



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI VERCELLI

# COMUNE DI SALUGGIA

C.A.P. 13040

Codice Fiscale 84501250025 - Partita IVA 00397790023

\*\*\*

Tel. 0161 / 480112 - Fax 0161 / 480202

*Area Tecnica- LL.PP. M.S –Tecnico Manutenzioni Ordinarie e Gestione Aree Verdi –  
Organizzazione Servizi Pubblici di interesse Generale*

OPERE DI :  
REALIZZAZIONE DI PARCO ED AREA A VERDE PUBBLICO  
TRA VIA LUSANI E VIA G.B. DEMARIA

---

PROGETTO DEFINITIVO

PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO - ELENCO DITTE

---

DATA : MAGGIO 2021

---

## TAVOLA 2 / LL.PP.

---

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
LL.PP. e Manutenzioni  
geom. Ombretta Perolio

Il Sindaco

Il tecnico incaricato  
geom. Antonello Prella

**COMUNE DI SALUGGIA**  
**REALIZZAZIONE DI PARCO ED AREA A VERDE PUBBLICO TRA VIA LUSANI E VIA G.B. DEMARIA**  
**PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO - ELENCO DITTE**

N. ORD.	INTESTAZIONE CATASTALE		DELL'IMMOBILE		DATI CATASTALI			DELL'IMMOBILE				PROCEDURA AI SENSI D.P.R. 327 / 01		INDENNITA' OFFERTE			NOTE				
	COGNOME e NOME - RAGIONE SOCIALE Data Luogo di nascita / codice fiscale		TITOLO	QUOTA	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	QUALITA'	CLASSE	R.D. / R.C.	R.A.	SUPERFICIE CATASTALE MQ	ESPROPRIO MQ	OCCUPAZIONE TEMPORANEA MQ	DESTINAZIONE URBANISTICA	COLTURA IN ATTO / TIPOLOGIA FABBRICATO		VALORE DI MERCATO MEDIO FABBRICATI / COLTURA IN ATTO EURO	INDENNITA' BASE EURO		
1	B. C. nato a il c.f. G. P. nato a il c.f.	PROPRIETA' PROPRIETA'	1/2 1/2	17	279	1	A/4	2	258,53	-	250	1.330	AREA A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	380,00	95.000,00	VALORE GLOBALE FABBRICATI 137.680,00 €				
2						2	C/2	2	136,96	-	102			DEPOSITO	165,00	16.830,00					
3						3	C/7	2	121,37	-	235			TETTOIA	110,00	25.850,00					
4									280		FRUTTETO	1		60,12	30,06	3.880	3.880		12,00	46.560,00	VALORE GLOBALE TERRENI 75.720,00 €
5									202		SEMINATIVO SEMINATIVO IRR. ARBOR.	2 1		3,72 3,72	0,27 0,23	600 40	640		12,00	7.680,00	
6									222		SEMINATIVO IRR. ARBOR.	1		0,87	0,74	130	130		12,00	1.560,00	
7									203		SEMIN IRRIG	2		6,57	6,61	800	800		12,00	9.600,00	
8									204		SEMINATIVO SEMINATIVO IRR. ARBOR.	2 1		4,96 4,96	0,40 0,34	800 60	860		12,00	10.320,00	
												totale mq espropriati	7.640	totale indennità		213.400,00					
INDENNITA' TOTALE							€ 213.400,00														
INDENNITA' TOTALE CON CESSIONE VOLONTARIA																					
INDENNITA' INTEGRATIVA																					
DIRITTI DI REGISTRAZIONE																					
DIRITTI DI TRASCRIZIONE IPOTECARIA E CATASTALE																					
TOTALE							€ 213.400,00														

**COMUNE DI SALUGGIA**

(Provincia di Vercelli)

Servizio Tecnico Lavori Pubblici, Manutenzione

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA REDATTA AL FINE DI DETERMINARE IL VALORE DI FABBRICATI E AREE DA ACQUISIRE, SITI TRA VIA VITTORIO LUSANI N° 63 E VIA GENERALE GIOVANNI BATTISTA DEMARIA

**PREMESSA**

*La sottoscritta, Geom. Ombretta PEROLIO, nata a Torino il 30 maggio 1964 nell'espletamento delle sue funzioni di Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Manutenzione del Comune di Saluggia, su incarico dell'Amministrazione Comunale, provvede a redigere la presente perizia di stima ai fini di determinare il valore degli immobili di seguito descritti e consentirne l'avvio delle necessarie procedure d'esproprio per l'acquisizione al patrimonio comunale.*

Tenuto conto dello stato in cui gli immobili si presentano, acquisita la documentazione inerente necessaria alla redazione della presente ed assunte le informazioni ritenute necessarie per adempiere all'incarico ricevuto, ritiene di dover riferire quanto segue.

