

Spett.le

**COMUNE DI
SAN BERNARDINO VERBANO**

**P.ZZA MUNICIPIO 8
28804 SAN BERNARDINO
VERBANO (VB)**

Verbania, 08/06/2017

**OGGETTO: PERIZIA PER STIMA DEL VALORE DI UN TERRENO CENSITO
C.T. COMUNE DI VERBANIA FG. 22 PART. 139
INTESTATO AL COMUNE DI SAN BERNARDINO VERBANO
USI CIVICI: OGGETTO DI SCIOGLIMENTO DI PROMISCUITA' DEL
30 OTTOBRE 1935**

Il sottoscritto geometra **Renato Locarni** a seguito di incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale del Comune di San Bernardino Verbano con Deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 21/04/2016, verificato che quanto richiesto rientri nelle mie competenze professionali, rilascio la seguente

RELAZIONE DI STIMA

relativa alla **particella 139 del Foglio 22 del C.T. del Comune di Verbania** necessaria alla determinazione del valore di mercato del terreno.

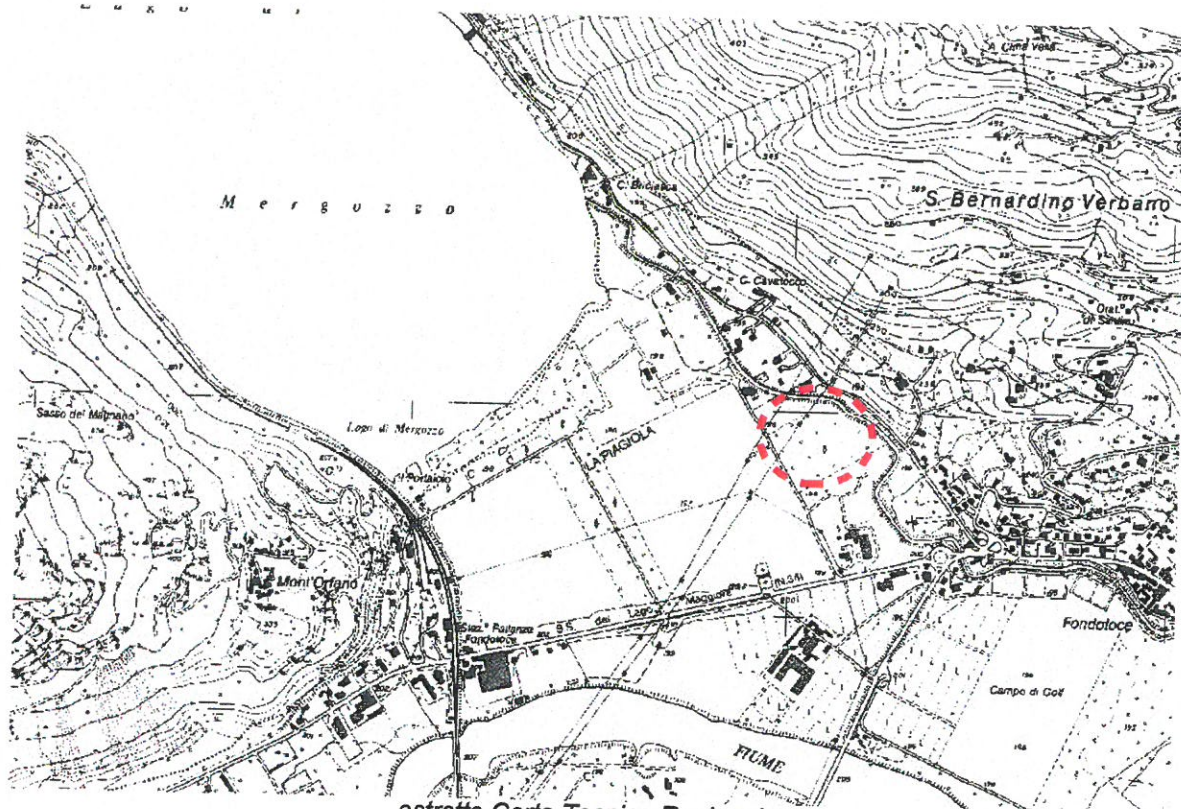


LOCALIZZAZIONE

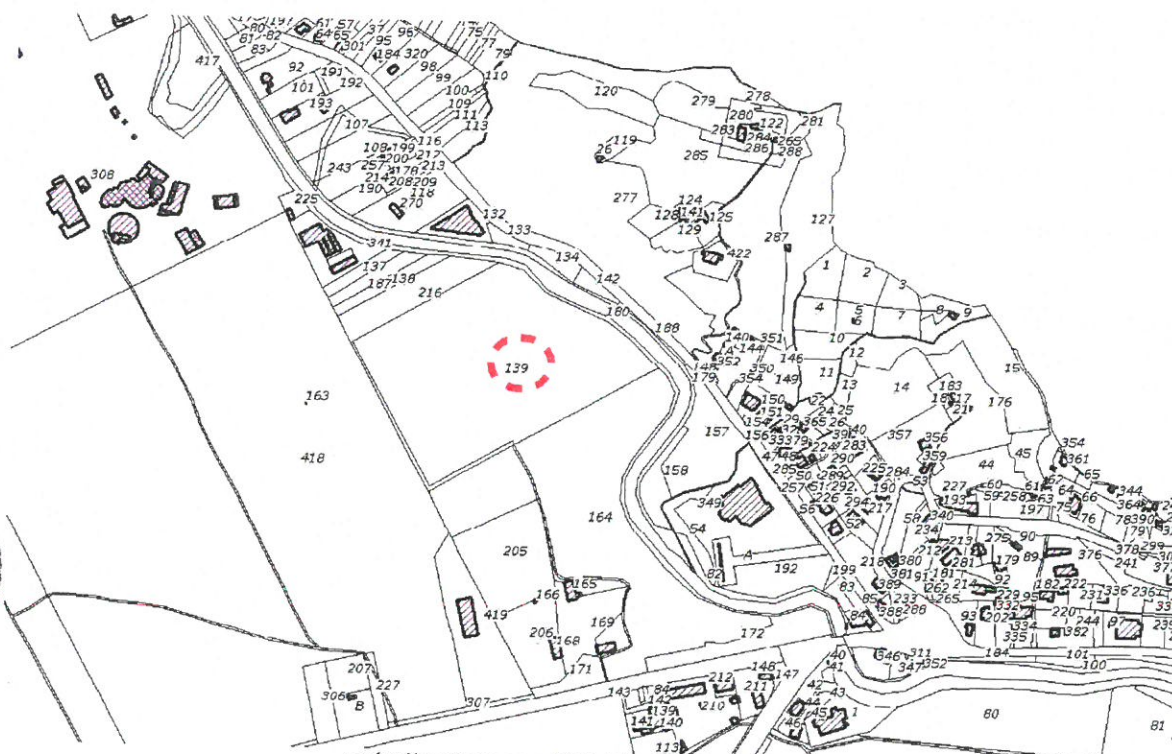
L'area oggetto della presente perizia corrisponde al Mappale censito al **numero 139 del Foglio 22** del Catasto Terreni del **Comune di Verbania** avente superficie complessiva pari a **42.100 mq.**



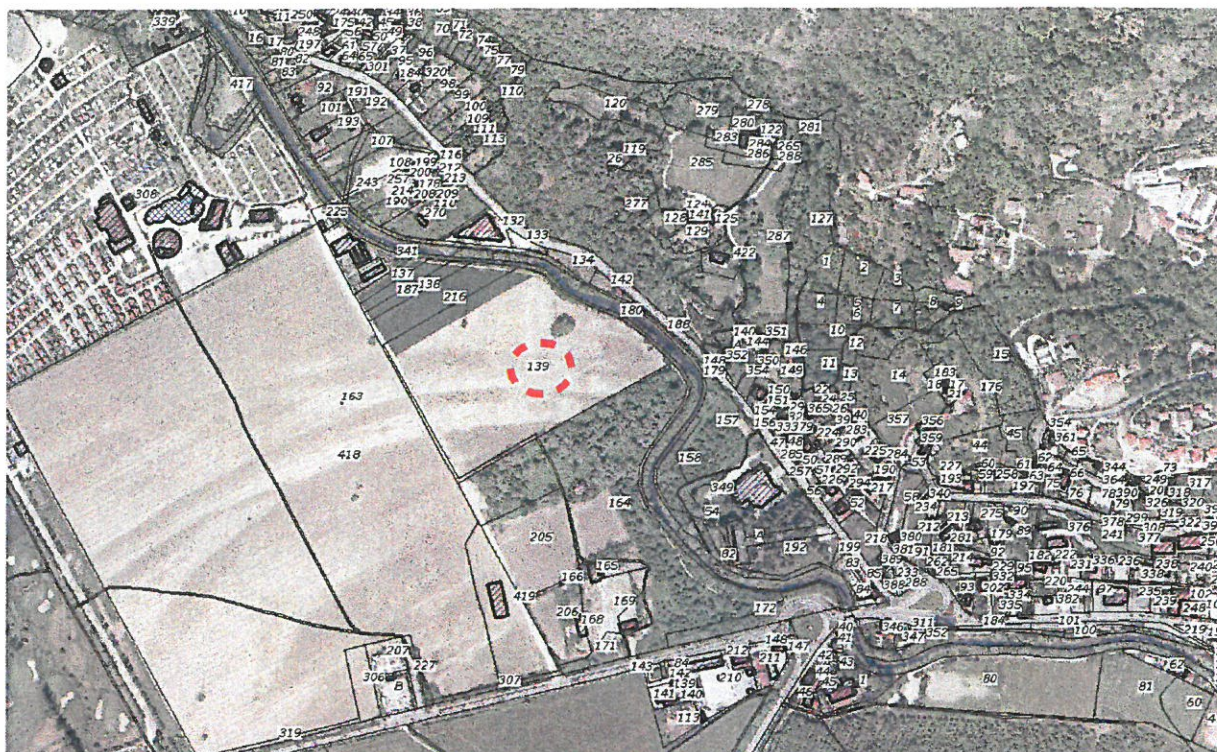
estratto Carta Tecnica Regionale – localizzazione area



estratto Carta Tecnica Regionale



estratto di mappa C. T. Fg. 22 Part. 139



Ripresa aerea

Il lotto è situato in regione Piagiola nei pressi di località Fondotoce nel territorio del comune di Verbania. Il lotto è raggiungibile da Via 42 Martiri (Strada Statale n.34 del Lago Maggiore) percorrendo per circa 200 m la strada sterrata di accesso al *Camping Village Continental*. Il terreno presenta la seguente destinazione Urbanistica:

