REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI MASERA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

-*-*-*-*-*-*-*-

UFFICIO TECNICO - SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

PERIZIA DI STIMA

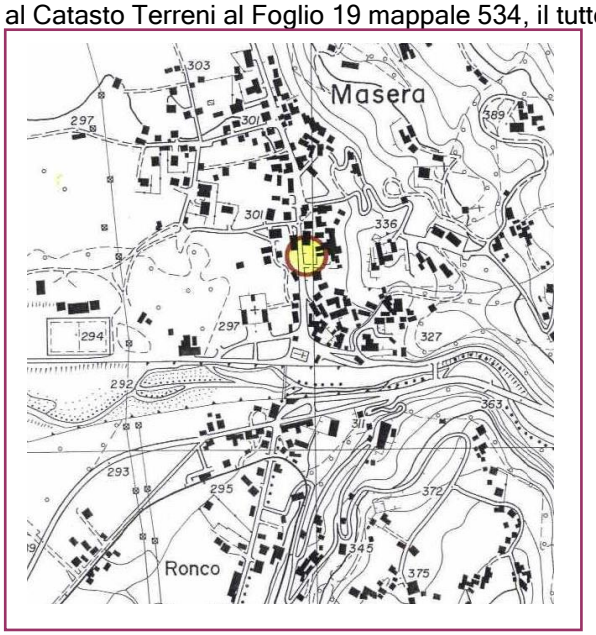
PREMESSE

Con precedente Perizia di Stima, redatta dal sottoscritto in data Maggio 2017, si procedeva alla determinazione del valore di area comunale, in riscontro ad istanza (prot.n.426 del 20/02/2017) nella zona posta tra gli abitati delle Frazioni Carale e Casa del Secco; area venutasi a creare a seguito della costruzione del parcheggio a piano strada, realizzato con soletta sostenuta da pilastri, tale da creare un'area coperta sottostante potenzialmente utilizzabile, di superficie utile pari a mq.96.
La Perizia di Stima redatta quantificava il valore di mercato della porzione di immobile oggetto di richiesta nella cifra di €/mq.450, determinando un valore complessivo pari a € 43.200,00, rapportato alla superficie stimata.
Detta Perizia venne approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n°15 del 13/07/2017, con la quale si stabiliva di procedere all'alienazione mediante procedura ad evidenza pubblica con offerte in aumento sul prezzo base stimato.
Con successiva Deliberazione della Giunta Comunale n°30 del 15/02/2018 venne approvato il Bando Pubblico per l'alienazione. Entro il termine fissato dal Bando non è risultata depositata alcuna offerta, pertanto, con Verbale in data 24/05/2018, venne dichiarata "deserta" l'asta pubblicata.
A seguito dell'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2022/2024, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n°3 del 28/03/2022, si rende necessario aggiornare i valori di stima dei beni immobili suscettibili di alienazione, come elencati nell'allegato alla citata Deliberazione e tra questi l'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 535, già oggetto della suddetta precedente stima.

Ciò premesso e considerato, il sottoscritto, esperiti i necessari aggiornamenti catastali ed urbanistici, visti gli atti d'ufficio, richiamati i contenuti della precedente Stima del maggio 2017 e dopo aver provveduto a verificare lo stato attuale dei luoghi, espone quanto segue:

1. UBICAZIONE

L'area in esame è situata nel capoluogo di Masera, in fregio alla Strada Provinciale n°71 di Masera - II° Tronco – (detta Via Provinciale) alla progressiva chilometrica 3+690, lato sinistro, all'interno del Centro Abitato nel tratto compreso tra le Frazioni Carale e Casa del Secco.
L'area in esame risulta confinante ad ovest con la Strada Provinciale sopra indicata, a nord con la strada comunale pedonale "Via Casa del Secco" e su due lati (est e sud) con l'area di proprietà privata individuata al Catasto Terreni al Foglio 19 mappale 534, il tutto come da estratti cartografici che seguono:



Mappa del territorio comunale con evidenziata la posizione dell'area in esame rispetto all'abitato ed alle principali infrastrutture e strade.

Estratto di mappa Catasto Terreni (Foglio 19) con evidenziata posizione dell'area in esame.

2. DESCRIZIONE

La costruzione dell'area di parcheggio e del sottostante spazio utilizzabile deriva dall'attuazione del I° lotto del Programma Urbano dei Parcheggi, come da progetto (approvato con D.G.C.n°179 del 20/12/2012) il

quale prevedeva l'ampliamento di un parcheggio preesistente a margine strada, per un totale di n°8 posti auto, mediante la realizzazione di un manufatto realizzato con soletta in cemento armato sostenuta da pilastri, tale da rendere utilizzabile anche lo spazio ricavato al di sotto del piano parcheggio.
Nel dettaglio, la struttura è costituita da pilastri con sovrastante solaio piano in laterocemento con lastre prefabbricate, con parapetto di protezione, che delimita l'area di parcheggio, realizzato con muratura in cemento armato con soprastante barriera metallica. La soletta risulta completata con massetto di protezione ed opere di bitumatura e completata con la segnaletica orizzontale per la delimitazione dei parcheggi.
Alla data del sopralluogo del 2017 non si era potuto ispezionare lo stato dell'area sottostante il parcheggio pubblico, in quanto la medesima risultava chiusa sia sul lato est che lungo il tratto prospiciente con la strada comunale (lato nord). Al nuovo sopralluogo effettuato in data 07/12/2022 la situazione si presenta come da documentazione fotografica che si allega, ovvero l'intera superficie dell'area sottostante il parcheggio risulta utilizzata quale deposito di materiali (legna, bancali ecc...); si rileva che l'area confina direttamente con strada comunale pedonale (posta alla medesima quota), sul lato nord, per l'accesso dalla quale dovrebbe comunque essere realizzata una nuova apertura con demolizione parziale della muratura in pietrame che delimita la strada; in tal caso, in considerazione della ridotta larghezza della sede stradale, si evidenzia che **l'eventuale accesso dalla strada comunale non potrà avere le caratteristiche di accesso carraio.**
A maggior chiarimento di quanto sopra esposto si allega documentazione fotografica dello stato dei luoghi ripresa all'atto del sopralluogo e stralcio degli elaborati grafici costituenti il progetto esecutivo dei lavori (lavori collaudati con attestazione di Regolare Esecuzione in data 01/04/2015).

3. CONSISTENZA E STATO DI MANUTENZIONE

Sulla base di qaunto risultante dagli elaborati progettuali sopra richiamati si rileva che la porzione utilizzabile posta al piano sottostrada si sviluppa su una **lunghezza utile interna di ml.21.30** ed una **larghezza utile pari a ml.4.50** per un **altezza utile interna di ml.2.20**, il tutto per una **superfice utile netta di mq.96**, **un volume netto interno di mc.211** (le misure sono state desunte dagli elaborati del progetto esecutivo dell'opera che si allegano in copia).
Per quanto riguarda la verifica dello stato di manutenzione, secondo quanto è stato possibile accertare dall'esterno, l'immobile, di recente costruzione, si trova in ottime condizioni e non si sono rilevate eventuali infiltrazioni meteoriche dalla soletta soprastante o dalle pareti contro terra.
Ai fini della valutazione si considera che la struttura realizzata risulta al rustico e priva di impianti.

