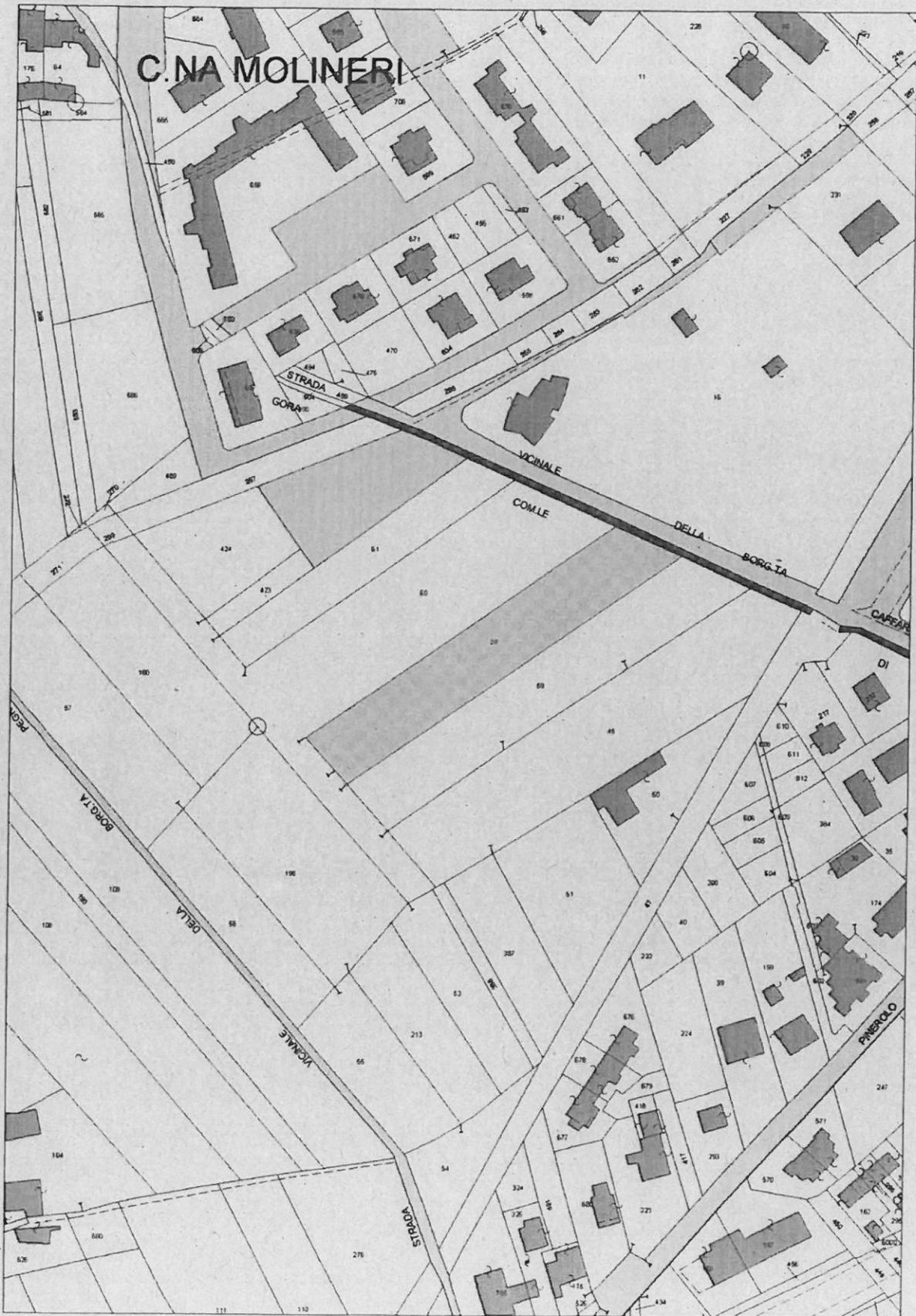