- **per parte "a"** : "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art.16 lett.c - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport"
- **per parte "b"** : "strade e infrastrutture per la circolazione - art. 31 - percorsi passanti"

DESCRIZIONE

Il lotto, situato a quota 198 m s.l.m., presenta giacitura pianeggiante e forma trapezoidale; confina a Sud-Ovest con la strada di accesso al Camping Continental, a Nord-Ovest con un terreno agricolo di proprietà dell'Azienda Agricola Lunardon, a Nord-Est con la pista ciclabile che da Fondotoce porta al Camping la Quietè e infine a Sud-Est con un'area boscata di proprietà del Comune di Verbania.

L'area è raggiungibile agevolmente dai mezzi agricoli per la coltivazione attraverso la strada sterrata che conduce al camping. Il terreno è posto nelle vicinanze del fabbricato dell'Azienda agricola Lunardon, posto a circa 100 m di distanza. L'area è attualmente coltivata a mais.

L'area è soggetta a una servitù di elettrodotto essendo attraversata da una linea di alta tensione, di cui un sostegno a terra (tralice) ricade all'interno dell'appezzamento oggetto di perizia.

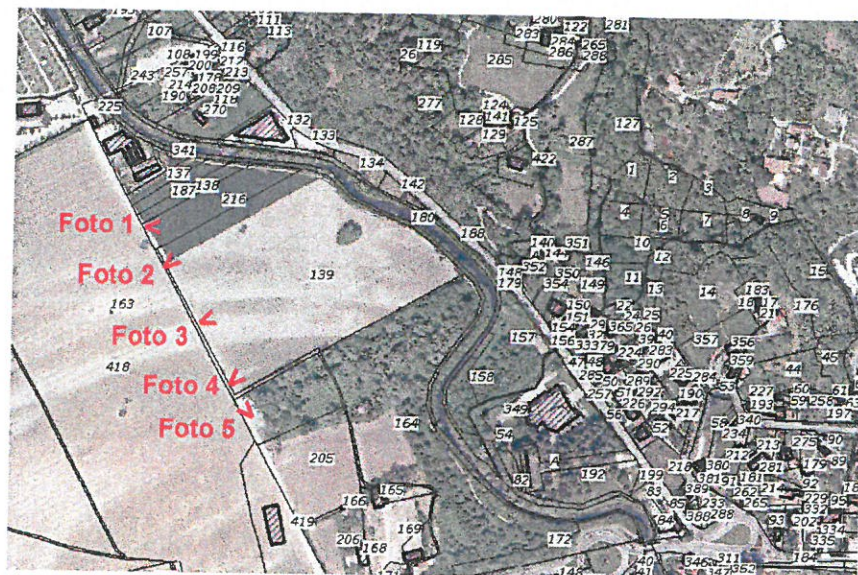


Foto 1.



Foto 2.



Foto 3.



Foto 4.



Foto 5.

L'USO CIVICO

Come è noto l'istituto dell'uso civico ("proprietà collettiva" o "demanio civico") è regolato dalla legge n.1766 del 16 giugno 1927 e del R.D. 26 febbraio 1928 n.332.

E' altrettanto noto che gli atti traslativi di diritti d'uso e diritti reali che abbiano per oggetto le terre civiche in difetto dell'autorizzazione sovrana sono di fatto nulli per indisponibilità del bene.

Ritengo necessario quindi, vista l'intestazione catastale all'Amministrazione comunale, prima ancora di determinarne il valore di mercato, accertare se il bene in studio appartenga o meno alle proprietà collettive.

Come detto la norma che regola tale istituto è la citata legge del 1927 che prevedeva la figura del **Commissario** per la liquidazione degli usi civici, figura all'oggi integrata dalle attività prettamente amministrative svolte dalla **Regione Piemonte** in forza del D.P.R. 24 luglio 1977, n.616 artt. 66, 78 e 100. Per amor del vero la normativa è integrata dalla L.R. n.29/2009 e ss.mm.ii. che ha disposto alcune funzioni in capo ai comuni.

Le citate figure, previste quali organismi decisionali superiori all'ente locale comunale, hanno rispettivamente competenza per la "*qualitas soli*" il primo (dirimere le questioni circa la natura civica o meno di un terreno) e di gestione amministrativa (mutamento di destinazione, alienazioni ecc.) la seconda.

Per quanto concerne l'aspetto pratico della verifica che mi è stata richiesta si tratta quindi di verificare, presso i rispettivi archivi, se il terreno in studio è stato oggetto di ordinanze, decreti o determinazioni che ne abbiano decretata l'appartenenza o meno al demanio civico.

Nella tabella seguente riporto per stralcio dall'archivio dell'ufficio usi civici regionale un elenco degli atti riferiti al comune di San Bernardino Verbano che possono riguardare il caso in studio.