4. PROPRIETÀ

L'area in esame risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Masera al Foglio 19 mappale 535 come risultante da Tipo di Frazionamento protocollo 2013/VB0048756 approvato dall'Agenzia del Territorio di Verbania in data 04/09/2013, con il quale si è provveduto a stralciare la particella di cui sopra, per una superficie pari a mq.120, dall'originario mappale 71.
La proprietà dell'area di cui sopra risulta interamente intestata a : "Comune di Masera" con sede in Masera (Codice Fiscale: 00421650037), in virtù di **Decreto di Esproprio per Pubblica Utilità** Rep.n.316 del 07/11/2013, registrato a Verbania in data 27/11/2013 al n°3761, con il quale veniva disposta l'espropriazione a favore del Comune di Masera del terreno oggetto della presente valutazione, necessario per i lavori di costruzione dell'area di parcheggio.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sulla base dello Strumento Urbanistico vigente alla data del presente aggiornamento: Variante Strutturale 2006 al Piano Regolatore Generale Comunale (Variante approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n°14-4839 del 31/10/2012, rettificata in data 17/06/2013 con Deliberazione n°29-5969) e successive **Varianti Parziali**: **VP-1** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 04/09/2014, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°49 del 04/12/2014); **VP-2** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 17/12/2018, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°7 del 14/02/2019) e **VP-3** (Progetto Definitivo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°2 del 25/02/2021, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n°12 del 25/03/2021), l'area in esame risulta confermata quale : "**Area a destinazione Pubblica – Parcheggi in progetto**"; normata dall'art.3.1.4. delle Norme di Attuazione, il quale, come alla data della precedente Perizia, specifica che: *"Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici…* ***Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.*** *La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 s.m.i…."*
L'area risulta tuttora non gravata da Vincoli di natura urbanistica e/o da Fasce di Rispetto.
Rispetto all'indagine geologica allegata ai suddetti Strumenti Urbanistici l'area risulta confermata quale "**Classe II**" con Grado di Pericolosità Moderato; nella quale, a norma della Relazione Geologica (Cap.13.3.), sono ammissibili tutti gli interventi di trasformazione edilizia nel rispetto delle norme tecniche indicate nel suddetto paragrafo.
L'area in esame non risulta inclusa tra le zone sottoposte a vincolo di natura idrogeologica e forestale di cui al R.D.L.30/12/1923 n°3267;

A differenza di quanto indicato nella precedente Perizia si rileva che il **Piano Paesaggistico Regionale** (Ppr), nella versione approvata con DCR n.233-35836 del 03/10/2017, definisce una piccola parte dell'area (porzione sud-est) quale interessata da **vincolo paesaggistico – ambientale** di cui al D.Lgs 22/01/2004 n°42 e s.m.i. (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) - fascia di ml.150 dalla sponda del corso d'acqua Rio Facciolo.
L'area risulta esclusa dalla perimetrazione delle zone interessate da vincolo di cui al D.P.C.M. 07/12/1995 e s.m.i. "Schema previsionale e programmatico per il risanamento idrogeologico del bacino del Fiume Toce".
La suddetta area risulta invece assoggettata alle disposizioni del "**Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino idrografico del Fiume Po -PAI-**", approvato con DPCM 24/05/2001, così come modificato con DPCM 10/12/2004 (Variante delle Fasce Fluviali), come zona classificata nella delimitazione delle Aree in Dissesto quale "Area di conoide attivo non protetto Ca)", normata dal Titolo I artt.1/23 delle relative Norme di Attuazione; si rileva tuttavia che, ai sensi della D.G.R. 18/03/2003 n°1-8753, non trovano applicazione le prescrizioni delle Norme di Attuazione del PAI (art.9), bensì le misure di salvaguardia delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie adottate con la Variante di adeguamento del Piano Regolatore al PAI (Variante Strutturale 2006, sopra indicata); detta Variante, come detto sopra, definisce l'area in esame quale: Classe II con Grado di pericolosità Moderato.
L'area in esame risulta esclusa dalla perimetrazione del sito definito **Zona di Protezione Speciale -ZPS – IT1140017** denominata "Fiume Toce"; individuata con D.G.R. n.76-2950 del 22/05/2006, ai sensi della Direttiva europea 74/409 'Uccelli', che interessa parte del territorio comunale.
Ai fini della descrizione urbanistica dell'area si è inoltre proceduto a verificare l'eventuale sussistenza di Vincolo di **Uso Civico** rilevando che l'area, originariamente distinta sulla Mappa Rabbini quale porzione della particella numero 4641, non risulta compresa tra l'elenco dei terreni assoggettati ad uso civico, accertati con Decreto del 18 Dicembre 1934.

6. DATI CATASTALI

L'area oggetto della presente valutazione risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Masera come segue:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie Mappale			Reddito Dominicale	Reddito Agrario	Intestazione Catastale
				Ha	A	Ca			
19	**535**	Vigneto	1	--	**1**	**20**	€ 0,59	€ 0,56	**Comune di Masera** Proprietà per 100%

(Visura Catastale ed Estratto di Mappa N.C.T. allegati)

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALLA DATA DELLA PERIZIA ORIGINARIA (MAGGIO 2017)

In sede di valutazione originaria si è ritenuto di adottare diversi metodi, in modo tale da verificare il valore con diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti e dati differenti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato del bene:

A) METODO 1 : VALORE PER COSTO UNITARIO RILEVATO SULLA BASE DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Quale parametro di partenza per la determinazione del valore si è ritenuto di fare riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Dal quale è risultato che il valore di marcato di un Box, Posto Auto o Autorimessa nel Centro Abitato di Masera, variava **da un minimo di 500 €/mq. ad un massimo di 750 €/mq.** Nel caso in esame detto valore và rapportato alla situazione dell'immobile oggetto di stima che, come detto sopra, pur avendo una concreta possibilità di utilizzo, necessita di ulteriori interventi edilizi al fine di ricondurlo alle destinazioni sopra indicate. Ciò considerato, partendo da un valore medio e fatte le debite detrazioni relative alla quantificazione delle opere che renderanno necessarie al fine dell'utilizzo dell'immobile (realizzazione di accesso carraio, pavimentazione e posa serramenti) **si ritenne equo definire in misura pari ad € 450/mq. il valore dell'area oggetto di richieste**.

B) METODO 2 : VALORE DI MERCATO PER COSTO DI RIPRODUZIONE:

Detto metodo si è utilizzato quale alternativo a quello sopra indicato, in quanto basato su diversi presupposti. Procedendo all'esame del progetto approvato e della relativa contabilità finale è emerso che complessivamente il costo di costruzione del parcheggio in esame è risultato, alla data della contabilità, pari ad € 60.883,48, così come dal prospetto di dettaglio di seguito indicato :

contabilità finale dei lavori a corpo approvata con da Deliberazione della Giunta Comunale n°34 del 16/04/2015	€ 55.369,65
opere di completamento e lavori aggiuntivi approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n°124 del 20/11/2014	€ 3.734,80
Totale per lavori	€ 59.104,45
A dedurre ribasso d'asta offerto in sede di gara – 19,18 %	€ 11.336,23
Totale netto per lavori	€ 47.768,22
Oneri per la sicurezza Incidenza in proporzione sull'intero importo di progetto	€ 1.500,00
I.V.A. 10% su importo lavori	€ 4.776,82
Spese Tecniche Incidenza in proporzione sull'intero importo di progetto	€ 6.838,44
Costo totale dell'opera	**€ 60.883,48**

A detto importo và aggiunto il costo sostenuto dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione dell'area, per il quale venne conferito incarico di **assistenza tecnica relativa alla procedura di esproprio**; il tutto come da prospetto che segue :

Assistenza alla procedura di esproprio Deliberazione della Giunta Comunale n°51 del 23/05/2013	€ 2.044,90
Spese di registrazione Deliberazione della Giunta Comunale n°114 del 07/11/2013	€ 629,00
Frazionamento catastale e spese di notifica Deliberazione della Giunta Comunale n°51 del 23/05/2013	€ 3.214,05
Spese di trascrizione del decreto di esproprio Deliberazione della Giunta Comunale n°116 del 13/11/2016	€ 1.100,00
Costo Totale Spese Tecniche per procedura di esproprio	**€ 6.987,95**

A tutto ciò si aggiunge l'**indennità di esproprio** corrisposta, come da Decreto di Esproprio Rep.n.316 del 07/11/2013; importo che ammonta ad **€ 3.000,00**, per la sola cessione del terreno (con esclusione dell'importo aggiuntivo corrisposto per l'occupazione temporanea in fase di cantiere), il tutto come da Determinazione n°42 del 06/10/2015.

Pertanto sulla base di quanto sopra esposto si rileva che il costo che il Comune di Masera ha sostenuto per la realizzazione dell'area di parcheggio in Via Provinciale, oggetto della presente valutazione, è ammontato complessivamente alla cifra di €. 70.871,43.

Ai fini della stima del valore della porzione oggetto di richiesta si deve ovviamente tenere in debita considerazione tutta la porzione a piano strada che resta comunque nella disponibilità del Comune di Masera; conseguentemente vennero apportate le necessarie riduzioni. Quale parametro di riferimento per la determinazione del valore di detta area venne assunto il valore stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale n°83 del 07/06/2012 per i casi di monetizzazione delle aree di parcheggio pubblico; detto importo, determinato sulla base di perizia di stima in misura di € 120,00/mq. venne rivalutato alla data della Stima mediante il procedimento di rivalutazione monetaria ISTAT e quindi determinato in € 123,00/ mq (in cifra tonda).

