

INTEGRAZIONE Perizie

gianni castellani architetto



COMUNE DI MORTARA
CRITERI E STIMA

DELLA PARTICELLA 509 DEL FOGLIO 18

La particella 509 del foglio 18d del catasto terreni, è classificato nella previsione negli strumenti urbanistici del Comune di Mortara, con il vincolo della distanza di metri 150 dal torrente Arbogna, come residenziale edificabile ad alta densità nel PGT vigente e B1.

Il valore commerciale di tale terreno è fortemente influenzato negativamente dalla condizione che, di fatto, sarebbe pertinenziale al mappale 1168; ciò per effetto del frazionamento n.1488/92 del 12/06/1992 redatto dall'Ing. Giuseppe Manzino, che ha reso il sedime accessibile solo dalla confinante citata particella 1168, stessa proprietà dell'indicata particella 509.

Pertanto la particella 59 è da considerarsi asservita alla 1168

La distanza dal torrente Arbogna, frena ogni possibilità edificatoria sull'area, ma permette l'utilizzo dei diritti volumetrici col mappale 1168 o i trasferimenti dei diritti edificatori di cui all'art. 11 della L.R. 12/05 contemplati nel PGT adottato dal Comune di Mortara. Nel caso specifico, la particella 509 concorre a saturare la capacità volumetrica di quanto edificato sul mappale 1168

infatti

Nella perizia redatta dallo scrivente per la procedura esecutiva rge 311/2023, la particella 509 dello stesso foglio 18 è stata stimata come unica parte del compendio pignorato, pertanto il suo valore è stato considerato come partecipativo al valore commerciale dei fabbricati stimati

Stima della particella 509 del foglio 18:

Nelle previsioni economiche per interventi edilizi, il valore attribuito ad un'area edificabile è comunemente considerato, in funzione della posizione, accesso, edificabilità, ecc., dal 10% al 20% sul valore dell'intero fabbricato. Considerati gli impedimenti della particella 509, è ragionevole assegnare come valore dei mappali 509 e 1168, il 10% del compendio che è stato stimato in perizia in € 335.600

Da ciò:

particella 1168	mq 320
particella 509	mq 471
valore fabbricati	335.600
Vp	10%

$$335.600 / (320+471) * 0,15 = 42,43/\text{mq}$$

$$\text{Mq } 471 * 42,43 = \text{€ } 19.984,53 \text{ (arrotondato € } 20.000,00)$$

In risposta al quesito:

la stima della particella 509 del foglio 18 del comune di Mortara è di € 20.000,00

Vigevano 06.05-2025



Arch. Gianni Castellani



Firmato digitalmente da:
Castellani Gianni
Firmato il 06/05/2025 17:37
Seriale Certificato: 3423988
Valido dal 25/03/2024 al 25/03/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Allegati

- mappa catastale
- visura catastale terreni part. 509
- visura catastale terreni part. 1168

