



Città di Susa

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

Protocollo n. 0003799
Cat. 10 Classe 1

Susa, 23/03/2023

Oggetto: **Dismissione di una parte della strada denominata "ex via Gravere" - Perizia di stima.**

PERIZIA ESTIMATIVA

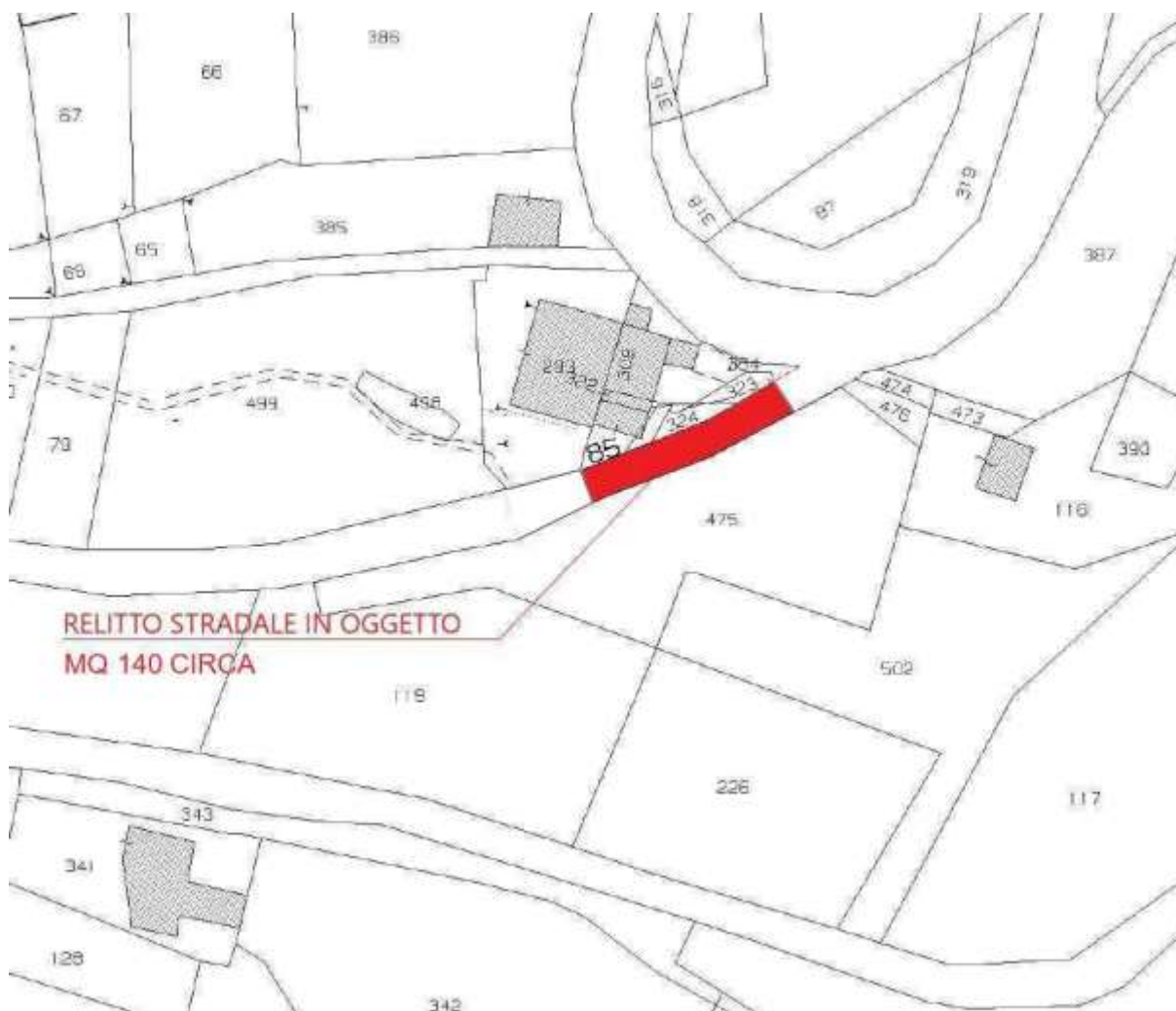
La sottoscritta arch. Maria Grazia De Michele, in qualità di Responsabile Area Tecnica del Comune di Susa, dispone la seguente perizia tecnico-estimativa in riferimento ad una porzione di terreno di circa 140,00 mq, ubicato nel Comune di Susa, attualmente iscrivibile al demanio stradale, costituita da una parte della strada denominata "ex via Gravere", oggetto di istanza di acquisto da parte del proprietario dell'unico edificio servito da questo accesso carraio.



