

COMUNE DI FELETTTO

(Regione PIEMONTE)



(Provincia di TORINO)

Perizia tecnica di stima



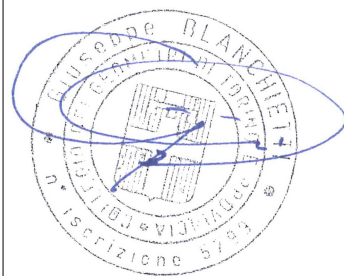
OGGETTO: *Incarico di redigere una perizia tecnica di stima, per accertare il valore venale del vincolo di uso civico ed i mancati frutti di terreni comunali, procedimento volto alla regolarizzazione giuridico-amministrativo-economica di una occupazione senza valido titolo, in carenza della prescritta autorizzazione sovrana. Le aree gravate da uso civico sono ubicate nel Comune di Feletto (TO) e distinte nel Catasto Terreni nel Foglio n. 7 Particelle 466 (ex 180), 491 (ex 179), 492 (ex 179), 463 (ex 180), 481 (ex 186), 482 (ex 186), 296; Foglio 6 n. 329.*

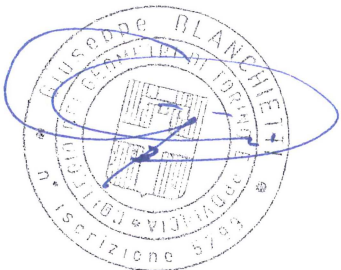
Il sottoscritto Geometra Giuseppe BLANCHIETTI, con studio ad Ivrea (TO) in Via N. Ginzburg n. 3/B, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. 5799, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di Feletto (TO) in data 21.01.2014, di procedere alla descrizione e stima del valore venale del vincolo di uso civico ed i mancati frutti di terreni gravati da usi civico (elencati nel decreto del regio commissariato per la liquidazione degli usi civici del 23.05.1939) e siti nel territorio del Comune di Feletto e distinti nel Catasto Terreni al Foglio n. 7 Particelle 466 (ex 180), 491 (ex 179), 492 (ex 179), 463 (ex 180), 481 (ex 186), 482 (ex 186), 296; Foglio 6 n. 329.

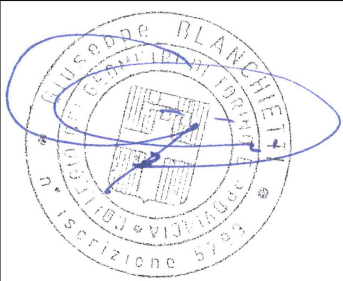
1. DATI CATASTALI

Gli immobili gravati da uso civico ed oggetto di valutazione, sono iscritti nel Catasto del Comune di Feletto come segue:

Catasto Terreni - Intestazione: *Comune di Feletto*



	– Foglio 7 Particella n. 505 Bosco Ceduo Cl. 1 di are 28,04 R.D. 5,07 R.A. 0,87 ;	
	– Foglio 7 Particella n. 507 Ente Urbano di are 6,47 (Area di enti urbani o promiscui);	
	– Foglio 7 Particella n. 509 Bosco Ceduo Cl. 1 di are 0,06 R.D. 5,07 R.A. 0,01 ;	
	– Foglio 7 Particella n. 512 Ente Urbano di are 21,67 (Area di enti urbani o promiscui);	
	– Foglio 7 Particella n. 513 Ente Urbano di are 101,18 (Area di enti urbani o promiscui);	
	– Foglio 7 Particella n. 514 Ente Urbano di are 126,30 (Area di enti urbani o promiscui);	
	– Foglio 7 Particella n. 296 Semin. Irr. Arb. Cl. 1 di are 3,68 R.D. 3,80 R.A. 3,33 ;	
	– Foglio 6 Particella 329 Prato Irr. Cl. 2 di are 36,32 R.D. 35,64 R.A. 30,95 .	
	Catasto Urbano - Intestazione: <i>Comune di Feletto</i>	
	– Foglio 7 Particella n. 466 Cat. D/6 Via Chiala Rendita €. 1.834,00 (ai terreni part. n. 512)	
	– Foglio 7 Particella n. 513 Cat. D/6 Strada SP 41 Rendita €. 1.398,00 ;	
	– Foglio 7 Particella n. 514 Cat. D/6 Strada SP 41 Rendita €. 1.800,00 .	
	2. ANALISI DEGLI ATTI AMMINISTRATIVI E DI PROVENIENZA	
	a) Con Decreto in data 23.05.1939 veniva istituito l'uso civico dei terreni appartenenti al	
	demanio comunale di Feletto ai sensi dell'art. 11 della Legge 16/06/1927 n. 1766;	
	b) Le particelle in analisi oggetto di vincolo ad uso civico erano censite originariamente nel	
	Catasto Terreni del comune di Feletto come segue:	
	- al Foglio n. 7 Particella n. 179 di mq. 6.784, a seguito di frazionamento derivano la	
	particella n. 491 (mq. 5.566), la particella n. 492 (mq. 1.084), e parte della particella n. 466	
	per mq. 134; a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale n. 2014/TO0485674 e di	
	Frazionamento n. 2014/TO0485673 del 25.11.2014: la particella n. 491 è stata soppressa	
	ed ha generato le particelle n. 505 (mq. 2.804), 506 (mq. 1243), 507 (mq. 647), 508 (mq.	
	841), 509 (mq. 31);	
	- al Foglio n. 7 Particella n. 180 di mq. 9.842, a seguito del frazionamento di detta particella	
	si creavano la particella n. 463 (mq. 8.897) e parte della particella n. 466 per mq. 945,	
		

