

Spett.le

**COMUNE DI  
ANZOLA D'OSSOLA  
Via Megolo n. 46  
28877 Anzola d'Ossola (VB)**

Verbania, 28/01/2021

**OGGETTO:** USI CIVICI - PERIZIA DI STIMA PER PERMUTA TERRENI  
L.R. n.29/2009 art.6 comma 3 lettera "e" (trasferimento del gravame)  
terreno civico da trasferire: CT fg.3 part. 250 e 294  
terreno comunale allodiale da acquisire: CT fg.1 part.6

Il sottoscritto geometra **Renato Locarni** a seguito di incarico affidatomi con determinazione Resp. del Servizio n. 170 del 02/12/2020, verificato che quanto richiesto rientri nelle mie competenze professionali, rilascio la seguente

#### **relazione di stima**

*(ai sensi del Capo II e Capo V del Decreto del Presidente della Giunta regionale 27 giugno 2016, n. 8/R)*

relativa ai terreni CT del Comune di Anzola d'Ossola **fg.1 part.6** (prop. Comunale **allodiale**) e **fg. 3 part. 250 e 294** (**prop. collettiva**). I suddetti immobili saranno oggetto di permuta.

#### **L'USO CIVICO**

Con il mio "RIAPERTURA DELLE OPERAZIONI DI ACCERTAMENTO DELLE PROPRIETA' COLLETTIVE DELL'ATTUALE COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA" depositato in atti, gli immobili, **fg. 3 part. 250 e 294**, oggetto della presente relazione risultano interamente appartenere al demanio civico della collettività di Anzola d'Ossola per una superficie di 9.640 mq, censito al Catasto Terreni come segue:

#### **TERRENO D'USO CIVICO DA RENDERE ALLODIALE: CT FG.3 PART.250 E 294**

#### **LOCALIZZAZIONE**

L'immobile di uso civico oggetto delle presente perizia corrisponde a **parte delle particelle censite al n. 250 e 294 del Foglio 3** del Catasto Terreni del Comune di Anzola d'Ossola **per una superficie stralciata di 383 mq** interamente di uso civico, con i seguenti dati censuari



Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
3	250	INCOLT PROD	U	36		50 Euro:0,38	Euro:0,19	
3	294	INCOLT PROD	U	59		90 Euro:0,62	Euro:0,31	