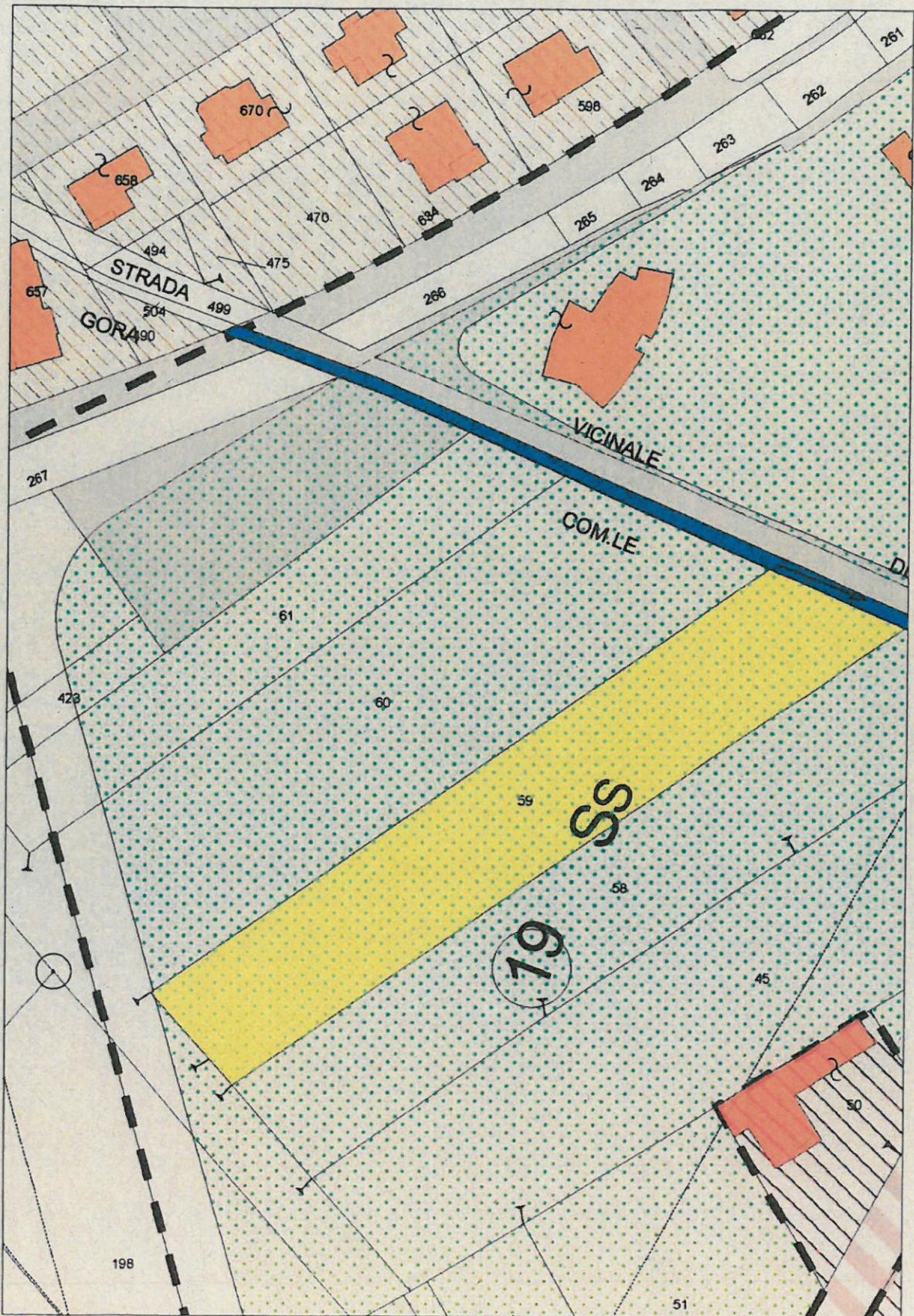
GisMaster - Technical Design S.r.l.



