

COMUNE DI MERGOZZO
Provincia del Verbano Cusio Ossola

AVVISO DI GARA
MEDIANTE ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA A CORPO
DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CIRCA 980 MQ, DI PROPRIETÀ COMUNALE EX
USO CIVICO, SITO IN MERGOZZO, LOCALITÀ NIBBIO, DISTINTO NEL CT AL FOGLIO 3
MAPPALE 1 (PARTE), DA FRAZIONARE, CON LA PRECISAZIONE CHE SONO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE TUTTE LE SPESE DI ACQUISTO COMPRESSE LE SPESE DI
FRAZIONAMENTO. PREZZO A BASE DI GARA € 15.670,20.

IL SEGRETARIO COMUNALE
RESPONSABILE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO

In esecuzione del piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato dalla Consiglio Comunale, con proprio atto n. 18 del 15.04.2011, esecutivo, ed aggiornato con atto n. 59 del 29.11.2011, esecutivo, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e della delibera consiliare n. 8 del 6.2.2012 con la quale si autorizzava la vendita a corpo. di un appezzamento di terreno sito in Mergozzo località Nibbio, di circa mq. 980 (da frazionare), distinto al CT al foglio n. 3 mappale 1 (parte), mediante pubblico incanto ai sensi dell'art. 8 del vigente regolamento comunale sulle alienazioni, con il prezzo a base di gara di € 15.670,20, previa svincolo dall'uso civico dell'area in questione, in quanto area compromessa dal punto di vista ambientale ai sensi dell'art. 2 lettera b) comma 1 L.R. 29/2009.

Visto l'art. 9 del vigente regolamento comunale per l'alienazione e il trasferimento dei beni immobili comunali

Vista la determina del responsabile del servizio n.10 del 27/02/2012;

RENDE NOTO CHE

Il giorno 5 APRILE 2012 alle ore 11.00 presso la Sede Municipale del Comune di Mergozzo sita a Mergozzo in via Pallanza n. 2, nella sala consiliare, si terrà l'asta pubblica per l'alienazione di un appezzamento di terreno di circa 980 mq, di proprietà comunale, ex uso civico, sito in Mergozzo in località Nibbio, distinto nel CT al foglio 3 mappale 1 (da frazionare). Il prezzo a base d'asta è determinato in € 15.670,20 (quindicimilaseicentasettanta/20 euro)

Il sopra citato terreno è venduto a corpo e non a misura, nella situazione di fatto e di diritto anche urbanistico in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, servitù attive e passive eventuali, comprensivi dei vincoli di cui alla legge ex n. 1497/39 e legge ex 431/85 ex D Legisl. vo n. 490/99 e D.Lgs n. 42/2004.

L'asta pubblica avrà luogo davanti al Segretario Comunale, Responsabile del Servizio amministrativo dell'ente, in qualità di Presidente di Gara, con l'assistenza di

un dipendente del comune con funzione di verbalizzante e alla presenza di due testimoni.

Chi fosse interessato a partecipare all'asta pubblica per l'acquisto del terreno in questione, dovrà far pervenire alla sede del COMUNE DI MERGOZZO via Pallanza n. 2 – 28802 MERGOZZO - entro il termine perentorio delle ore 12.30 del giorno 4 APRILE 2012, pena esclusione dalla gara stessa, a mezzo posta-raccomandata compresa posta celere o corriere privato o recapito a mano, apposito plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante il nominativo o ragione sociale e l'indirizzo del mittente, nonché il riferimento all'oggetto dell'offerta così come meglio specificato: **“CONTIENE OFFERTA PER L'ACQUISTO APPEZZAMENTO DI TERRENO DI CIRCA 980 MQ, SITO IN MERGOZZO, IN LOCALITA NIBBIO, DISTINTO NEL CT AL FG 3 MAPPALE 1 (DA FRAZIONARE), MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 5 APRILE 2012 ore 11,00.** Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara, in apposite e separate buste:

A) - Documentazione: In separata busta sigillata, recante all'esterno la sola dicitura *“Contiene documentazione”* e inserita a sua volta nel plico principale, dovrà essere contenuta, a pena di esclusione dalla gara, tutta la seguente documentazione:

- 1. richiesta di partecipazione all'asta pubblica** redatta in italiano e conforme al modello (allegato A (persone fisiche), allegato B (persone giuridiche), sottoscritta dall'Offerente (se persona fisica) o dal Legale Rappresentante (se persona giuridica) **con allegata la copia fotostatica della Carta d'Identità.** In caso di inottemperanza a quanto attestato nella dichiarazione d'impegno di cui sopra, il partecipante risulterà automaticamente decaduto dalla aggiudicazione senza alcuna pretesa, consentendo all'Amministrazione Comunale di incamerare la cauzione provvisoria a titolo di risarcimento danno, con riserva di azione per maggior danno e di procedere all'aggiudicazione al successivo partecipante in graduatoria;
- 2. cauzione provvisoria** di € 1.567,00, pari al 10% dell'importo a base di gara, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al comune o mediante fidejussione bancaria o assicurativa contenente tra l'altro la rinuncia del beneficiario della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e che dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione delle offerte;

B) - Offerta economica: redatta in italiano su apposito modello (allegato A/ 1 (persone fisiche), allegato B/1 (persone giuridiche) in carta resa legale con marca da bollo da €. 14,62= e sottoscritta dall'offerente (se persona fisica) o dal Legale Rappresentante della Ditta (se persona giuridica). Detta offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata, da inserire nel sopra citato plico principale recante all'esterno la sola dicitura *“Contiene offerta economica”*.

Il Segretario Comunale, che presiede l'asta pubblica, potrà, a suo insindacabile giudizio, far luogo ad esclusione dell'offerta presentata nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti.

