

COMUNE DI CAMBIANO
(Città Metropolitana di Torino)
RELAZIONE DI STIMA
PER L'ALIENAZIONE DI UN TERRENO DI PROPRIETÀ
COMUNALE SITO IN VIA LAME FG. 12 PARTICELLA N. 1450

1. Premessa

La presente relazione tecnica è redatta ai fini dell'avvio del procedimento di alienazione di un terreno di proprietà del Comune di Cambiano ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (TUEL), ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 118/2008 e nel rispetto della normativa della Regione Piemonte in materia di governo del territorio e gestione del patrimonio pubblico.

L'alienazione del bene rientra nell'ambito delle politiche di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio comunale, come previste dagli strumenti di programmazione economico-finanziaria dell'Ente.

2. Titolarità e classificazione patrimoniale

Il terreno oggetto della presente relazione è di piena proprietà del Comune di Cambiano ed è iscritto nel patrimonio disponibile dell'Ente, non risultando destinato a uso o servizio pubblico né gravato da diritti che ne impediscano la dismissione.

3. Identificazione del bene e inquadramento urbanistico

Comune catastale: B462

Foglio: 12

Mappale: (364 PARTE) ora 1452

Superficie: 264 mq circa di cui in alienazione 202 mq circa (da verificare con successivo frazionamento). Il terreno ricade in ambito B04 secondo il vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e con la variante parziale n. 16 è classificato STR.

La destinazione urbanistica è compatibile con l'alienazione del bene.

Non risultano vincoli ostativi.

4. Stato di fatto del terreno

Il terreno si presenta pianeggiante con accesso da strada pubblica. Su di esso insiste una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, pertanto, si rende necessario procedere al frazionamento catastale dell'area, con individuazione e separazione della porzione occupata dalla cabina stessa, nonché della superficie pertinenziale indispensabile a garantirne l'accesso, l'esercizio e la manutenzione.

5. Motivazioni dell'alienazione

Il bene non risulta funzionale allo svolgimento delle attività istituzionali dell'Ente. L'alienazione è motivata dalla razionalizzazione del patrimonio comunale, dalla valorizzazione di cespiti non strategici anche al fine di reperire risorse economiche per il finanziamento dei programmi dell'ente.

6. Valutazione economica

Per il Comune di Cambiano l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate non riporta quotazioni specifiche per la tipologia "aree edificabili", in ragione dell'insufficiente significatività statistica delle compravendite.

Pertanto, la determinazione del valore di alienazione è stata effettuata mediante stima diretta a valore di mercato in base a:

- destinazione urbanistica (Zona B – residenziale di completamento)
- superficie e configurazione del lotto
- accessibilità e dotazione infrastrutturale
- eventuali vincoli o limitazioni
- andamento del mercato locale e territoriale.

Ai fini della determinazione del valore di alienazione si è tenuto conto, quale parametro di riferimento, anche dei valori unitari stabiliti dal Comune per la determinazione della base imponibile IMU delle aree edificabili.

Tali valori, aventi finalità esclusivamente tributarie, sono stati utilizzati come elemento di confronto, unitamente all'analisi del mercato immobiliare locale e alle caratteristiche urbanistiche e dimensionali del lotto, per pervenire alla stima del valore di mercato del bene.

La stima è stata effettuata sulla base della conoscenza del mercato immobiliare locale e del confronto con valori praticati per terreni

edificabili a destinazione residenziale di completamento nel territorio comunale e in Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche territoriali e urbanistiche.

Dai riscontri effettuati emergono valori unitari indicativi compresi in un range orientativo di circa € 80,00/mq - € 120,00/mq.

La determinazione del valore di alienazione è stata effettuata mediante stima a valore di mercato, adottando il metodo comparativo, sulla base della destinazione urbanistica dell'area, delle caratteristiche dimensionali e morfologiche del lotto e della conoscenza del mercato immobiliare locale.

Il terreno oggetto di alienazione ha una superficie pari a 202 mq circa e presenta caratteristiche di lotto con forma allungata, elementi che incidono sulla limitata edificabilità e sulla minore appetibilità rispetto a lotti di dimensioni e conformazione standard.

Il terreno in oggetto è attualmente adibito ad area prativa con bassa potenzialità edificatoria e dunque per una stima complessiva basata sulla reale situazione di fatto, sulla classificazione corretta operata a livello di strumento urbanistico generale, si calcola altresì il valore agricolo medio riferito alla Regione Agraria n. 17 (in cui è ricompreso il comune di Cambiano) per la coltura prevalente che, allo stato risulta essere paragonabile ad una tipologia di prato arborato irrigua (vista la vicinanza con la dotazione di infrastruttura di rete di acquedotto per irrigazione) che determinerebbe, a livello espropriativo, un valore di indennità pari ad € 4,65/mq arrotondabile ad € 5,00/mq.

Tenuto conto delle ridotte dimensioni del lotto e della sua configurazione planimetrica allungata, e la sua classificazione di area di sedime stradale si ritiene congruo assumere un valore unitario pesato sui due valori individuati (area edificabile Scheda B04 di P.R.G.C. e area prativa di fatto) pari a € 59,35/mq, collocato in posizione prudentiale all'interno dei range di mercato individuati e dello stato di fatto e di possibile utilizzo, a tutela dell'interesse pubblico.

Ne deriva un valore complessivo di stima pari a € 11.988,70 arrotondato ad **€ 12.000,00** assunto quale valore di alienazione e base d'asta per la procedura di vendita (da aggiornare a seguito di frazionamento).

