

Ente di Gestione delle Aree protette del Po piemontese

STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO DI ALCUNI
TERRENI IN LOCALITA' "FONTANA GIGANTE" DI TRICERRO

Il Sottoscritto Luca Cristaldi, Dottore Forestale, Iscritto al n. 124 dell'Albo provinciale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Alessandria, in qualità di Tecnico forestale dell'Ente di Gestione delle Aree protette del Po piemontese, ha provveduto alla stima sintetica del probabile valore di mercato di alcuni appezzamenti siti nelle località "Fontana Gigante".

Nell'espletamento dell'incarico professionale affidato allo scrivente, durante il mese di luglio 2022, è stato realizzato un sopralluogo al fine di verificare direttamente le condizioni di campagna. I terreni oggetto di stima sono censiti presso il Comune di Tricerro (VC), e sono rappresentati catastalmente di seguito.

Dalla verifica effettuata on-line presso i dati dell'Agenzia del Territorio, tutti gli appezzamenti in oggetto risultano di proprietà per il 50% di [REDACTED] e per il restante 50% [REDACTED]

I mappali catastali interessati sono i seguenti:

Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Superficie persa per erosione (mq)	Superficie effettiva (mq)
Tricerro	7	16	5.740	0	5.740
Tricerro	6	25	1.400	290	1.110
Tricerro	6	26	12.650	1.240	11.410
TOTALE			19.790	1.530	18.260

Risulta che parte dei mappali 25 e 26 del foglio 6 è stata nel tempo erosa dalle acque della Roggia Lamporo per una superficie complessiva di 1.530 mq, per cui la superficie complessiva effettivamente oggetto di stima ammonta a 18.260 mq.

Verificate sul campo le qualità colturali e esaminata la documentazione catastale, considerati gli ultimi valori di compravendita dei terreni in zona ed in coerenza con le tabelle dei valori agricoli medi in provincia di Vercelli (ex Legge 22/10/1971, n. 865 – art. 14 Legge 28/10/1977 n. 10), risulta che il valore del terreno delle singole particelle è pari a quanto esposto nella seguente tabella.

Comune	Regione agraria (*)	Foglio	Particella	Superficie effettiva (mq)	Superficie per uso suolo (mq)	Qualità colturale principale attuale	Valore di mercato unitario VAM (€ x ha)	Valore di mercato del terreno (€)
Tricerro	6	7	16	5.740	5.740	Bosco alto fusto	7.064,00	4.054,74
Tricerro	6	6	25	1.110	900	Bosco alto fusto	7.064,00	635,76
					210	Risaia stabile	27.808,00	583,97
Tricerro	6	6	26	11.410	2.410	Bosco alto fusto	7.064,00	1.702,42
					9.000	Risaia stabile	27.808,00	25.027,20
TOTALE				18.260	18.260			32.004,09

(*) Classificazione provinciale ex Legge 22/10/1971, n. 865 – art. 14 Legge 28/10/1977 n. 10

In conclusione, quindi, con arrotondamento, si valuta congrua un'offerta complessiva, con arrotondamento, di € 32.000,00.

Tanto lo scrivente ha potuto constatare e si pregia di riferire nell'espletamento dell'incarico assegnatogli.

Casale Monferrato, 14 luglio 2022

Luca Cristaldi

Luca Cristaldi

