

Messaggio municipale No. 2018-19 relativo alla richiesta dell'autorizzazione alla vendita diretta del mappale 130-3 (sezione di Cimo) a fr. 15'000. --

Al Consiglio comunale di Bioggio

Egregio Signor Presidente,
gentili signore e signori Consiglieri comunali,

il Municipio sottopone alla vostra attenzione la proposta di vendita di un terreno, che il Comune aveva ricevuto a titolo gratuito. Questo mappale n. 130-3 RFD (sezione Cimo) Bioggio è, per motivi di manutenzione e gestione pratica del fondo, di nessun interesse pratico per il Comune. Per il terreno in oggetto, visto il suo stato boschivo, con piante ad alto fusto pericolanti, il vicino confinante, signor Paolo Gaffurini, Cimo, ha chiesto al Comune una radicale pulizia del sedime con tagli di piante importanti che minacciano ed invadono la sua proprietà. In via subordinata ha chiesto di poter acquistare il sedime.

Vista la situazione esistente, il Municipio ha fatto allestire una perizia – vedi allegato – che presenta il valore del fondo e l'importo coretto di cessione per non dover procedere con una costosa manutenzione con taglio seriale di diversi alberi che invadono ormai da tempo la proprietà privata Gaffurini.

La proposta

A seguito delle precedenti considerazioni, il Municipio ha intavolato come detto delle trattative bonali con il proprietario interessato, per l'eventuale sua disponibilità all'acquisto dello scorporo del sedime in questione.

Dopo alcuni scambi ed alcuni incontri tra le parti, si é potuto trovare un accordo bonale che ha portato alla conferma della disponibilità da parte del confinante privato proprietario, signor Paolo Gaffurini, Cimo (Bioggio) ad una acquisizione del mappale in oggetto, alle condizioni che il Municipio ritiene adeguate.

Si è concordato che:

- lo scorporo di 503 mq del mapp. 130-3 viene ceduto dal Comune (attuale proprietario) al confinante proprietario, signor Paolo Gaffurini, nelle attuali condizioni e senza alcuna richiesta particolari di manutenzione preventiva ad un prezzo complessivo di fr. 15'000. --;
- l'interessato proprietario, oltre al costo globale dell'operazione, si assume tutte le spese notarili, di registrazione URFD e del geometra.

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene l'interesse del Comune di Bioggio, onde evitare spese di manutenzione cospicue per un fondo impervio ed improduttivo, di cedere lo stesso come da offerta avanzata dal confinante, signor Paolo Gaffurini, Cimo.

Considerato quanto sopra, il Municipio chiede a codesto Consiglio Comunale di voler

d e c i d e r e

- 1. Al Municipio di Bioggio viene concesso di poter procedere con la vendita (alienazione) della particella – mappale no. 130-3 RFD Bioggio (Sezione Cimo) al signor Paolo Gaffurini, Cimo.**
- 2. Tutte le spese per il trapasso di cui al punto 1. rimangono a carico dell'acquirente, signor P. Gaffurini, Cimo (Bioggio).**

Con stima e cordialità.

Per il Municipio

<p>Il sindaco:</p>  <p>Eolo Alberti</p>		<p>Il segretario:</p>  <p>Massimo Perlasca</p>
--	---	--

