

**PERIZIA ESTIMATIVA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
DI TERRENO SITO NEL COMUNE DI POMBIA**

Premessa

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di terreno di natura agricola ubicato nel Comune di Pombia.

La sottoscritta Arch. Martina LORENZINI, iscritta all'Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori delle province di Novara e Verbanò - Cusio - Ossola al n°1690, con studio professionale in Castelletto Sopra Ticino, Via Oldrina n°67/B e Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico - settore Edilizia Privata del Comune di Pombia, si è recata sul posto onde prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonchè quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione dei terreni oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità

1. - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito alla sottoscritta in qualità di Tecnico Istruttore - Responsabile del procedimento dell'Ufficio Tecnico - settore Edilizia Privata del Comune di Pombia.

2. - Dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

Il dato catastale del terreno di proprietà del Comune di Pombia, interessato dalla presente stima, è esposto nella seguente tabella:

Tabella dati catastali

-

(N.B.: i dati riportati in tabella sono stati desunti dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale, Territorio, Servizi Catastali di Novara)

N.C.T. - Comune di POMBIA								
<i>Foglio n°</i>	<i>Partic. n°</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Sup. (Ha)</i>			<i>R.D. (€)</i>	<i>R.A. (€)</i>
1	275	Prato arborato	4		12	70	3,61	5,58
		Totale		00	12	70		

3. - Identificazione degli immobili e destinazione urbanistica

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Pombia, è stato possibile stabilire che la superficie pari a 1.270 mq, ricadono in *aree per attività agricole* ART. 40 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.I. vigente del Comune di Pombia assoggettate a vincolo paesaggistico *art. 142 lettera g) foreste e boschi* del D. Lgs. 42/2004.

4. - Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima

Il mappale oggetto di stima di cui al punto 2. è di proprietà del Comune di Pombia, in quanto ceduto a titolo risarcitorio dalla *Società agricola solare srl in liquidazione*, con “scrittura privata con sottoscrizione autenticata” in data 07/01/2016, n. Repertorio 209928/37066 da Notaio Polito Domenico attribuendone il valore di cessione del terreno in oggetto per € 6.000,00.

Il terreno oggetto della presente stima risulta essere, di fatto, un appezzamento di terreno avente qualità a bosco per un totale 1.270,00 mq ubicato nella zona ovest del territorio di Pombia, confinante con terreni di altri proprietari.

La viabilità di accesso, per raggiungere la zona, avviene dalla strada provinciale SS32 e dalla strada Comunale denominata Via dei Boschi di Sopra.



In definitiva la stima di che trattasi interessa un terreno avente destinazione *aree per attività agricole* a qualità prato arborato assoggettato ai vincoli paesaggistici art. 142 lettera g) foreste e boschi del D. Lgs. 42/2004 del D. Lgs. 42/2004 e pienamente utilizzabile per come previsto dalla sua destinazione secondo lo strumento urbanistico del Comune di Pombia.

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno

2.1- Destinazione urbanistica

Per come già riportato nella tabella di cui al punto 3. il terreno oggetto di stima ricade in *aree per attività agricole* ART. 40 delle Norme tecniche di attuazione, di seguito riportato:

ART. 40 – AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE - Sono le aree destinate ad attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come principale protagonista della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree ad eccezione degli interventi sotto riportati sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo.

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti dai proprietari, nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione del proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del permesso di costruire stesso (vedi art.25 L.R. n.56/77, terzo comma).

Il permesso di costruire per gli interventi ammessi è gratuito per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece oneroso per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole è subordinata alla presentazione al Responsabile del Servizio di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare. L'atto di impegno non è richiesto per interventi di nuova costruzione di "ricoveri attrezzi" con superficie inferiore a 20 mq. ed altezze massime, all'imposta ed al colmo della copertura, rispettivamente pari a 2,00 e 3,00 ml., in aree destinate a colture specializzate (orticolture, frutticoltura, florovivaistiche, apicoltura ecc.). E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

Le residenze rurali di nuova costruzioni annesse ad attività agricole possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

D.f. = densità fondiaria definita dall'art. 25, 12° comma, L.R. n. 56/77.

- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.
- terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente: 0,02 mc/mq.
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq. in misura non superiore a 5 ha per azienda.
- terreno a pascolo ed a prato di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a mc.500 per ogni azienda.

Tali indici s'intendono riferiti alle colture in atto od in progetto: ai fini del computo dei volumi realizzabili per la residenza rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, entro un raggio di Km. 5 dal centro aziendale, anche non contigui ed in comuni diversi.

Le aree definite inedificabili ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 56/77 ed indicate graficamente nelle tavole di Piano possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto; tale trasferimento come gli altri ammessi dall'art. 25 della L.R. n. 56/77, è trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono superare la volumetria di mc. 1500.