TIPO ATTO	SOTTOTIPO	DATA ATTO	COMPETENZA
ORDINANZA COMMISSARIALE	ORD. (OMOLOG. VERB. DI) CONCILIAZIONE	16/11/28	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	LIQUIDAZIONE USO CIVICO	07/03/33	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	LIQUIDAZIONE USO CIVICO	08/03/33	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	SCIoglimento PROMISCUITA'	01/06/33	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	SCIoglimento PROMISCUITA'	30/10/35	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	ORD. (OMOLOG. VERB. DI) LEGITTIMAZIONE	27/07/36	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	LIQUIDAZIONE USO CIVICO	10/07/37	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	ORD. (OMOLOG. VERB. DI) LEGITTIMAZIONE	10/07/37	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	LIQUIDAZIONE USO CIVICO	11/07/37	COMMISSARIO

Trattandosi di terreno intestato al comune di San Bernardino Verbano ma censito nel catasto di un comune confinante, il comune di Verbania, evidentemente si tratta di una promiscuità che, nel rispetto della legge del 1927, doveva sciogliersi con ordinanza commissariale. Ho provveduto quindi ad evidenziare le due ordinanze di scioglimento di promiscuità del 1933 e del 1935.

In modo analogo procedo per il comune di Verbania e riporto l'estratto dalla stessa banca dati.

TIPO ATTO	SOTTOTIPO	DATA ATTO	COMPETENZA
SENTENZA COMMISSARIALE	AFFRANCAZIONE USO CIVICO DI PASCOLO	09/05/33	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	SCIoglimento PROMISCUITA'	01/06/33	COMMISSARIO
DECRETO COMMISSARIALE	ASSEGNAZIONE A CATEGORIA	21/12/34	COMMISSARIO
SENTENZA COMMISSARIALE	AFFRANCAZIONE USO CIVICO DI PASCOLO	29/12/34	COMMISSARIO
ORDINANZA COMMISSARIALE	SCIoglimento PROMISCUITA'	30/10/35	COMMISSARIO
DECRETO MINISTERIALE	AUT. SVINCOLO SOMME	27/02/37	COMMISSARIO
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE	PERMUTA, ALIENAZIONE	29/03/00	REGIONE

Ho provveduto anche qui a evidenziare le due stesse ordinanze di cui all'elenco precedente.

È immediatamente evidente **che entrambi i comuni sono stati oggetto, con gli stessi atti, di ordinanze commissariale volte allo scioglimento della promiscuità.**

Per promiscuità, o comunioni generali per servitù reciproche o per condominio, si intende *"quando gli abitanti di un Comune, o di una frazione, insieme con gli abitanti di altro Comune, o altra frazione, godano delle terre di quest'ultimi"*¹

Di regola i commissari, a norma dell'art.8 della Legge del 1927 e dell'art.17 del regolamento del 1928, provvedevano allo scioglimento di tutte le promiscuità.

Presso l'archivio del Commissariato Usi Civici per il Piemonte e Liguria di Torino ho reperito copia delle due ordinanze, oltre ad altro materiale che ho ritenuto utile all'evasione del quesito posto.

Con tali documenti ritengo si possa, con certezza assoluta, stabilire la natura giuridica del terreno in oggetto.

Con l'ordinanza del **1933** il Commissario :

"dichiara sciolta la promiscuità per servitù esistente fra i Comuni di Pallanza (ora Verbania), Mergozzo, San Bernardino Verbano, Baveno, Gravellona Toce e Casale Corte Cerro"

¹ Gli usi civici, Zaccagnini-Palatiello, Jovene Editore, Napoli 1984

e con la successiva ordinanza del **1935** :

"dichiara definitivamente sciolta la promiscuità con assegnazione in piena proprietà

3) Al Comune di S. BERNARDINO VERBANO:

la zona di mezzo (intesa quale porzione centrale posta tra le terre assegnate ai comuni di Mergozzo a Nord e Pallanza a Sud), della superficie di ettari 4.56.00 ... compresa tra i seguenti confini:

a levante la strada provinciale per Mergozzo e beni privati; a mezzodì il Comune di Pallanza; a ponente la proprietà Donna-Magnani ed a settentrione il Comune di Mergozzo"

Circa i dati di coerenza del terreno assegnato in piena proprietà questi risultano all'oggi di facile interpretazione e corrispondenza.

La corrispondenza topologica del terreno di 45.600mq riconosciuto di piena proprietà del Comune di San Bernardino Verbano con l'attuale particella 139 del foglio 22 è quindi certa.

Si consideri che con atto pubblico del 7 febbraio 1983 il comune di San Bernardino Verbano ha venduto a Lunardon Gianmario e Giuseppe una porzione dell'originaria particella 139. Tale porzione è ora censita con la particella 216 di 5.000mq.

Infatti la superficie all'impianto del Catasto Terreni della particella 139 originaria risultava essere di 47.100mq, con uno scarto di 1.500mq rispetto a quanto indicato nell'ordinanza commissariale, scarto ampiamente compreso nelle note tolleranze ammesse per la misurazione di superfici nominali catastali, ammesse sino al ventesimo della superficie nominale .