Con la deliberazione di C.C. n. 20 del 27.05.2026 è stato approvato, in adempimento alle disposizioni contenute nella Legge 24 dicembre 2007 n. 244 e nel Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito, con modificazioni, in Legge 6 agosto 2008 n.133, l'aggiornamento al piano delle valorizzazioni e dismissioni degli immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali per l'anno 2026.

Con determinazione n. 185 del 28.05.2026 è stato affidato al Geom. Luca CONIGLIO – STUDIO TECNICO 3G con studio in Via Fratelli Cervi n. 10 Moncalieri (TO), P.IVA: 10631580015 l'incarico per la redazione di tipo di frazionamento con tipo mappale per divisione aree esterne da fabbricato uso cabina elettrica con accatastamento al catasto fabbricati.

A seguito dell'approvazione del tipo di frazionamento e mappale e variazione colturale da parte dell'Agenzia delle Entrate, la

particella oggetto di perizia di stima è identificabile al Foglio 12
particella 1450 della consistenza di 197,00 mq.

Sulla scorta dei criteri estimativi illustrati si conferma il valore
complessivo di stima parti ad **Euro 12.000,00** assunto quale valore
di alienazione a base d'asta per la procedura di vendita.

Cambiano, lì 21.07.2026

Il Responsabile del Servizio Tecnico Settore OO. PP.

Ing. Andrea DOSSOLA f.to digitalmente

Allegati:

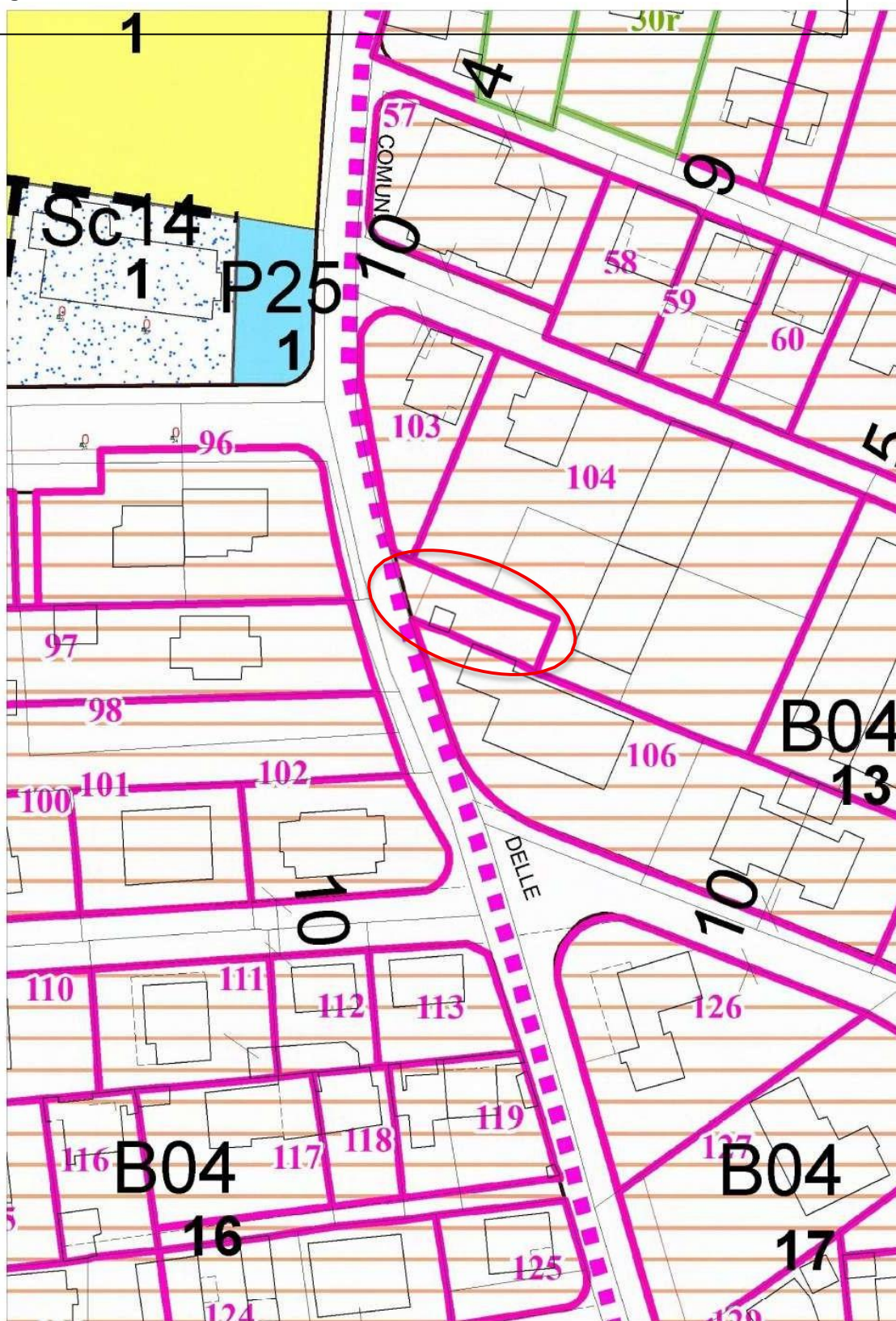
1. FOTO AEREA DELL'AREA
2. ESTRATTO P.R.G.C.
3. ESTRATTO DI MAPPA

Allegato 1 FOTO AEREA



14/05/2026

Scala 1:1000



Allegato 2 ESTRATTO DI MAPPA