Sulla base di tutto quanto sopra esposto, al fine della determinazione del valore di mercato per costo di riproduzione, riferito alla sola porzione oggetto di richiesta, posta al piano sottostrada; si è ritenuto di procedere con la seguente formula :

(Costo Complessivo di Realizzazione : Superficie complessiva) – Valore porzione di residua proprietà comunale

da cui è risultato : (€ 70.871,43 : 120 mq.) – €/mq.123,00 = €/mq.468 (in cifra tonda)

C) METODO 3 : VALORE DI MARCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA

Intendendo procedere ad un'ulteriore verifica del valore mediante un diverso metodo di stima, si è ritenuto di procedere alla comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso similari, oggetto di compravendita nel recente passato, nella medesima zona ed in regime di mercato libero.

A tal proposito, ritenendo essenziale fare affidamento su dati certi e documentati in luogo di informazioni assunte presso agenzie immobiliari operanti in zona; considerato che la porzione oggetto di istanza, seppure non progettata e realizzata quale autorimessa, abbia tutte le possibilità di essere considerata come tale in quanto direttamente accessibile, anche con mezzi, lungo tutto il fronte aperto dalla proprietà adiacente, posta a quota poco inferiore al piano campagna e priva di ostacoli che ne possano pregiudicarne l'utilizzo; si è ritenuto di poter fare riferimento alla procedura seguita in passato da questo Comune in occasione della realizzazione ed alienazione di posti auto coperti sottostanti a parcheggio a raso in frazione Cresta, per la quale con Deliberazione del Consiglio Comunale n°57 del 14/12/1999 si era provveduto all'approvazione di perizia per la quantificazione del valore delle autorimesse da cedere ai privati; detta Deliberazione approvava

il valore di £.20.000.000 (equivalenti ad €.10.329,14) per ogni singola autorimessa avente superficie utile interna pari a mq.16.50; costo che rivalutato all'attualità con i criteri di rivalutazione monetaria che tengono conto degli indici ISTAT dal dicembre 1999 alla data della originaria Stima (€ 13.892,69) e tradotto a metro quadrato, equivale a **€.842/mq**. Detto valore và ovviamente rapportato alla situazione dell'immobile oggetto di stima che se da un lato necessita di ulteriori interventi edilizi quali il livellamento del terreno per raccordo tra il piano di calpestio e l'area esterna accessibile dalla viabilità principale, la pavimentazione interna e la posa serramenti; risulta comunque ubicato non in frazione periferica come quelli realizzati in frazione Cresta, ma bensì in centro paese, lungo la dorsale viaria principale, direttamente accessibile ed affacciato lungo tutto il fronte con l'area di pertinenza dell'immobile ove risiede la richiedente; pertanto con importanti potenzialità di trasformazione.
Ciò detto si era ritenuto tuttavia, cautelativamente, considerare che il suddetto prezzo di vendita non risulta da mercato libero, bensì venne a suo tempo unilateralmente determinato dall'Amministrazione Comunale; pertanto, seppure possa essere considerato un valido supporto di paragone, non si è considerato ai fini della determinazione del valore del bene oggetto di stima.

Alla luce di quanto emerso dai processi valutativi considerati, visti gli esiti dei diversi procedimenti di stima sopra dettagliatamente descritti; preso atto dell'interesse dell'Amministrazione Comunale a procedere alla vendita della porzione di area attualmente in proprietà, **si ritenne di indicare il più probabile valore di mercato della porzione di immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, considerando il più basso tra quelli ottenuti, ovvero nella cifra di €/mq.450,** importo che, rapportato alla Superficie utile della porzione oggetto di richiesta quantificata in mq.96, determinò un **valore complessivo pari a € 43.200,00**; cifra da considerarsi comprensiva anche del reliquato di terreno antistante l'area coperta, sino al limite del frazionamento.
La scelta di adottare il riferimento alla superficie utile e non alla superficie lorda, nasceva dal fatto che, di fatto, le murature perimetrali costituiscono il corpo di sostegno/delimitazione della viabilità circostante e non opera autonoma legata al fabbricato.

8. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELL'AREA ALLA DATA ATTUALE (DICEMBRE 2022)

Seppure il mercato dall'anno 2017 ad oggi non risulta avere avuto un sensibile apprezzamento, questo non ha comunque subito un considerevole deprezzamento; la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite al primo semestre dell'anno 2022 determina per il Comune di Masera – zona Centro Abitato – il valore di mercato della tipologia "box" da un minimo di €/mq.550 ad un massimo di €/mq.750, quindi con un incremento del solo prezzo minimo in misura di 50€ rispetto al 2017, mantenendo invece inalterato, rispetto a tale data, il valore massimo.
La rivalutazione monetaria alla data attuale del prezzo stimato nell'anno 2017, mediante l'applicazione dei coefficienti ISTAT (Maggio 2017 – Ottobre 2022 : 1,159) determinerebbe il valore aggiornato alla data attuale, in misura di €/mq.521,55 con incremento addirittura maggiore rispetto a quello determinato dall'Agenzia delle Entrate.
Tutto quanto sopra lungamente premesso e considerato, pur ritenendo ammissibile l'incremento del prezzo originariamente indicato, ma considerato sia l'interesse dell'Amministrazione Comunale a procedere all'alienazione che l'andamento del mercato immobiliare e soprattutto l'ipotesi che detto spazio possa essere utilizzato con le limitazioni conseguenti alla difficoltà di accesso dalla strada pedonale: si ritiene equo confermare a tutt'oggi il valore di mercato della porzione di area comunale oggetto di alienazione, come quantificato nell'anno 2017, senza incrementi, e quindi in misura di €/mq.450,00 (diconsi euro quattrocentocinquanta), per un totale complessivo di € 43.200,00 (diconsi euro quarantatremiladuecento), rapportato alla superficie della porzione in esame, quantificata in mq.96.
A margine della presente si ritiene di ribadire che la costruzione in esame, seppure realizzata con tutte le cautele del caso, risulta controterra su due lati e coperta con soletta pavimentata con asfalto, adibita a parcheggio; situazione che non esclude in futuro la possibilità del verificarsi di eventuali infiltrazioni; ipotesi queste che dovranno essere cautelativamente rappresentate all'acquirente e, in merito alle quali, si ritiene debbano essere acquisite opportune specifiche liberatorie.
Si ritiene inoltre ribadire che l'eventuale alienazione dovrà comportare implicitamente la realizzazione di un nuovo accesso dalla viabilità comunale (via Casa del Secco), con i conseguenti costi di demolizione parziale del tratto di muratura in pietrame e malta attualmente esistente e posa di nuova porta/cancello di ingresso; inoltre si ribadisce che in considerazione che detta viabilità adiacente non risulta avere le caratteristiche di viabilità carraia, l'utilizzo della superficie potrà essere unicamente quello di deposito/magazzino.
In sede di sopralluogo si è rilevato che all'interno dell'area in esame risultano depositati materiali vari (legna, bancali ecc...) tuttavia per quanto è dato conoscere, sulla base degli atti d'ufficio, non risulta l'esistenza di contratto di locazione o altro che ne pregiudichi la possibilità di vendita.
Si ritiene, da ultimo, rammentare che la procedura di alienazione comporta necessariamente l'onere del rogito di vendita, i cui relativi costi non sono stati considerati ai fini della presente valutazione, in quanto in genere si ritiene debbano essere posti a carico dell'acquirente.

A margine della presente si evidenzia inoltre che nel caso l'alienazione dell'intera superficie non dovesse andare a buon fine, la conformazione del vano e la possibilità di accesso dalla via pedonale di collegamento

tra gli abitati di Casa del Secco e zone limitrofe, consentono la possibilità di vendita frazionata dell'area coperta per la realizzazione di singoli magazzini/cantine/locali di deposito a servizio dei fabbricati circostanti sprovvisti; in tal senso potrebbe essere avviata preliminarmente apposita indagine conoscitiva.

Tanto si ritiene dovuto a compimento dell'incarico assegnato.