In conclusione il terreno in oggetto, particella 139 del foglio 22, è da considerarsi NON COMPRESO nelle terre di cui alla Legge n.1766/1927.



VALUTAZIONE IMMOBILIARE UTILIZZO AGRICOLO

STIMA DEL VALORE FONDIARIO

L'impossibilità di reperire una serie significativa di valori di mercato derivanti da effettive compravendite ha reso necessario l'utilizzo di valori tabellari oggettivi come base di riferimento: i valori agricoli medi V.A.M., a cui dovranno essere applicate le congrue correzioni dovute alle peculiarità del bene oggetto di stima. I valori agricoli medi rappresentano il valore del suolo nudo. In base all'utilizzazione attuale il terreno è classificabile come **seminativo**.

Valore del suolo nudo

Il valore agricolo medio ad ettaro per il comune di Verbania, facente parte della regione agraria n. 7 Area del Verbano per la coltura a seminativo è di 15.280 €/ha (fonte: Provincia del Verbano-Cusio-Ossola - valori agricoli medi valevoli per l'anno 2017, riferimento anno 2016)

L'ottima accessibilità tramite mezzi motorizzati rispetto alla media dei terreni della medesima coltura presenti nella zona, la giacitura pianeggiante, l'assenza di acclività e accidentalità, la forma pressoché regolare, adatta a una razionale coltivazione, considerando anche la presenza di una servitù di elettrodotto con un relativo sostegno, rende congruo un incremento del valore agricolo medio di riferimento stimato nel +50%

Tipo di coltura	Superficie (mq)	Valore agricolo medio (€/ha)	Fattore correttivo (%)	Valore agricolo medio corretto (€/ha)	Valore del suolo nudo (€)
seminativo	42.100	15.280,00	50,00%	22.920,00	96.493,20

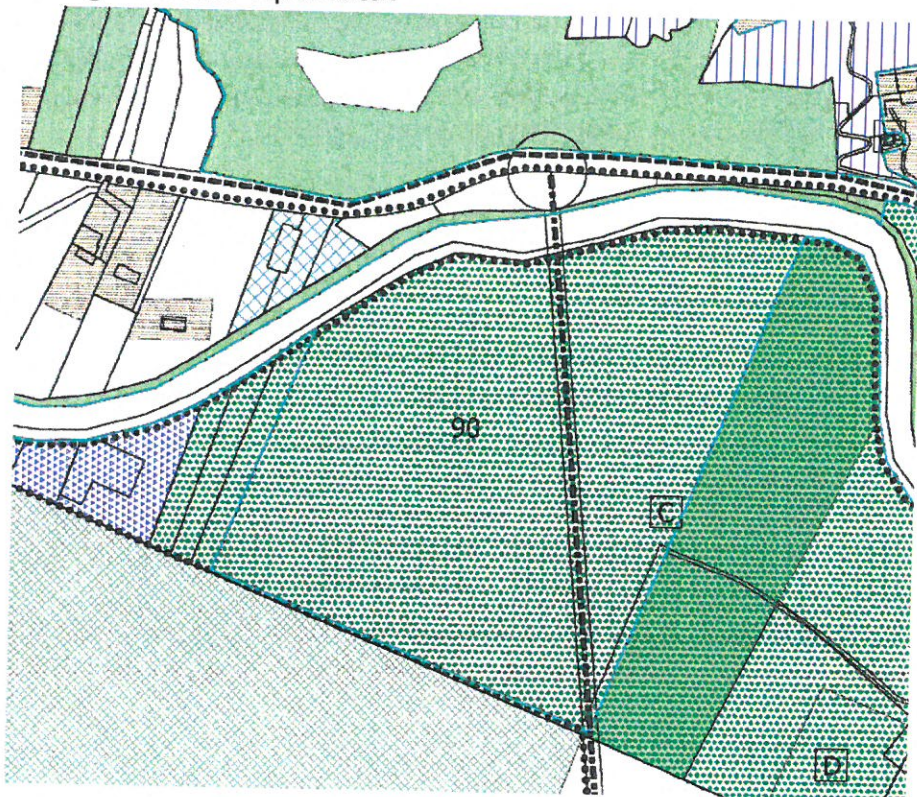
CONSIDERAZIONI URBANISTICHE²

Il terreno di cui al Fg. 22 mappale 139, descritto nel Catasto Terreni (CT) nel comune di Verbania risulta classificato, nel Piano Regolatore Gei approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n.13-2018 del 23/01/ a zona:

*Fg. 22 mappale 139/parte: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e c pubblico - art 16 - **lett. C** - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco sport;*

Fg. 22 mappale 139/parte: Strade e infrastrutture per la circolazione - art percorsi passanti;

come da immagine sotto riportata:



² Tratte dal confronto verbale e documentario con il Settore Urbanistica della Città di Verbania



AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO
IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