L'asta pubblica viene effettuata con il metodo delle offerte segrete, in busta chiusa e sigillata, e da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta di € 1.600,00 (millesecentoeuro).

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base di gara che dovrà comunque essere in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta. In caso di parità si procede ad estrazione a sorte. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto, in un'unica soluzione, mediante versamento della somma presso la tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio Agenzia di Verbania, prima della stipula del rogito.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti alla gara; per l'aggiudicatario la cauzione viene svincolata immediatamente dopo la stipula del rogito notarile.

La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dar seguito al contratto di compravendita, che va stipulato nel termine di 180 giorni, dalla data della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, salvo proroga motivata da concedersi da parte del Consiglio Comunale.

Il provvedimento di aggiudicazione provvisoria non produce effetti traslativi della proprietà a favore dell'aggiudicatario e pertanto, è revocabile e modificabile da parte del Segretario Comunale.

Il Segretario Comunale, constatato che l'aggiudicatario ha provveduto al deposito del prezzo nel termine perentorio di 30 giorni dall'aggiudicazione, procede agli adempimenti necessari per la stipula del contratto di vendita che verrà rogato da un notaio scelto di comune accordo tra le parti.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Segretario Comunale, con apposito provvedimento, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, con relativa escussione della cauzione (a titolo di penale) e dispone, con lo stesso provvedimento, l'aggiudicazione all'offerente successivo. In mancanza di offerte si procede ad un nuovo incanto.

Son a carico dell'acquirente tutte le spese dirette ed indirette, inerenti e conseguenti alla stipula del rogito notarile, comprese le spese per il frazionamento del mappale.

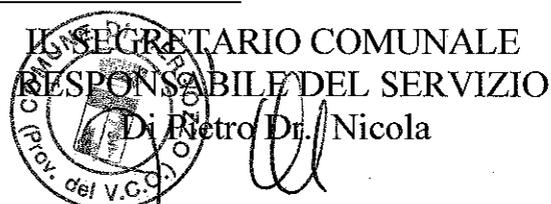
La visita del terreno avviene su appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Tutta la documentazione relativa alla presente asta pubblica è depositata presso l'ufficio tecnico e l'ufficio di segreteria del comune ed è consultabile durante il normale orario di apertura al pubblico degli uffici comunali e precisamente

- Lunedì e Giovedì dalle ore 10,00 alle ore 12,30 e dalle ore 16,45 alle ore 17,45.
- Martedì – Mercoledì – Venerdì dalle ore 10,00 alle ore 12,30.

Per eventuali informazione, i concorrenti possono contrattare il responsabile del procedimento signor Di Pietro Nicola o la dipendente signora Gallio Antonella al seguente numero telefonico: 0323 80101.

Dalla sede municipale li - 5 MAR. 2012



Allegati:

- planimetria con individuazione dell'appezzamento di terreno oggetto di vendita;
- relazione di stima del geometra Renzo Viscardi;
- modello di Richiesta di partecipazione all'asta pubblica per le persone fisiche allegato A)
- modello di Richiesta di partecipazione all'asta pubblica per le persone giuridica allegato B).
- modello di offerta economica per le persone fisiche allegato A/1;
- modello di offerta economica per le persone giuridiche allegato B/1;

**MODELLO
OFFERTA ECONOMICA
PER PERSONA FISICA**

Spett.le Comune di Mergozzo
Via Pallanza n. 2
28802 – MERGOZZO – (VB)

OGGETTO: Asta pubblica del 5 aprile 2012. Offerta economica per l'acquisto di un appezzamento di terreno di circa 980 mq, di proprietà comunale, sito in Mergozzo, località Nibbio, distinto nel CT al foglio 3 mappale 1 da frazionare, con tutte le spese di acquisto comprese le spese di frazionamento a carico dell'acquirente, prezzo a base di gara € 15.670,20.

Il sottoscritto nome _____ cognome _____
luogo di nascita _____ data di nascita _____
residenza _____,
stato civile _____
Codice fiscale _____, telefono/ cell _____

Con la presente

O f f r e

Al Comune di Mergozzo, ai fini dell'acquisto dell'appezzamento di terreno in oggetto indicato, la somma complessiva e unica di euro _____ (dicasi _____) che in caso di aggiudicazione, si impegna a versare al comune secondo le modalità e i tempi fissati nell'avviso d'asta pubblica.

Dichiara sin d'ora di accettare integralmente ed incondizionatamente tutte le condizioni di vendita fissate nell'avviso di gara.

_____ li

Il partecipante

**MODELLO
OFFERTA ECONOMICA
PER PERSONA FISICA**

Spett.le Comune di Mergozzo
Via Pallanza n. 2
28802 – MERGOZZO – (VB)

OGGETTO: Asta pubblica del 5 aprile 2012. Offerta economica per l'acquisto di un appezzamento di terreno di circa 980 mq, di proprietà comunale, sito in Mergozzo, località Nibbio, distinto nel CT al foglio 3 mappale 1 da frazionare, con tutte le spese di acquisto comprese le spese di frazionamento a carico dell'acquirente, prezzo a base di gara € 15.670,20.

Il sottoscritto nome _____ cognome _____
luogo di nascita _____ data di nascita _____
residenza _____,
stato civile _____
Codice fiscale _____, telefono/ cell _____

Con la presente

O f f r e

Al Comune di Mergozzo, ai fini dell'acquisto dell'appezzamento di terreno in oggetto indicato, la somma complessiva e unica di euro _____ (dicasi _____) che in caso di aggiudicazione, si impegna a versare al comune secondo le modalità e i tempi fissati nell'avviso d'asta pubblica.

Dichiara sin d'ora di accettare integralmente ed incondizionatamente tutte le condizioni di vendita fissate nell'avviso di gara.

