



CITTÀ DI SUSÀ

Città Metropolitana di Torino

C.A.P. 10059

Area Tecnica

via Palazzo di Città 8

tel. 0122-648331 - fax 0122-648340

tecnico@comune.susa.to.it

Susa, 08.03.2019

Oggetto: Stima valore medio di mercato di terreno in Susa adiacente a Piazza Oddone di Savoia.

Il Comune di Susa intende acquistare un terreno pianeggiante posto in adiacenza a Piazza Oddone di Savoia, censito al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Susa al foglio n. 3 mappale 478, seminativo irriguo arborato classe 1, mq 3.084, R.D. € 17,52, R.A. € 14,33, attualmente incolto.

Il terreno sopra citato, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con D.G.R. n. 112/30387 del 03.06.1980, e della successiva 1^a variante al Piano Regolatore Generale, approvata in data 09.06.1995 con deliberazione n. 373-46961 dalla Giunta Regionale e successiva Variante Strutturale n. 3 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29.11.2016, risulta ricadere nelle aree urbanistiche di seguito dettagliate:

- zona Pa, parco archeologico, destinata alla fruizione culturale e colturale della zona: gli interventi ammessi, oltre alle riqualificazioni delle aree, sono finalizzati alla valorizzazione delle strutture archeologiche.
- area sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi dell'art. 157, primo comma, lettera b) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. (bene ex Legge 1497/39).
- Area di valore ambientale ai sensi del Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3.10.2017.
- Area di conoide attiva CAm con pericolosità media / moderata.
- In parte in settori caratterizzati da potenziali fenomeni di amplificazione sismica.
- classe di pericolosità geomorfologica media – Classe II, in parte in classe IIb (aree ricadenti su territori di conoidi stabilizzati in cui il fattore penalizzante è la possibile presenza di pochi centimetri di acqua a bassa energia) e in parte in classe IIc (aree ricadenti nel fondovalle in cui il fattore penalizzante deriva dalla scarsa conoscenza della posizione della falda superficiale).

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si sono considerati tre elementi di raffronto per la valutazione di terreni non edificabili: la Tabella dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), generalmente utilizzata per gli espropri; la comparazione dei valori correnti di mercato di terreni non edificabili con caratteristiche simili reperiti attraverso la consultazione di operatori specializzati nel settore e il valore di mercato delle più recenti compravendite di terreni limitrofi assimilabili a quello oggetto di stima.

I dati reperiti attraverso la procedura di cui sopra sono risultati i seguenti:

- V.A.M. (valore agricolo medio - annualità 2019) 3,36 €/mq;

(considerate le caratteristiche fisiche e la favorevole posizione del terreno oggetto di stima è stato preso in considerazione il Valore Agricolo dell'orto irriguo – Regione Agraria n. 4 Montagna della media e bassa Valle di Susa 33.558,00 €/Ha = 3,36 €/mq)

- valore corrente medio di mercato di terreni non edificabili 5,00 €/mq;
- valori comparativi di mercato di terreni limitrofi:
 - 7,30 €/mq (anno 2006 e 2008);
 - 6,30 €/mq (anno 2011).

Per i valori relativi alle comparazioni di mercato di terreni limitrofi si ritiene congruo utilizzare un valore intermedio tra quelli reperiti che risulta pari a 6,80 €/mq.

Ne consegue:

V.A.M. 3,36 €/mq

valore corrente medio di mercato di terreni agricoli 5,00 €/mq;

valore medio comparativo di mercato di terreni limitrofi 6,80 €/mq

Valore medio di mercato 5,05 €/mq

Valore terreno mq 3.084 x €/mq 5,05 = € 15.574,20 arrotondato a € 15.600,00

Infine, considerata la natura del suolo oggetto di stima, dell'utilizzo che intende farne il Comune di Susa, quale area di interesse pubblico e per la collettività, per manifestazioni e spettacoli pubblici, ben servita da strade e parcheggi e dotata delle urbanizzazioni primarie, si può ritenere congruo il valore di mercato, pari a **€/mq 5,50** che comporta un **valore di mercato dell'area di € 17.000,00**.

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Il tecnico incaricato
Mauro geom. Fossi