IL TECNICO COMUNALE
Geom.Marco Somma

ALLEGATI :

Allegato 1 – Progetto esecutivo dell'opera –
Tav. 3 : Piante Piano Sottostrada e Piano Strada
Tav. 4 : Sezione Trasversale e Prospetti Est e Sud

Allegato 2 – Estratto di Mappa Catasto Terreni e Visura Catastale

Allegato 3 – Stralcio Piano Regolatore Generale Comunale, Norme di Attuazione e Piano Paesaggistico Regionale

Allegato 4 – Documentazione Fotografica dell'area

COMUNE DI MASERA

REGIONE PIEMONTE
Spirito Europeo

PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MASERA

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE AREE DI PARCHEGGIO
PROGRAMMA URBANO DEI PARCHEGGI 1° LOTTO

Committenza:

COMUNE DI MASERA

Progetto:

PROGETTO ESECUTIVO

Elaborato:

Intervento n°1 - Via Provinciale

Pianta Piano Strada, Pianta Piano Sottostrada

File name: Y:\disegni\01 - Giovanna\Comune di Masera\Costruzione Aree a Parcheggio\04 - Progetto Esecutivo | Scala 1:100

Progettazione:

FALCIOLA ARCH. GIOVANNA
n.250 Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Novara e VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

FALCIOLA ING. FRANCO
n.123 Ordine Ingegneri VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

Visti:

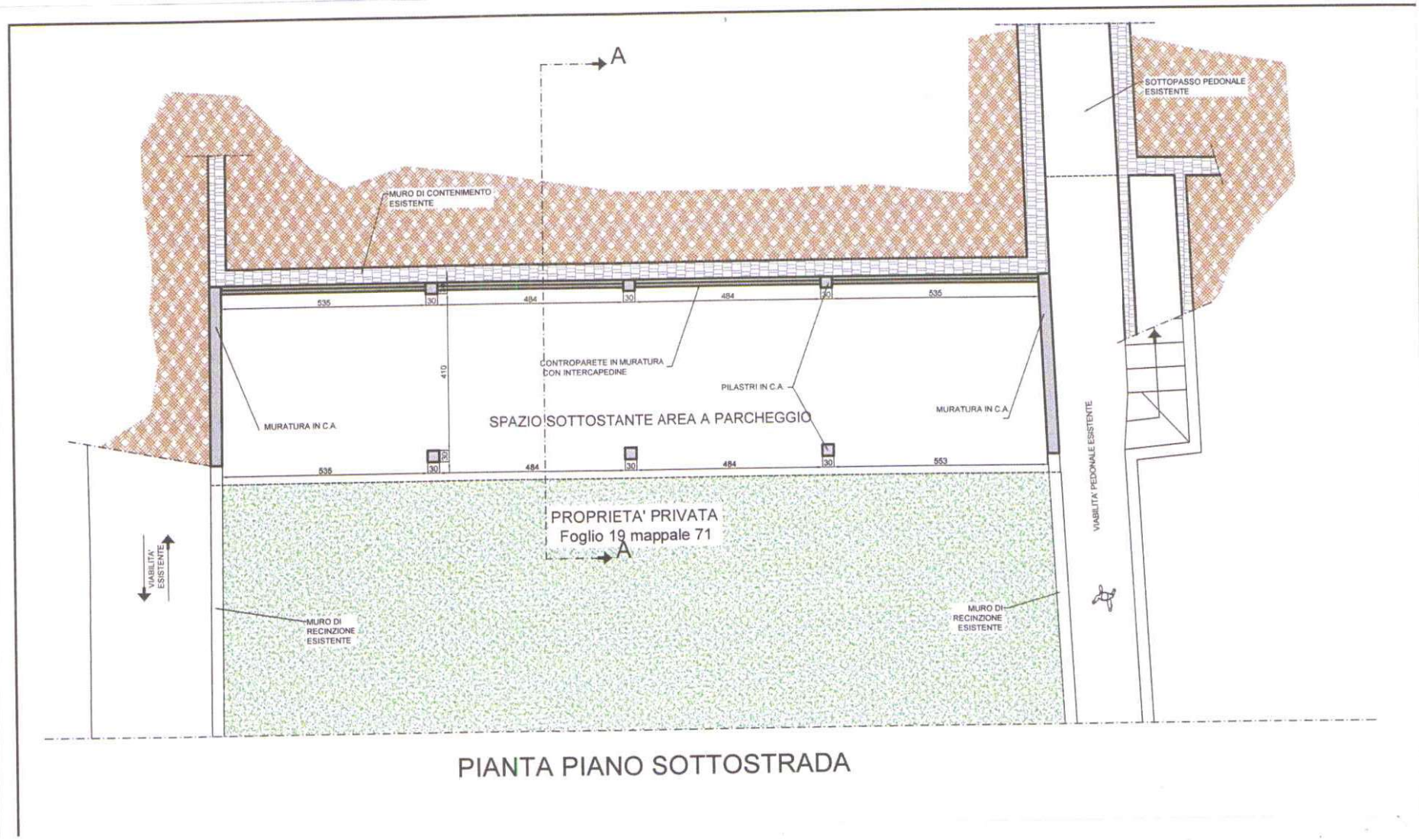
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Falciola Giovanna
n° 250

Tavola n°:

3

Data: DICEMBRE 2012
Agg:

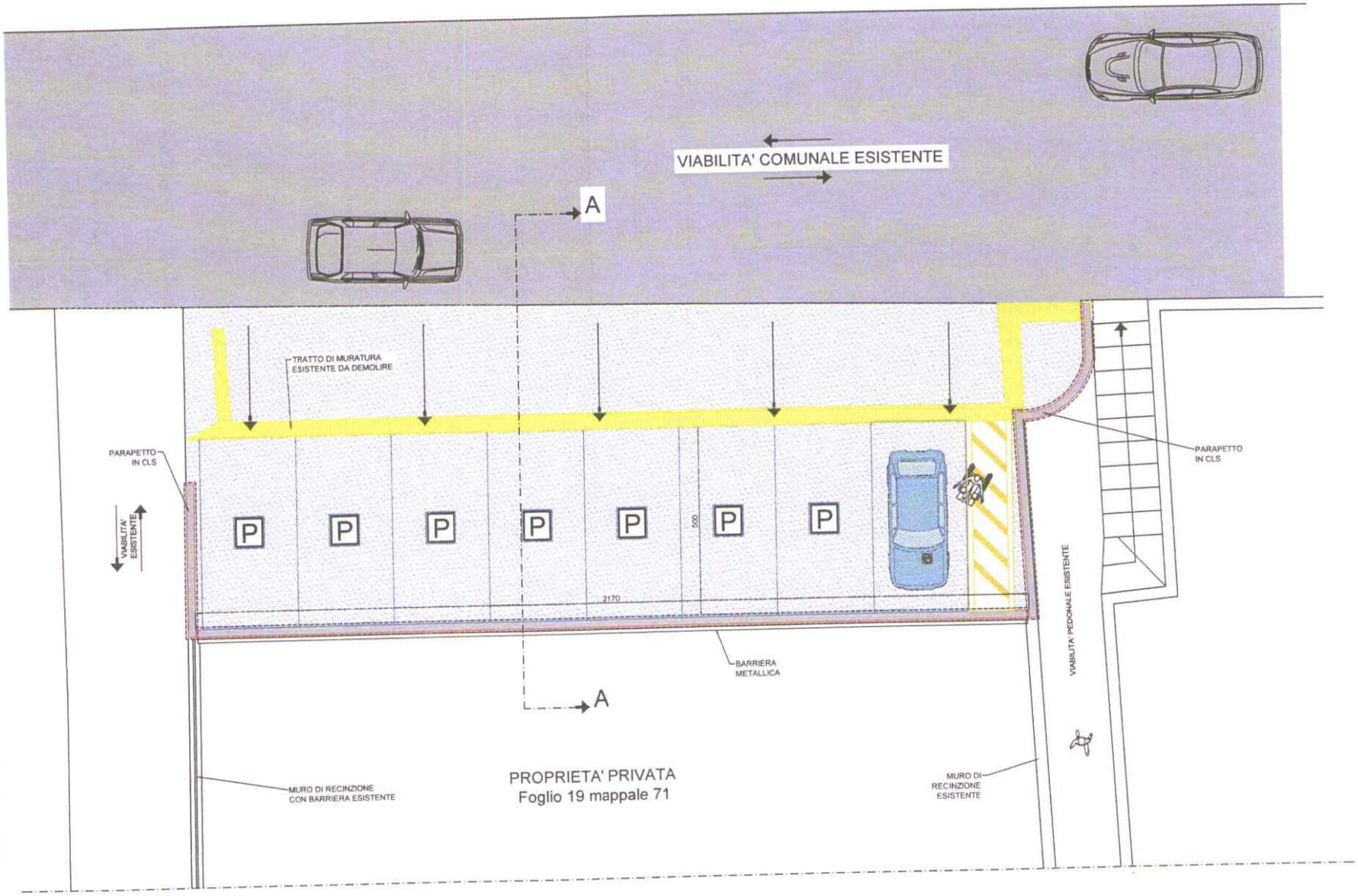
Committenza:



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

N°8 PARCHEGGI



PIANTA PIANO STRADA

COMUNE DI MASERA

REGIONE PIEMONTE
Spirito Europeo

PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI MASERA

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE AREE DI PARCHEGGIO
PROGRAMMA URBANO DEI PARCHEGGI 1° LOTTO

Committenza:

COMUNE DI MASERA

Progetto:

PROGETTO ESECUTIVO

Elaborato:

Intervento n°1 - Via Provinciale

Sezione AA, Prospetto Est, Prospetto Sud

File name: Y:\disegni\01 - Giovanna\Comune di Masera\Costruzione Aree a Parcheggio\04 - Progetto Esecutivo | Scala 1:100

Progettazione:

FALCIOLA ARCH. GIOVANNA
n.250 Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Novara e VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

FALCIOLA ING. FRANCO
n.123 Ordine Ingegneri VCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel/fax 0324 249322
email: studiotecnicofalciola@gmail.com

Visti:

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/a
Falciola Giovanna
n° 250

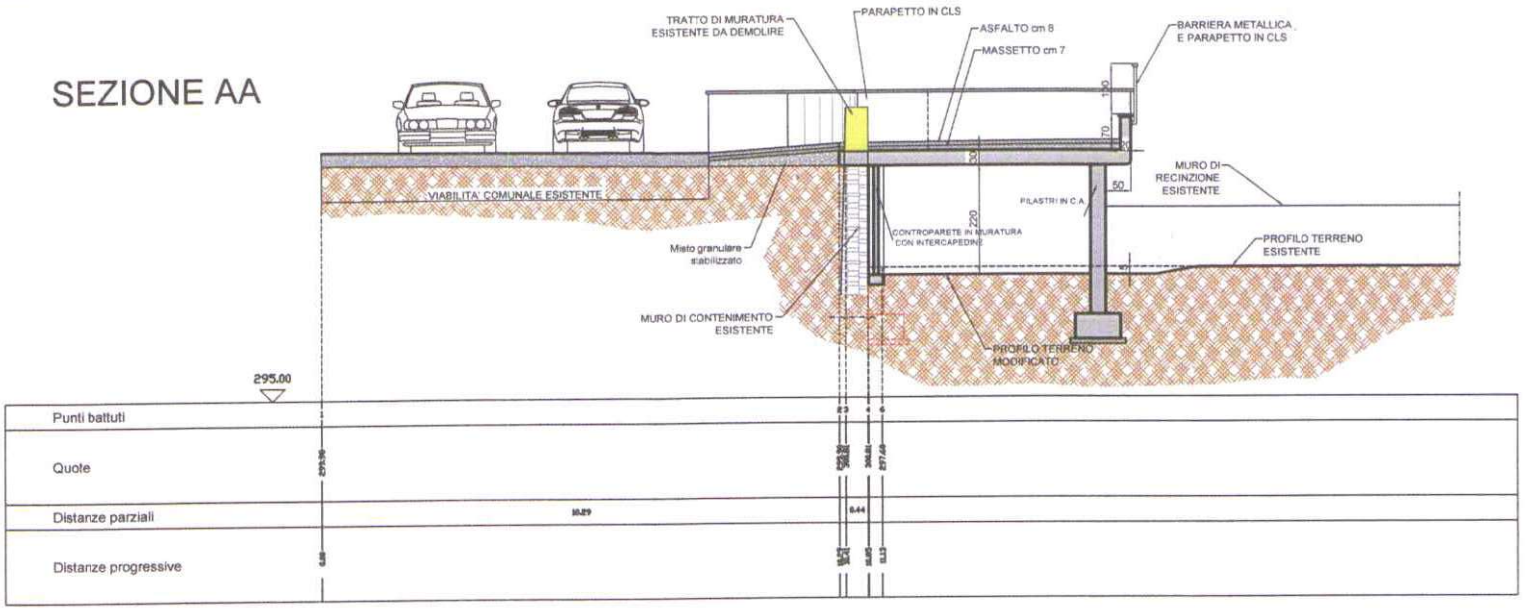
Tavola n°:

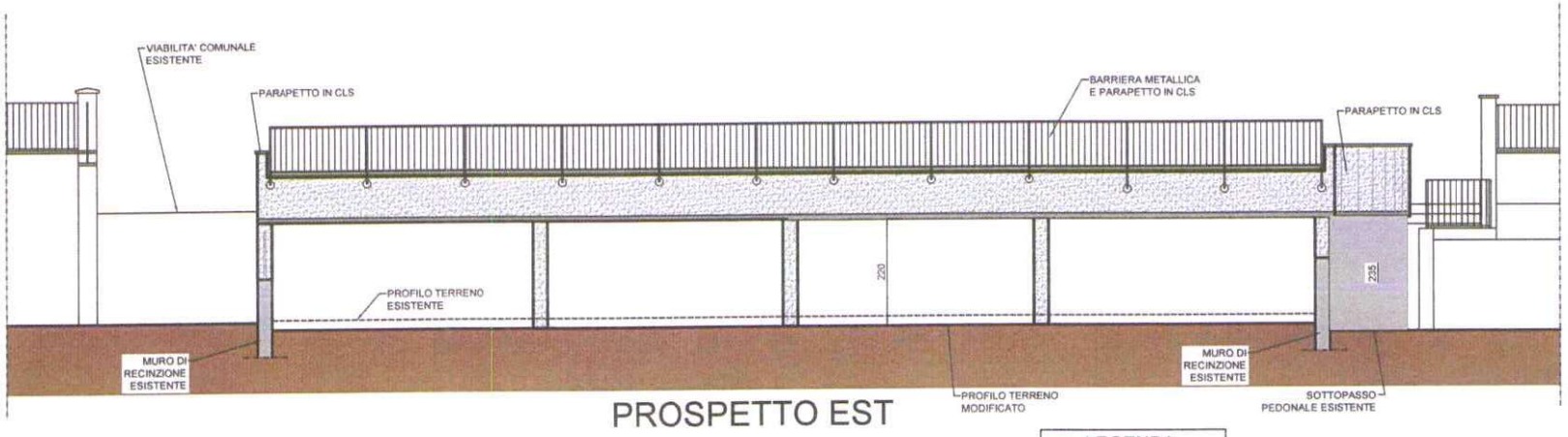
4

Data: DICEMBRE 2012
Agg:

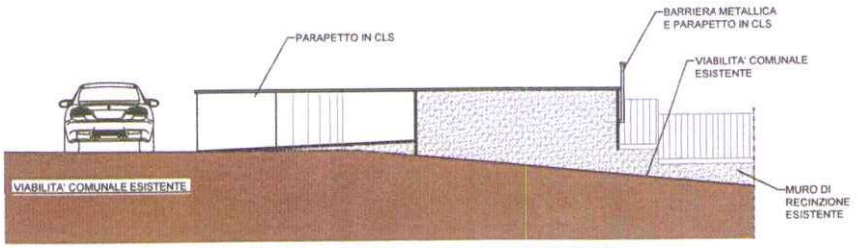
Committenza:

SEZIONE AA

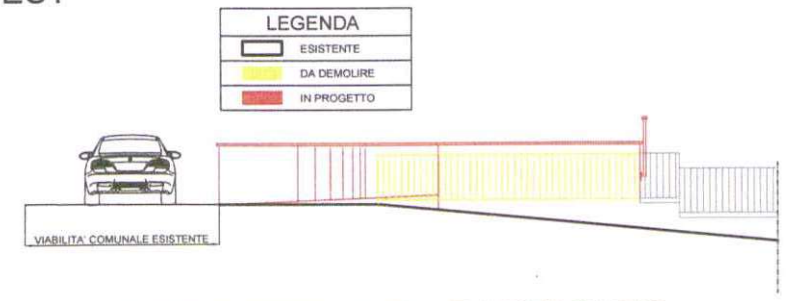




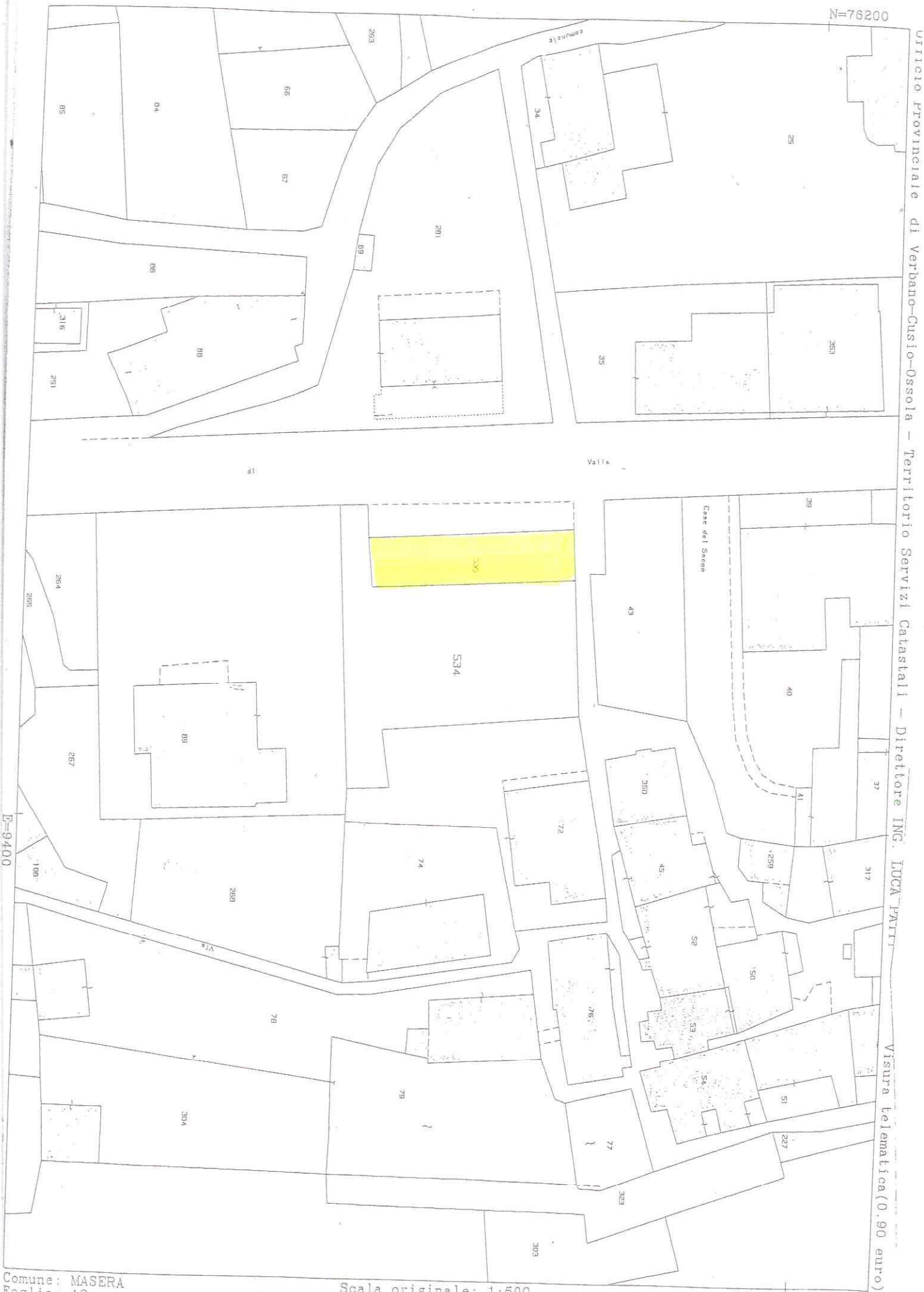
PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD - PROGETTO



PROSPETTO SUD - RAFFRONTO



Ufficio Provinciale di Verbano-Cusio-Ossola - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. LUCA PATT

Visura telematica(0.90 euro)

Comune: MASERA
Foglio: 19

Scala originale: 1:500
Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metri

5-Set-2013 16:02
Prot. n. T109082/2013

SIGMATER
PIEMONTE

Consultazione attuale dati catastali per immobile

Catasto dei Terreni

MASERA (VB) Sez. _ Foglio 19 Particella 535 Qualita' VIGNETO Classe 1 - Are 1 Ca 20 Reddito dom. € 0,59 Reddito agr. € 0,56

N.	DATI ANAGRAFICI / DENOMINAZIONE	CODICE FISCALE/	DIRITTI E ONERI
1	COMUNE DI MASERA con sede in MASERA (VB)	00421650037	PROPRIETA` per 100% (1/1)
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI del 04/09/2013 FRAZIONAMENTO n. 48756 .1/2013 in atti dal 05/09/2013 (presentato il 04/09/2013)		

Come dalle risultanze della Banca Dati Catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate
USO UFFICIO - COPIA NON COMMERCIALIZZABILE (art. 9 del D.P.R. 10 luglio 1991 n. 305)
Stampa richiesta da: BGLMRA56R12D332D

Servizio realizzato da: CSI

Per conto di: REGIONE PIEMONTE

USI

AREE

PUBBLICI

- esistente
- in progetto — VIABILITA'
- Ferrovia
- Interesse comune
- Istruzione
- Verde Gioco Sport

RESIDENZIALI

- N.A — Nuclei-antichi (art. 3.2.1 NA)
- B — Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2 NA)
- C — di Completamento (art. 3.2.3 NA)
- CA — di Compl-ampliamento (art. 3.2.4 NA)
- NI — di Nuovo-insediamento (art. 3.2.5 NA)
- MF — Aree speciali VP (art. 3.2.6 NA)

PRODUTTIVI

- D1 — Impianti produttivi /artigianali e industriali esistenti che si confermano (art. 3.3.1 NA)
- D2 — Produttive di nuovo impianto e/o completamento (art.3.3.2 NA)

TERZIARI

- CDA — Insediamenti commerciali/direzionali/ alberghieri esistenti (art. 3.4.1 NA)
- CNI — Commerciale direzionale turistico ricettiva di nuovo impianto (art. 3.4.2 NA)
- TR — Turistico ricettive (art. 3.4.1 bis NA)
- Campeggi e costruzioni temporanee (art. 3.4.6. N.A.)

AGRICOLI

- E1 — Ad elevata produttività (art. 3.5.1 NA)
- E2 — Boscate (art. 3.5.3 NA)
- E5 — Aree agricole marginali (art. 3.5.5 NA)
- Aree agricole di rispetto (art. 4.1.10 NA)

SORGENTI

Riferimento tavola 1:10.000

ATTREZZATURE PUBBLICHE

PROG. ESIST.

- CENTRO CIVICO AMMINISTRATIVO
- EDIFICI PER IL CULTO
- SCUOLA MATERNA-ASILO NIDO
- SCUOLA ELEMENTARE
- CIMITERO
- RICOVERO MEZZI COMUNALI
- VERDE GIOCO SPORT
- P — PARCHEGGI PUBBLICI E PIAZZE
- PT — POSTE E TELECOMUNICAZIONI

- FASCIA RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE (art. 4.1.8 N.A.)
- FASCIA RISPETTO PRESE ACQUEDOTTI (art. 4.1.8 N.A.)
- FASCIA RISPETTO METANODOTTO (art. 4.1.9 N.A.)
- FASCIA RISPETTO FERROVIA (art. 4.1.4 N.A.)
- ARRETRAMENTI STRADALI (art. 4.1.3 N.A.)
- ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE (art. 4.1.2 N.A.)
- DELIMITAZIONE P.I.P. VIGENTE
- DELIMITAZIONE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
- METANODOTTO BASSO GRIESS-MORTARA
- METANODOTTO ALLACCIAMENTO TRONTANO
- METANODOTTO ALLACCIAMENTO MASERA
- Attrezzature al servizio delle attività produttive (art. 3.1.1 b) NA)
- Impianti-urbani (art. 3.1.2 NA)
- Eliporto (art. 3.4.5 NA)
- Aviosuperficie (art. 3.4.4 NA)
- Rif. ART. 4.1.10 NA
- Rif. ART. 4.1.10 NA
- Rif. ART. 3.2.2 NA
- Delimitazione addensamento commerciale A1 (art. 13 D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006)

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE VP-3

Art. 17 comma 5°- L.R. n. 56 s.m.i.