_____ li

Il partecipante

MODELLO
PERSONA GIURIDICA

Spett.le Comune di Mergozzo
Via Pallanza n. 2
28802 – MERGOZZO – (VB)

OGGETTO: Asta pubblica del 5 aprile 2012. Offerta economica per l'acquisto di un appezzamento di terreno di circa 980 mq, di proprietà comunale, sito in Mergozzo, località Nibbio, distinto nel CT al foglio 3 mappale 1 da frazionare, con tutte le spese di acquisto comprese le spese di frazionamento a carico dell'acquirente, prezzo a base di gara € 15.670,20.

Il sottoscritto nome _____ cognome _____
luogo di nascita _____ data di nascita _____
residenza _____ in qualità di legale rappresentante della
società/ditta _____ avente sede legale a
_____ in via _____ iscritta alla
CCIAA di _____ al n. _____ dal _____
Codice fiscale/ partita iva _____), telefono/cell _____
_____ fax _____

C h i e d e

di essere ammesso a partecipare alla vendita per asta pubblica che si terrà il giorno 5 aprile 2012 alle ore 11,00, presso la sede del palazzo municipale comune di Mergozzo e relativo alla alienazione dell'appezzamento di terreno di cui all'oggetto, individuato nella planimetria allegata all'avviso d'asta pubblica e per l'aggiudicazione dello stesso.

Ai fini della gara in questione, dichiara di avere preso visione dell'appezzamento di terreno oggetto di gara e di averlo ritenuto idoneo, confacente ed adeguato al prezzo offerto, dichiara altresì di avere preso visione del bando di gara, delle condizioni della vendita e delle modalità di svolgimento del pubblico incanto contenute nello stesso, che dichiara di accettare integralmente ed incondizionatamente, ed inoltre, sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali per le false dichiarazioni, attesta, ai sensi del D..P.R. n. 445 del 28.12.2000, quanto segue:

- 1) - che la ditta/società che rappresenta è iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ dalla data del _____ o in mancanza è iscritta al Registro delle Ditte presso la C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ dalla data _____ con la seguente _____ esatta denominazione: _____ con sede in _____ via _____

n. _____ e con la seguente forma giuridica:

- 2) che nei confronti delle persone degli amministratori della predetta ditta/società e dei loro conviventi e dei consorziati (cancellare quello che non è di pertinenza), non sono state adottate misure di prevenzione e che, a propria conoscenza non è in corso, per le medesime persone, alcun procedimento per l'applicazione delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative all'iscrizione negli albi di appaltatori o fornitori pubblici, ai sensi delle leggi 31.5.1965 n. 575 e 13.9.1982 n. 646 e loro modificazioni con particolare riferimento alla legge 19.3.1990 n. 55.
- 3) che nei confronti della ditta/società non sono stati comminati provvedimenti di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, dell'art. 10 ed al secondo comma dell'art. 10/quarter della legge 31.5.1965 n. 575 così come modificata dalla legge 19.3.1990 n. 55.
- 4) che ai casellari giudiziari della Procura della Repubblica di _____ a nome dei degli amministratori della ditta/società:
a tutt'oggi non risulta alcuna iscrizione (oppure risulta:

_____)
- 5) che dal certificato della Camera di Commercio di _____ risulta che la Società non si trova in stato di liquidazione e/o fallimento e che non ha presentato domanda di concordato nel quinquennio anteriore alla data dell'offerta.
- 6) che la ditta/società e tutti gli amministratori della stessa non si trovano negli altri casi di esclusione dalle procedura di appalto previsti dall'art. 18 del D.Legisl. 19.12.1991 n. 406 e dall'art. 11 del D.Legisl. 24.7.1992 n. 358.
- 7) che la ditta/società e tutti gli amministratori della stessa non si trovano nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge 24.11.1981 n. 689.
- 8) che la ditta/società e tutti gli amministratori della stessa non sono stati esclusi dalla partecipazione alle procedure di affidamento di lavori pubblici nei casi contemplati dall'art. 24 primo comma, della direttiva 93/37 CEE del Consiglio in data 14 giugno 1993 e di non hanno in corso la sospensione dalla partecipazione alle procedure di affidamento di cui al 7° comma dell'art. 8 della Legge n. 109/1994 come sostituito dalla lett. a) del 1° comma dello art. 4-ter della Legge 216/1995, di conversione del D.L. numero 101/1995;
- 9) che la ditta/società e tutti gli amministratori della stessa non hanno subito alcuna

delle sanzioni amministrative accessorie previste dall'art. 21 del D.Legisl. n. 472/97 e s.m.i per violazioni in materia di norme tributarie.

Ai fini della privacy, da il consenso si da ora al Comune a trattare i dati del soggetto da me rappresentato ai fini della procedura di gara in questione,

Alla presente allega:

- la cauzione provvisoria mediante assegno circolare non trasferibile intestato al comune o fideiussione bancaria o assicurativa
- fotocopia della carta d'identità.

_____ li

Il partecipante

**MODELLO
OFFERTA ECONOMICA
PER PERSONA GIURIDICA**

Spett.le Comune di Mergozzo
Via Pallanza n. 2
28802 – MERGOZZO – (VB)

OGGETTO: Asta pubblica del 5 aprile 2012. Offerta economica per l'acquisto di un appezzamento di terreno di circa 980 mq, di proprietà comunale, sito in Mergozzo, località Nibbio, distinto nel CT al foglio 3 mappale 1 da frazionare, con tutte le spese di acquisto comprese le spese di frazionamento a carico dell'acquirente, prezzo a base di gara € 15.670,20.

