



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E TERRITORIALE
UFFICIO SERVIZI TERRITORIALI-PATRIMONIO

Casale Monferrato 15/04/2014

VALUTAZIONE TERRENO COMUNALE SITO IN VIA NEGRI

PREMESSA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 07/04/2014 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari” periodo 2014-2016 con cui sono stati individuati un complesso di immobili, fabbricati e terreni che possono essere oggetto di dismissione mediante la loro valorizzazione e successiva alienazione.

La presente relazione di stima viene redatta per determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d’asta per la vendita di un’area edificabile indicata dal Piano sopra citato, ubicata in Via Negri all’interno del distretto industriale DI4 Maniseta. Detto terreno è stato recentemente individuato con la Variante n.22 al Piano Regolatore Comunale, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 24 marzo 2014, al fine di ampliare e integrare l’offerta di attività al servizio e connesse allo svolgimento delle attività insediate nella zona industriale e in generale a tutti gli utenti.

DESCRIZIONE

L’area oggetto della presente valutazione (indicata con linea rossa) è porzione di più ampio terreno di proprietà comunale posto a margine di Via Negri in prossimità dell’incrocio con Via Cerutti in Casale Monferrato, strada di intenso flusso veicolare in uscita dal centro urbano in direzione della zona industriale e dello svincolo autostradale della



A26. Attualmente l’area è costituita da terreno coltivato a prato con presenza di un impianto

lineare di alberi ad alto fusto di recente messa a dimora. Il lotto di terreno da alienare, della superficie di circa mq 1790, sarà ricavato tra i fabbricati dell'Officina Moderna e della Iarp a sud e l'area parcheggio pubblico a nord, con accesso carraio diretto da quest'ultimo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area è una porzione di un terreno comunale attualmente individuato al Catasto Terreni al Foglio 58 mappale n. 2269 s.i. di mq. 3970: la sua esatta identificazione sarà precisata a mezzo apposito Tipo di Frazionamento catastale in corso di predisposizione.

COERENZE

Il lotto da delimitare confinerà a nord con Comune di Casale Monferrato, a est con Comune di Casale e proprietà privata, a sud con proprietari privati diversi e a ovest con Comune di Casale Monferrato.

PROVENIENZA

L'area è pervenuta al Comune di Casale con atto del in data 20/02/1987 repertorio n. 30309 - rogito notaio Baralis di Casale Monferrato.

DESTINAZIONE URBANISTICA

IL PRGC vigente, con la Variante n.22 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 24 marzo 2014 ha individuato l'area in esame come area di sottocategoria omogenea d'uso del suolo "Bp2 : aree con preminente destinazione produttiva, parzialmente utilizzate in cui sono ammessi interventi come in Bp1 ed inoltre: utilizzazione di lotti intermedi o marginali, liberi od occupati da edifici in contrasto destinazione propria delle aree Bp, anche per nuovi insediamenti produttivi con un rapporto di copertura fondiario non superiore al 60%."

Si precisa infine che l'area in oggetto è posta all'interno di un piano esecutivo ormai scaduto e pertanto, la stessa non potrà essere sottoposta a convenzione ai sensi della L. 865/71, di conseguenza, la stessa assume il carattere di area edificabile con destinazione produttiva ordinaria, per la cui eventuale edificazione dovranno essere corrisposti gli oneri ordinari di urbanizzazione previsti per tali tipo di aree.

SITUAZIONE GIURIDICA

Il terreno è attualmente destinato esclusivamente a verde pubblico e non risulta gravato da contratti di concessione o locazione.

VALUTAZIONE

Si ritiene opportuno adottare il metodo di stima sintetico determinando il valore dell'area come aliquota percentuale del valore del fabbricato effettivamente edificabile.

L'aliquota dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche sopra descritte e in particolare:

- 1) dell'indice di fabbricazione posto sull'area;
- 2) del carattere di area edificabile ordinaria, non convenzionabile ai sensi della 865/71;
- 3) dell'ubicazione della stessa in prossimità di vie di comunicazione di rilevante importanza.

La disciplina estimativa indica per tale aliquota percentuale (detta incidenza area **Ia**) un valore genericamente compreso tra il 12% ed il 30% del valore di mercato del fabbricato edificabile.

Nell'area casalese, trattandosi di area di carattere produttivo, l'aliquota riferita a tutti i Distretti Industriali, risulta essere mediamente pari al 10%.

Annualmente l'ufficio scrivente provvede all'aggiornamento del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI e per la monetizzazione delle aree per servizi sulla base dell'andamento del mercato immobiliare rilevato nell'anno precedente

L'area in oggetto, individuata all'interno al Distretto Industriale DI4 – Via Negri Maniseta, è stata valutata pari ad €/mq 22,54 (valore anno 2013), quale valore medio ottenuto con l'applicazione dell'aliquota sopra citata del 10%.