**GENERALITA'**

Le caratteristiche abitative del Comune di Saluggia sono rimaste per la maggioranza rurali, con tipologia tipica della campagna piemontese, cioè case a schiera a due piani verso la via ed a filo di questa. L'azione di parziale rinnovamento delle abitazioni ha conservato nella maggioranza dei casi tale impianto rurale, mentre è variata la tipologia delle costruzioni nelle aree di nuova espansione.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

La proprietà, sita nella zona centrale dell'abitato di Saluggia, consta di tre corpi di



fabbrica tra loro aderenti, con annessa corte interna, presenta le caratteristiche tipiche delle abitazioni rurali appartenenti al nucleo originario dell'abitato, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione, significativi, recenti.

La proprietà è composta, dal punto di vista catastale, da tre unità immobiliari e cinque terreni.

Le unità immobiliari risultano così destinate: una a civile abitazione, una a deposito, e una a tettoie, oltre due beni comuni non censibili (cortili comuni), come meglio individuate in seguito.

Le unità immobiliari sono così disposte:

- Piano terra: composto da tre unità e/o parti di unità, con destinazione sia ad abitazione, che tettoia e deposito;
- Piano primo: composto da tre unità e/o parti di unità, con destinazione sia ad abitazione, che tettoia a deposito;
- Piano secondo sottotetto: composto da parte di una unità con destinazione ad abitazione.

L'accesso, ad uso esclusivo, avviene direttamente dalla via Vittorio Lusani, tramite cancello carraio comune per tutte le unità e accesso pedonale dell'abitazione.

I terreni risultano, dal punto di vista urbanistico, destinati ad area a servizi, attualmente sono in parte incolti (in stato di abbandono) e in parte condotti come terreni agricoli.

#### **DATI CATASTALI E PROPRIETA'**

I fabbricati oggetto della presente stima sono censiti al N.C.T. del Comune di Saluggia come segue:

- Foglio n° 17 particella n° 279, Ente urbano, ha 0 are 13 ca 30;
- e al C.E.U. del Comune di Saluggia come segue:



- Foglio n° 17 particella n° 279, Sub. n° 1, cat. A/4, cl. 2, 7,5 vani, R. € 283,53;
- Foglio n° 17 particella n° 279, Sub. n° 2, cat. C/2, cl. 2, 102 mq, R. € 136,96;
- Foglio n° 15 particella n° 279, Sub. n° 3, cat. C/7, cl. 2, 235 mq, R. € 121,37;

intestati ai seguenti soggetti: \_\_\_\_\_

- 
- 
- 
- 

I terreni oggetto della presente stima sono censiti al N.C.T. del Comune di Saluggia

come segue: \_\_\_\_\_

- Foglio n° 17 particella n° 202, Seminativo, cl. 2, ha 0 are 6 ca 00, R.D. € 3,72 -  
Sem irr arb, cl. 1, ha 0 are 00 ca 40 - R.D. € 0,27; \_\_\_\_\_
- Foglio n° 17 particella n° 222, Sem irr arb, cl. 1, ha 0 are 01 ca 30, R.D. € 0,87;

intestati ai seguenti soggetti: \_\_\_\_\_

- 
- 
- 
- 
- 
- 

e \_\_\_\_\_

- Foglio n° 17 particella n° 203, Sem irrig, cl. 2, ha 0 are 08 ca 00, R.D. € 6,57;—
- Foglio n° 17 particella n° 204, Seminativo, cl. 2, ha 0 are 8 ca 00, R.D. € 4,96 -  
Sem irr arb, cl. 1, ha 0 are 00 ca 60, R.D. € 0,40; \_\_\_\_\_

intestati ai seguenti soggetti: \_\_\_\_\_



• [redacted]

[redacted]

e \_\_\_\_\_

• Foglio n° 17 particella n° 280, Frutteto, cl. 1, ha 0 are 38 ca 80, R.D. 60,12;—

intestato ai seguenti soggetti: \_\_\_\_\_

• [redacted]

[redacted]

• [redacted]

[redacted]

Si ritiene di dare evidenza che le proprietà sopra individuate presentano intestazione catastale errata, in quanto da ispezioni telematiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vercelli, risultano tutte intestate come di seguito riportato:

– [redacted],

[redacted]

– [redacted]

[redacted]

sarà pertanto necessario procedere all'aggiornamento dell'intestazione catastale degli immobili. \_\_\_\_\_

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO** \_\_\_\_\_

I fabbricati sono individuati dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. Regione Piemonte in data 18 gennaio 2016, n. 16-2813, come “S - Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale” ai sensi dell'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione. \_\_\_\_\_

I servizi di cui al presente articolo sono così articolati: \_\_\_\_\_

• I – Aree per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo; \_\_\_\_\_





- V – Aree per verde pubblico e verde attrezzato; \_\_\_\_\_
- P – Aree per parcheggi pubblici; \_\_\_\_\_
- A – Aree per attrezzature pubbliche di interesse comune, attività commerciali ed  
annonarie pubbliche, ecc. \_\_\_\_\_

**DESCRIZIONE E STATO DI CONSISTENZA** \_\_\_\_\_

Gli immobili in oggetto sono ubicati tra la via Vittorio Lusani e la via Generale Giovanni Battista Demaria, per un'area della superficie complessiva di circa mq 7'640,00 (dei quali 1'330 mq a sedime dei fabbricati e delle aree di pertinenza).