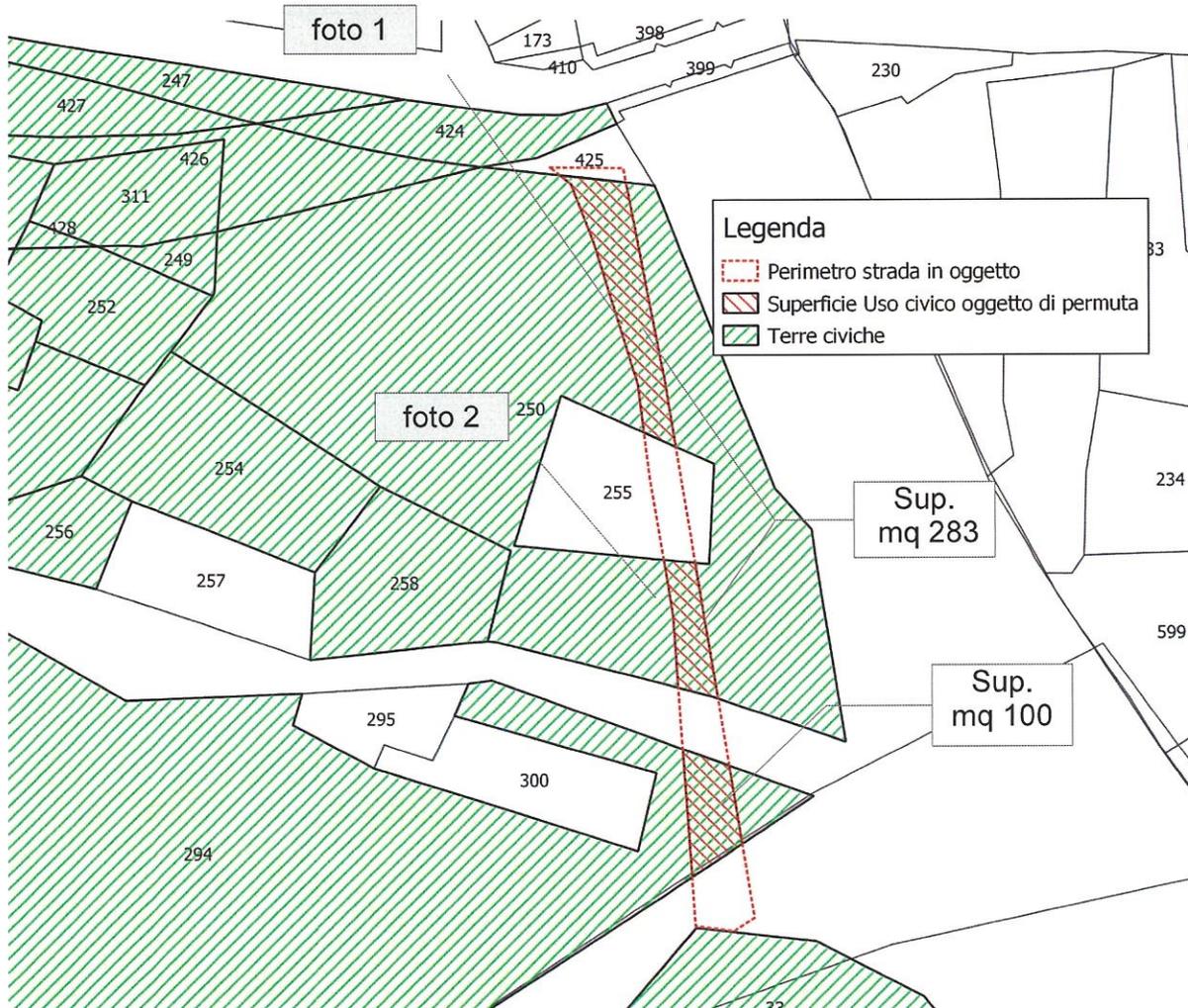


Illustrazione 1: estratto CT – in retino rosso la superficie oggetto di trasferimento del vincolo per 383mq)

COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA  
 Protocollo Arrivo N. 299/2021 del 28-01-2021  
 Doc. Principale - Copia Documento  


Corso Cairoli, 46  
28921 Verbania Intra  
tel. 0323.403217  
tel. 0323.581411  
fax 0323.516250  
P.IVA 01372610038  
info@gister.it



*foto n.1*



*foto n.2*

COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA  
Protocollo Arrivo N. 299/2021 del 28-01-2021  
Doc. Principale - Copia Documento



Si tratta di una strada a fondo sterrato parallela al rio Anzola che collega Via Megolo al sito industriale della ditta Ateco S.r.l..

Il sedime stradale si trova al margine di un'ampia proprietà collettiva in parte coperta da un bosco d'invasione (fg. 3 part. 250) e in parte da un'area verde-sportiva (fg.3 part. 294),

Dal punto di vista urbanistico l'area è normata dall'art. 36 Aree per il verde pubblico in progetto ed esistenti

