



Comune di Saint-Christophe – Ufficio associato tecnico
Pietro Raffaele Giovanni Arch. GUALTIERI

RELAZIONE

Vendita di un appezzamento di terreno in Loc. Nicolin

PG/

Comune di Saint-Christophe – Servizio Tecnico
Località La Cure, 40 – 11020 Saint-Christophe Ao
tel (+39) 0165 269830 – fax (+39) 0165 269836

pec: protocollo@pec.comune.saint-christophe.ao.it
e-mail: info@comune.saint-christophe.ao.it
sito: <http://www.comune.saint-christophe.ao.it>



Referente: Arch. Gualtieri Pietro
e-mail: p.gualtieri@comune.saint-christophe.ao.it
tel (+39) 0165 269827

RELAZIONE

Introduzione

La presente relazione è finalizzata ad indicare i valori dei beni da cedere di cui è pervenuta richiesta da parte di privati e l'Amministrazione ha intenzione di procedere alla relativa cessione.

La presente relazione tecnica ha lo scopo di definire:

- le aree da cedere dal patrimonio dell'Ente;
- il valore da attribuire alle aree;
- altre informazioni ritenute utili al fine di concludere positivamente la cessione.

RELAZIONE

Relazione sommaria

Con nota del 14.10.2020 i sig. SAULLE Michele, SAULLE monica e PALLÙ Rosa Alba hanno palesato il proprio interesse all'acquisto delle aree in Loc. Nicolin censite al Foglio n. 34, mappale n. 470.

Il Comune di Saint-Christophe ha deliberato con atto di Consiglio n. 165 del 29.10.1987 ad oggetto “*Esame richiesta cessione area con recupero di volumetria sigg.re Cheney Vittorina / Bionaz Lea / Bionaz Rita (art. 11 n.d.a. del P.R.G.C. (PRGC)*”, l’acquisizione del terreno privo degli indici alto edificatori (privo di volumetria), come risulta dall’atto notarile rep. 52398 del 06.12.1988 a firma del Notaio CHANOUX Emilio.

Orbene, è interesse dell’Amministrazione comunale cedere le aree motivando tale cessione per la mancanza di interesse nello sfruttamento dell’appezzamento di terreno e per le caratteristiche del bene in termini di tipologia, forma e posizione. Le aree vanno rese disponibili a patrimonio per la vendita.

RELAZIONE

Relazione giustificativa della stima

Il valore venale dei beni è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento della vendita, valutando l'incidenza di vincoli di qualsiasi tipo, e non sulla base della mera qualità catastale.

Le operazioni di stima sono iniziate nel mese di novembre 2020. Sono stati visionati (anche tramite siti internet degli EE.LL.) diversi documenti tra cui quelli inerenti lo stato di fatto. Per completezza i seguenti:

- Estratto carta tecnica regionale;
- Fotografia aerea;
- Estratto carta catastale;
- Estratto PTP;
- Estratto P.R.G.C. e N.T.A.;
- Cartografia aree boscate;
- Cartografia aree soggette a frana;
- Cartografia aree soggette a inondazione;
- Visure catastali;
- Visure ipotecarie.
- Relazione estimativa aree ai fini IMP;
- Indici nazionali dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (Fonte ISTAT)

Dopo aver sottoposto all'esame tutti i documenti e gli elaborati di cui sopra si è potuto stabilire:

- gli identificativi catastali e relative superfici dei terreni da vendere;
- gli intestatari catastali e i relativi proprietari presenti presso i competenti Uffici di pubblicità immobiliare, presso l'Agenzia del territorio (disponibili tramite accesso informatico);
- le colture praticate al fine di riconoscere il valore venale e la potenzialità edificatoria, nonché caratteristiche intrinseche del bene.

Dichiarate, pertanto, definitivamente concluse le operazioni di ricognizione della documentazione necessaria per la vendita, si provvede a redigere la valutazione del valore venale da attribuire alle aree da cedere.