I fabbricati presentano struttura in muratura, copertura con orditura in legno e manto in coppi e tegole di laterizio. \_\_\_\_\_

Le unità immobiliari si presentano con uno stato di conservazione scarso, non adatte a essere riutilizzate senza previa esecuzione di interventi rilevanti (opere di ristrutturazione). Tale situazione è riconducibile alla vetustà delle stesse e alla carenza di manutenzione negli anni. \_\_\_\_\_

I terreni invece in parte risultano affittati e coltivati mentre gli altri permangono in uno stato di abbandono da diversi anni, con crescita di vegetazione spontanea infestante, anche arborea. \_\_\_\_\_

**CRITERI DI STIMA** \_\_\_\_\_

Il valore finale del bene è riferibile allo stato di consistenza attuale come sopra esposto. \_\_\_\_\_

Bisogna precisare però che nella formulazione del valore dello stesso, sono stati considerati una serie di fattori che vanno ad incidere sulla determinazione dell'importo finale e non riconducibili alle caratteristiche proprie degli immobili.

Tali fattori sono di seguito indicati: \_\_\_\_\_

- necessità di provvedere alla realizzazione di una idonea area attrezzata, che nello



stato attuale e in previsione dell'attuazione dei progetti di riqualificazione urbana

del concentrico, non offre sufficienti spazi con tale destinazione; \_\_\_\_\_

- l'intenzione dell'Amministrazione, ad avvenuta acquisizione dell'area di provvedere alla demolizione dei fabbricati ivi insistenti ed alla successiva realizzazione di idonea pavimentazione sulla stessa, di impianto di illuminazione pubblica e altre opere che si ritengono necessarie per l'uso pubblico, con i relativi oneri economici da assumersi a carico del Comune di Saluggia;

#### GIUDIZIO DI STIMA

Per quanto in premessa indicato, la sottoscritta ritiene che il valore di mercato da attribuire al bene, come sopra descritto, sia riconducibile a quanto di seguito riportato, precisando che lo stesso trova riscontro in una valutazione di tipo a misura adeguata agli immobili oggetto della presente perizia. \_\_\_\_\_

Tenuto conto dello stato di conservazione del fabbricato, della disposizione interna dei locali, delle superfici, della normativa urbanistica vigente, della classificazione energetica presumibile, del valore attribuito ad altri immobili simili e della richiesta di mercato, si ritiene che i valori di mercato unitari e totali possano essere riassunti come negli schemi di seguito riportati: \_\_\_\_\_

- Valore base per fabbricati di civile abitazione in buono stato aventi caratteristiche simili a quello preso in esame: **€/mq 1000,00.** \_\_\_\_\_
- Tabella delle variazioni al valore base in relazione allo stato di conservazione, alla destinazione ed alle caratteristiche proprie delle unità di cui al F. 17 n° 279:

<u>Destinazione</u>	<u>Var su valore base</u>	<u>Valore unitario</u>
Abitazione	-62,00 %	€/mq 380,00
Tettoie	- 89,00 %	€/mq 110,00
Deposito	- 83,50 %	€/mq 165,00





Di seguito si riporta lo schema utilizzato per la determinazione del più probabile valore della proprietà in relazione alle superfici ed ai valori su riportati: \_\_\_\_\_

• Unità di cui al F. 17 n° 279: \_\_\_\_\_

<b>Unità</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Val unitario</b>	<b>Valore totale</b>
Abitazione	Civile	Mq 250,00	€/mq 380,00	€ 95.000,00
Deposito	Accessorio	Mq 102,00	€/mq 165,00	€ 16.830,00
Tettoia	Accessorio	Mq 235,00	€/mq 110,00	€ 25.850,00
<b>Totale</b>	_____	_____	_____	<b>€ 137.680,00</b>

In considerazione dell'estensione dell'area, dell'ubicazione e dell'attuale stato di conservazione, nonché della presenza del vincolo relativo alla fascia di rispetto ferroviaria gravante su parte dei terreni, si desume un valore base per tali aree a servizi di €/mq 12,00: \_\_\_\_\_

<b>Particella</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Val unitario</b>	<b>Valore totale</b>
202	Servizi	mq 640,00	€/mq 12,00	· € 7.680,00
203	Servizi	mq 800,00	€/mq 12,00	€ 9.600,00
204	Servizi	mq 860,00	€/mq 12,00	€ 10.320,00
222	Servizi	mq 130,00	€/mq 12,00	€ 1.560,00
280	Servizi	mq 3'880,00	€/mq 12,00	€ 46.560,00
<b>Totale</b>	_____	mq 6'310,00	_____	<b>€ 75.720,00</b>

Per un totale complessivo, di € 213'400,00 (duecentotredicimilaquattrocento/00).

Tanto doveva esporre la sottoscritta certa di aver effettuato in modo rispondente alle proprie mansioni e responsabilità, la presente stima immobiliare. \_\_\_\_\_

Saluggia, li 15 giugno 2021 \_\_\_\_\_



Il Responsabile dell'Area Tecnica LL.PP.M

Geom. Ombretta PEROLIO

*Ombretta Perolio*