ZONIZZAZIONE

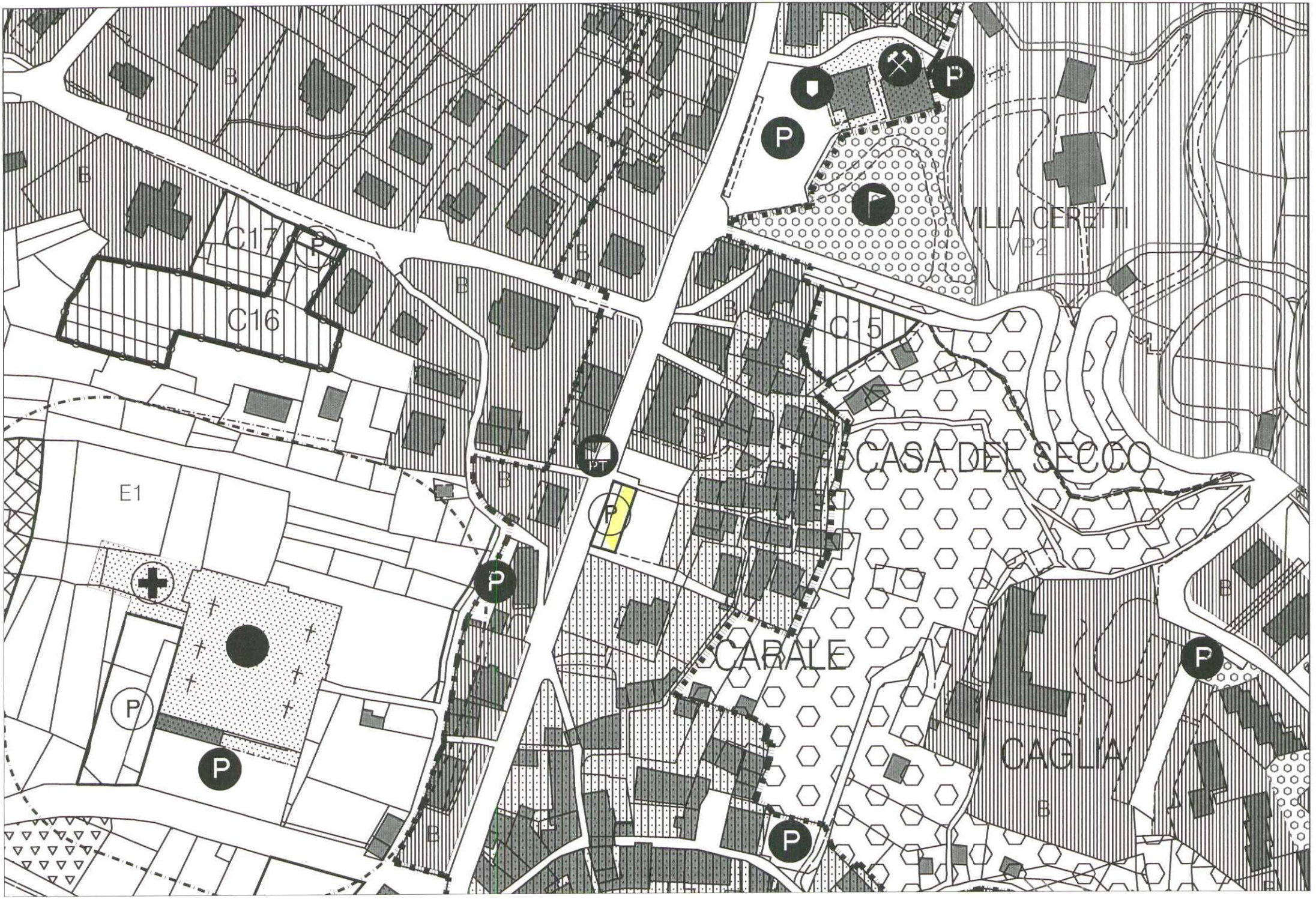
VP3-P2c

Scala 1:2.000

Aggiornamento cartografico del dicembre 2005

I Progettisti

ARCHITETTI
Luigi Bovio e Milena Gibroni
C.so Dissegna n°2, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032


C17
C16
C15
E1
VILLA CERETTI
VP2
CASA DEL SECCO
CABALE
CAGLIA
PT
P
B

REGIONE PIEMONTE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

COMUNE DI MASERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge 10 del 28.01.1977
Legge regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i.

VARIANTE STRUTTURALE 2006

NORME DI ATTUAZIONE

V-D

Aggiornamento:
- modifiche "ex-officio" di cui alla D.G.R. 31 ottobre 2012, n° 14-4839
- variante parziale VP-1 approvata con D.C.C. n° 29 del 4/9/2014

I Progettisti

ARCHITETTI Luigi Bovio e Milena Gibroni
Piazza Cavour n°14, 28845 DOMODOSSOLA (VB)
Tel.- fax. 0324/242343 Part. I.V.A. n° 01361600032

Art. 3.1.4. - Aree per parcheggi pubblici.

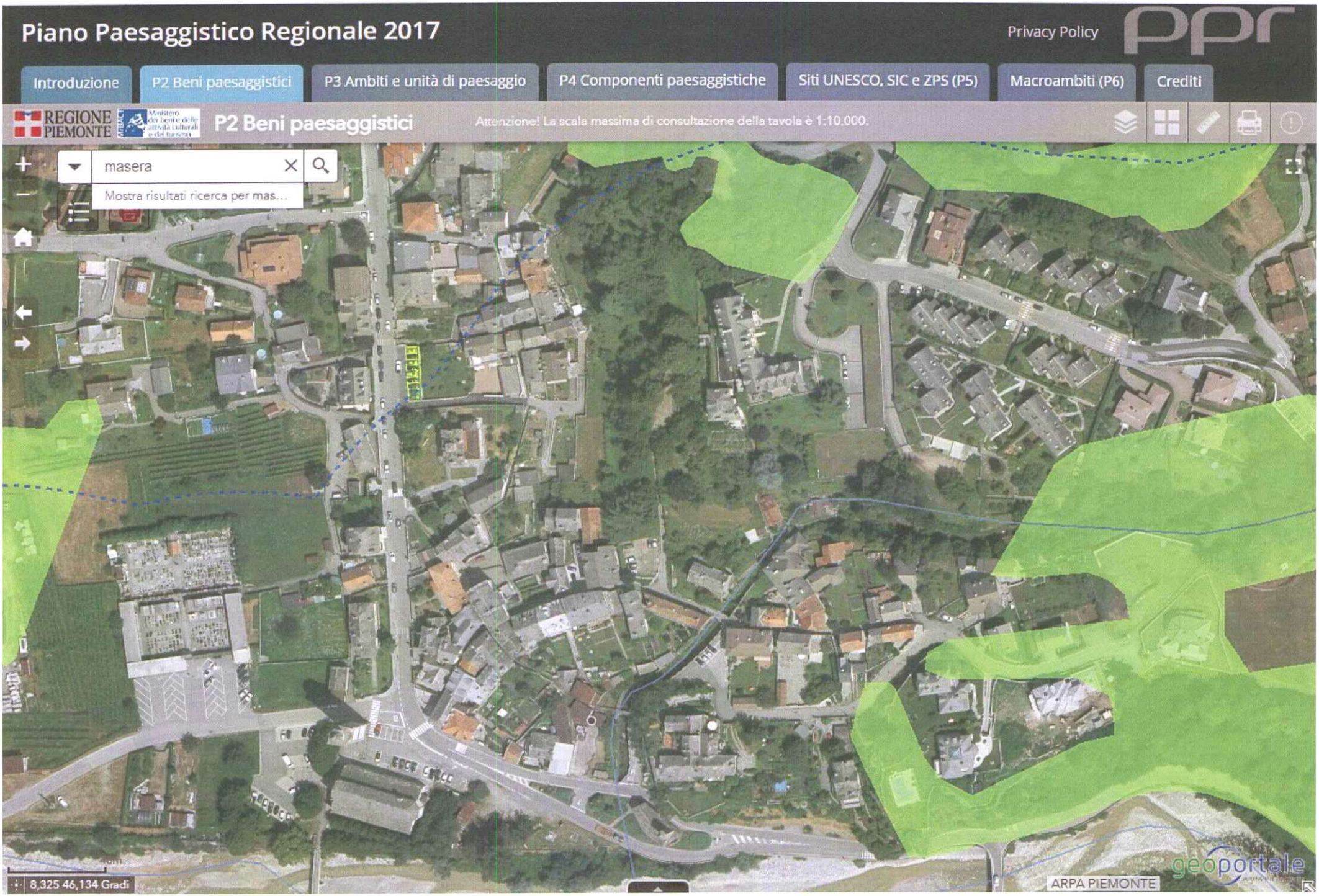
Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO) e demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di parcheggi pubblici.