Il sottoscritto nome _____ cognome _____
_____ luogo di nascita _____
data di nascita _____ residenza _____
_____ in qualità di legale rappresentante della
società/ditta _____ avente sede
legale a _____ in via _____
_____ iscritta alla CCIAA di _____
_____ al n. _____ dal _____
Codice fiscale/ partita iva _____),
telefono/cell _____ fax _____

Con la presente

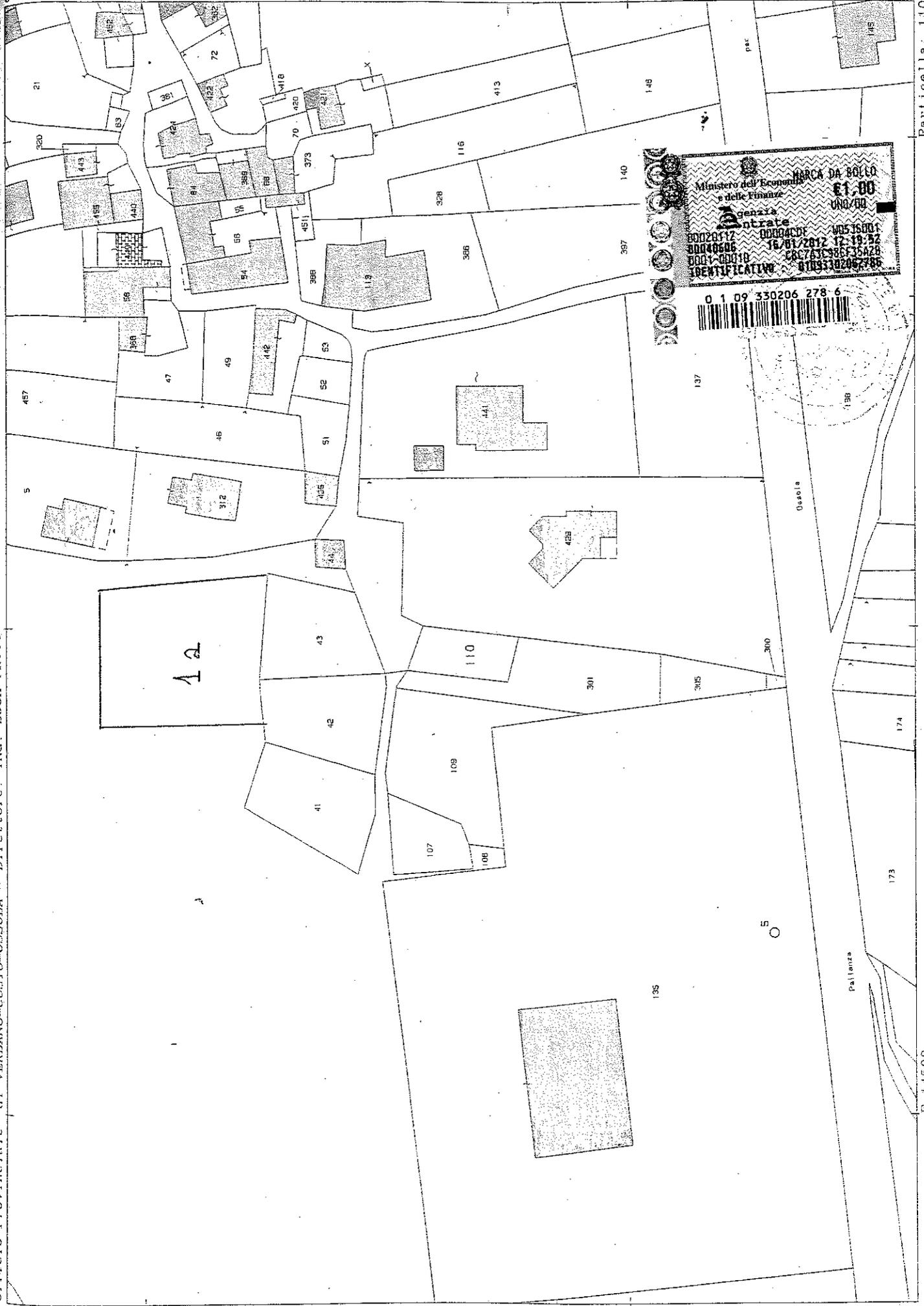
O f f r e

Al Comune di Mergozzo, ai fini dell'acquisto dell'appezzamento di terreno in oggetto indicato, la somma complessiva e unica di euro _____ (dicasi _____) che in caso di aggiudicazione, si impegna a versare al comune secondo le modalità e i tempi fissati nell'avviso d'asta pubblica.

Dichiara sin d'ora di accettare integralmente ed incondizionatamente tutte le condizioni di vendita fissate nell'avviso di gara.

_____ li _____

Il partecipante



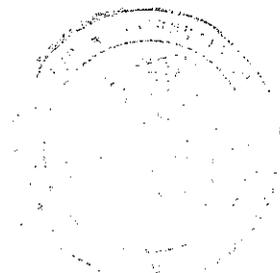
STUDIO TECNICO
Geom. Renzo Viscardi

COMUNE DI MERGOZZO

Loc. Nibbio - Via Romana

PERIZIA DI STIMA

Terreno censito al catasto terreni foglio 3 particella 1



PERIZIA DI STIMA



INDICE

1. **PREMESSE E SCOPO DELLA STIMA**

2. **DESCRIZIONI GENERALI DELL'AREA**
 - 2.1 Ubicazione
 - 2.2 Tipo, caratteristiche generali e destinazione
 - 2.3 Dati catastali
 - 2.4 Situazione urbanistica
 - 2.5 Proprietà

3. **VALUTAZIONE**
 - 3.1 Scelta del metodo di stima
 - 3.2 Indagini di mercato
 - 3.3 Superficie Convenzionale

4. **CONCLUSIONI ED INDICAZIONE DEL VALORE DEL BENE**
 - 4.1 Valore venale del terreno
 - 4.2 Frutti non goduti (svincolo usi civici)
 - 4.3 Valore complessivo del bene