	1. Nulla-osta n. 22/1969 del 19.05.1969 per la costruzione di in locale da adibire a	
	magazzino per il deposito di attrezzi, manutenzione giochi e per contenere i relativi	
	servizi igienici;	
	2. Concessione edilizia prot. 1363/1982 per costruzione passaggio pedonale delimitato	
	da muretto di cinta, apposizione di panchina per spettatori e posa n. 3 punti luce;	
	3. Concessione edilizia n. 49/89 del 08.05.1989 per realizzazione fabbricato uso riunioni	
	e servizi dei campi gioco bocce;	
	4. Concessione edilizia n. 102/91 del 11.03.1992 per mutamento di destinazione d'uso di	
	vano a piano terreno, attualmente adibito a sala riunioni da trasformarsi in sala	
	pluriuso;	
	5. Autorizzazione all'agibilità del 19.03.1992.	
	4. "CAMPI TENNIS E PATTINAGGIO" - Foglio 6 Particella n. 329 e Foglio 7	
	Particella n. 296	
	- Foglio 6 Particella n. 329 e Foglio 7 Particella n. 296 campi tennis e pattinaggio:	
	1. Con D.C.C. n. 93 del del 28.11.1983 e n. 132 del 25.11.1984 è stato approvato il	
	progetto definitivo esecutivo relativo a "Costruzione campi tennis e pista di	
	pattinaggio".	
	3. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E LOCALIZZAZIONE NEL CONTESTO	
	URBANISTICO ED AMBIENTALE	
	Gli immobili oggetto di perizia sono posti ad una quota di circa m. 275 sul livello del mare,	
	parte in zona pianeggiante con sviluppo lungo la strada provinciale n. 41 di Aglié e parte dalla	
	strada campo sportivo. Ricadono nel Piano Regolatore nella Variante Parziale n. 9 al	
	P.R.G.C. del Comune di Feletto (adottata con D.C.C. n. 12 del 03.06.2013), in "Aree per	
	servizi e attrezzature a livello comunale - S". Campo sportivo, bocciofila, e piastra polivalente	
	in area S6 e campi tennis in area S5. Risultano inoltre inseriti tra le aree vincolate	
		
	4	

paesaggisticamente ai sensi della D.L. 42 del 22.01.2004 in quanto gravati da uso civico.

4. PRINCIPALI CARATTERISTICHE FISICHE DEI BENI

1. "CAMPO SPORTIVO" - Foglio 7 Particella n. 514

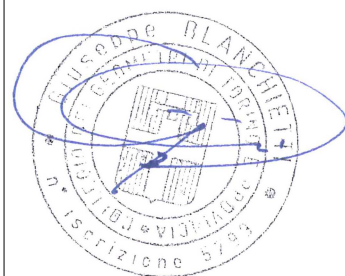
Area sportiva dotata di spogliatoi con campo sportivo in erba per il gioco del calcio, ed area a verde, con accesso dalla strada comunale del campo sportivo. All'interno dell'area è ubicato un edificio spogliatoio costituito da: due spogliatoi con docce e ripostigli, centrale termica, ripostigli e biglietteria; gradinate in cemento in parte coperte, sono recintati con muretto in cls con soprastante rete di recinzione, con impianto di illuminazione.