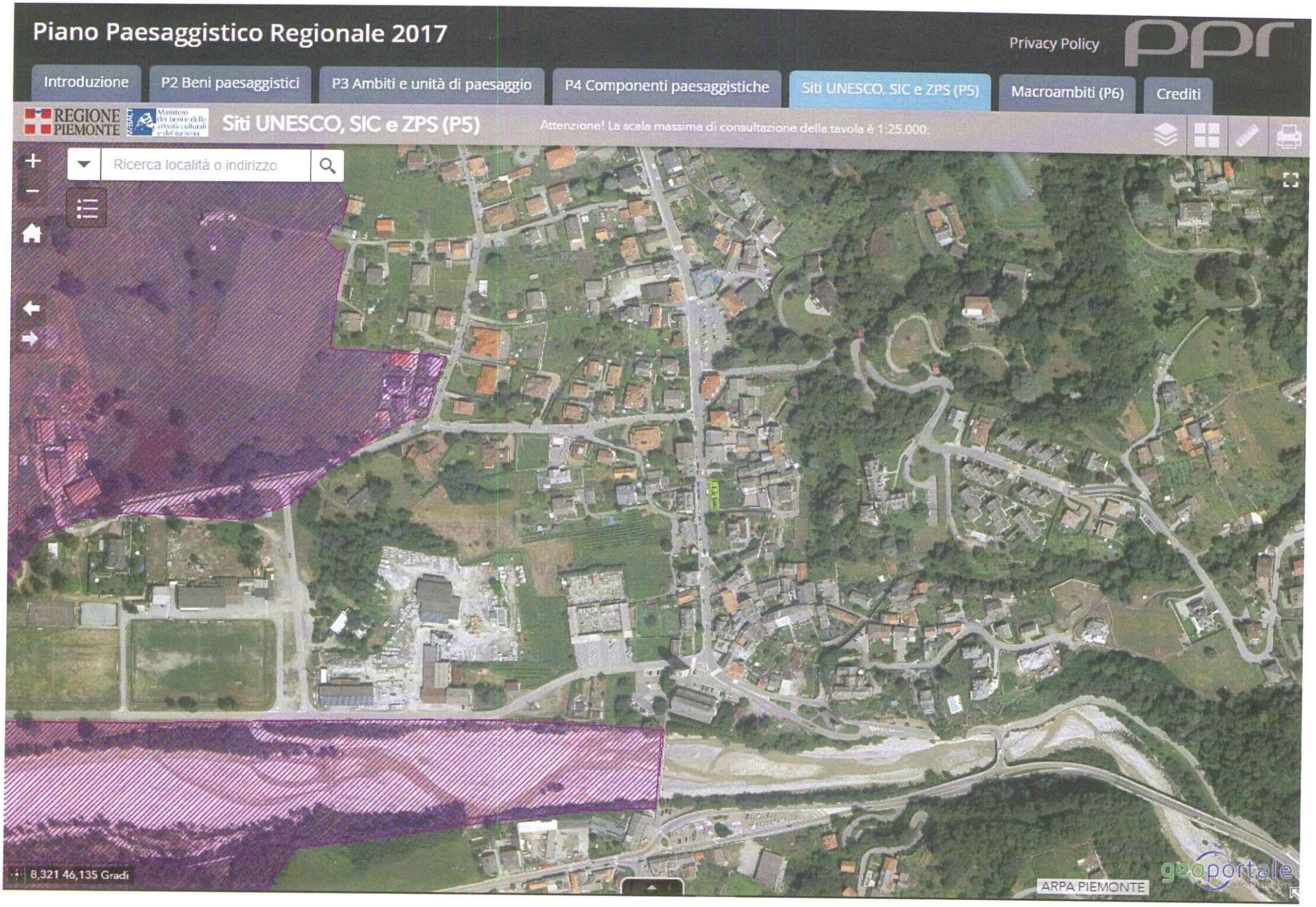
Si richiamano le prescrizioni di cui al art. 3.1.1. lett. a).

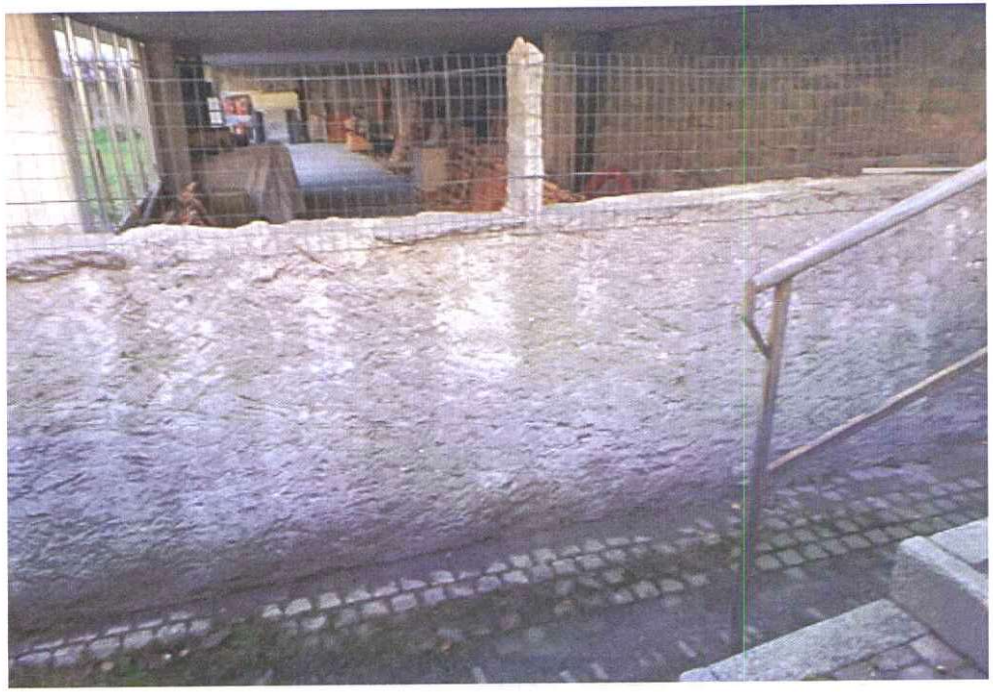
Ove se ne ravvisi l'opportunità e la morfologia del terreno lo consenta, il Consiglio Comunale può, con apposita deliberazione e convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati, consentire la realizzazione di parcheggio privato o ricovero automezzi sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

La convenzione di cui al comma precedente dovrà prevedere quantomeno la cessione gratuita dell'area destinata ad uso pubblico e dovrà disciplinare l'eventuale coordinamento tra operatore pubblico e privato per l'attrezzatura dell'area, nonché l'eventuale scomputo degli OO.UU. ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977 s.m.i.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.


Piano Paesaggistico Regionale 2017
Privacy Policy
ppr
Introduzione
P2 Beni paesaggistici
P3 Ambiti e unità di paesaggio
P4 Componenti paesaggistiche
Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)
Macroambiti (P6)
Crediti
REGIONE PIEMONTE
P2 Beni paesaggistici
Attenzione! La scala massima di consultazione della tavole è 1:10.000.
masera
Mostra risultati ricerca per mas...
8,325 46,134 Gradi
ARPA PIEMONTE
geoportale


Piano Paesaggistico Regionale 2017
Privacy Policy
ppr
Introduzione
P2 Beni paesaggistici
P3 Ambiti e unità di paesaggio
P4 Componenti paesaggistiche
Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)
Macroambiti (P6)
Crediti
REGIONE PIEMONTE
Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
Siti UNESCO, SIC e ZPS (P5)
Attenzione! La scala massima di consultazione della tavola è 1:25.000.
Ricerca località o indirizzo
8,321 46,135 Gradi
ARPA PIEMONTE
geoportale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE DEI LUOGHI