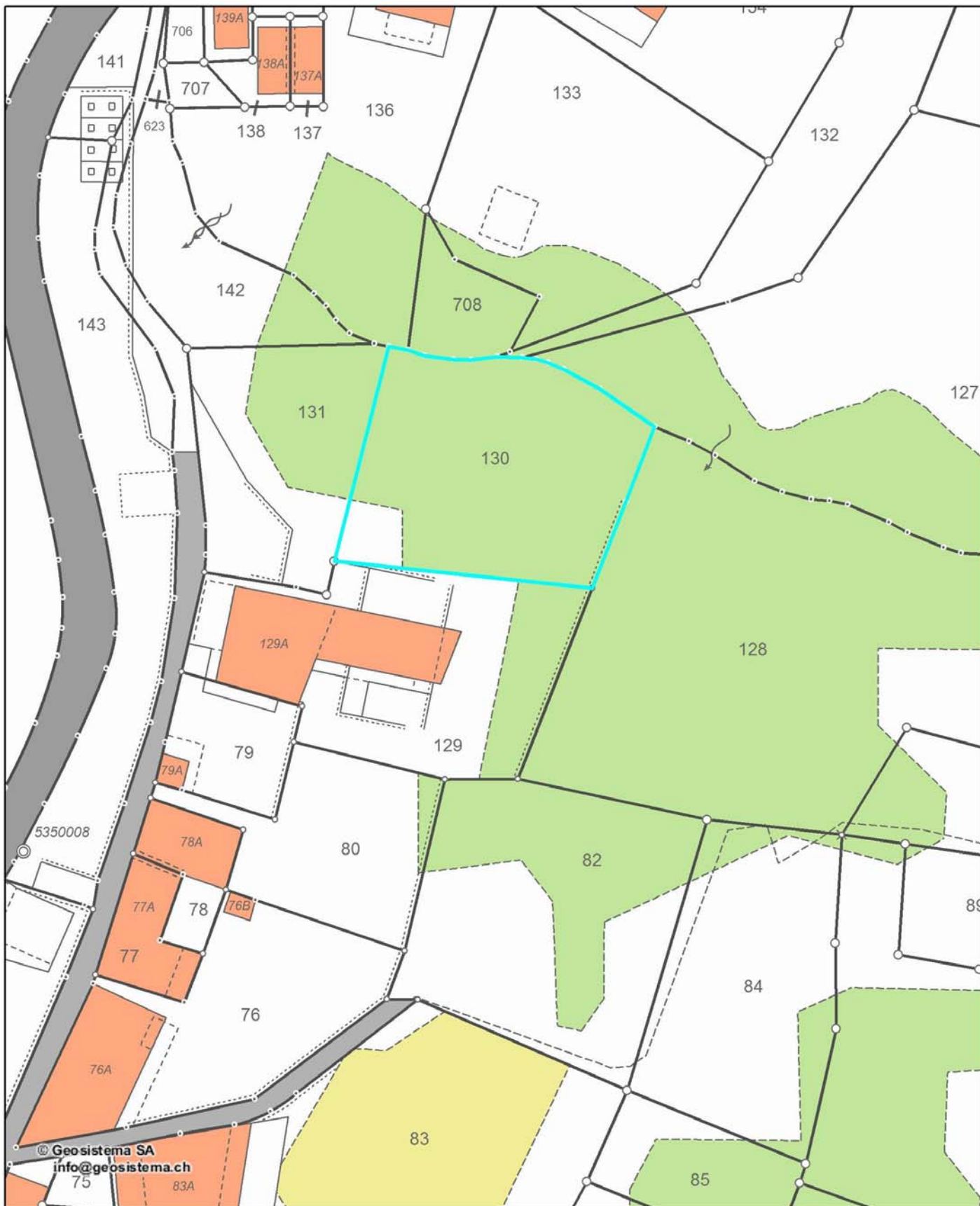
RM No. 1211/18 del 27.08.18

Municipale responsabile: Sindaco, signor E. Alberti

Va per rapporto a:

G	E	AP	P	CT GA	PR
X	X				

Allegati: - planimetria di situazione
- perizia



© Geosistema SA
 info@geosistema.ch



Comune di Bioggio Sez. Cimo

Creato per scala 1:500



Operatore cimo

Data di creazione 28.08.2018



Municipio di Bioggio

Via Cademario 10
 6934 Bioggio

P E R I Z I A

IMMOBILIARE

VALUTAZIONE AL : 10 agosto 2018

COMUNE DI : Bioggio

SEZIONE DI : Cimo

MAPPALE No. : 130 RFD

PROPRIETÀ : Comune di Bioggio

allegati: - planimetria
- estratti Ufficio Registri
- estratto Piano Regolatore

Bioggio, 10 agosto 2018

1. PREMESSA

In data, 07 agosto 2018 l'Ufficio tecnico del Comune di Bioggio, incaricava il sotto scritto Perito, di allestire una perizia immobiliare per determinare il valore reale del mappale no.130 di proprietà del Comune.

2. SITUAZIONE CATASTALE

NE superficie non edificata mq 503

3. SERVITÙ E ONERI FONDIARI

Nessuna servitù e nessun onere fondiario

4. MENZIONI

Piano Regolatore

5. PIANO REGOLATORE COMUNALE

Zona	:	Zona residenziale semi-estensiva (RE+)
Indice di sfruttamento	:	0.5
Indice di occupazione	:	40%
Distanza minima da confine	:	4.0 m
Distanza minima tra fabbricati	:	8.0 m
Altezza massima alla gronda	:	8.5 m
Pendenza massima del tetto	:	35%
Area verde minima	:	40%

6. CONSIDERAZIONI GENERALI

6.1 criteri di valutazione generali

Per stabilire il valore reale si devono tenere in considerazione diversi fattori che influiscono sul valore dell'oggetto da valutare e in particolare:

- a) l'importanza della località in cui giace la proprietà da valutare, in rapporto con la situazione geografica, con lo sviluppo residenziale, industriale e commerciale

- b) della regione e d'ogni singola parte o quartiere o frazione o zona dove si trovano i fondi;
- b) i prezzi pagati nelle contrattazioni di compravendita, pubbliche e private, avvenute nella località negli ultimi anni, l'Ufficio cantonale di statistica (Ustat) rilascia informazioni sui valori medi relativi alle compra vendite;
- c) le norme pianificatorie dettate dal Piano Regolatore, la posizione, le dimensioni, le caratteristiche fisiche, la configurazione, la topografia, l'esposizione, lo sfruttamento, il grado d'urbanizzazione, gli accessi, le servitù, nonché quei fattori positivi o negativi che incidano sul valore commerciale.

6.2 criteri di valutazione particolari

6.2.1 VALORE REALE

TERRENI

- parità prezzo d'acquisto
- statistico comparativo
- classi di situazione
- calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito
- calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita
- calcolo a partire dal reddito

6.3 accertamenti e ricerca

- esperito sopralluogo
- esame atti a disposizione
- accertamenti: Ufficio Tecnico Comunale, ricerca atti presso il Geometra detentore della mappa, Ufficio Registri, Ufficio Cantonale di statistica (Ustat), Pianificazione per Piano Regolatore e Ufficio Cantonale Stima.