2. "PIASTRA POLIVALENTE AD USO SPORTIVO" - Foglio 7 Particella n. 513

Area sportiva polivalente dotata di spogliatoi con piastre per il basket e pallavolo, ed area a verde, con accesso dalla strada provinciale n. 41 di Aglié. All'interno dell'area è ubicato un edificio spogliatoio costituito da: spogliatoi uomini e donne con w.c. e docce, infermeria, deposito e w.c., locali boiler. I campi da basket e pallavolo hanno fondo in cemento, sono recintati con muretto in cls con soprastante rete di recinzione, con impianto di illuminazione.

3. "FABBRICATO EX BOCCIOFILA" - Foglio 7 Particella n. 512

Immobile con struttura in cemento armato e muratura, risulta attualmente in stato di manutenzione scadente, anche in virtù di un recente incendio che l'ha danneggiato parzialmente. La copertura è stata ricostruita con orditura in legno e manto di copertura è in tegole portoghesi, è individuato con le seguenti destinazioni: sala somministrazioni, cucina, dispensa, disimpegno, w.c., due servizi igienici con accesso dall'esterno e tettoia aperta. Vi sono inoltre alcuni campi da bocce e un'area a verde in totale stato di abbandono.



4. "CAMPI TENNIS E PATTINAGGIO" - Foglio 6 Particella n. 329 e Foglio 7

Particella n. 296

Area originariamente dotata di due campi da tennis con una pista di pattinaggio con fondo in cemento a manto di copertura con guaina bituminosa, ora non più utilizzata, con accesso dalla strada comunale e recintata con muretti in cls con soprastante ringhiera in ferro, dotata di impianto di illuminazione.

5. "VIABILITA', MARCIAPIEDI E SCARPATE STRADALI" - Foglio 7 Particelle n. 505-507-509"

Tratti di viabilità, marciapiede e scarpata stradale lungo strada provinciale n. 41 di Aglié.

5. RIFERIMENTI AI VALORI

Per la valutazione degli immobili, sono stati utilizzati i seguenti elementi estimativi:

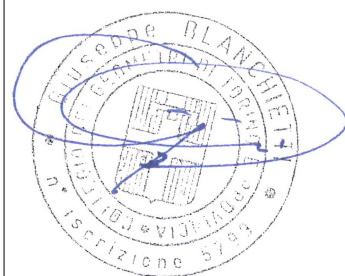
Valori utilizzati per la definizione della rendita catastale dell'Agenzia del Territorio

1. "CAMPO SPORTIVO" - Foglio 7 Particella n. 514

- €. 200,00 al mq. per gli spogliatoi e w.c.;
- €. 150,00 al mq. per la biglietteria;
- €. 100,00 al mq. per il deposito, ripostiglio, centrale termica;
- €. 50,00 al mq. per tettoia e tribuna coperta;
- €. 40,00 al mq. per tribuna scoperta;
- €. 5,00 al mq. per l'area destinata all'impianto sportivo e verde.

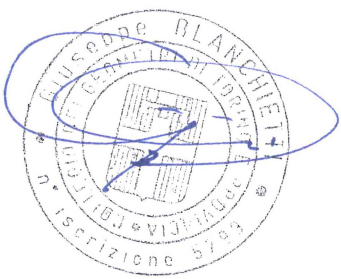
2. "PIASTRA POLIVALENTE AD USO SPORTIVO" - Foglio 7 Particella n. 513

- €. 200,00 al mq. per gli spogliatoi e l'infermeria;
- €. 100,00 al mq. per il deposito, ripostiglio, centrale termica e locali boiler;
- €. 10,00 al mq. per le piastre sportive gioco basket e pallavolo;
- €. 5,00 al mq. per l'area a verde.