5. **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

6. **VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

1. PREMESSE E SCOPO DELLA STIMA

Il sottoscritto geometra **Renzo VISCARDI**, nato a Domodossola il 21.03.1958, libero professionista, con studio in Trontano, via Strada Vecchia n.21, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia del V.C.O. al n. 205, in esito all'incarico ricevuto dall'amministrazione del Comune di Mergozzo, redige la presente perizia di stima il cui scopo è quello di determinare il valore di mercato di un appezzamento di terreno sito in Comune di Mergozzo loc. Nibbio (VB) riferito alla data odierna, in quanto a seguito di formale richiesta di acquisizione di tale area da parte del sig. Nicastro Filippo, l'amministrazione, favorevole ad avanzare la stessa ha necessità di conoscere il più probabile valore di mercato di tali aree.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELL'AREA

2.1 UBICAZIONE

Percorrendo la strada che da Mergozzo procede verso Premosello, si arriva in Frazione Nibbio, dove si svolta a destra lungo via Bozzetti, successivamente dopo circa 85 m si svolta a sinistra imboccando via Romana dove dopo pochi metri, si raggiunge in fregio alla strada l'appezzamento in oggetto.

2.2 TIPO, CARATTERISTICHE GENERALI E DESTINAZIONE

Si tratta di un appezzamento di terreno, di forma piuttosto regolare a giacitura pressoché pianeggiante che ha superficie complessiva di circa mq 980. Esso confina verso est con il passaggio Comunale di Via Romana, a sud con le particelle 42 e 43 del foglio n° 3, mentre ad ovest e nord confina con la proprietà Comunale censita con il mappale n° 1, del quale tra l'altro catastalmente l'area in oggetto fa parte (si evidenzia che tale area risulta gravata da uso civico e quindi prima della sua cessione si rende necessario il relativo atto di svincolo). Tale area allo stato attuale risulta in parte coltivata a prato, ed in parte boscata.

Si precisa che l'area allo stato attuale non risulta identificata in maniera autonoma catastalmente, infatti è compresa all'interno della particella n° 1.

Si evidenzia quindi che al fine della cessione di tali aree sarà necessario frazionare catastalmente la superficie oggetto di richiesta, al fine di identificarla in maniera autonoma e ben definita.



2.3 DATI CATASTALI

L'appezzamento di terreno è individuato nel Catasto Terreni come segue:

- Comune di MERGOZZO
- Fg. 3 mapp. 1 Pascolo di classe 1 di mq 33660 (parte)

Documentazione catastale allegata :

- estratto mappa N.C.T. In scala 1:1000;
- visura catastale.

2.4 SITUAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

A seguito di indagine urbanistica presso l'ufficio tecnico del Comune di Mergozzo, in Via Pallanza n° 2, l'area oggetto della presente stima risulta così classificata nel Piano Regolatore Generale vigente:

- AREE AGRICOLE _ N.d.A. art. 38-39
- AREE POTENZIALMENTE INSTABILI _ N.d.A. art. 38-39
- CLASSE IIIa nella classificazione geologica del P.R.G.C. (che la rende inidonea a nuovi insediamenti) circa mq 940
- CLASSE IIIb nella classificazione geologica del P.R.G.C. (attualmente inidonea a nuovi insediamenti) circa mq 50

Il terreno è soggetto oltre che a vincolo idrogeologico anche a vincolo paesaggistico ambientale.

Documentazione catastale allegata :

- Estratto Piano Regolatore Generale Adottato.

2.5 PROPRIETA'

La proprietà risulta essere in capo al **Comune di Mergozzo** c.f. 84003060039, con sede a Mergozzo per la quota di 1/1

3. VALUTAZIONE

3.1 SCELTA DEL METODO DI STIMA

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del terreno oggetto della presente stima, definibile sinteticamente come agricolo inedificabile, verrà utilizzato il metodo di stima sintetico/comparativo in quanto si ritiene che il confronto con il valore di aree simili per caratteristiche e dimensioni, anche se ubicate in zone diverse nell'ambito del Comune di Mergozzo e dei Comuni limitrofi, possa fornire una sufficiente indicazione dei prezzi unitari tale da consentire una ragionata valutazione statistica e di conseguenza, la

scelta di un parametro di correlazione che consenta la valutazione.

3.2 INDAGINI DI MERCATO

Per la ricerca del prezzo di mercato attribuibile ai beni oggetto della presente stima sono state effettuate indagini conoscitive presso i normali operatori del settore immobiliare (Agenzie Immobiliari, Liberi Professionisti) con lo scopo di individuare il prezzo medio di vendita di terreni con parametri urbanistici e caratteristiche simili, o quantomeno confrontabili, a quelle delle aree oggetto di stima.

Valutati i dati raccolti, ritengo utilizzabile ai fini della presente stima il valore di 15,00 €/mq

3.3 SUPERFICIE CONVENZIONALE

Non essendo l'area in oggetto ancora identificata catastalmente si assume come superficie dei lotti quella indicata nella richiesta di acquisizione del sig. Nicastro, ovvero mq 980.

4 CONCLUSIONI ED INDICAZIONE DEL VALORE DEL BENE

4.1 Valore venale del terreno

In relazione a quanto sopra esposto ritengo che il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno oggetto della presente stima sia pari, alla data odierna:

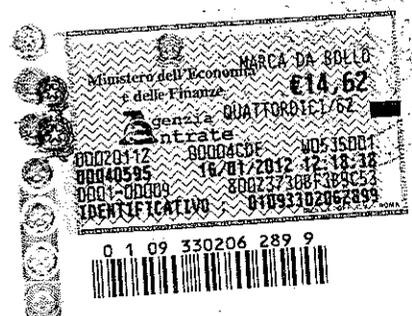
- Valore terreno = 980,00 mq x 15,00 €/mq = € 14.700,00
(Quattordicimilasettecento/00 euro)

Si evidenzia che a tale valore vi sono da aggiungere gli oneri relativi allo svincolo del terreno da uso civico come riportati nel seguente prospetto al punto 4.2.