ART. 16

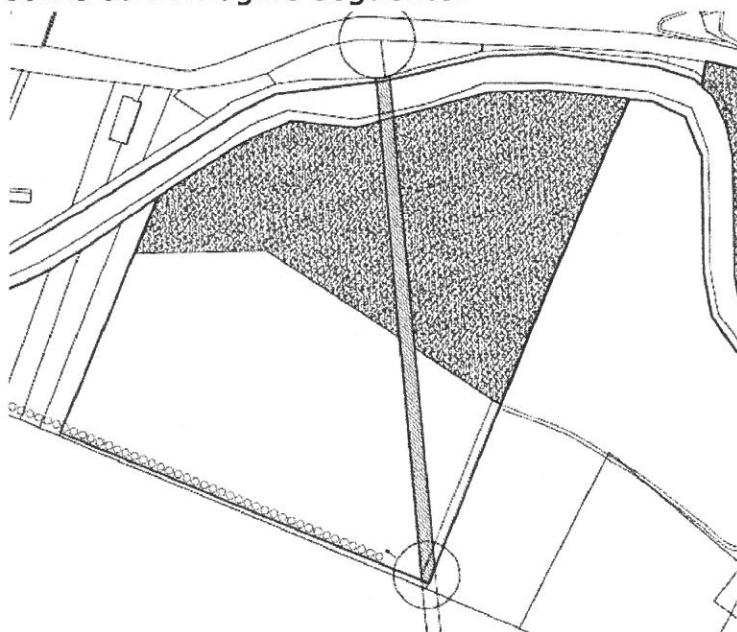
- A** AREE PER ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO
- B** AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- C** AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT

inoltre risulta essere ricompreso alla **Scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi n. 90** con le seguenti destinazioni:

Fg. 22 mappale 139/parte: Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico - art. 16 lett. C - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

*Fg. 22 mappale 139/parte: Strade e infrastrutture per la circolazione - art. 31- percorsi passanti;
con i parametri di edificabilità risultanti dalle Norme Tecniche di Attuazione.*

Come da immagine seguente:



LEGENDA DELLE SCHEDE DI INDIRIZZO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

- RESPECTING AREE SENZA NOMINATIVA
- TRATTAMENTO DEL SUOLO**
 - AREE VERDI (AMPIEZZE PER L'INTERVENTO PERSONALE, CENNALE, E IL SERVIZIO)
 - AREE CON PAVIMENTAZIONE PERMANENTE
 - AREE CON TRATTAMENTO DELLA SUPERFICIE LIBRO
- IMPIANTO VEGETAZIONALE**
 - FORMAZIONE DI VEGETAZIONE DI SOSTENIMENTO CON IMPIANTO DI VEGETAZIONE (VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO E VISIVO)
 - FORMAZIONE DI QUERCE ALBERATE (CONSERVARE O PRESERBARE)
- MOBILITÀ ED ACCESSIBILITÀ**
 - AREE PER PARCHEGGIO DI SUPERFICIE
 - AREE PER PARCHEGGIO DI SUPERFICIE PER TERAPIA E/O INTERESSE
 - ACCESSI VEICOLI ALLE AREE
 - AREA VERDE E SUPERFICIE PER ADEGUAMENTO SENSIBILITÀ
 - INTERESSE DI AREA DA ADEGUARE
 - SENSO DI MARCIA DEI VEICOLI
- PRESERVAZIONE PER LE COSTRUZIONI**
 - AREE DI CONCENTRAZIONE DELLE COSTRUZIONI
 - LINEE DI INDIRIZZO PLURIENNO PER LE COSTRUZIONI
 - REALIZZAZIONE DI PROGETTO DI RICERCA E/O AFFIDAMENTO ALL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA E/O AI CARATTERI ARCHITETTONICI E/O CULTURALI
 - ALLINEAMENTO DI COORDINAMENTO DELLE COSTRUZIONI
 - ORIENTAMENTO PREVALENTE DELLE COSTRUZIONI

Inoltre, l'ambito in oggetto, risulta assoggettato ai seguenti regimi vincolistici:

- ricade in vincolo di 10 m da alvei demaniali e/o corsi d'acqua iscritti nel registro delle acque pubbliche (R.D. n.523/04, art.96)
- ricade in vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 articolo 2 comma 3 e articolo 136 e seguenti (Vincolo paesaggistico posto per legge)
- ricade in classe IIIa3 di cui all'art. 48 punto 3 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06
- ricade in classe IIIa4 di cui all'art. 48 punto 4 delle N.A. relative allo studio geologico del PRG approvato con D.G.R. n. 13-2018 del 23/01/06
- fascia di rispetto delle strade all'esterno dei centri abitati

Nello specifico si ritiene di dover approfondire ulteriormente l'ammissibilità dell'intervento edificatorio ex-art. 27 NTA (area per servizi turistico-ricettivi di tipo extralberghiero mobili - come scheda di indirizzo dell'area n.90 di cui sopra) sotto il profilo della compatibilità geologica dell'area (classe IIIa3/IIIb3).

In merito all'ammissibilità dell'intervento ex art. 27 N.A. si rileva che, nelle schede di indirizzo, sono indicati con apposito segno grafico (tratteggio rosso) le prescrizioni riferite all'eventuale ingombro planimetrico delle costruzioni e, con altra simbologia (area bianca), quelle riferite al trattamento del suolo in superficie. Il mappale in esame ricade in parte in questa seconda fattispecie pertanto è possibile prevedere solo interventi riferiti alla tipologia ricadente in "area bianca". Per la restante parte (retino verde) sono ammessi esclusivamente interventi relativi a percorsi pedonali, ciclabili e di servizio.

