



COMUNE DI VILLAGFRANCA PIEMONTE

Città Metropolitana di Torino

Piazza Cavour, n. 1 - C.A.P. 10068 – Tel. 011 9807107 – Fax 011 9807441

www.comune.villafrancapiemonte.to.it

PEC: protocollo@pec.comune.villafrancapiemonte.to.it

AREATECNICA RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA

Valutazione di aree site in Via Pignatelli nel Comune di Villafranca Piemonte

1. FINALITÀ DELLA RELAZIONE

La presente relazione tecnica estimativa viene redatta al fine di determinare il più probabile valore di mercato di quattro aree ubicate nel Comune di Villafranca Piemonte, in Via Pignatelli, identificate catastalmente al Foglio n. 72 del Catasto Terreni.

L'elaborato ha lo scopo di descrivere le caratteristiche urbanistiche, catastali, territoriali ed estimative dei beni immobili oggetto di valutazione, determinandone il valore economico da assumere quale base d'asta per l'alienazione.

La stima è stata effettuata sulla base:

- della documentazione catastale disponibile;
- delle previsioni contenute nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni;
- delle condizioni del mercato immobiliare locale riferito alle aree destinate a servizi pubblici e viabilità;
- dei valori medi correnti rilevati per immobili assimilabili ubicati nel medesimo comparto territoriale.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le aree oggetto di stima risultano ubicate nel territorio comunale di Villafranca Piemonte, lungo Via Pignatelli, in contesto urbanizzato.

Il comparto territoriale presenta caratteristiche tipiche di tessuto urbano consolidato, con presenza di viabilità locale, aree residenziali e infrastrutture pubbliche.

Dal punto di vista morfologico, i terreni risultano:

- sostanzialmente pianeggianti;
- facilmente accessibili dalla viabilità pubblica;
- privi di particolari acclività;
- compatibili con opere di urbanizzazione e sistemazione territoriale.

La localizzazione conferisce ai lotti caratteristiche di interesse pubblico e funzionale nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Villafranca Piemonte – Variante Parziale n. 37 – nonché della Variante Parziale n. 38 adottata, i terreni risultano classificati come:

- area "Pista ciclabile";
- area "Viabilità" per parte del Lotto n. 2.

Tali classificazioni urbanistiche individuano aree destinate a infrastrutture pubbliche e opere di urbanizzazione.

L'utilizzazione delle aree risulta pertanto subordinata:

- alle previsioni urbanistiche vigenti;
- alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.;
- ai vincoli derivanti dalla destinazione pubblicistica delle aree;
- alle eventuali procedure amministrative connesse alla realizzazione delle opere previste.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto n. 1

Identificazione catastale

- Catasto Terreni del Comune di Villafranca Piemonte
- Foglio: 72
- Mappale: 178

Caratteristiche del lotto

- Ubicazione: Via Pignatelli
- Superficie catastale: 222 mq
- Destinazione urbanistica: area "Pista ciclabile"
- Giacitura: pianeggiante
- Accessibilità: diretta da viabilità pubblica

Valutazione economica

Valore complessivo a corpo posto a base d'asta:

€ 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00)

Lotto n. 2

Identificazione catastale

- Catasto Terreni del Comune di Villafranca Piemonte
- Foglio: 72
- Mappale: 557

Caratteristiche del lotto

- Ubicazione: Via Pignatelli
- Superficie catastale: 337 mq
- Destinazione urbanistica: area "Pista ciclabile" e "Viabilità"
- Giacitura: pianeggiante
- Accessibilità: diretta da viabilità pubblica

Valutazione economica

Valore complessivo a corpo posto a base d'asta:

€ 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00)

Lotto n. 3

Identificazione catastale

- Catasto Terreni del Comune di Villafranca Piemonte
- Foglio: 72
- Mappale: 1074

Caratteristiche del lotto

- Ubicazione: Via Pignatelli
- Superficie catastale: 287 mq
- Destinazione urbanistica: area "Pista ciclabile"
- Giacitura: pianeggiante
- Accessibilità: diretta da viabilità pubblica

Valutazione economica

Valore complessivo a corpo posto a base d'asta:
€ 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00)

Lotto n. 4

Identificazione catastale

- Catasto Terreni del Comune di Villafranca Piemonte
- Foglio: 72
- Mappale: 1075

Caratteristiche del lotto

- Ubicazione: Via Pignatelli
- Superficie catastale: 478 mq
- Destinazione urbanistica: area "Pista ciclabile"
- Giacitura: pianeggiante
- Accessibilità: diretta da viabilità pubblica

Valutazione economica

Valore complessivo a corpo posto a base d'asta:
€ 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00)

5. METODOLOGIA ESTIMATIVA

La determinazione del valore è stata effettuata mediante procedimento sintetico-comparativo, basato sull'analisi del mercato immobiliare locale relativo ad aree aventi caratteristiche analoghe per:

- ubicazione;
- destinazione urbanistica;
- consistenza;
- accessibilità;
- funzionalità urbanistica;
- grado di urbanizzazione.

Sono stati inoltre considerati:

- l'attuale andamento del mercato immobiliare locale;
- la specifica destinazione urbanistica delle aree;
- l'effettiva appetibilità commerciale;
- i possibili vincoli derivanti dalla destinazione pubblicistica;
- le caratteristiche geometriche e funzionali delle particelle.

La valutazione è stata formulata "a corpo" e non "a misura", assumendo quale riferimento il valore complessivo attribuibile al singolo lotto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

6. ANALISI DEL VALORE UNITARIO

Lotto	Superficie	Valore complessivo	Valore indicativo €/mq
Lotto 1	222 mq	€ 5.000,00	€ 22,52/mq
Lotto 2	337 mq	€ 5.000,00	€ 14,84/mq
Lotto 3	287 mq	€ 2.500,00	€ 8,71/mq
Lotto 4	478 mq	€ 2.500,00	€ 5,23/mq

La differenziazione economica tra i lotti è riconducibile alle specifiche condizioni di localizzazione, conformazione e destinazione urbanistica dei singoli mappali.

7. CONSIDERAZIONI TECNICHE

Dall'analisi svolta emerge che i terreni:

- risultano urbanisticamente destinati a infrastrutture pubbliche e viabilità;
- presentano caratteristiche morfologiche compatibili con opere di urbanizzazione;
- sono inseriti in comparto urbanisticamente definito;
- possiedono funzionalità coerente con le previsioni del P.R.G.C.

8. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche documentali effettuate, delle risultanze urbanistiche e catastali acquisite, nonché delle considerazioni tecnico-estimative sviluppate, si ritiene congruo attribuire ai beni immobili descritti i seguenti valori di mercato da assumersi quale base d'asta:

Lotto	Valore attribuito
Lotto n. 1	€ 5.000,00
Lotto n. 2	€ 5.000,00
Lotto n. 3	€ 2.500,00
Lotto n. 4	€ 2.500,00

I valori sopra espressi sono riferiti allo stato di fatto e di diritto attuale dei beni alla data della presente relazione.

IL RESPONSABILE
Arch Franco MELANO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del
D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce
il documento cartaceo e la firma autografa