Tuttavia per il caso in esame si ritiene che le caratteristiche peculiari dell'area siano tali da discostarla dalla media, aumentandone sensibilmente l'apprezzabilità e, di conseguenza, l'aliquota percentuale di riferimento, che si può ritenere congruo assumere pari al 13%. Pertanto si avrà :

Sup. Coperta Max = 60% Sup. fondiaria (Sf) = mq.1790,00 x 0,60 = mq. 1074,00 (superficie coperta fabbricato edificabile).

Valore fabbricato edificabile.

Il valore di mercato (Vm) del fabbricato edificabile viene calcolato comparando i valori indicati dall'OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) che indica il prezzo unitario di €/mq. 400,00 (OMI 2° SEM 2013 Capannoni tipici).

Si ritiene di assumere tale valore unitario di €/mq 400,00, tenuto conto del carattere anche di tipo commerciale, oltre che produttivo, alla quale potenzialmente potrà destinarsi la stessa e pertanto si avrà:

(Sc) mq. 1074,00 x €. /mq.400,00 = €. 429.600,00 Valore di mercato fabbricato edificabile

Da cui : €. 429.600,00 x 0,13 = €.55.848,00 che si arrotonda a

€.56.000,00 PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA

3. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e considerato, tenuto conto delle risultanze della stima istituita, avuto riguardo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ogni altra circostanza nota influente, con riferimento all'epoca corrente si ritiene di valutare il più probabile **valore di mercato** del terreno di mq. 1790,00 come sopra descritto in **€. 56.000,00** (pari a €/mq 31,29)



IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Roberto Martinotti

MC/

ALLEGATI:

- Fotografia aerea
- Estratto PRGC
- Estratto di Mappa Catastale 1:2000
- Visura catastale

COMUNE DI CASALE MONFERRATO
UFFICIO UST

ALIENAZIONE TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
UBICATO IN VIA NEGRI ANGOLO VIA CERUTTI

FOTOGRAFIA AREA DI INDIVIDUAZIONE DEL TERRENO



TERRENO EDIFICABILE mq 1790



COMUNE DI CASALE MONFERRATO
UFFICIO UST

ALIENAZIONE TERRENO EDIFICABILE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA
UBICATO IN VIA NEGRI ANGOLO VIA CERUTTI

ESTRATTO DI PRGC.
scala 1:200





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2014

Dati della richiesta	Comune di CASALE MONFERRATO (Codice: B885)
Catasto Terreni	Provincia di ALESSANDRIA Foglio: 58 Particella: 2269

INTESTATO

1	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO	00172340069*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 26/01/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	58	2269	-	SEMIN IRRIG 1	39 70		Dominicale Euro 63,56 Agrario Euro 34,86	FRAZIONAMENTO del 26/01/2012 n. 21340 .1/2012 in atti dal 26/01/2012 (protocollo n. AL0021340) presentato il 26/01/2012
Notifica				Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 58 particella 856

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 58 particella 2268

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/01/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO	00172340069	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 26/01/2012 n. 21340 .1/2012 in atti dal 26/01/2012 (protocollo n. AL0021340) Registrazione: presentato il 26/01/2012	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2014

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 25/08/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	58	856		-	SEMIN IRRIG 1	45 70		Dominicale Euro 73,17 L. 141.670	Agrario Euro 40,12 L. 77.690	FRAZIONAMENTO del 25/08/1994 n. 1153 .13/1994 in atti dal 25/08/1994
Notifica				Partita		62473				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 58 particella 540

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 58 particella 857

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/08/1994

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO	FRAZIONAMENTO del 25/08/1994 n. 1153.13/1994 in atti dal 25/08/1994 Registrazione:		
1	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO	FRAZIONAMENTO del 25/08/1994 n. 1153.13/1994 in atti dal 25/08/1994 Registrazione:	00172340069	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 26/01/2012
DATI DERIVANTI DA				

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 21/09/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	58	540		-	SEMIN IRRIG 1	51 50		Dominicale L. 159.650	Agrario L. 87.550	FRAZIONAMENTO n. 90086 in atti dal 21/09/1989
Notifica				Partita		3293				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 58 particella 752

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	58	540		-	SEMIN IRRIG 1	62 80		Dominicale L. 194.680	Agrario L. 106.760	Impianto meccanografico del 20/06/1984
Notifica				Partita		3293				

Visura storica per immobile

Data: 16/04/2014 - Ora: 08.21.40 Fine

Visura n.: T6234 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/04/2014

Notifica	Partita	3293
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CASALE MONFERRATO con sede in CASALE MONFERRATO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/02/1987 Voltura n. 314588 in atti dal 21/09/1989 Repertorio n. : 30309 Rogante: BARALLIS Sede: CASALE MONFERRATO Registrazione: UR Sede: CASALE MONFERRATO n: 435 del 07/04/1987	00172340069	fino al 25/08/1994

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MANIFATTURA DI CASALE SPA IN LIQUIDAZIONE con sede in MILANO Impianto meccanografico del 20/06/1984	01574370159	fino al 20/02/1987

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali