

Spett.le

COMUNE DI MONTECRESTESE

Fraz. Chiesa, n.1

28868 MONTECRESTESE (VB)

Verbania, 31/01/2019

OGGETTO: USI CIVICI – PERIZIA E RELAZIONE DI STIMA PER ISTANZA DI **AUTORIZZAZIONE ALL'ALIENAZIONE** DI TERRENI CENSITI AL **C.T. DEL COMUNE DI MONTECRESTESE AL FG. 58 PART.LA 36 parte per 4.090mq** - SOGGETTI A USO CIVICO – INTESTATI AL COMUNE DI MONTECRESTESE

Il sottoscritto geometra **Renato Locarni** a seguito di incarico affidatomi con Det. Segretario nr. 264 del 08/11/2018 verificato che quanto richiesto rientri nelle mie competenze professionali, rilascio la seguente

PERIZIA E RELAZIONE DI STIMA

ai sensi titolo III capo V e dell'art. 11 del D.P.G.R. nr. 8/R del 27/06/2016

relativa al terreno censito al **C.T. del COMUNE DI MONTECRESTESE AL FG. 58 PART.LA 36 parte per 4.090mq.**

La Società "LA BEOLA DI MONTE" S.r.l. ha presentato il 04/04/2018 una istanza volta ad acquisire la piena proprietà di una porzione della particella in studio, per una superficie di 4.090mq individuando detta porzione in una planimetria allegata all'istanza.

L'USO CIVICO

Sulla base delle risultanze depositate in atti presso il comune il terreno in oggetto della presente relazione risulta appartenere al demanio civico della collettività di Montecrestese Capoluogo.



LOCALIZZAZIONE

La porzione oggetto di stima è inserita in un contesto territoriale già destinato ad attività estrattiva di pietra ornamentale (beola) denominato "Cava Beola di Monte", della località Croppola, del comune di Montecrestese.

Il giacimento estrattivo è localizzato tra le quote 340 e 440 m. s.l.m..

Il sito di coltivazione risulta facilmente raggiungibile attraverso la strada comunale .

Si tratta di un ambito territoriale tipicamente montano, caratterizzato da versanti boscati e rocciosi incisi da rii e piccoli torrenti laterali che confluiscono nel reticolo idrografico principale del fiume Toce.

In generale la morfologia dell'area vasta è tipica dei versanti alpini modellati da attività fluvio-glaciali. In dettaglio, il versante lungo l'area di cava, è moderatamente acclive e caratterizzato a monte da versanti anche rocciosi e pareti erte, interrotte da balze di limitata estensione e versanti detritici più dolci.

La vegetazione forestale dell'ambito territoriale è caratterizzata da cedui di castagno e boschi misti di latifoglie con struttura irregolare (castagno, rovere, tiglio selvatico, ciliegio, frassino, pioppo tremulo, acero di monte).

Nello specifico il terreno oggetto di stima non ha pressochè soprassuolo, caratteristica questa testimoniata anche dalla categoria catastale di INCOLTO PRODUTTIVO.

L'area in stima ricade totalmente in area per l'attività estrattiva come da Variante Parziale VP6 al PRGC Vigente ai sensi dell'art.17 commi 5 e 7 L.R. N.56/77 e s.m.i. approvata con Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 27.07.2017.

Il terreno in stima è caratterizzato da una strada di accesso asfaltata, con ai bordi muri di sostegno in blocchi da scogliera e da un piazzale di arrivo, oltre che una parte in "trincea", intagliata nell'ammasso roccioso, che permetteva la comunicazione funzionale tra l'attività estrattiva posta a est della porzione in esame. Il tutto è parte di un compendio relativo ad una attività estrattiva, con alcuni manufatti di servizio (tettoie) e funzionali (muri di sostegno, regimazione acque ecc.)

Il tutto come ben visibile dalle foto terrestri e dalla foto aerea che seguono.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

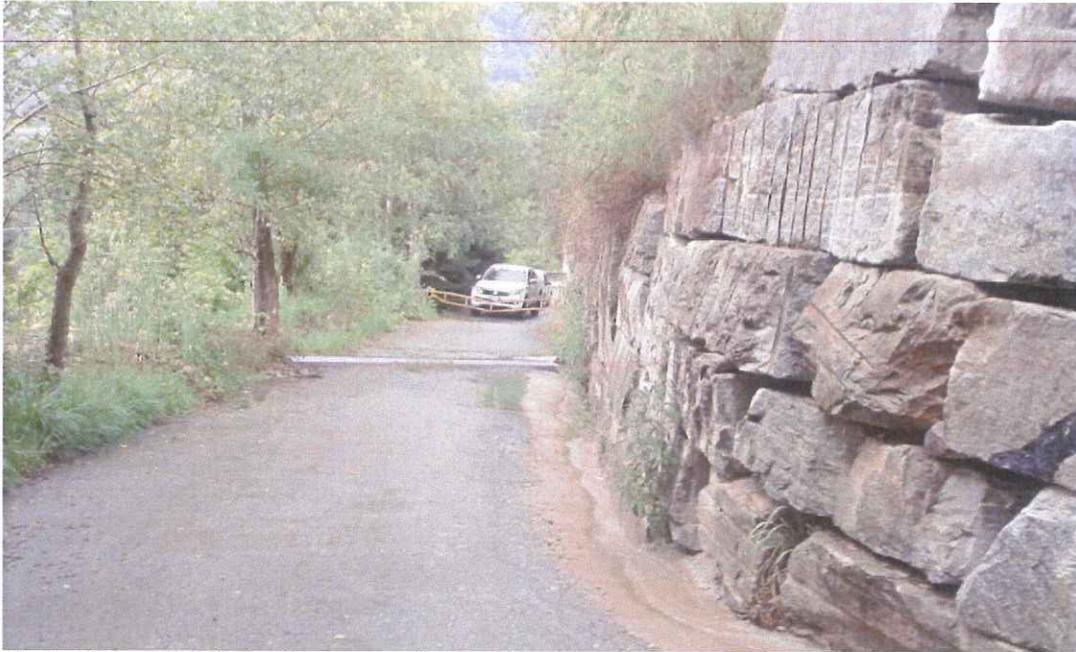


Illustrazione 1: la strada di accesso e il muro di sostegno del sovrastante piazzale



Illustrazione 2: l'arrivo della strada sul piazzale

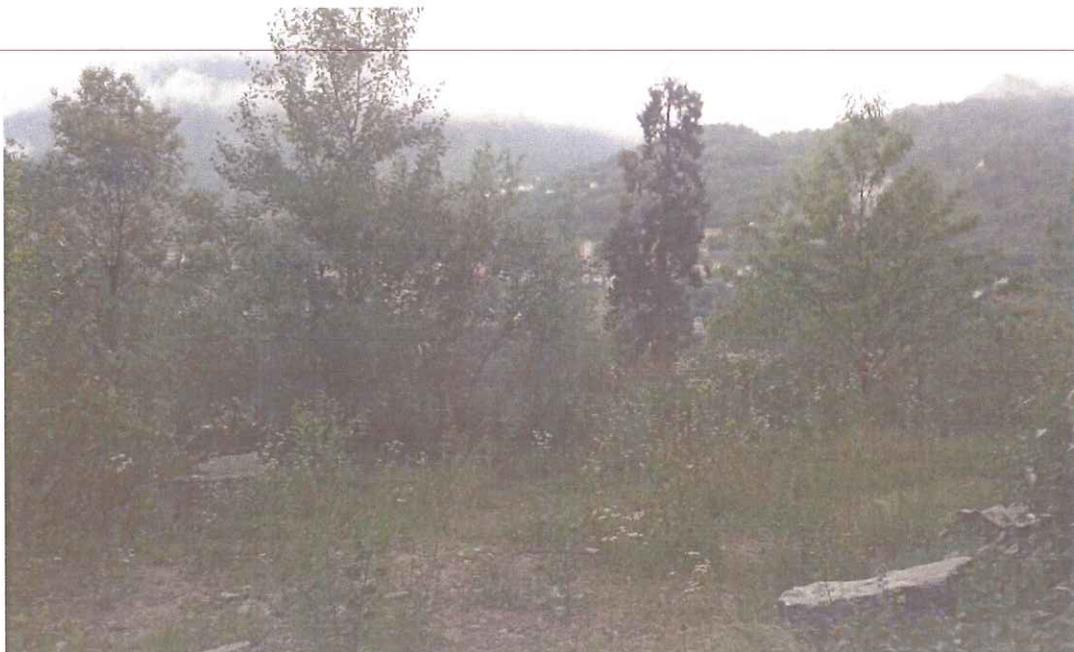


Illustrazione 3: il piazzale inerbito

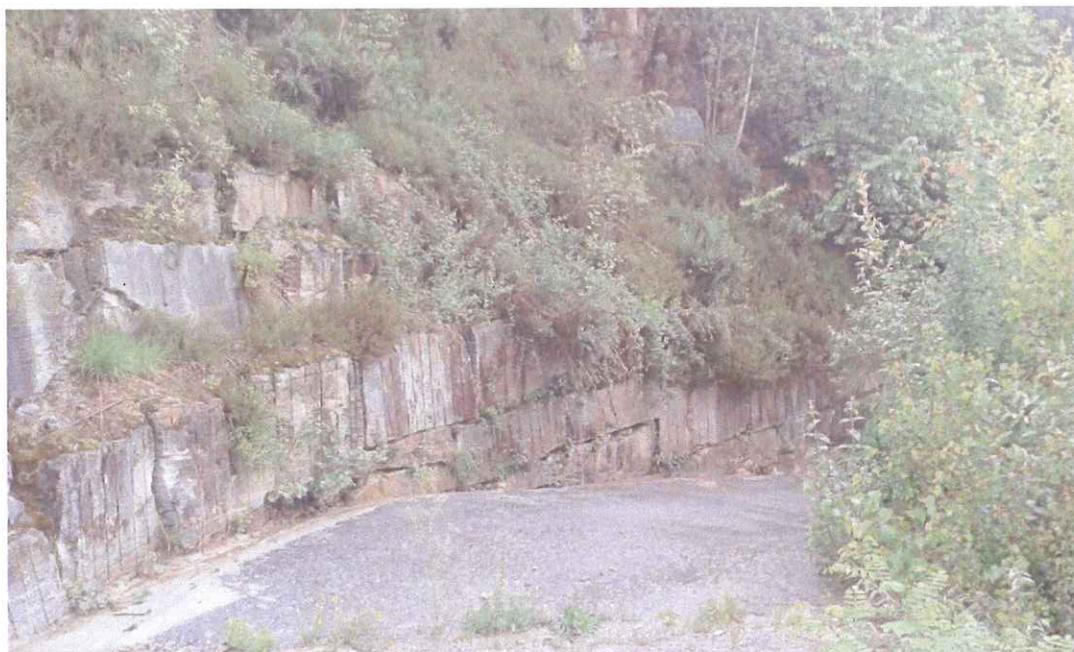


Illustrazione 4: la parte est della porzione in stima con il muro di sostegno

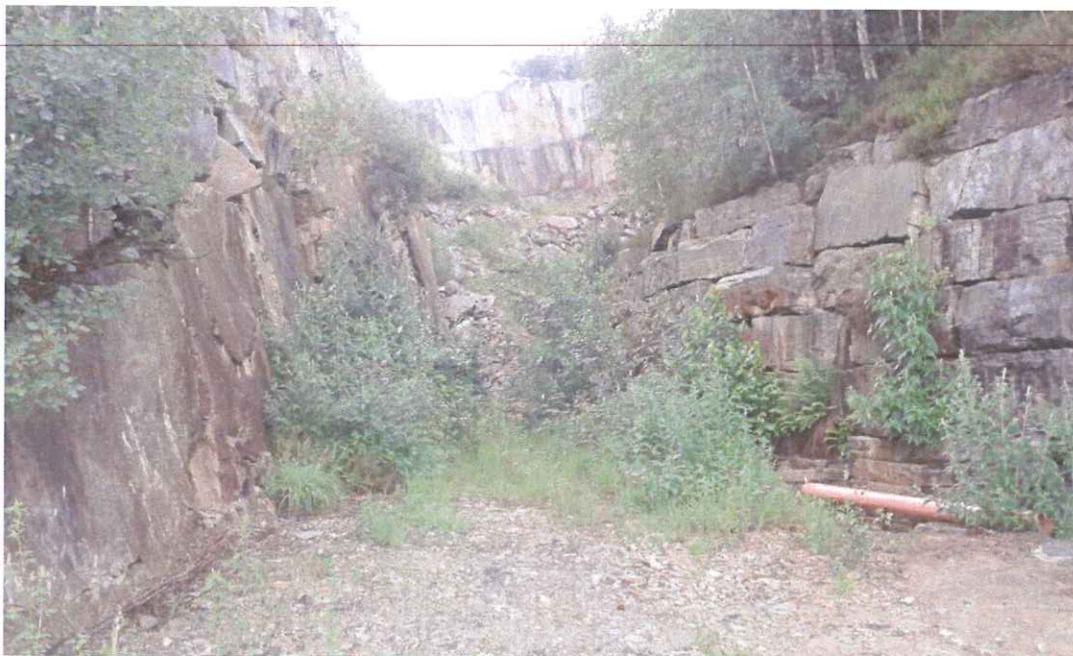


Illustrazione 5: la "trincea" di collegamento con l'attività estrattiva posta a est



Illustrazione 6: foto aerea

ASPETTI ESTIMATIVI

Il terreno in studio è stato recentemente oggetto di mia perizia di stima per la quantificazione del canone annuale di concessione in quanto, in prima istanza, la società "LA BEOLA DI MONTE S.r.l." ne aveva richiesto, per un contesto più ampio, la concessione in uso decennale.

Detta perizia è datata 20/06/2018, giurata al Tribunale di Verbania il 20/06/2018 al n.1390/18, registrata al prot. n.3188 del 21/06/2018 e approvata con Deliberazione C.C. n.20 del 26/06/2018.

Il canone unitario annuale riferito al terreno in studio, ricompreso come detto in più ampia superficie ritenuta per valore economico omogenea, è stato nella citata perizia determinato in 0,68 €/mq¹ annuo relativo alla annualità decennale.

Da detto canone, trattato alla stregua di annualità limitate anticipate, è possibile ricavare il capitale iniziale secondo la nota formula

$$A_0 = aq (q^n - 1) / r q^n$$

dove:

A_0 = capitale iniziale = valore venale

aq = annualità

q = 1+r

r = saggio di interesse

n = annualità = imposta durata trentennale ritenendo ragionevole tale termine pari alla durata dell'attività di coltivazione

Ritenendo congruo utilizzare il tasso di interesse stabilito dalla D.G.R. n.17-7645 del 5/10/2018, pari al 3 per cento, il capitale iniziale, pari come detto al valore venale del bene, ammonta quindi a

$$A_0 = 0,68 \text{ €/mq} (1,03^{30} - 1) / 0,03 \cdot 1,03^{30}$$

$$A_0 = 14 \text{ €/mq}$$

Da detto valore unitario, applicato alla superficie richiesta in alienazione, si ricava il valore ricercato

$$14 \text{ €/mq} \times 4.090 \text{ mq} = 57.260 \text{ euro}$$

¹ Regione Piemonte - Determinazione Dirigenziale 29 maggio 2014 n.333 – successiva bando Gara Comune di Trontano anno 2014 e successivo affidamento in riduzione. Si riportano inoltre le recenti autorizzazioni provinciali in materia di alienazione:

numero determina	comune	località	destinazione	superficie mq	corrispettivo €	valore unitario €/mq
1292 21/11/2018	Baceno	Crampio	pascolo	36	€ 4.050	€ 112,50
241 06/03/2018	Baceno	Alpe Devero	pascolo/urbanizzato	208	€ 17.888	€ 86,00
101 02/02/2018	Valstrona	terreno	terreno	490	€ 644	€ 1,31
		rudere	rudere	72	€ 1.440	€ 20,00
2 10/01/2018	Quarna Sotto	Erita	pascolo	9800	€ 7.080	€ 0,72
713 30/05/2017	Malesco		vasca carica impianto idro	30	€ 600	€ 20,00
1 03/01/2017	Crevoladossola		area industriale	4494	€ 260.472	€ 57,96
1267 05/10/2016	Baceno	La Valletta - Devero	fabbricato	300	€ 191.000	€ 636,67

CONCLUSIONI

Il valore del terreno censito al C.T. del comune di Montecrestese al fg. 58 part.la 36 per la porzione di 4.090mq descritta in premessa è determinato in

57.260 euro

(cinquantasettemiladuecentosessanta euro)

PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Ricordo che ai sensi dell'art.4 comma 1 lettera a) della Legge regionale n. 29 del 02 dicembre 2009 e dell'art.9 della Legge regionale n.23 del 29 ottobre 2015 **la funzione amministrativa relativa al rilascio dell'autorizzazione all'alienazione compete alla Provincia del Verbano-Cusio-Ossola.**

Ricordo inoltre che **l'istanza dovrà essere formulata** ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta regionale 27 giugno 2016, n. 8/R, Capo I, con particolare riferimento all'art.12 che prescrive

- a) *la puntuale ed esaustiva esposizione delle motivi in base alle quali il comune ha individuato le aree oggetto di alienazione in quelle di uso civico;*
- b) *la dimostrazione del beneficio derivante alla collettività a seguito dell'alienazione del bene oggetto di istanza;*
- c) *la destinazione futura del bene oggetto di alienazione;*
- d) *omissis*
- e) *l'approvazione della relazione e perizia di stima di cui all'articolo 11, comma 2, lettera b);*
- f) *l'indicazione della procedura che è adottata per l'alienazione, in conformità alle norme che regolano l'attività contrattuale del comune.*

In ultimo rammento che per addivenire all'eventuale atto di alienazione **sarà necessario stralciare con frazionamento catastale** la porzione in stima per 4.090mq dalla maggiore superficie della particella 36.

In evasione all'incarico affidatomi rilascio la presente perizia e relazione di stima ai sensi della L.R. n.29/2009 e del relativo regolamento d'attuazione D.P.G.R. n. 8/R del 27/06/2016.

Verbania, 31/01/2019

ALLEGATI:

- *estratti mappa catastale*
- *visure catastali*

GEOTER S.A.
Renato Locarni, geometra



TRIBUNALE DI VERBANIA
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 383
18

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno **2019** il giorno 05 del mese di **febbraio** nel Tribunale di Verbania.

Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il Sig. **Renato LOCARNI, geometra** nato a Verbania il 19/02/1965 residente in Verbania Via Oro n.9 identificato con documento Carta d'Identità N. AS 6374009 rilasciato da Sindaco del Comune di Verbania il 14/04/2012 il quale chiede di asseverare la perizia che precede. Il comparente dichiara che la suddetta perizia è **esente da bollo** per legge ed in tal senso ne richiede l'esenzione ai sensi dell'**art.2 della legge 1 dicembre 1981, n.692**, trattandosi di perizia relativa a atto di **alienazione ai sensi della legge 16 giugno 1927, n.1766**.

Avvertito il comparente dell'obbligo di dire la verità, accertatane l'identità, questi dichiara:

“Consapevole delle responsabilità giuridiche che ho assunto nello svolgimento dell’incarico, dichiaro di aver adempiuto alle operazioni affidatemi senza altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto

IL DICHIARANTE



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



**FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
LORENA DI MARTINO**

N.B. L'UFFICIO NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA IL CONTENUTO DELLA PERIZIA ASSEVERATA CON IL GIURAMENTO DI CUI SOPRA