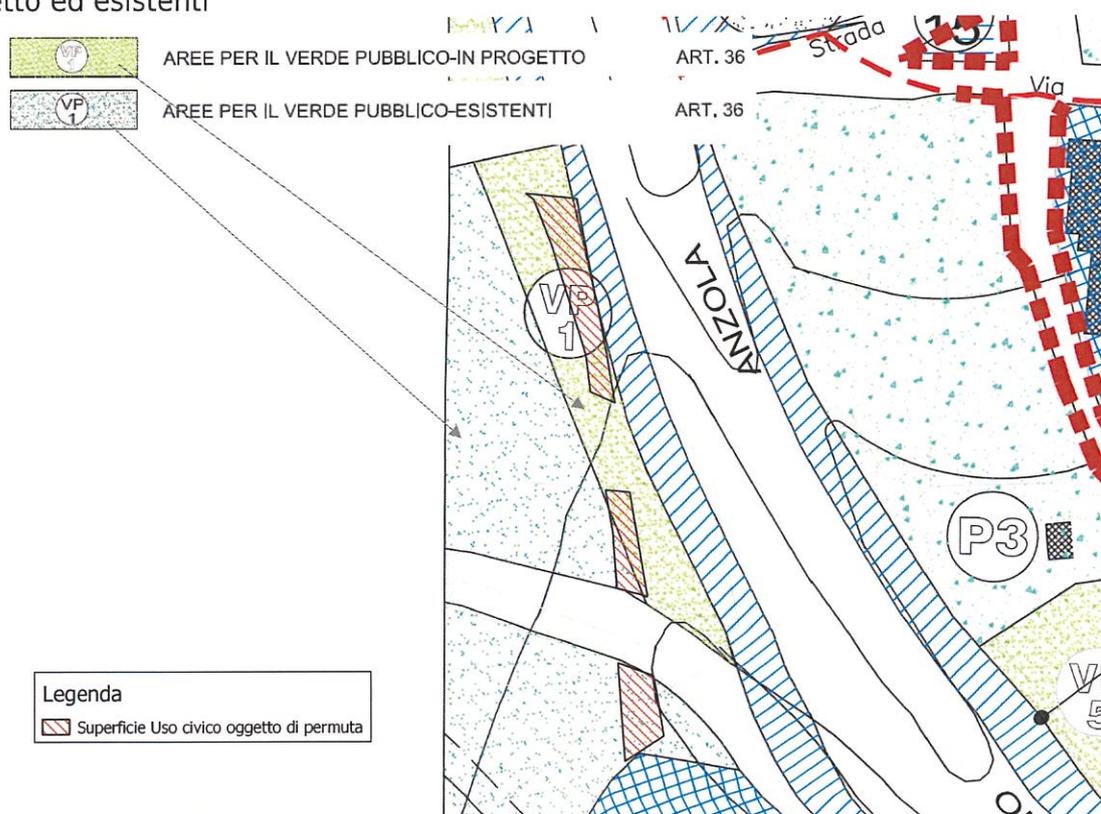


Illustrazione 3

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE - VALORE VENALE

Sulla base di precedenti esperienze estimative e applicando le conoscenze immobiliari acquisite nel corso degli ultimi anni, ritengo congruo stimare il valore venale del terreno, secondo la norma vigente (art.29 DPGR n.8/R), considerando il soprassuolo presente, la giacitura, accidentalità, accessibilità, la destinazione urbanistica ed in particolare il contesto semiurbano e la vicinanza con altra proprietà edificata ad uso produttivo, come segue:

Foglio	Mapp.	Sup. cat. (mq)	Sup. Usi Civici (mq)	Attuale destinazione uso del suolo	Valore venale (€/mq)	Valore venale (€)
3	250	283	283	strada	7,00	1981,00
3	294	100	100	strada	7,00	700,00
						2681,00

## TERRENO ALLODIALE DA RENDERE PROPRIETA' COLLETTIVA: CT FG.1 PART.6

### LOCALIZZAZIONE

L'immobile di uso civico corrisponde a **parte della particella censita al n. 6 del Foglio 1** del Catasto Terreni del Comune di Anzola D'ossola con superficie complessiva di **1.976 mq** catastalmente intestata al **COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA**, con i seguenti dati censuari:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	R.D.	R.A.
1	6	BOSCO CEDUO	1	1	54	90	Euro:11,20	Euro:4,00