4.2 Frutti non goduti (svincolo usi civici)

Trattandosi di pascolo ed incolto produttivo, da ritenersi area compromessa dal punto di vista ambientale ai sensi dell'art. 2 lett. B) comma 1 della L.R. 29 del 02/12/2009, si valuta la quantità di fieno maggengo ottenibile ogni anno, ipotizzando un indice di produttività pari a 10 quintali/ettaro con un costo di 10 €/q:

$$10q/ha \cdot \frac{980mq}{10.000} \cdot 10€/q \cdot 99anni \cong 970,20€$$



4.3 valore complessivo del bene

Il costo complessivo dell'area è quantificabile dalla somma del valore venale calcolato al punto 4.1 e dall'importo dovuto ai frutti non goduti di cui al punto 4.2, pertanto:

VALORE TOTALE TERRENO: 14.700,00 € + 970,20 € = 15.670,20 €
(quindicimilaseicentosestanta/20 euro)

Inoltre al fine della cessione di tale area è da prevedersi il frazionamento catastale dell'area oggetto di compravendita, quantificabile in complessivi € 1.400,00

Tanto era dovuto a svolgimento dell'incarico assegnatomi.

Trontano,



Il tecnico

(Renzo VISCARDI geometra)

5. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1 - Estratto mappa N.C.T. in scala 1:1000;
- 2 - Visure catastali;
- 3 - Estratto Piano Regolatore Generale Adottato;
- 4 - Estratto Classificazione Geologica
- 5 - Documentazione Fotografica

6. VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

100. 31

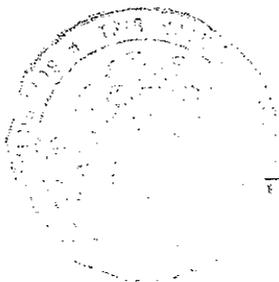
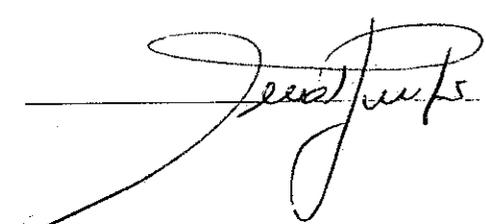
L'anno 2012 il giorno 16 del mese di GENNAIO, nel Tribunale di Domodossola, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor **Renzo Viscardi** geometra nato a Domodossola il 21 marzo 1958, residente in Trontano Via Verdi, 5 il quale **CHIEDE** di asseverare la perizia.

Avvertito il comparente dell'obbligo di dire la verità, accertatane l'identità, questi **dichiara**:

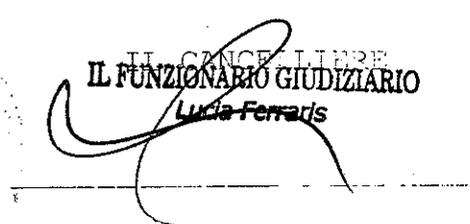
"CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' MORALI E GIURIDICHE CHE HO ASSUNTO NELLO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO, DICHIARO DI AVER ADEMPIUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSIMI SENZA ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA' "

Letto, confermato e sottoscritto

IL DICHIARANTE



IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Lucia Ferraris





Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/10/2011

Data: 14/10/2011 - Ora: 08.50.44

Visura n.: T19695 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di Mergozzo (Codice: F146)
Catasto Terreni	Provincia di VERBANIA Foglio: 3 Particella: 1

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	3	1		-	PASCOLO 1	3 36 60		Dominicale Euro 10,43 L. 20.196	Agrario Euro 10,43 L. 20.196 FRAZIONAMENTO n. 180 in atti dal 30/04/1987
Notifica				Partita		614			

INTESTATO

N.	1	COMUNE DI Mergozzo con sede in Mergozzo	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	84003060039	DIRITTI E ONERI REALI	(1) Proprieta' per 1000/1000
----	---	---	-----------------	----------------	-------------	-----------------------	------------------------------

Rilasciata da: Servizio Telematico





Particella: 110

D=14500

REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI MERGOZZE

P.R.G.C.

VARANTE '95

CONTROLLI E AZIONI



SVILUPPO CENTRI ABITATI
FRAZIONI

COMUNE DI MERGOZZE	
INCOMPLETO	
0 0 0 0 0 0	
Prot. N. _____	Cat. _____ Cl. _____

dott. arch. Renata Montalto
via Rosmini, 41 - 0323/53815
28044 VERBANIA (INTRA) (NO)
Codice fiscale MONTALTO RENATA 69B61 L746U
Partita I.V.A. n. 01188500035

Montalto



(Letta Valente)
Letta Valente
Arch. CLAUDIO GRIGNASCHI
Via Carducci _____ NOVARA
Tel. 0321-61837
15.06.98

10

LEGENDA

A) LIMITI E VINCOLI

rif. N.d.A.