	3. "FABBRICATO EX BOCCIOFILA" - Foglio 7 Particella n. 512	
	- €. 580,00 al mq. valore medio tra Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – semestre 1 anno 2014 e Borsino Immobiliare per abitazioni di tipo economico;	
	- €. 5,00 al mq. per l'area a verde e campi bocce.	
	4. "CAMPI TENNIS E PATTINAGGIO" - Foglio 6 Particella n. 329 e Foglio 7 Particella n. 296	
	- €. 10,00 al mq. per campi da tennis e pista di pattinaggio;	
	- €. 5,00 al mq. per l'area a verde e viabilità.	
	5. "VIABILITA', MARCIAPIEDI E SCARPATE STRADALI" - Foglio 7 Particelle n. 505-507-509	
	- €. 5,00 al mq. per viabilità, marciapiedi e scarpate stradali;	
	Per i mancati frutti e per il non esercizio dell'uso civico originario il canone viene determinato moltiplicando per il doppio del valore agricolo medio (V.A.M.) per l'anno 2015, stabilito per la Regione Agraria n° 14 della provincia di Torino, fac ente parte il Comune di Feletto, per un coefficiente del 3% (trepercento) e trasformando il valore stesso in €/mq..	
	6. VALUTAZIONI	
	<i>VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICATE E ACCESSORIE PRIMA DEGLI INTERVENTI:</i>	
	Le aree di ingombro dei fabbricati accessori alle aree sportive sono state valutate come terreni edificabili, utilizzando come base il valore di €. 30,00 al mq.:	
	- Fabbricato spogliatoio campo sportivo = mq. 192,00 x 30,00 €/mq. = €. 5.760,00;	
	- Fabbricato spogliatoio piastra sportiva = mq. 74,00 x 30,00 €/mq. = €. 2.220,00;	
	- Fabbricato ex bocciolina = mq. 88,00 x 30,00 €/mq. = €. 2.640,00;	
	Alle aree di pertinenza e accessorie vengono applicati i valori medi agricoli VAM 2015 della Provincia di Torino – n. 14 Pianura Canavesana Occidentale:	
		

	- mq. 13.383 x €. 6.876,00 (Bosco Ceduo)/10.000 = €. 9.202,15	
	- mq. 5.725 x €. 32.965,00 (Prato Irriguo)/10.000 = €. 18.872,46	
	- mq. 12.542 x €. 8.906,00(Bosco Alto Fusto)/10.000 = €. 11.169,91	
	- mq. 368 x €. 31.092,00 (Semin. Irr. Arb.)/10.000=€. 1.144,19	
	TOTALE VALUTAZIONE AREE EDIFICATE E ACCESSORIE PRIMA DEGLI INTERVENTI:	
	<u>€. 51.008,71</u>	
	VALUTAZIONE DEI FABBRICATI E DELLE AREE ACCESSORIE ATTUALE:	
	1. "CAMPO SPORTIVO" - Foglio 7 Particella n. 514	
	- Spogliatoi e w.c.: mq. 90,00 x €. 200,00 = €. 18.000,00	
	- Biglietteria: mq. 13,00 x €. 150,00 = €. 1.950,00	
	- Deposito, ripostiglio, centrale termica: mq. 27,00 x €. 100,00 = €. 2.700,00	
	- Tettoia e tribuna coperta: mq. 62,00 x €. 50,00 = €. 3.100,00	
	- Tribuna scoperta: mq. 58,00 x €. 40,00 = €. 2.320,00	
	- Area destinata all'impianto sportivo e verde: mq. 12.380,00 x €. 5,00 = €. 61.900,00	
	VALORE COMPLESSIVO"CAMPO SPORTIVO": €. 89.970,00.	
	2. "PIASTRA POLIVALENTE AD USO SPORTIVO" - Foglio 7 Particella n. 513	
	- Spogliatoi e infermeria: mq. 63,00 x €. 200,00 = €. 12.600,00	
	- Deposito, ripostiglio, c.t. e locali boiler: mq. 11,00 x €. 100,00 = €. 1.100,00	
	- Piastre sportive gioco basket e pallavolo: mq. 1.200,00 x €. 10,00 = €. 12.000,00	
	- Area verde: mq. 8.844,00 x €. 5,00 = €. 44.220,00	
	VALORE COMPLESSIVO"PIASTRA POLIVALENTE AD USO SPORTIVO": €. 69.920,00.	
	3. "FABBRICATO EX BOCCIOFILA" - Foglio 7 Particella n. 512	
	- Locali ex bocciophila: mq. 88,00 x €. 580,00 = €. 51.040,00	
	- Area verde: mq. 2.045,00 x €. 5,00 = €. 10.225,00	
	VALORE COMPLESSIVO"EX BOCCIOFILA": €. 61.265,00.	
		