Per quanto attiene le prescrizioni normative riferite alla classificazione geologica, si evidenzia che le classi di riferimento sono quelle indicate nei vincoli sopra indicati e pertanto riferite all'art. 48 punto 3, 4 e 6 delle N.A. E' quindi possibile intervenire con prescrizioni.

In particolare nella classe IIIa3 è possibile la **formazione di parcheggi a raso e di impianti sportivi ed attrezzature a cielo libero**, nonché, lungo il litorale, di **strutture tecniche legate agli sport acquatici ed alla navigazione da diporto**, purché compatibili con la pericolosità intrinseca dell'area.

Tipologia della strada in previsione.

Si prende atto, quale classificazione del tracciato stradale sulla cartografia, della tipologia riferita al tracciato passante esterno in variante alla SS. 34-S1- di cui all'art. 31 delle N.A. e relativi parametri dimensionali.

Allo stato attuale delle procedure riferite alla progettazione definitiva per l'appalto integrato delle opere "Variante all'abitato di Verbania" della S.S. n. 34 – 1° lotto, argomentate in sede di Conferenza dei Servizi del 16.07.2013, il

tracciato suddetto risulta una mera previsione tipo urbanistico e non si configura, ad oggi, quale vincolo preordinato all'esproprio.

Dichiarazione dell'uso pubblico (pari a 5 o 10 anni) o eventuale reiterazione del vincolo

Per quanto concerne la classificazione riferita all'art. 16 - "Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla lett. C - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport", si rileva che nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale **non sussiste il vincolo preordinato all'esproprio**, in quanto la realizzazione delle opere destinate alla fruizione pubblica, quali parcheggi pubblici e parchi pubblici, **può anche essere realizzata da privati**, enti ed associazioni di interesse pubblico tramite la stipula di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

Tale presupposto, sancito al punto 2. dell'art. 16 delle norme di attuazione di piano, determina una natura del vincolo conformativa, non ablatoria, conseguentemente, non sussiste un vincolo preordinato all'espropriazione finalizzata alla realizzazione di opere destinate esclusivamente alla fruizione pubblica.

Questi vincoli sono pertanto compatibili con il diritto fondamentale della proprietà privata poiché costituiscono espressione dell'attività pianificatoria della pubblica amministrazione ed hanno il solo effetto di imporre alla proprietà privata l'obbligo di conformarsi alla destinazione urbanistica prevista.

Superficie su cui applicare l'indice UF ed Rc

Per tutto quanto sopra esposto è possibile indicare quale indice e rapporto di copertura applicabile sull'area oggetto di studio, quello riferito alle aree di cui al comma 3 dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, ovvero :

a) per gli insediamenti residenziali:

– aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia di edilizia scolastica;

– aree per attrezzature di interesse comune per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia o, in mancanza, dai seguenti parametri:

- $R_c = 0,30 \text{ mq./mq.}$ (o pari a maggiore preesistente)
- $H = 12,00 \text{ ml.}$ o pari a maggiori altezze preesistenti (con eccezione per strutture particolari e volumi tecnici); nel caso dell'insediamento denominato Fondazione Istituto "Sacra Famiglia" è consentita la deroga fino a $H = 14,00 \text{ ml}$ o pari a maggiori altezze preesistenti



– aree a parco per il gioco e lo sport, per la realizzazione di attrezzature sportive e di arredo urbano; per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:

• **$R_c = 0,10$ mq./mq.**

• **$H = 12,00$ ml. per le attrezzature sportive $7,00$ ml. per gli interventi edilizi per i servizi**

– aree per parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse pluripiano o interrate; è consentita la realizzazione di autorimesse private sottostanti le aree per parcheggi pubblici, anche nei casi di compresenza di destinazione d'uso di aree per parcheggi pubblici e di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. .

In esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla legge 122/89 art. 2, comma 2°.

Alla luce delle suindicate considerazioni di natura urbanistica, considerando la

- **possibile formazione di parcheggi a raso e di impianti sportivi ed attrezzature a cielo libero, nonché, lungo il litorale, di strutture tecniche legate agli sport acquatici ed alla navigazione da diporto, e**
- **insussistenza del vincolo preordinato all'esproprio sia per la parte di cui all'art.16 del PRG ("Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui alla lett. C - aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport") che per la parte interessata al "tracciato passante esterno in variante alla SS. 34-S1- di cui all'art. 31 delle N.A."**

ritengo che il valore riferito al solo utilizzo agricolo, pari a **2,30 €/mq** per un complessivo valore di **96.493,20 € per 42.100mq**, **non corrisponda al reale potenziale di mercato del bene in studio**, preso atto della possibile utilizzazione diversa da quella in atto.

La particolare ubicazione del terreno, nelle vicinanze di strutture turistiche unite alla relativa vivacità del mercato immobiliare della zona, suggeriscono al fine della determinazione del reale valore di mercato, di applicare il metodo di stima per comparazione con beni simili dal punto di vista del potenziale urbanistico.

Al fine di definire un valore di riferimento per la stima del bene in oggetto occorre quindi avvalersi dei prezzi di compravendita di beni simili.