RELAZIONE

Criteri di stima per terreni edificabili ed edificati

Il valore dei terreni edificabili ricadenti nelle zone A, B, C, D viene calcolato moltiplicando la superficie per il valore venale unitario del bene. Ai fini della stima del valore del bene si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento della vendita.

Le possibilità di edificazioni non sussistono quando l'area è sottoposta ad un vincolo di in edificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.

Tale verifica è condotta considerando le caratteristiche oggettive delle aree. In considerazione delle caratteristiche evidenziate si applicheranno opportuni fattori correttivi dei valori unitari.

RELAZIONE

Descrizione delle aree

La particella interessata dalla procedura di vendita è:

- Comune di Saint-Christophe - Fg. 34, mapp. 470 – il fondo è distante circa 80 metri dalla strada comunale che porta dalla Loc. Nicolin porta alla Loc. Bagnères

Esso ha le seguenti dimensioni e caratteristiche geometriche:

- Comune di Saint-Christophe - Fg. 34, mapp. 470 – mq. 257 di forma rettangolare

Il terreno è descritto al catasto terreni come segue:

- Comune di Saint-Christophe - Fg. 34, mapp. 470 – Qualità: Seminativo irriguo, Rd: 0, 53

I terreni sono descritti al presso la conservatoria dei RR.II. come segue:

- Comune di Saint-Christophe - Fg. 34, mapp. 470 – diritto di proprietà a favore del Comune salvo i diritti alto edificatori

Secondo il piano regolatore generale comunale adeguato alla L.R. 11/1998 e s.m.i. e disponibile sul sito internet degli Enti locali interessati, le aree si trovano in zona;

- Comune di Saint-Christophe - Fg. 34, mapp. 470 – Ba18 “Insediamenti esistenti diversi dalle sottozone A prevalentemente residenziali – Nicolin”;

I vincoli presenti nelle aree, secondo le cartografie degli ambiti inedificabili sono:

- Comune di Saint-Christophe - Fg. 34, mapp. 470
- a) non sono presenti aree soggette al vincolo aree boscate (art. 33 L.R. 11/1998);
- b) non sono presenti aree soggette a vincolo per frane di bassa pericolosità (art. 34 L.R. 11/1998);
- c) è presente il vincolo per inondazioni – bassa pericolosità – Fascia C (art. 35 L.R. 11/1998);
- d) non sono presenti aree soggette a valanga (art. 36 L.R. 11/1998);
- e) non è presente il vincolo idrogeologico di cui il R.D. 3267/1923;
- f) il PTP inquadra le aree nel Sistema insediativo tradizionale: sottosistema a sviluppo residenziale, senza prescrizioni direttamente cogenti e prevalenti (art. 16 L.R. 13/1998);
- g) è presente il vincolo per ostacoli al volo (> tra 20 m ft. e 586 s.l.m) per l’edificazione massima dal terreno.

Dal sopralluogo effettuato emerge che i terreni sono interessati dai seguenti elementi oggettivi:

- Comune di Saint-Christophe - Fg. 34, mapp. 470

- acquedotto e fognatura comunali;
- linea elettrica, telefonica e gas;
- illuminazione pubblica;
- servizio di raccolta rifiuti solidi urbani;
- strada comunale preesistente;
- irrigazione rurale;

RELAZIONE

Stima del valore venale

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo per determinare il valore unitari da applicare alle superfici interessate.

Per la stima si è tenuto conto della eventuale edificabilità dei suoli. Stante le informazioni acquisite e per le prescrizioni contenute nelle cartografie degli ambiti inedificabili, gli immobili presentano carattere di inedificabilità per i seguenti motivi:

- Comune di Saint-Christophe – Fig. 34, mapp. 470
 - Assenza di volumetria
 - Vincolo per inondazioni
 - Presenza del canale di Ru Baudin e connessa fascia di rispetto (art. 30 NTA)

Premesso, che:

- in sede di individuazione dei valori medi dei terreni edificabili ai fini IMP (Imposta municipale propria) il Comune ha ritenuto di applicare il valore di € 140,00 per ogni mq di superficie edificabile;
 - la Commissione provinciale per i valori agricoli medi ha definito il valore dei “Seminativo irriguo” pari a Euro/mq 5,05 a valere per l’anno 2020 – BUR 6 del 11.02.2020;
 - con regolari procedure espropriative il Comune ha liquidato a seguito della valutazione della commissione regionale delle espropriazioni (Decisione 475/2011 in data 27.01.2011) suoli in zona Ba (assimilabile alla B), al valore unitario di 154,00 Euro a mq. L’indice ISTAT è variato in detto periodo del 7,9%. Si ricava, quindi il seguente valore: il valore unitario al dicembre 2013 è pari a Euro/mq $154,00 \times 1,079 = € 166,17$;
 - che il valore della sola volumetria possa essere stimata nei 2/3 del valore degli immobili al fine della messa sul mercato della predetta capacità edificatoria; pertanto il valore in termini percentuali del solo terreno può essere stimato in 1/3;
 - che è possibile stabilire i seguenti abbattimenti inerenti:
 - aspetti morfologici: dimensione del lotto tale da impedire nuova edificazione anche potenziale (-30%)
 - stato di urbanizzazione: aree interclusa a distanza di oltre 50 metri dalla strada (-30%)
 - presenza del canale Ru Baudin che determina fascia di rispetto e vincolo all’edificazione anche in interrato (-5%)
- gli abbattimenti complessivi ammontano al 65% del valore stimato;

Si ritiene di determinare i valore unitari che seguono alle vendite sopra esposte:

- Comune di Saint-Christophe – Fig. 34, mapp. 470
 - € 19,39 al mq in considerazione della mancanza di volumetria, della posizione e conformazione del lotto, dello stato dell’urbanizzazione e delle presenze che creano vincoli all’uso del suolo

RELAZIONE

Conclusione e applicazione

L'Amministrazione Comunale intende disporre che i beni vengano dismessi dal suo patrimonio e messi in vendita al migliore offerente. Le aree sono le seguenti:

Aree		
Comune di Saint-Christophe		
Foglio	Mappale	Mq
34	470	257

Il valore venale delle aree è il seguente:

Valore		
Comune di Saint-Christophe		
Foglio	Mappale	Mq
34	470	257
		19,39x257 = 4.982,33 Euro
		Totale arrotondato = 5.000,00 Euro

RELAZIONE

Costi della vendita

Da quanto sopra, considerato che la vendita è stata richiesta dai privati non si ritiene che vi siano costi, che saranno interamente da assumere dalla parte acquirente, comprese eventuali servitù da mantenere o fondi eventualmente da frazionare.

Nel caso di cessione ad impresa che esercita attività d'impresa soggette al regime IVA, la predetta spesa sarà interamente a carico dell'offerente anche mediante rimborso all'Ente della spesa IVA versata allo Stato.

Saranno inoltre a carico dei proprietari i costi per le eventuali trascrizioni inerenti il mantenimento dei diritti reali esistenti (rete acquedotto, fognatura, energia elettrica, accessi carrai, canali irrigui, ecc.).

RELAZIONE

Allegati

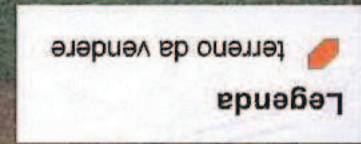
Si allegano i seguenti documenti:

- foto aerea
- Estratto PRGC
- visure catastali, ipotecarie e carta catastale;
- atto rep. 52398 del 6.12.1988
- Verbale commissione regionale espropri (475/2011)
- Tabbella indice Isat

Saint-Christophe, li 31.12.2020

Il Responsabile del Servizio Tecnico Associato
Pietro Raffaele Giovanni Arch. Gualtieri





Terreno in Loc. Nicolin

Comune: SAINT-CHRISTOPHE
Foglio: 34

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

18-Dic-2020 14:1:21
Prot. n. T187969/2020

