



Agenzia Interregionale per il fiume Po

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI ALESSANDRIA



## COMUNE DI CASTELNUOVO BORMIDA

Intervento:

### INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELLE DIFESE IDRAULICHE IN COMUNE DI CASTELNUOVO B.DA

Oggetto: Perizia di stima

livello di progettazione

ESECUTIVO

Progetto:



**Sandiano ing. Stefano**

Via Aspromonte 16  
15121 - Alessandria  
P. IVA n. 01878150067  
Tel. 347-4059163

Sede operativa: Via Aspromonte 16 - Alessandria - Tel/Fax: 0131 288369

data Febbraio 2017

scala

revisione

I

data

02.05.2017

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile Unico del Procedimento

elaborato n.

**LI-II A08**

**Provincia di Alessandria**

**COMUNE DI Castelnuovo B.da**

\* \* \*

**PERIZIA DI STIMA**

Il sottoscritto ingegnere Stefano Sandiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria, al n. A-1491, con studio in Alessandria via Aspromonte n° 16, C.F. SNDSFN73S13L219Y in qualità di tecnico incaricato, ha reatto la presente perizia di stima.

**CONSIDERAZIONI PRELIMINARI**

La presente perizia rientra, e come tale è da considerarsi parte integrante, nel più completo incarico professionale ricevuto dal Comune di Castelnuovo Bormida (AL) per la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, redazione del piano particellare d'esproprio, relativi alla "Realizzazione di interventi di completamento e manutenzione delle difese idrauliche in Comune di Castelnuovo B.da; l'intervento verrà realizzato con le somme residue derivanti dal finanziamento dell'Agenzia Interregionale per il Fiume Po (AIPO).

Tale elaborato si rende necessario per soddisfare la necessaria conoscenza dell'indennizzo da corrispondere alle ditte espropriate a seguito dell'intervento sopra indicato. Per tutte le altre considerazioni tecniche e progettuali si rimanda completamente alla documentazione di

progetto. Essendo le aree destinate all'agricoltura, l'indennità è calcolata ai sensi dell'art. 40, 1° comma, del D.P.R. n. 327/2001 e sarà commisurata al valore agricolo reale, tenuto conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola (se presenti).

Catastralmente tutti i terreni e le aree interessate dalla futura costruzione dell'argine, ricadono nei fogli 2 e 11 del comune di Castelnuovo Bormida. Per la loro individuazione completa e puntuale si rimanda all'elaborato "elenco ditte espropriande".

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA E PRESENZA DI VINCOLI**

Le opere in progetto si collocano nell'ambito del territorio del Comune di Castelnuovo Bormida. Il comune è dotato di P.R.G.C. e di studi geologici vigenti ed in corso di aggiornamento per congruenza con le circolari regionali. Le opere in progetto andranno ad insistere in aree agricole ed in adiacenza ad alcune aree residenziali disposte lungo il tracciato, soggette quindi ai vincoli della vigente legislazione urbanistica. Essendo gli interventi realizzati nel rispetto delle normative sovramunicipali e rendendosi comunque necessarie ai fini della sicurezza idraulica si ritiene che non esistano incompatibilità con lo strumento urbanistico vigente e delle previsioni degli aggiornamenti in corso.

*Vincoli Paesaggistici e naturalistici.*

Gli interventi in oggetto non risultano collocarsi entro l'ambito vincolato ai sensi delle Leggi 431/85, della L.R. 20/89 del D.M. 42/04.

*Vincoli urbanistici, architettonici e archeologici*

Le opere in progetto risultano in parte interferire con preesistenze di significativo valore architettonico e archeologico vincolate dalla Legge 1497/39. Per quanto riguarda tali aspetti si è fatto riferimento alla "Carta dei Beni Urbanistici e Archeologici" edita dalla Regione Piemonte. Nell'ambito del settore oggetto degli interventi in progetto non si evidenziano significativi ritrovamenti ne vengono segnalati altri aspetti di significativa valenza archeologica.

*Idraulici*

Non essendo interessati direttamente corsi d'acqua pubblica o iscritti a catasto gli interventi non saranno sottoposti ai vincoli di cui al R.D. 523/1904 in tema di acque pubbliche. Lungo il tratto del fiume Bormida l'opera rispetterà la fascia di rispetto dal corso d'acqua di 150 m.

*Idrogeologici*

Il settore è soggetto a vincolo ai sensi della Legge Regionale 45/89.

## **CONCLUSIONI**

Per la determinazione del valore dei terreni è stato applicato il metodo sintetico, ovvero eseguire un confronto

fra il fondo oggetto della stima con altri fondi simili situati nelle vicinanze e di cui sono noti i valori. Per tale metodo, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto dei fondi similari e il valore incognito del fondo in esame, è stato adottato un parametro di valutazione comune che è stato individuato nell'ettaro di superficie stimata.

In base alla qualità individuata sulla visura catastale si evidenzia che le qualità individuate sono riconducibili a: *Seminativo*.

La categoria definita seminativo è comprensiva della qualità seminativo e di quella seminativo arborato.

Pertanto, a seguito di una ricerca di mercato effettuata sui volumi di compravendita riferiti a terreni aventi le caratteristiche di quelli in oggetto di valutazione, sentito il parere di rappresentanti le associazioni di categoria che raggruppano i coltivatori di terreni agricoli, il sottoscritto determina che il valore dei terreni, come appartenenti ai raggruppamenti sopra definiti, così come segue:

- Seminativo 1,80 €/mq

Il valore determinato si riferisce a quello del terreno condotto così come da qualità descritta, a parte dovranno essere valutati quei terreni per cui insistono colture riscontrabili in loco, diverse da quelle individuate dalla semplice lettura della qualità espressa sulla visura catastale, riconoscendo, nell'eventualità anche i frutti

pendenti e le indennità relative all'esproprio di specie arboree. Nel merito, considerata l'insistenza di un nocciolo, secondo quanto in precedenza già esposto di ritiene che il valore della singola pianta sia riconducibile all'importo di 52,00€/cad.

Tanto riferisce il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria, lì maggio 2017

**Il Perito**

**Ing. Stefano Sandiano**

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SEZIONE DISTACCATA DI NOVI LIGURE

Cron. n° \_\_\_\_\_

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

Nell'anno duemilatredici, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ e nell'ufficio della Sezione Distaccata del Tribunale di \_\_\_\_\_ avanti il Cancelliere sottoscritto è personalmente comparso l'Ingegnere Stefano Sandiano, nato a Torino il 13/11/1973 e residente in Cereseto via Cistilliano 19/A identificato a mezzo Carta d'Identità n° AG9568465 rilasciata dal Comune di Cereseto (AL) in data 05/09/2013, il quale presenta la sua estesa relazione peritale chiedendo di volerla asseverare ai sensi di Legge.

Ammonito ai sensi di legge, il perito pronuncia la seguente formula: "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO NELLE OPERAZIONI PERITALI COMMISSIONATAMI".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

Il Perito