7. DESCRIZIONE DEL FONDO

Ubicazione	:	mappale sito in località "i Canavée"
Insedimento	:	zona residenziale e nucleo caratterizzata da case mono e bifamigliari
Forma	:	irregolare
Confini	:	con altre proprietà private

Orientamento, vista e Insolazione	:	fondo orientato a sud-est, soleggiamento normale, vista limitata per la presenza di piante di alto fusto
Immissioni	:	non sono rilevabili nelle vicinanze immissioni sfavorevoli quali, inquinamenti atmosferici, o di altro tipo, a parte un leggero inquinamento fonico proveniente dal decollo e atterraggio degli aerei dall'Aeroporto di Lugano-Agno.
Infrastrutture	:	nelle immediate vicinanze Municipio, Asilo, Scuole e Negozi per generi di prima necessità a Bioggio
Sistemazione	:	terreno in parte incolto ed in parte boschivo con piante di alto fusto in forte pendenza

CALCOLO DEI VALORI

8. VALORE REALE

Il valore reale corrisponde al prezzo di vendita che si può ottenere normalmente in una libera contrattazione di compravendita.

8.1 Terreno

Il valore del terreno è di regola determinato sulla parità del prezzo d'acquisto e sul confronto delle compravendite con terreni aventi le medesime caratteristiche. Se questi criteri non possono essere utilizzati si può procedere con il metodo delle classi di situazione, con il calcolo alla rovescia a partire dal valore di reddito, con il calcolo alla rovescia a partire dal prezzo di vendita e con il calcolo a partire dal reddito.

Il perito ha attentamente esaminato la situazione pianificatoria dettata dal Piano Regolatore, ritiene che per determinare il valore del terreno si debbano adottare:

- il criterio sulla parità del prezzo d'acquisto
- il criterio del confronto delle compra vendite

Nel caso concreto non si è potuto applicare il metodo della parità del prezzo d'acquisto, si è quindi optato per confronto delle compra vendite avvenute negli ultimi anni.

Esaminando le compravendite degli ultimi anni, nelle zone limitrofe aventi le medesime caratteristiche si può dedurre che il valore dei terreni, variano dai 600 a 700 fr. al mq.

Nel merito generale:

Parte del fondo si trova in zona pericoli, essendo questa zona boschiva è ininfluenza sulla valutazione.

Essendo la superficie edificabile di soli 120 mq. le possibilità edificatorie sono limitate ad edifici accessori; pertanto il valore del fondo è determinato unicamente dalla potenzialità edificatoria dell'indice di sfruttamento.

Il perito in sede di sopralluogo ha esaminato attentamente la situazione del terreno, tenendo in considerazione tutti i fattori influenti e in base alle proprie conoscenze ed esperienza ha determinato il valore per la parte edificabile a 350 fr. al mq. e per la parte boschiva a 1 fr. al mq.

Nel merito particolare:

Il proprietario del fondo confinante "a questo particolare mappale" no. 129 ha più volte chiesto al Municipio il taglio dei numerosi alberi di alto fusto che invadono la sua proprietà.

La spesa per questa operazione sarebbe di diversi migliaia di franchi.

Pertanto, se la vendita andrebbe in questa direzione, il suo valore a corpo potrebbe essere valutato **in circa 15'000 franchi.**

Conclusione

Il sottoscritto dichiara :

- Di aver personalmente visitato il bene descritto nella perizia, bene situato a Bioggio Sezione di Cimo, il giorno di riferimento della perizia è il 10.08.2018, per quanto è stato possibile vedere non sono state riscontrate circostanze straordinarie.
- Il perito declina ogni responsabilità in caso di altro utilizzo di questa perizia.
- Di non aver alcun interesse, passato, presente o futuro, diretto o indiretto, nei beni e nell'utilizzo di questa perizia.
- Che l'utilizzo della presente perizia non è in alcun modo dipendente da qualsiasi compenso derivante dalle conclusioni della perizia stessa, con qualsiasi importo espresso o implicito.
- Il perito ritiene di aver svolto con diligenza il proprio incarico e che, per quanto sia possibile sapere, tutte le dichiarazioni ed opinioni contenute nella presente perizia sono corrette.
- Ed infine, che questa perizia è stata allestita conformemente alle regole professionali in vigore secondo scienza e coscienza.

OSSERVAZIONI : La valutazione esposta viene esperita considerando lo stato reale ed attuale delle proprietà in questione, ad un valore venale e commerciale rispetto al mercato immobiliare speculativo, il valore risulta quello realizzabile in caso di vendita, lo stesso potrà comunque subire delle variazioni in considerazione delle circostanze che possono determinare la vendita.

Restando a vostra disposizione per eventuali ragguagli in merito, ringraziando per la fiducia accordatami, distintamente saluto.

Con la massima stima
Birolini Giovanni

Perito immobiliare