11/03/2019

Scala 1:1000





ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
21/24	Aree per attrezz. a servizi comunali	S
Caratteri dell'area	Aree libere od edificate in cui sono esistenti o previste attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77.	
Obiettivi del Piano	Soddisfacimento degli standards di Legge	
Destinazioni d'uso (art.10)	S1,S2,S3,S4,S5,Ss	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),e),f),g), i)	
Modalità d'attuazione (art.4)	Diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi	Ampliamenti e nuove costruzioni sono soggetti solo alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi valgono le prescrizioni di legge nazionale e regionale di settore	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Sono ammessi interventi di conservazione b) e c) su edifici ed impianti esistenti fino all'insediamento dell'attività prescritta.
- 2) Nelle aree del presente art. con Del. del C.C. può essere approvata realizzazione di OO.PP. anche non conformi alle destinazioni di P.R.G.C., tale approvazione non comporta Variante di Piano.
- 3) Le aree del presente articolo sono acquisite alla proprietà Comunale secondo le norme di legge salvo nei casi previsti nei successivi punti.
- 4) Il P.R.G.C. dimensiona le aree distinguendole in:
 espressamente vincolate;
 indirettamente vincolate in sede di S.U.E.; in questo caso è vincolante la quantità delle aree e la loro destinazione mentre la localizzazione è demandata al S.U.E.
- 5) Le superfici "S" direttamente vincolate dal P.R.G.C. sono dotate di densità territoriale propria trasferibile nelle aree normative indicate nella tabella allegata al presente articolo, fino a saturazione delle densità fondiari ammesse. Il trasferimento dei diritti edificatori è subordinato all'atto di dismissione gratuita al Comune delle superfici a servizi corrispondenti, da attuarsi anche ai sensi dell'art.49, 5. c., L.R. 56/77.
- 6) E' sempre facoltà del Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità della utenza; in tal caso dev'essere sempre reperita la soglia minima di aree a parcheggio e verde prescritta per le destinazioni residenziali e a parcheggio per produttive e terziarie all'interno della stessa area. Tale monetizzazione può essere concordata anche per aree impegnate in convenzioni vigenti e non ancora dismesse al Comune.
- 7) E' fatto salvo il disposto dell'art. 21, ultimo comma della L.R. 56/77 che s'intende interamente riportato nelle presenti N.A. nella misura massima complessiva del 25%. La dove sia prevista la dismissione delle aree per standard, la stessa può essere sostituita dall'assoggettamento ad uso pubblico, nei limiti e nelle forme di cui al punto 2 dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.
- 8) Nelle aree di cui al presente articolo, possono essere attivati o confermati i servizi relativi con gestione privatistica definita con apposita convenzione.
- 9) Nelle aree per servizi individuate con la sigla S5/2 nelle zone Pc2 e Pb5, la realizzazione dell'area da destinarsi a centro di raccolta comunale dei rifiuti urbani ed area ecologica comunale dovrà prevedere adeguate misure di compensazione e mitigazione ambientale, in coerenza sia con i criteri di sostenibilità

ambientale per la realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate - APEA (quali, a titolo di esempio, l'utilizzo di tecnologie avanzate di bio-edilizia, materiali ecocompatibili, pannelli fotovoltaici, impianti di solare termico, sistemi di raccolta e fitodepurazione delle acque, etc...) sia con la DGR n. 30-11858 del 28 luglio 2009 "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" e s.m.i. Inoltre, con l'obiettivo di perseguire una sensibile riduzione della superficie impermeabilizzata, le aree a parcheggio dovranno adottare soluzioni alternative eco-compatibili, quali sistemi che favoriscano il drenaggio della pioggia, che garantiscano la presenza di inerbimenti, l'utilizzo di pavimentazioni con proprietà foto catalitiche, etc...; con l'obiettivo di contenere l'inquinamento luminoso, nella progettazione degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere adottate misure e soluzioni idonee, secondo le indicazioni riportate nella DGR 29-4373 del 20 novembre 2006 e s.m.i. e relativi allegati

TABELLA DEI TRASFERIMENTI DI VOLUME

Superficie a servizi di decollo N.°	Densità Territoriale	Edificabilità derivata	Area normativa di atterraggio e rel. quantità	

S. n.° 1-2-4-5-6-7-8				
9-10-11				
13-14-16-17				
20				
mq. 45.680	0,4	mc. 18.275	Rba	mc. 1.150
21			Rbm	" 6.350
mq. 4.850	0,8	mc. 3.880	Rcb	" 4.600
			Rcm	" 2.300
S.S. n.° 19			Rnm	" 9.200
mq. 28.900	0,25	mc. 7.225	RTc	" 5.780
	Totale	<u>mc. 29.380</u>		<u>mc. 29.380</u>

Data: 11/03/2019

Visura per immobile al 11/03/2019

Catasto Terreni	Comune di BRICHERASIO (Codice: B171) Provincia TO
-----------------	--

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (m ²)		Deduz	Reddito		
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
30	59		-	SEMIN ARBOR	1	30	30	69		Euro 29,32 L. 56.777	Euro 22,98 L. 44.501
Notifica						Partita		4642	Impianto meccanografico del 01/12/1976		
Annotazioni											

