

PERIZIA DI STIMA TERRENI

Lo scrivente ingegnere Paolo Clementi, capo dell'area tecnica del Comune di Tirano, è stato incaricato dall'Amministrazione comunale di redigere una perizia, avente lo scopo di determinare il valore di un lotto di terreni di proprietà comunale situati in prossimità della Zona Industriale, Via Argine Poschiavino, al fine della vendita del terreno stesso.

CARATTERISTICHE DEL TERRENO:

ubicazione	COMUNE DI TIRANO - ZONA INDUSTRIALE, VIA ARGINE POSCHIAVINO
foglio:	55
mappali:	539, 540
+	
Foglio:	42
Mappali:	1177, 1178, 1180, 1181, 1183, 1184, 1186, 1163, 1166, 1169, 1172, 1175, 1188, 1098
superficie catastale complessiva mq:	4.585 mq
destinazione urbanistica:	aree edificabili
vincoli:	paesaggistico (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici vincolati e relative fasce di rispetto 150 mt D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c per tutta la superficie)
servitù:	---

DESCRIZIONE:

I terreni oggetto di stima sono ubicati in Comune di Tirano, nella zona industriale in Via Argine Poschiavino, in prossimità della zona di arrivo dello svincolo della costruenda tangenziale.

Tali immobili sono inseriti entro l'ambito dell'ex PIP sovracomunale, adatti all'uso previsto dall'ambito urbanistico di riferimento che non sono stati assegnati entro i termini di attuazione dello stesso, non edificati ma servibili dalle diverse urbanizzazioni, accessibili tramite traversa in comune con Terna, dalla via Argine Poschiavino, anche divisibili in due lotti distinti da ca 2.000 e 2.500 mq.

Non sono presenti diritti di passo. Il terreno non è coltivato.

Secondo il P.R.G. vigente, l'area è destinata ad Area soggetta a Programma Integrato di Intervento in variante al PGT vigente per lo sviluppo dell'area industriale in località Cartiera, approvato con delibera C.C. 45 del 28.11.2013.

In seguito alla Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/04/2025 n. 12, l'attuazione delle opere pubbliche previste dal Progetto Integrato di Intervento è stata definitivamente sostituita dalla riscossione delle somme messe a garanzia della realizzazione delle stesse opere pubbliche, per cui le aree sono state ritenute alienabili con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale del 24/09/2025 n. 37, dando atto che le stesse si trovano entro un ambito artigianale/industriale di PGT.

Inoltre, ai fini geologici/geotecnici, tali immobili ricadono in classe di fattibilità 3g "fattibilità con consistenti limitazioni per problematiche geotecniche" per tutta la superficie.

Trovandosi a distanza inferiore a 150 metri dal fiume Adda, tale lotto è soggetto a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera c per tutta la superficie.

VALUTAZIONE DEI TERRENI:

A seguito di una verifica dei prezzi di vendita di terreni simili per posizione e destinazione d'uso, vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29/12/2021 con la quale il Comune di Tirano cedeva dei terreni simili a quelli di cui alla presente perizia, posti in una località limitrofa a quella in oggetto (Località ai Forti), al prezzo di € 79 €/mq, secondo offerta presentata dalla società Terna S.p.A.; calcolata la rivalutazione dell'importo stesso ad oggi, considerando che il coefficiente di rivalutazione monetaria secondo ISTAT da dicembre 2021 ad ottobre 2025 è pari al 1,143 e che pertanto il suddetto importo rivalutato ad oggi è pari ad € 90,30, arrotondato a 90,00 €/mq;

considerato:

- che il terreno è facilmente accessibile dalla via Argine Poschiavino e dalla traversa che serve anche l'insediamento di Terna;

- che lo stesso si trova in una posizione compresa tra zone già edificate ad uso artigianale/industriale,
- che in prossimità dello stesso sono presenti tutte le opere di urbanizzazione;

tenuto conto che il vincolo ambientale non limita particolarmente l'edificabilità giacché per casi analoghi le richieste di edificazione nella fascia vincolata hanno avuto esito positivo,

rilevato che in ogni caso, pur non essendovi una diretta edificabilità del lotto, ciononostante per un'impresa un intervento di edificazione potrebbe essere sviluppato attivando una procedura urbanistica semplificata per attività produttive, cosiddetta “Variante SUAP”.

Si ritiene pertanto che il valore da attribuire per la vendita della suddetta area sia di 90,00 €/mq che, applicato sull'intera superficie del lotto (4.585 mq), risulta di € 412.650,00.

Tirano, 25 novembre 2025

Ing. Paolo Clementi

Allegati:

Planimetria scala 1:1000