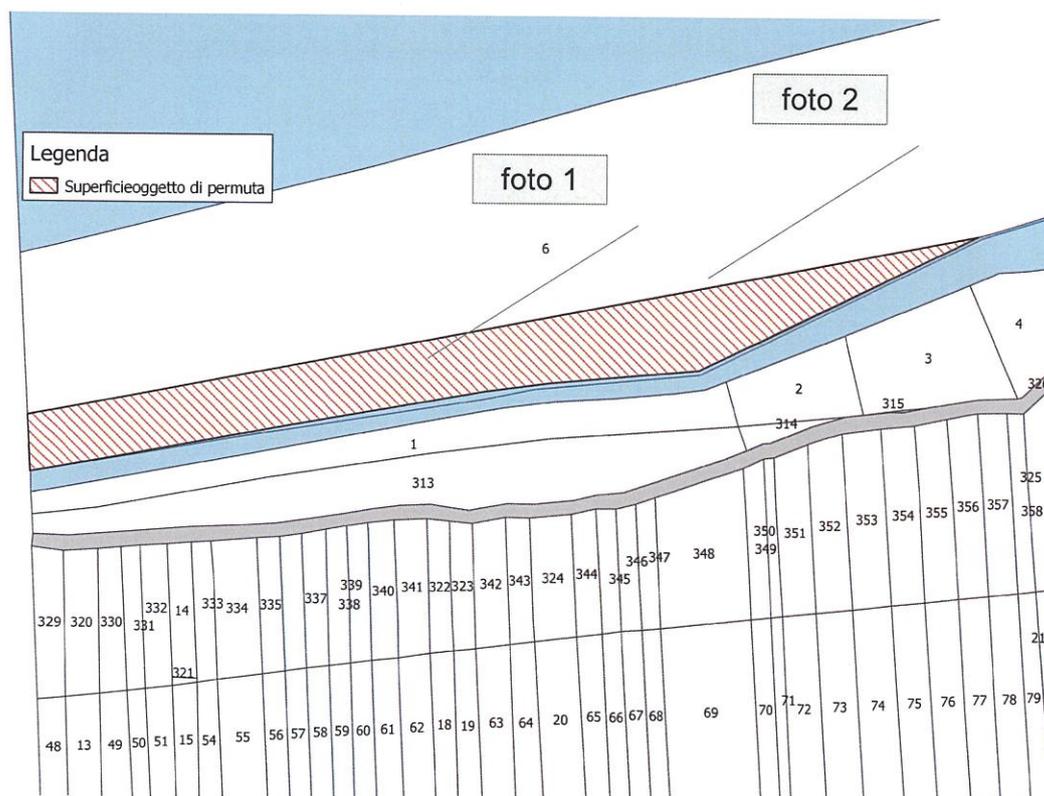


Illustrazione 4: estratto CT





*foto n.1*



*foto n.2*

Si tratta di un terreno occupato prevalentemente dal letto del fiume Toce; la porzione oggetto di permuta corrisponde all'argine per una superficie di 1976 mq.  
L'area è governata a ceduo di robinia in stadio giovanile.  
Dal punto di vista urbanistico l'area è normata dall'art. 32 delle NTA - Aree per attività agricola

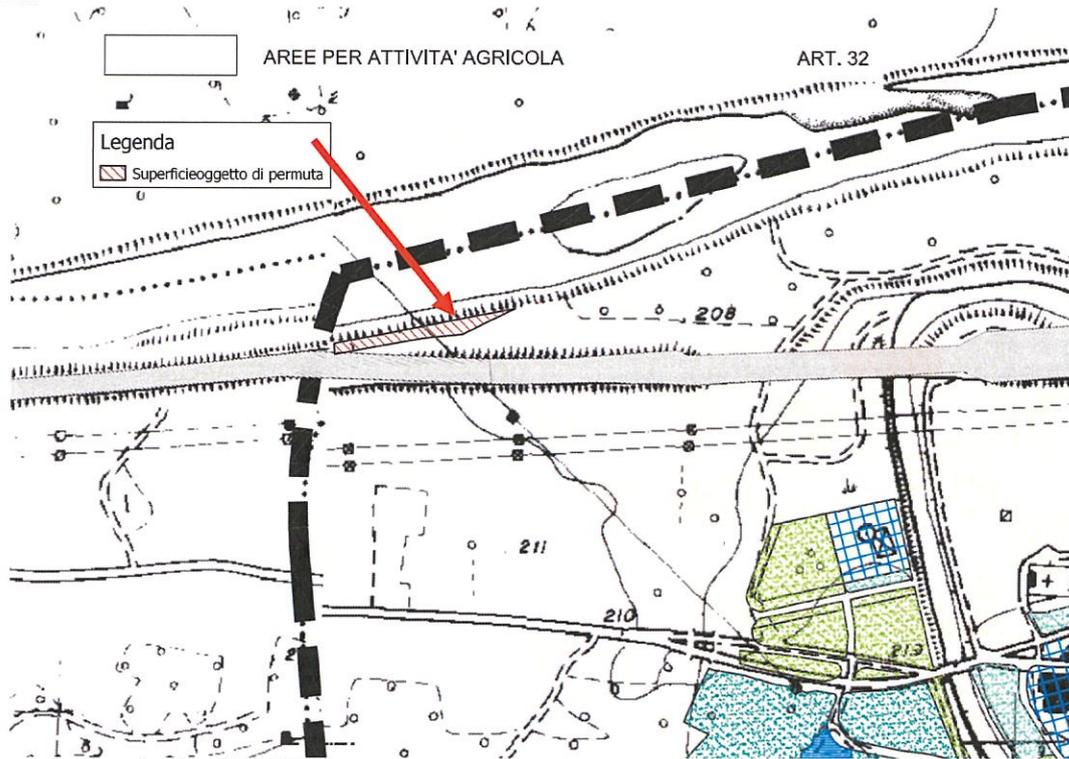


Illustrazione 5: estratto di PRGC

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE - VALORE VENALE

Sulla base di precedenti esperienze estimative e applicando le conoscenze immobiliari acquisite nel corso degli ultimi anni, ritengo congruo stimare il valore venale del terreno, secondo la norma vigente (art.29 DPGR n.8/R), considerando il soprassuolo presente (macchiatico), la giacitura, accidentalità, accessibilità, la destinazione urbanistica ed in particolare il contesto semiurbano e la vicinanza con altra proprietà comunale, come segue:

Foglio	Mapp.	Sup. cat. (mq)	Attuale destinazione uso del suolo	Valore venale (€/mq)	Valore venale (€)
1	6	1.976	Bosco ceduo di robinia	1,5	2964



## CONCLUSIONI

I corrispettivi calcolati sulla base dell'attuale normativa regionale in materia, ai fini del trasferimento dell'uso civico dal terreno collettivo al terreno allodiale, previa acquisizione di questo da parte del Comune, corrisponde alla sommatoria delle cifre di cui alle tabelle precedenti, come di seguito riepilogate.

**VALORE VENALE particella 250 e 294 del foglio 3  
(da rendere allodiale )** **2.681,00 euro**

**VALORE VENALE particella 6 del foglio 1  
(da acquisire quale proprietà collettività)** **2.964,00 euro**

In evasione all'incarico affidatomi rilascio la presente perizia asseverata ai sensi della L.R. n.29/2009 e al D.P.G.R. n. 8/R del 27/06/2016.

In particolare ricordo le condizioni previste dalla citata normativa:

**Il bene da sottoporre a vincolo deve avere:**

- a) vocazione agro-silvo-pastorale;
- b) una superficie almeno pari a quella del terreno dal quale il vincolo viene sottratto;
- c) un valore almeno pari a quello del terreno dal quale il vincolo viene sottratto

**Il bene liberato dal vincolo:**

- a) non è stato oggetto di occupazione da parte di terzi;
- b) non ha mutato la destinazione d'uso originaria

Verbania, 28 gennaio 2021

**GEOTER S.A.**  
**Renato Locarni, geometra**



**ALLEGATI:**

- estratto mappa catasto vigente
- visure catastali WEGIS

TRIBUNALE DI VERBANIA  
CANCELLERIA CIVILE

Mod. 17 n. 157/2021

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno **2021** il giorno 28 del mese di **gennaio** nel Tribunale di Verbania.

Avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è personalmente comparso il Sig. **Renato LOCARNI, geometra** nato a Verbania il 19/02/1965 residente in Verbania Via Oro n.9 identificato con documento Carta d'Identità N. AS 6374009 rilasciato da Sindaco del Comune di Verbania il 14/04/2012 il quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Il comparente dichiara che la suddetta perizia è **esente da bollo** per legge ed in tal senso ne richiede l'esenzione ai sensi dell'**art.2 della legge 1 dicembre 1981, n.692**, trattandosi di perizia relativa a atto di **trasferimento del gravame (usi civici) ai sensi della legge 16 giugno 1927, n.1766**.

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

**"Consapevole delle responsabilità giuridiche che ho assunto nello svolgimento dell'incarico, dichiaro di aver adempiuto alle operazioni affidatemi senza altro scopo che quello di far conoscere la verità".**

