

Data 20 luglio 2020

Es. rif.

Vs. rif.

Modalità invio: e-mail

Principio documento

Classificazione Riservato

Modalità di richiesta

PERIZIA

iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Novara al n. [REDACTED] a seguito dell'incarico ricevuto dall'Avv. Paolo Borgna di descrivere i terreni sotto indicati, valutato ogni elemento utile, è in grado di rassegnare la presente relazione.

Oggetto della relazione

Oggetto della perizia è la descrizione della destinazione urbanistica dei seguenti lotti di terreno tutti in Comune di Borgomanero:

foglio 3

particella 1273 di mq 58,00

particella 1274 di mq 123,00

particella 1275 di mq 160,00

particella 1276 di mq 71,00

foglio 9

particella 3191 di mq 4,00 (il lotto non è riportato in mappa perché troppo piccolo per una sua rappresentazione grafica)

particella 3340 di mq 130,00



particella 3342 di mq 480,00

particella 3344 di mq 120,00

Descrizione e considerazioni

I lotti riferiti al foglio 3, inseriti in PRGC come "**Area residenziale consolidata – Art. 21**", si caratterizzano per la loro piccola o piccolissima superficie e per la loro conformazione, elementi che li contraddistinguono come inedificabili sia per l'impossibilità di realizzare qualsivoglia costruzione che non avrebbe la distanza richiesta dai confini, sia per il volume irrisorio che sarebbe permesso su ogni lotto, essendo non possibile l'accorpamento delle particelle, pur essendo l'insieme delle particelle a corpo unico, sia perché costituenti area a verde del condominio confinante. Si ritiene pertanto che i lotti abbiano un valore nullo.

I lotti riferiti al foglio 9, inseriti in PRGC come "**ERP_E - area normativa ERP nuovo impianto - Art. 25**". Nei lotti identificati possono esclusivamente realizzarsi interventi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata che, nel caso specifico, conducono ad una capacità edificatoria di mq 48,00 circa (mc 146,00 circa) dell'area. La limitazione dell'area legata all'ERP Sovvenzionata collegata alla scarsissima edificabilità reale di fatto, riducono in modo sostanziale il valore dell'area, che potrebbe risultare utile solo se inserita nel contesto di un Piano esecutivo complessivo dell'area con la stessa destinazione, che ad oggi si ritiene improbabile vista la richiesta di fatto nulla del mercato di edilizia sovvenzionata sulla piazza.

Tutto quanto sopra esposto è stato da me redatto in perfetta buona fede in evasione all'incarico ricevuto.