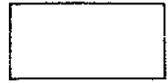


confini comunali



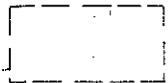
limiti di area normativa

art. 4



limiti di area per servizi pubblici

« 42



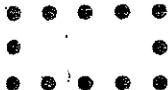
limiti delle fasce e aree di rispetto e aree inedificabili

« 43-45



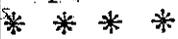
allineamenti stradali in progetto

« 25-44



limiti dei piani esecutivi obbligatori

« 10



limiti del vincolo idrogeologico

« 43



limiti del vincolo paesistico (legge 1479/39) e limiti dei vincoli della legge 431/85

B) ZONIZZAZIONE



aree degli insediamenti storici

« 31



aree residenziali esistenti

« 32



aree residenziali di completamento

« 33



aree industriali esistenti confermate

« 37



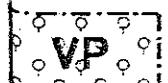
aree industriali di completamento

« 36



aree agricole e agricole montane

« 38-39



aree a verde privato

21



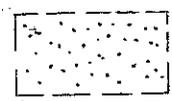
aree a verde privato

« 34



zona ferroviaria

« 46



fasce e aree di rispetto e aree inedificabili

« 43-45



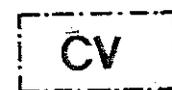
aree per edilizia popolare

« 35



aree turistiche

« 40



aree delle cave esistenti

« 28



aree per servizi di interesse generale

« 41



aree verdi pubbliche per gioco e sport

« 42



aree per l'istruzione pubblica

« 42



aree per attrezzature di interesse comune

« 42



aree per parcheggi pubblici

« 42



aree potenzialmente instabili

« 45



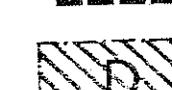
limiti delle zone instabili

« 45



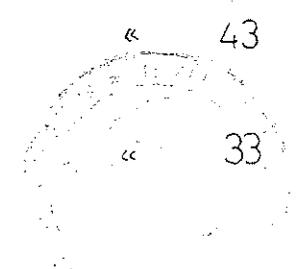
aree di interesse archeologico

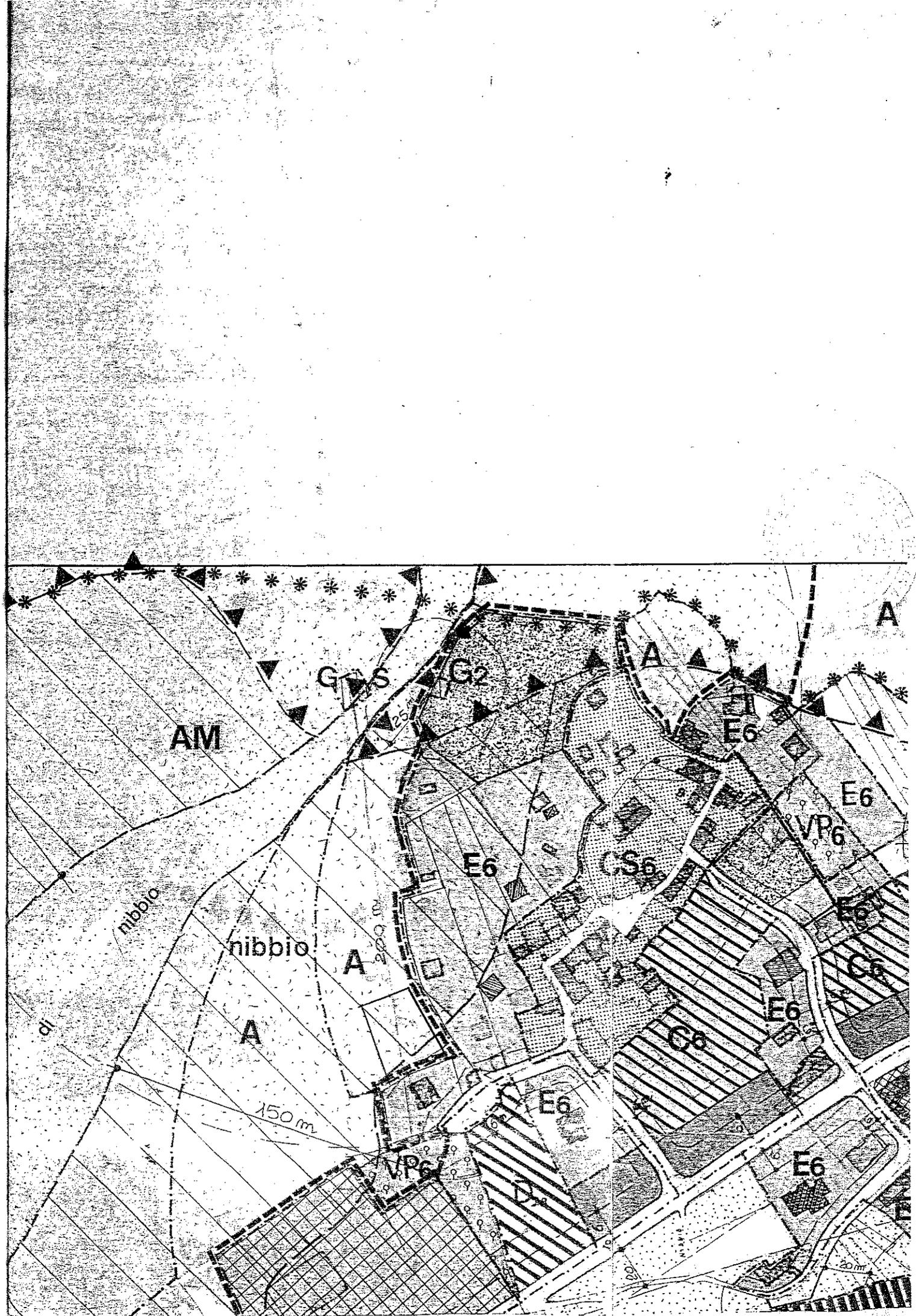
« 43



aree residenziali di completamento

« 33





COMUNE DI MERGOZZO
REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI MERGOZZO
R.D. 10/11/1936
Prov. NOVARA

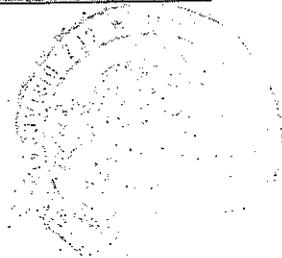
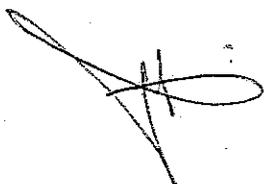
PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