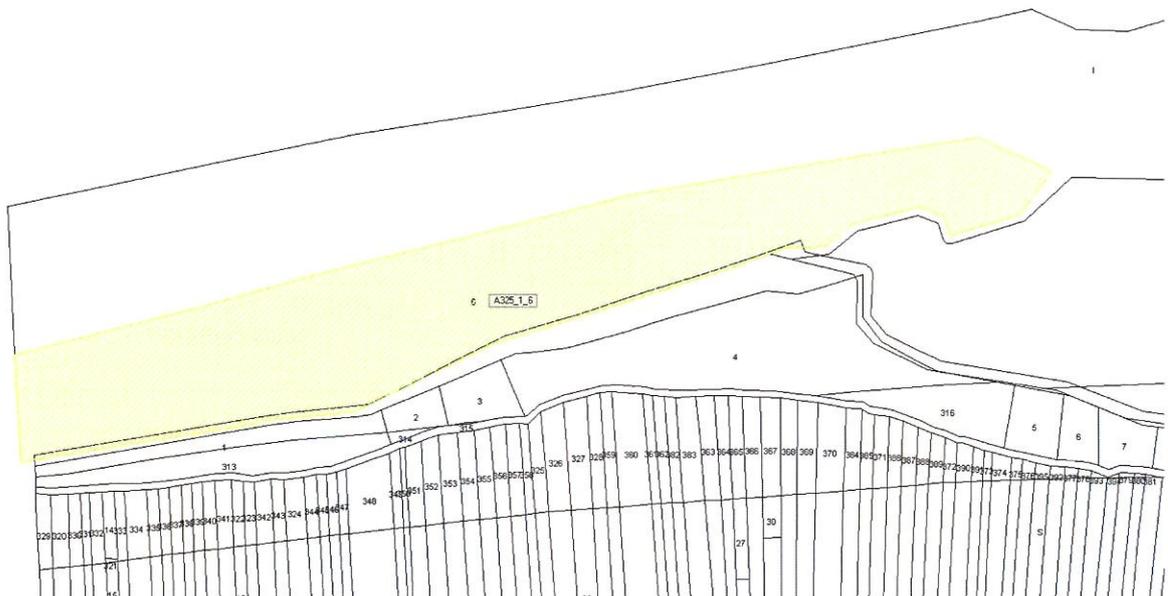
Letto, confermato e sottoscritto

IL DICHIARANTE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Lucia Ferraris*

**N.B. L'UFFICIO NON ASSUME ALCUNA RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA IL CONTENUTO DELLA PERIZIA ASSEVERATA CON IL GIURAMENTO DI CUI SOPRA.**



DataXP - Copia non commerciabilizzabile destinata al solo uso interno all'ente - Stampata: giovedì 28 gennaio 2021

**COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA (VB)**

**Ufficio Tecnico Comunale**

**VISURA PER IMMOBILE - CATASTO TERRENI CT**

Provenienza dati: Agenzia del Territorio di Verbania - Estrazione banca dati completa del: 14/09/2010

**DATI DELLA RICHIESTA: Comune di ANZOLA D'OSSOLA (VB) - Foglio: 1 Particella: 6**

**Dati della particella**

Situazione della particella dal 03/01/1977 Stato n.1

**DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio: 1 | Part: 6

| Sub: -

| Porzi: -

| Qualità: BOSCO CEDUO

| Classe: 1

| Sup.mq: 5,490

| Deduz: -

| REDDITO

| Domin. C: 11,2

| Agrario C: 4

**PARTITA: 201**

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto del 03/01/1977

**Intestazione della particella**

Situazione intestati dal 03/01/1977

**N. | DATI ANAGRAFICI - C.F. - P.IVA**

1 | COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA

| DIRITTI E ONERI REALI

| Proprietà 1000/1000

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto n. in atti dal 03/01/1977

Fine Interrogazione particella - Comune di ANZOLA D'OSSOLA (VB) Foglio: 1 Particella: 6

DataXp - Copia non commerciabilizzabile destinata al solo uso interno all'ente - Stampata: giovedì 28 gennaio 2021

**COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA (VB)**

**Ufficio Tecnico Comunale**

**VISURA PER IMMOBILE - CATASTO TERRENI CT**

Provenienza dati: Agenzia del Territorio di Verbania - Estrazione banca dati completa del: 14/09/2010

**DATI DELLA RICHIESTA: Comune di ANZOLA D'OSSOLA (VB) - Foglio: 3 Particella: 250**

**Dati della particella**

Situazione della particella dal 12/12/1979 Stato n.2

**DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio: 3 | Part: 250

| Sub: -

| Porz: -

| Qualità: INCOLT PROD

| Classe: -

| Supr.mq:3.650

| Deduz: -

| **REDDITO**

| Domn. C: 0,38

| Agrario C: 0,19

**PARTITA: 201**

**DATI DERIVANTIDA**

Frazionamento del 12/12/1979 n.2-24/1979 in atti dal 13/07/1998

La variazione ha interessato anche gli immobili :fg.3 num.426 fg.3 num.427

**Intestazione della particella**

Situazione intestati dal 03/01/1977

**N. | DATI ANAGRAFICI - C.F. - P.IVA**

1 | COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA

| **DIRITTI E ONERI REALI**

| Proprietà\* 1000/1000

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto n. in atti dal 03/01/1977

Fine interrogazione particella - Comune di ANZOLA D'OSSOLA (VB) Foglio: 3 Particella: 250