

Provincia di



Alessandria

COMUNE DI CASSANO SPINOLA

oooooooooooo

AREA TECNICA

Prot. 1440 del 13/02/2020

PERIZIA PER LA STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO FINALIZZATA ALLA COMPRAVENDITA

La presente perizia è volta alla quantificazione economica del più probabile valore di mercato, finalizzata all'acquisto, del sedime sito in loc. Gavazzana e adibito ad impianto sportivo per il gioco del calcio.

Proprietà e inquadramento

Il sedime in questione è situato all'ingresso della loc. Gavazzana, in adiacenza alla S.P. 139 ed è di proprietà del Beneficio Parrocchiale di Gavazzana, Istituto Diocesano per il Sostentamento de Clero di Tortona.

Catastralmente è individuata come "Ente Urbano" senza rendita al Foglio 3 part. 446 (ex 8) dell'ex Comune di Gavazzana e la superficie complessiva è pari a 5.100 m² ed è inserito nel vigente Piano Regolatore di Gavazzana come Zona F2/d1 - "Aree a verde per il gioco sportivo di interesse comunale".

Negli anni addietro è stato concesso in uso, mediante locazione, al Comune di Gavazzana che lo ha adibito a Campo da Calcio, provvedendo a dotarlo di illuminazione, recinzione, spogliatoi.

Stima

Dovendo lo scrivente stimare il più probabile valore di mercato, finalizzato all'acquisto da parte del Comune di Cassano Spinola, ritiene di approcciare la stima partendo dal valore catastale del sedime, non tenendo presenti le migliorie ma considerando i costi di ripristino alle condizioni originarie.

E' doveroso sottolineare che l'ultimo contratto di locazione, stipulato in data 01/11/2009, prevedeva che "alla scadenza del contratto o in caso di recesso anticipato da parte del Comune le opere e i fabbricati realizzati saranno acquisiti gratuitamente dall'Istituti Diocesano, il quale, se del caso e a suo insindacabile giudizio, può chiedere la demolizione e rimozione dei materiali di risulta a cura e spese dell'Amministrazione Comunale, la quale si impegna sin d'ora a provvedervi".

Come già sottolineato il sedime non ha rendita catastale pertanto si attribuirà il valore mediante interpolazione delle rendite dei terreni circostanti di pari qualità e precisamente al Foglio 3 part. 53 (r.d. 48,57) part. 6 (r.d. 16,87) e part. 471 (r.d. 28,89); la media di detti valori porta all'attribuzione dei seguenti valori: (r.d. 31,44).

Procedendo alla rivalutazione del valore si ottiene un valore catastale del sedime pari a **€. 3.537,00.**

Al fine di individuare il valore più probabile si effettua anche la stima sulla base dei valori agrari medi per l'anno 2019 elaborata dalla Provincia di Alessandria che attribuisce ai seminativi della regione agraria n. 5 "Medie Valli Curone e Grue", ove è inserita la loc. Gavazzana, un valore di €/ha 9.691,00.

Pertanto, considerando la superficie del sedime di ha. 0,51 si ottiene un valore agrario di **€. 4.942,41.**

Si ritiene di interpolare vi due valori e di incrementarli del 100% in ragione della destinazione ad impianto sportivo, ottenendo quindi un valore pari ad €. 9.800,00, **arrotondato a € 9.500,00**

E' doveroso segnalare inoltre che l'eventuale costo di messa in pristino che tenga conto della rimozione di n. 4 pali da illuminazione, di circa 300 ml di recinzione e di n. 2 container ad uso spogliatoio viene qui quantificato a corpo in €. 21.000,00 IVA compresa.

Quindi il più probabile valore di mercato che lo scrivente attribuisce al sedime è pari ad € 9.500,00

Tanto si doveva per dovere e norma,

Cassano Spinola, lì 13/03/2020

Il Responsabile dell'Area Tecnica
geom. Marcello Bocca

Allegati:

Visura catastale

Estratto P.R.G.C.

Valori Agrari Medi provincia di Alessandria anno 2019