H massima = ml. 7,50 salvo costruzioni speciali quali silos o costruzioni rurali.

R.c. = rapporto di copertura = 15% comprensivo delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quella di servizio.

Distanza dai confini = ml. 5,00.

Distanza dalle strade = ml. 6,00.

A norma dell'art. 23 delle presenti N.T.A., fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali o alla coltivazione di colture agricole specializzate, sono ammesse recinzioni con altezza massima di ml. 1,50, costituite da elementi semplici ed a giorno che consentano il passaggio di animali selvatici; tali recinzioni sono considerate complementari di edifici esistenti od in progetto, quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici, computate sulla base del rapporto di copertura massimo ammesso del 15%.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le prescrizioni e le norme dell'art. 25 della L.R. n. 56/77.

Nel territorio del Comune di Pombia, ad ovest della SS32 ed ai confini con il Comune di Varallo Pombia, lungo la strada per Divignano, è individuata una zona agricola speciale destinata all'insediamento di un "centro socio-culturale educativo di indirizzo naturalistico", perfettamente compatibile con

la destinazione di zona.

In detta area, nel rispetto dei caratteri paesistici ed ambientali del sito, con una volumetria massima di 2.000 mc., un rapporto di copertura del 5% e nel rispetto degli indici e parametri di altezza e distanze di cui al presente articolo, sono consentiti e previsti edifici ed impianti funzionali alle attività del centro: in particolare edifici per incontri didattici, alloggio protetto e temporaneo (per la durata di ritrovi e convegni e/o l'ospitalità di parenti di frequentatori del centro), con i relativi parcheggi (nella misura fissata dall'Art. 24 delle presenti norme), servizi igienici e tecnologici; piccoli laboratori per sperimentazioni botaniche, centro di ippoterapia, attività all'aperto ed attività di supporto varie, con indirizzo prevalente di utilizzazione a favore di portatori di handicap e anziani, con possibile gestione diretta da parte delle Associazioni del volontariato.

Le attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica, finalizzato in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e di smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

L'impianto di nuove porcilaie, con oltre 25 capi, fino all'individuazione di precise aree e zone da parte del piano di sviluppo agricolo, potrà essere localizzato esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) che disti non meno di mt. 1.000 dal limite delle aree urbane;
- b) che venga individuata e realizzata una fascia piantumata con alberi di alto fusto attorno all'impianto, di larghezza variabile da ml. 30 a ml. 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti e con essenze concordate con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione della fascia piantumata è condizione per il rilascio del permesso di costruire anche per interventi edilizi di altro tipo (restauro, ristrutturazioni, ampliamenti).

Vengono stabilite fasce di rispetto di mt. 150 anche per le aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

- allevamento di bovini all'ingrasso: 50 capi
- allevamento di vacche da latte: 25 capi.

Per gli allevamenti ovicoli superiori a 500 capi valgono le norme relative alle porcilaie.

Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto od altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensioni dell'allevamento stesso.

Lo scolo dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e depurazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla legge 10/09/1976 n. 319 e dalle Leggi Regionali.

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività zootecnica possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) D.f. = 0,05 mc/mq. computate per i soli volumi residenziali;
- b) R.c. = 15% comprensivo anche delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quelle di servizio;
- c) H max = mt. 7,50;
- d) D.c. = distanza dai confini = ml.5,00;
- e) Distanza dalle strade = ml.6,00.

Nelle aree agricole, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali e naturali, valutata dalla commissione edilizia e dal Responsabile del Servizio, è consentita l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche, tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione e dall'attività agricola, per un tempo limitato e da definire ed a condizione che, allo scadere del termine, vengano ripristinate le caratteristiche preesistenti dell'area; in questo senso il Comune può richiedere una garanzia fidejussoria pari alla stima della spesa occorrente per il ripristino.

Il recupero di cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile, assunto positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, è consentito con operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione; sono consentiti ampliamenti per una quota non superiore al 20% della superficie utile esistente per la realizzazione degli impianti igienico-sanitari od il miglioramento funzionale; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti.

Le operazioni di ampliamento devono avvenire con materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Sindaco potrà prescrivere le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue ed all'approvvigionamento idrico, oltreché per la conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

Per gli edifici esistenti, adibiti ad usi diversi (residenza, attività produttiva, ecc.) e/o inutilizzati sono ammessi gli interventi per i quali il rilascio del permesso di costruire non è subordinato all'inclusione nel P.P.A., a norma dell'art. 33 della L.R. n.56/77.