Foto aerea dell'area interessata

Area Tecnica – Ufficio edilizia privata

Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziaprivata@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
web: www.cittadisusa.it



Inquadramento catastale

Situazione catastale, confini ed accessibilità

Nel precedente “***Inquadramento catastale***” si può vedere la porzione di terreno oggetto della presente perizia inquadrata in un estratto di mappa dell’area, consistente in una frazione di relitto di ex strada comunale di circa 140 mq, facente parte del demanio stradale, confinante a nord con i mappali 85, 324 e 223 del foglio 3, a sud con il mappale 475 del medesimo foglio. Verso sud il terreno è contenuto da un muro di sostegno con altezza variabile da 0,60 a circa 1,50 metri, sovrastato da rete metallica e paletti, senza alcun tipo di accesso.

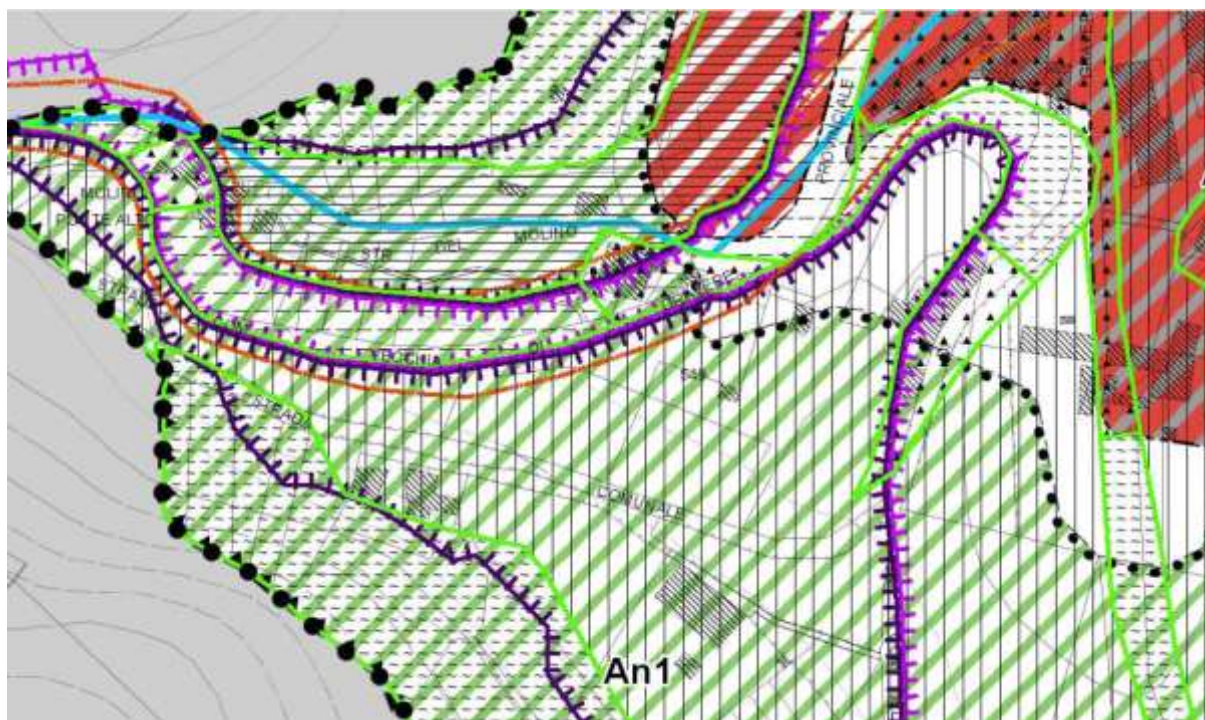
Area Tecnica – Ufficio edilizia privata

Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziaprivata@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
 web: www.cittadisusa.it

Il tratto in oggetto ha l'imbocco verso valle sulla strada statale 24 del Monginevro con un tratto di strada comunale con diversi accessi mentre a monte il restante tratto di strada, ormai ridotto a pista di accesso ai fondi agricoli laterali, ha l'ingresso dalla nuova via Gravera.