Situazione degli intestati dal 06/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BRICHERASIO con sede in BRICHERASIO (TO) Voltura automatica da conservatorie del 06/05/2014 n. 2887. 1/2014 in atti dal 28/05/2014 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO (Passaggi intermedi da esaminare)	01485680019	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			



Immagine ©2019 Google, Dati cartografici ©2019 Google 10 m



COMUNE DI BRICHERASIO

PROVINCIA DI TORINO

SERVIZI TECNICI

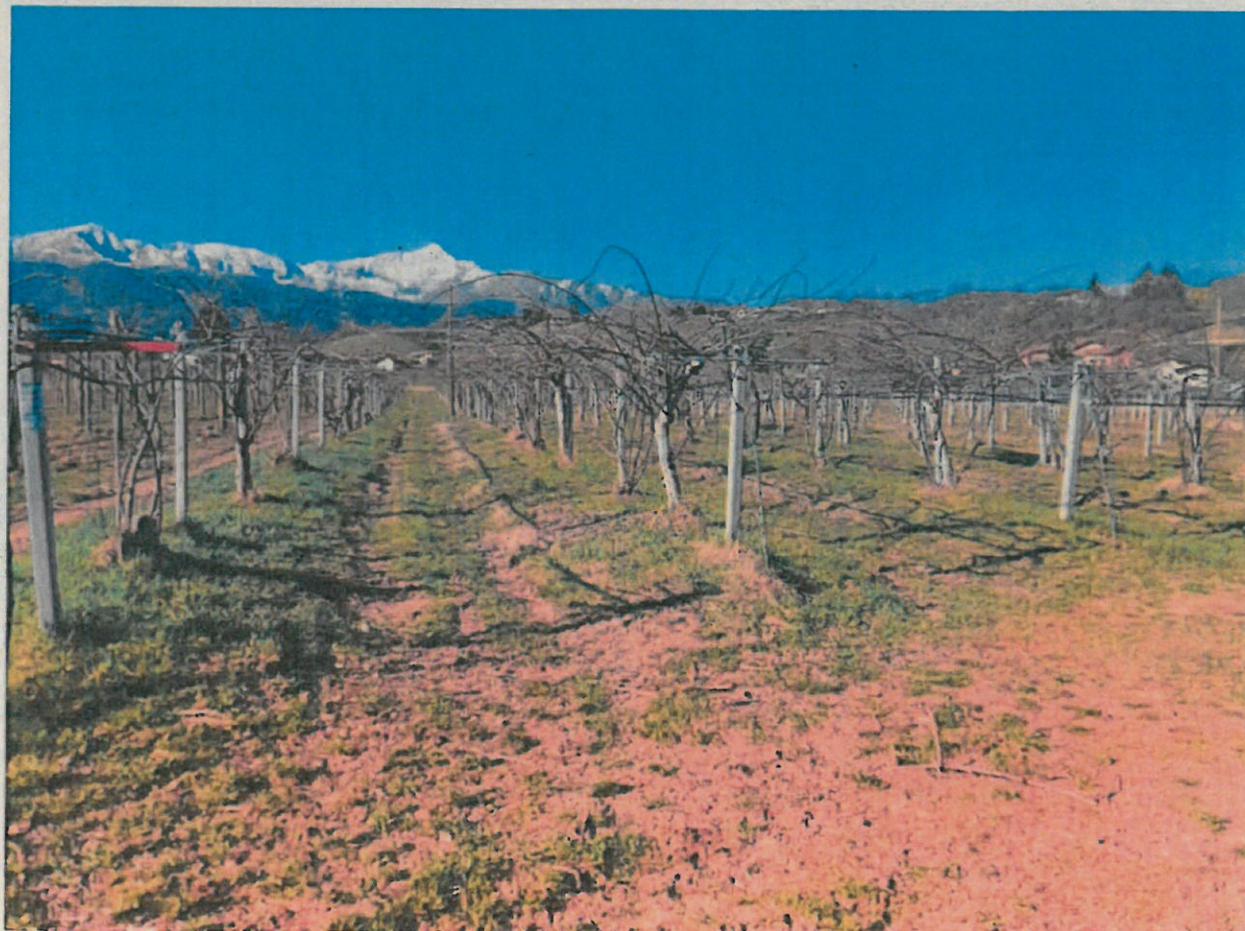
C. A. P. 10060 - Tel. 0121.599333 - Fax 0121.599334

OGGETTO : ALIENAZIONE TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA GREGORIO DI SANT'ELIA -ZONA CAMPO SPORTIVO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO N. 30 MAPPALE N. 59 .