Nella zona è stato individuato il caso di una recente compravendita del terreno censito al **foglio 22 mappale 360** del CT del Comune di Verbania, posto nelle vicinanze (a circa 500 m di distanza), acquistato da parte della società MALU' Srl con atto Notaio Terragni di Cannobio del 16 giugno 2015, n. 26902 Rep., n. 13301 di Raccolta del 16/7/2015, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Verbania il 27/07/2015 al registro generale n.7009 e registro particolare n.5353.

Il compendio immobiliare oggetto di compravendita risulta identificato catastalmente al mappale 361 del Foglio 22 del Catasto fabbricati (corrispondente al mappale 361 del Foglio 22 di Catasto terreni) e mappale 360 del Foglio 22 di Catasto terreni.

Quest'ultimo terreno, **particella 360 del CT**, presenta caratteristiche simili all'oggetto della presente perizia in quanto marginale al campo da golf, senza fabbricati e con una porzione boscata.

Dal punto di vista urbanistico il terreno ha quale destinazione principale "*art.24 - aree per impianti privati per il tempo libero*" per la porzione interna, "*art. 24 bis - aree attrezzate per la balneazione, la ricreazione ed il soggiorno all'aperto e per le attività cantieristiche e di assistenza alle imbarcazioni*" per la fascia spondale.

Nell'ambito della compravendita citata il prezzo pattuito per il terreno è stato di 87.048 € per una superficie di 13.820 mq, corrispondenti al prezzo unitario di 6,30 €/ mq.

Naturalmente l'approccio estimativo, ancorché supportato dalle suddette valutazioni comparative, è fondato sulla considerazione di fondo che più probabile valore legato alla destinazione agricola, di fatto, non è applicabile nemmeno ai terreni confinanti a quello in studio, in particolare al grande terreno coltivato di cui alla particella 418, posta a sud-ovest di quella in studio. Infatti anche tale particella urbanisticamente ha la stessa destinazione di quella presa a comparazione, ossia "*art.24 - aree per impianti privati per il tempo libero*".

Il terreno in studio, rispetto a quello in comparazione di cui alla particella 360, ha sicuramente caratteristiche funzionali migliori: vicinanza alla viabilità di servizio con possibilità di accesso per circa 180 metri di fronte, geometria più razionale, possibile accesso anche da nord attraverso la pista ciclabile.

Per tutte queste ragioni, visto il terreno comparato e le considerazioni suesposte, ritengo congruo il valore di **6,50 euro al metro quadrato** per il terreno in studio.

CONCLUSIONI

In evasione all'incarico affidatomi, nello specifico riguardante la determinazione del valore di mercato del terreno censito alla particella 139 del Foglio 22 del C.T. del Comune di Verbania, individuo il valore unitario del terreno in studio in

6,50 euro/mq

che applicato alla superficie catastale di 42.100 metri quadrati produce un valore complessivo di

6,50 €/mq x 42.100 mq =

273.650 euro

(duecentosettantatremilaseicentocinquanta)

GEOTER S.A.
Renato Locarni, geometra



allegati:

- estratto mappa
- visura catastale

Corso Cairoli, 46
28921 Verbania Intra
tel. e fax 0323 403217
0323 581411
P.IVA e C.F. 01372610038
studio@geoter.verbania.it



TRIBUNALE DI VERBANIA
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 572

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno **2017** il giorno 08. del mese di **giugno** 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 terreno oggetto di **scioglimento di promiscuità (usi civici) 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".

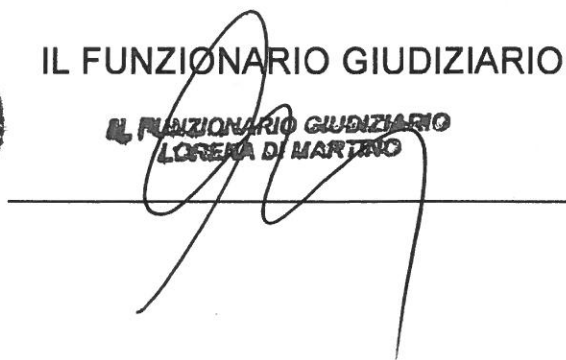
Letto, confermato e sottoscritto

IL DICHIARANTE



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL 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



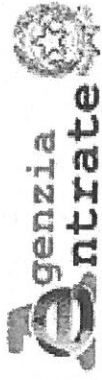
Vis. tel. (0.90 euro)

E=21500

1 Particella: 139

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

8-Giu-2017 7:23:33
Prot. n. T2891/2017



Direzione Provinciale di Verbano
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2017

Data: 08/06/2017 - Ora: 07.22.56 Fine
Visura n.: T2871 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VERBANIA (Codice: L746)
Catasto Terreni	Provincia di VERBANO-CUSIO-OSSOLA
	Foglio: 22 Particella: 139

Immobile

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	22	139		-	SEMINATIVO 2	4 21 00		Dominicale Euro 173,94	Agrario Euro 184,81

Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n. VB0186193 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 5420.1/2007)

Notifica		Partita	
Annotazioni	variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o patificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune		

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN BERNARDINO VERBANO			(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