Destinazione urbanistica

Il sedime è appartenente al demanio stradale, con classificazione a strada comunale. La zona attualmente ricade in area An1, aree di Valore Ambientale, in cui si intende salvaguardare l'integrità del paesaggio, e in zona in classe di pericolosità geomorfologica IIIb2, aree ricadenti su territori in cui a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, a elevata pericolosità geomorfologica. Nel nuovo Piano regolatore, in corso di preparazione, la zona ricadrà in area EE/sa, aree agricole di salvaguardia ambientale.



Estratto strumento urbanistico

Area Tecnica – Ufficio edilizia privata

Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziaprivata@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
web: www.cittadisusa.it

Descrizione

Le porzioni di terreno oggetto della presente non risultano avere più alcun connotato riconducibile all'utilizzo stradale pubblico.

Sommariamente il sedime di cui si prevede l'alienazione è riconducibile alle seguenti tipologie:

- ☐ una porzione (prevalente) è costituita da un accesso carrabile a privata abitazione con pavimentazione in pietre e malta cementizia;
- ☐ una porzione (ridotta) costituita dal tratto a monte dello stradello di cui sopra.



Foto da valle da immissione su SS24

Criteri di stima: valore analitico e valore di mercato

Per una stima corretta del bene possiamo esaminare due criteri principali utilizzati genericamente in questi casi: il metodo analitico, basato sul nudo valore dei terreni

Area Tecnica – Ufficio edilizia privata

Via Palazzo di Città 39 – 10059 – tel. 0122 648331 – fax 0122 648340
ediliziaprivata@comune.susa.to.it comune.susa.to@legalmail.it
web: www.cittadisusa.it

circostanti più il valore aggiunto della eventuale dotazione stradale, oppure il valore di mercato, in relazione alla possibile edificabilità, alla posizione strategica, ecc.

Per la stima analitica prendiamo la qualità dei terreni circostanti, e quindi a sud *seminativo arborato irriguo* e a nord *orto irriguo* il cui valore è determinato dall'Agenzia delle entrate - Ufficio del territorio di Torino, il quale per l'annualità 2021 stabilisce i seguenti valori per la Regione Agraria n°: 4:

- *seminativo arborato irriguo* = euro/mq 1,62;
- *orto irriguo* = euro/mq 3,38;

La media dei valori sarà $(1,62+3,38) / 2 = 2,50$ euro/mq che per la superficie ceduta, 140,00 mq, comporterà un totale di 350,00 euro.

La zona di PRGC non risulta edificabile quindi non è da considerare un possibile incremento di valore in questo senso.

Visto che la strada era in origine bianca e non aveva sovrastrutture quali pavimentazione, raccolta acque, illuminazione, cordoli, marciapiedi, ecc., non si può considerare alcun valore analitico aggiunto e non avendo più alcun connotato riconducibile all'utilizzo stradale pubblico non vi sono altri valori da aggiungere.

Per la stima del valore di mercato del bene, non avendo potenzialità edilizie o strategiche, è da sottolineare che risulta evidente un esclusivo interesse al bene per pochi soggetti, ed in particolare alla ditta catastale proprietaria dell'immobile collegato alla viabilità pubblica proprio con parte del sedime oggetto della presente. In questo caso, diventando pertinenza del fabbricato, si può procedere valutando il possibile incremento di valore commerciale dato dalle quotazioni attuali del borsino immobiliare.

In sintesi:

- quotazione valore borsino immobiliare periferia di Susa: euro/mq 690,00;
- percentuale da applicare per cortili= oltre 25 mq il 2% (si considera solo la parte eccedente in quanto 25mq di cortile sono già presenti);

Quindi il 2% di 690,00 euro corrisponde a $(690,00 \cdot 0.02) = 13,80$ euro/mq che moltiplicati per la superficie di 140,00 mq totalizzano $(140,00 \cdot 13,80) = 1.932,00$ euro.

Pertanto, al fine di una massima valorizzazione del bene pubblico e quindi dell'erario, si può ritenere congruo il valore arrotondato pari ad Euro 1.930,00 (Euro millenovecentotrenta/00), previa conclusione dell'iter di sdemanializzazione, con spese di frazionamento, pubblicazione e rogito a carico del soggetto acquirente.

La Responsabile Area Tecnica
arch. Maria Grazia De Michele
firmato digitalmente