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLAGATA ALLA PERIZIA DI STIMA VALORE DELL'IMMOBILE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

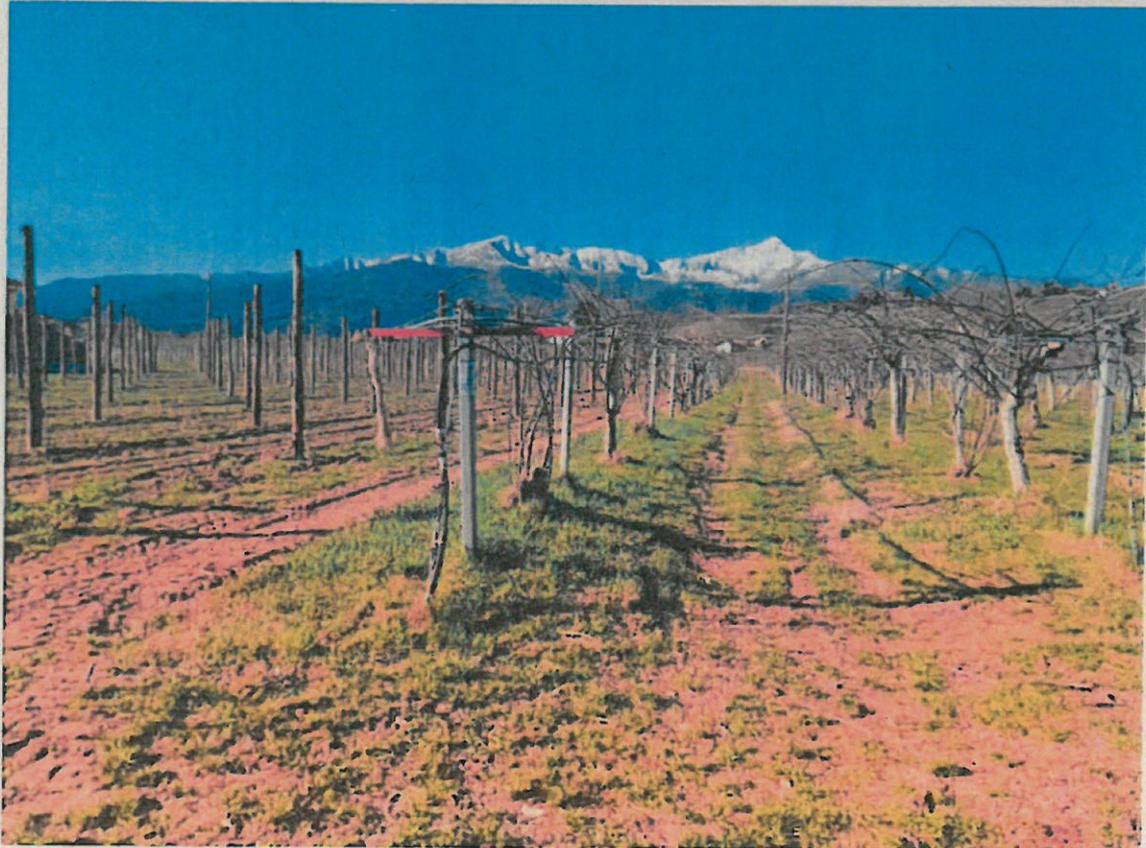
VISTA DEL MAPPALE OGGETTO DI PERIZIA



VISTA DEL MAPPALE SUL LIMITARE CON IL MAPPALE 60



VISTA DEL MAPPALE SUL LIMITARE CON IL MAPPALE 58



VISTA DEL MAPPALE SULL'ULTIMA FILA PRIMA DEL MAPPALE 58



VISTA AEREA DEL SITO





PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI BRICHERASIO

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
 DELLA GIUNTA COMUNALE N.66**

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

L'anno DUEMILATREDICI addì VENTISETTE del mese di MAGGIO alle ore 14.00 nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. MERLO Ilario - Sindaco	Si
2. CHIAPPERO Daniela - Vice Sindaco	Giust.
3. FALCO Mauro - Assessore	Si
4. MARCELLO Giacomo - Assessore	Si
5. DEMARIA Imelda - Assessore	Si
6. MERLO Sergio - Assessore	Si
7. LASAGNO Franco - Assessore	Si
Totale Presenti:	6
Totale Assenti:	1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sig. ZULLO dott. Raffaele