	4. "CAMPI TENNIS E PATTINAGGIO" - Foglio 6 Particella n. 329 e Foglio 7	
	Particella n. 296	
	- Piastre sportive gioco tennis: mq. 1.420,00 x €. 10,00 = €. 14.200,00	
	- Area verde, viabilità e pista pattinaggio: mq. 2.580,00 x €. 5,00 = €. 12.900,00	
	VALORE COMPLESSIVO "CAMPI TENNIS E PATTINAGGIO": €. 27.100,00.	
	5. "VIABILITA', MARCIAPIEDI E SCARPATE STRADALI" - Foglio 7 Particelle n. 505-	
	507-509.	
	- Tratti di viabilità, marciapiede e scarpata: mq. 3.457,00 x €. 5,00 = €. 17.285,00	
	VALORE COMPLESSIVO "VIABILITA', MARCIAPIEDI E SCARPATE STRADALI": €. 17.285,00.	
	TOTALE VALUTAZIONE FABBRICATI E AREE ACCESSORIE ATTUALE : €. 265.540,00	
	VALUTAZIONE MANCATI FRUTTI:	
	– aree dove sono ubicati gli edifici, le opere edilizie e accessorie in oggetto di mq. 32.004,00	
	suddivise originariamente con le destinazioni agricole seguenti: mq. 13.575 di Bosco	
	Ceduo, mq. 5.799 di Prato Irriguo, mq. 12.630 di Bosco Alto e mq. 368 di Semin. Irr. Arb.;	
	– V.A.M. 2015 (valori agricoli medi – regione agraria 14): 6.876,00 €/ha per il Bosco Ceduo,	
	32.965,00 €/ha per il Prato Irriguo, 8.906,00 €/ha per il Bosco Alto e €. 31.092,00 Semin.	
	Irr. Arb., maggiorati per due volte.	
	– moltiplicatore di riferimento: 3%	
	<i>Determinazione dell'indennizzo per il non uso del bene da parte della collettività locale, per</i>	
	<i>l'occupazione pregressa</i>	
	– mq. 13.575 x €. 5.313/10.000 x 2 = €. 14.425 x 3% = €. 432,75	
	– mq. 5.799 x €. 32.965/10.000 x 2 = €. 38.233 x 3% = €. 1.146,99	
	– mq. 12.630 x €. 8.906/10.000 x 2 = €. 22.497 x 3% = €. 674,91	
	– mq. 368 x €. 31.092/10.000 x 2 = €. 2.288 x 3% = €. 68,64	
		

– €. 432,75+€. 1.146,99+€. 674,91+€. 68,64 = €. 2.323,29 x anni 45 (dal 1969 ad oggi) = €.

104.548,05;

– €. 2.323,29 x anni 30 (tempo del periodo autorizzato) = €. 69.698,70.

TOTALE VALUTAZIONE MANCATI FRUTTI: €. 174.246,75

CONCLUSIONI

La realizzazione dei fabbricati e delle aree accessorie sportive in oggetto ha interessato un'area in precedenza scarsamente utilizzata, ha portato un maggior valore alle aree interessate dando i servizi sportivi alla collettività, pertanto un vantaggio significativo, che si dimostra come segue:

(VALORE DELLE AREE PRIMA INTERVENTI + MANCATO UTILIZZO DELLE AREE) -
VALORE DELLE AREE ALLO STATO ATTUALE CON I FABBRICATI = (€. 51.008,71 + €. 174.246,75) = €. 225.255,46 - €. 265.540,00 = €. 0 (dicasi zero) CANONE DI

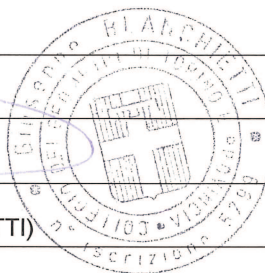
CONCESSIONE.

Questo è quanto informa ed illustra il sottoscritto Geometra in esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Feletto, 24 marzo 2015

In fede

(Geom. Giuseppe BLANCHIETTI)



Allegati: Allegati n. 1-2-3-4 (vista aerea, estratto mappa, estratto p.r.g., planimetria generale, pianta, planimetria viste fotografiche, documentazione fotografica)