Tali interventi sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni, in particolare sui rapporti di copertura, distanze ed altezze massime, fissati dalle presenti norme per le aree e gli edifici con la stessa destinazione.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del preliminare P.R.G.I. sono consentiti gli interventi di cui all'art. 4 delle presenti Norme.

Le aree ad Est e a Sud dell'abitato, indicate nella tavola di piano in scala 1:5000 come aree "pre-parco", sono classificate dal P.R.G.I. come aree con carattere ambientale e paesaggistico.

In dette aree sarà predisposto, a cura dell'Amministrazione Comunale e con apporti specialistici di botanici, agronomi, forestali, ingegneri naturalistici ed architetti, un Piano Particolareggiato Esecutivo, con variante contestuale di P.R.G., per la valorizzazione economica, ambientale e del paesaggio, la conservazione attiva dei caratteri agricoli e delle aree boscate, la regolamentazione delle trasformazioni possibili e/o necessarie anche ai fini del ripristino ambientale, la localizzazione ed organizzazione di attività ricreative, sportive e del tempo libero all'aperto compatibili con i caratteri ambientali della zona, gli interventi di conservazione, trasformazione e organizzazione delle strade vicinali e pubbliche e delle infrastrutture necessarie ad assicurare una ordinata fruizione ed accessibilità dell'area.

In assenza del Piano e sino alla sua formazione ed approvazione, nel rispetto di tutti i vincoli esistenti e con l'esclusione delle aree boscate, sono ammessi:

- le attività agricole e di trasformazione colturale;
- le attrezzature ed infrastrutture a servizio dell'attività agricola con gli indici e le prescrizioni di cui al presente articolo e l'uso di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale (con l'esclusione, ad esempio, di strutture prefabbricate di tipi industriale e l'uso, invece, di coperture in cotto, serramenti in legno, tamponamenti esterni in mattone a vista o legno o muratura intonacata, ecc.);
- gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono quelli già consentiti dal presente articolo di manutenzione ordinaria e straordinaria, di

restauro e risanamento conservativo e di ampliamento degli edifici esistenti, senza modifica delle destinazioni e l'uso di materiali e tecniche costruttive della tradizione locale;

- gli interventi di pubblica utilità e di trasformazione di aree che rivestono carattere di indifferibilità e di urgenza esclusivamente per gli impianti a rete. Tali interventi dovranno comunque essere finalizzati alla conservazione, salvaguardia e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesaggistici della zona; le relative domande di autorizzazione dovranno, in questo senso essere accompagnate da una relazione descrittiva dell'intervento, a firma di un tecnico abilitato, ove siano evidenziati gli effetti indotti sul territorio e nel tempo, in coerenza agli obiettivi enunciati.

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione

3.1- Criterio di stima adottato

1. – Terreno agricolo

Considerato che allo stato attuale non è ipotizzabile, per questo terreno, la suscettività ad essere urbanizzato, per la sua valutazione, in assenza di indicatori di mercato certi, la sottoscritta ritiene di poter convenientemente utilizzare “i valori agricoli medi” medi fissati dalla Commissione Provinciale Espropri per la provincia di Novara per l'anno 2024 (ex articolo 41, comma 4, del D.P.R. n.327/2001 e successive modifiche ed integrazioni).

N.B: È opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

2. – Valutazione

2.1. – valore V.A.M.

Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la REGIONE AGRARIA 11 (Colline fra Torrente Terdoppio e Fiume Ticino) ove ricadono i terreni oggetto di stima, risulta un valore agricolo medio (V.A.M.) per la coltura PRATO ARBORATO di €14.800,00 ad ettaro (€ 1,48/mq).

Tale valore corrispondente a **€ 1,48/mq**, se utilizzato nello stimare il prezzo di mercato per il terreno oggetto della presente stima, farebbe risultare quanto segue:

$$\text{mq } 1.270,00 \times \text{€ } 1,48/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{1.879,60}.$$

2.2. – valore peritato

Il valore della cessione risarcitoria come risulta da “atto di transazione” datato 07/01/2016, n. Repertorio 209928/37066 da Notaio Polito Domenico con valore attribuito di € 6.000,00, in unione alle spese notarili dell'atto di transazione di cui al punto 4., le quali ammontano a € 2.270,37 (Det. SC n. 19/2015) fanno sì che la stima del prezzo di mercato per il terreno oggetto della presente perizia, risulti quanto segue:

$$\text{mq } 1.270,00 = \text{€ } 6.000,00 + \text{€ } 2.270,37 = \text{€ } \mathbf{8.270,37}$$

Dopo quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Rende, li 08.09.2025

IL TECNICO INCARICATO
(Arch. Martina LORENZINI)

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

Tav. n. 1 Visura: Visura catastale del terreno oggetto di stima