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

immobiliare, per il quale la crisi economica ha profondamente rallentato le compravendite degli immobili in genere, compresa anche la nuova costruzione, quindi di conseguenza anche delle aree fabbricabili, non sembra consentire una revisione dei valori;

PRESO ATTO che con delibera di C.C. n. 35 del 27.09.2012 è stato approvato il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

RITENUTO necessario provvedere con specifico atto alla determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU per gli anni 2013 e seguenti, fino a successiva variazione e alla determinazione di coefficienti di riduzione del valore stesso per determinate fattispecie;

VISTI i valori di riferimento delle aree edificabili proposti dall'Ufficio Tecnico Comunale (ed i coefficienti di riduzione) che si allegano alla presente;

DATO ATTO del parere favorevole concernente la regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000 dal Responsabile del Servizio interessato, che il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b del D.L. n. 174/2012 convertito in Legge n. 213/2012;

CON VOTI unanimi e favorevoli resi nei modi e forme di Legge, esito accertato e proclamato dal Presidente

DELIBERA

- 1) **di** determinare a decorrere dall'anno d'imposta 2013 e seguenti, fino a successiva variazione i valori di riferimento afferenti le aree edificabili site nel territorio comunale, con riguardo al valore venale in comune commercio, riportati nella tabella allegata alla presente deliberazione sub1)
- 2) **di** inviare copia del presente atto all'Ufficio Tributi e all'Ufficio Tecnico per gli adempimenti conseguenti;
- 3) **di** dare atto che le aree in questione sono quelle individuate dalle cartografie del PRGC approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8-4547 del 26.11.2001 pubblicata sul BUR n. 50 del 12.12.2001 e successive varianti;
- 4) **di** dare atto che i valori di cui sopra possono essere presi come riferimento da parte dell'Ufficio Tributi, per le verifiche, in assenza di atti di trasferimento; qualora in presenza di trasferimenti o successioni il prezzo indicato nell'atto risultasse superiore a quelli sopra approvati, in sede di determinazione del valore dovrà essere utilizzato quest'ultimo come base imponibile per il calcolo dell'imposta,

Inoltre,
con separa unanime votazione

DELIBERA

Di rendere la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del T.U. n. 267/2000

FV/cmr/cl

TABELLA VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2013		Indice Territoriale mc/mq	Indice Fondario mc/mq	VALORE TERRITORIALE AL MQ	VALORE FONDIARIO AL MQ
ZONE					
Rbm	residenziale di recupero	0,7	/	EURO 34,00	/
Rba	residenziale di recupero	1	/	EURO 48,00	/
Rcm	residenziale di completamento	0,5	1,5	EURO 31,50	EURO 52,50
Rcb	residenziale di completamento	0,25	1	EURO 15,50	EURO 47,50
Rnm	residenziale di nuovo impianto	0,70	2	EURO 34,00	EURO 58,00
Rnm2	residenziale di nuovo impianto a media densità	0,80	2	EURO 15,50	EURO 31,50
RTC	residenziale e terziaria di completamento	0,70	2,5	EURO 34,00	EURO 62,50
Tb	terziario esistente	Uf 0,7	Rc 1/3	/	EURO 34,00
Tr	terziario di riqualificazione	It 0,90	Rc 0,3	EURO 24,50	EURO 37,00
Tn	terziario di nuovo impianto	It 0,25	If 0,50	EURO 34,00	EURO 47,50
Pb	produttive esistenti	Uf 0,80	Rc 0,5	/	EURO 37,00
Pc	produttive di completamento	Rct 0,3	Rcf 0,5	EURO 24,50	EURO 37,00
Pn	produttive di nuovo impianto	Rct 0,30	Rcf 0,50	EURO 24,50	EURO 37,00
Mi	deposito inerti	Rc 1/20	/	/	EURO 11,50
S	servizi n. 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-16-17-20	Dt 0,4	/	EURO 3,50	/
SS	servizi n. 19	Dt 0,25	/	EURO 3,00	/

NOTE:

1) per le zone Rcm - Rcb - Rnm - Rnm2 - RTc - Tb - Tr - Tn - Pc - Pn il valore territoriale deve essere applicato alle zone servizi evidenziate all'interno delle aree suddette e da localizzare in sede di S.U.E;

2) le aree S-SS si riferiscono alle zone localizzate dal P.R.G.C.