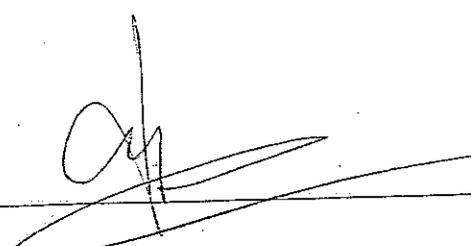
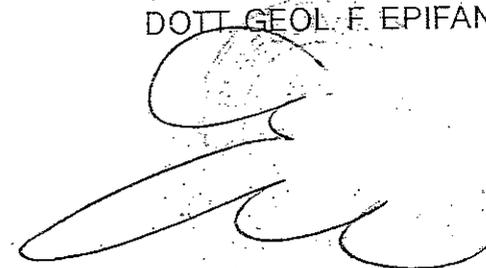
LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, n° 56
E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

CIRCOLARE DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE
n° 7/LAP, 8 MAGGIO 1996

VARIANTE GENERALE AL
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ELABORATO 16	CARTA DELLA ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA Scala 1:5.000	TAVOLA 9A
-----------------	---	--------------

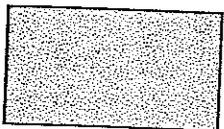


ARONA, MAGGIO 1999 aggiornamento a seguito della D.G.R. 26.03.99 n. 10-26932		STUDIO GEOLOGICO EPIFANI Via XX Settembre 73 - 28041 Arona ☎ 0322/241531 ☎ 0322/48422
		DOCT. GEOL. F. EPIFANI 

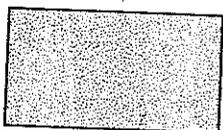
LEGENDA



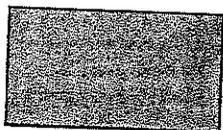
CLASSE I
Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alla scelte urbanistiche



CLASSE II
Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.



CLASSE IIIA
Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. (Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77).



CLASSE IIIB
Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.
Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità che deve essere conseguita con l'attuazione degli interventi di riassetto, ove previsti, e/o la stesura del programma di controllo e manutenzione delle opere esistenti. Tale programma deve prevedere la sorveglianza periodica e la verifica immediata in seguito al manifestarsi di eventi alluvionali e/o gravitativi.



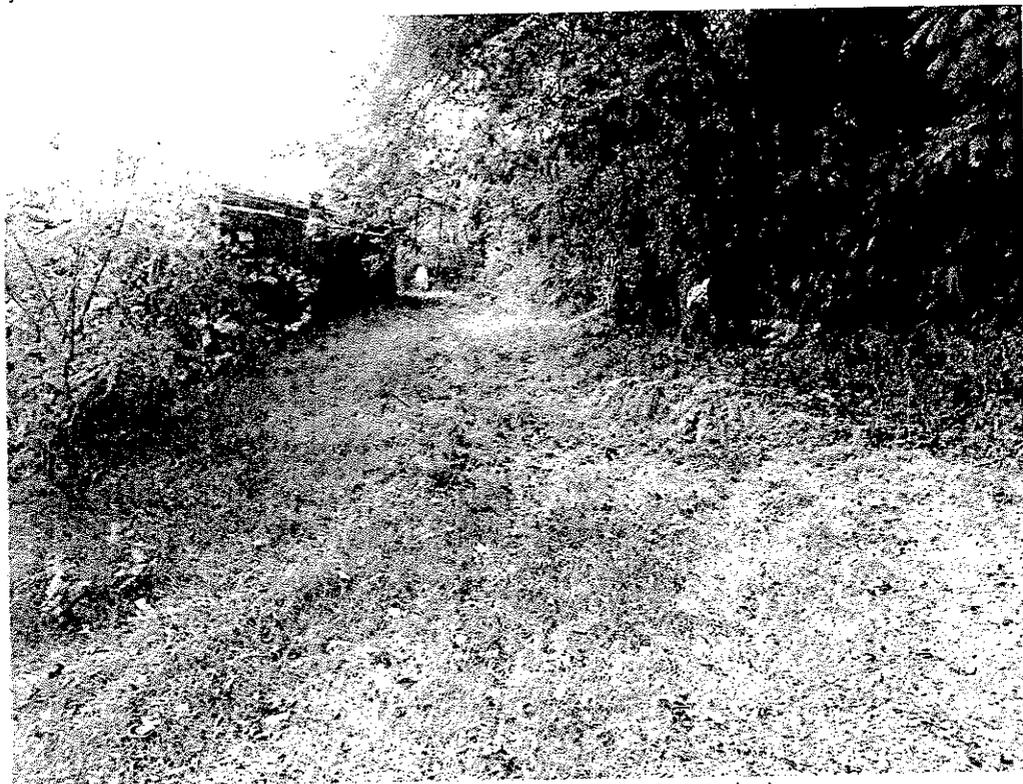
Limite del vincolo idrogeologico
L.R. 45/89

N.B. I FABBRICATI CHE EVENTUALMENTE RICADONO NELLA CLASSE DI ZONIZZAZIONE IIIA, SEBBENE NON DISTINTI GRAFICAMENTE PER CHIAREZZA DI RAPPRESENTAZIONE, DEVONO COMUNQUE RITENERSI SOGGETTI ALLE PRESCRIZIONI DELLA CLASSE DI ZONIZZAZIONE IIIB.

N.B. PER LE AREE IN CONOIDE INSERITE IN CLASSE DI ZONIZZAZIONE IIIB SI DEVE FARE RIFERIMENTO ALLE SCHEDE TECNICHE E ALLA RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA.



ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'area oggetto di perizia



Vista dell'area oggetto di perizia