



COMUNE DI CAMERI

Piazza Dante Alighieri 27 - C.A.P. 28062 - (NOVARA)

Part. IVA e Codice Fisc. 00141730036

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2026

(art. 58, comma 1 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni nella L. 133/2008)

Maggio 2026

La sottoscritta Margherita arch. TESTA (C.F. TST MGH 68M60 B473W) nata a Cameri (NO) il 20/08/1968, Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia del Comune di Cameri, iscritta all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Novara e Verbano-Cusio-Ossola al n. 795, è stata incaricata di redigere il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari (PAV) previsto dall'art. 58, comma 1 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. 06/08/2008, n. 133.

Gli immobili presenti nel PAV 2022 sono:

- n. 1 lotto di terreno agricolo censito al Foglio n. 38, mappale n. 12;
- n. 4 lotti di terreno con sovrastante basso fabbricato ad uso ricovero attrezzi/deposito nel Parco Naturale della Valle del Ticino;
- porzione di fabbricato di civile abitazione all'interno di cortile in Via Garibaldi n. 25, censito al catasto fabbricati al foglio n. 63 mappale n. 309 sub 1;
- Porzione di Residenza Sanitaria Assistenziale, posta in Vicolo Caserma n. 11, individuata al catasto fabbricati al foglio n. 38 mappale n. 1464;

Rispetto al PAV 2022 si prevede di eliminare i lotti nn. 2 e 3 presenti sulla sponda destra del fiume Ticino in quanto sono stati oggetto di valorizzazione mediante concessione in uso a soggetti privati. Viene invece inserito il lotto n. 4 in quanto tornato nella disponibilità del Comune e potrà essere oggetto di nuovo bando di concessione.

Il nuovo PAV verrà redatto mantenendo il terreno agricolo censito al foglio n. 38 mappale n. 12, per il quale non è prevista alcuna valorizzazione attraverso variante urbanistica, vista la localizzazione a "macchia di leopardo" sul territorio, ed al quale è stato attribuito il valore con riferimento al valore agricolo medio (VAM) per l'anno 2024 elaborato dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara.

Verrà mantenuto anche l'immobile posto in Via Garibaldi n. 25. Viste le gare andate deserte nel 2010, nel 2015 e poi nel 2016, visti i ribassi applicati negli anni scorsi e non trovando interesse all'acquisizione da parte di soggetti terzi si ritiene di mantenere il valore già inserito nel PAV (Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni) del 2019. Come previsto dal Regolamento per le alienazioni degli immobili comunali potrà essere eventualmente alienato a trattativa privata qualora si riscontrasse un interesse da parte di soggetto terzo.

Per i lotti di terreno ubicati in Valle del Ticino, assoggettati ad uso civico, la Regione Piemonte, con determinazione n. 314 del 16 maggio 2013, ha accolto la richiesta del Comune di Cameri in merito

al ricalcolo delle concessioni amministrative (autorizzate con precedente determinazione regionale n. 1315 del 21/12/2010). I nuovi parametri, basati essenzialmente sulla durata della concessione, da 50 anni a 6 anni, hanno consentito di determinare concessioni meno onerose in rapporto alla durata della concessione stessa. Dal PAV2022, come sopra indicato, sono stati stralciati gli immobili ricadenti nei lotti nn. 2 e 3, oggetto di valorizzazione mediante assegnazione in concessione a cittadini ed inserito quello del lotto n. 4 tornato nella disponibilità del Comune.

Si precisa che il ricavato proveniente dalla valorizzazione dei beni soggetti ad uso civico dovrà essere destinato alla realizzazione di un'opera o di un servizio di pubblico interesse e che il ricavato proveniente dai terreni denominati ex ECA (Ente Comunale di Assistenza) dovrà essere destinato ad opere o servizi socio assistenziali, stessa finalità dovrà avere il ricavato dell'alienazione dell'immobile di via Garibaldi, in quanto disposizione testamentaria.

Il PAV 2026 viene infine aggiornato inserendo l'immobile di proprietà del Comune di Cameri e della Parrocchia San Michele Arcangelo, ognuno per il proprio 50% a destinazione residenziale, posto in Via Italia n. 22, individuato al catasto fabbricati al foglio n. 50 mappale n. 1269 sub 1-2-5-6-7., costituito da due unità immobiliari di civile abitazione, due autorimesse ed una cantina. Il valore dell'immobile è stato determinato a seguito di perizia asseverata (allegata al presente PAV) del geom. Marco Braga, con studio a Cameri in Viale Marconi n. 39, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della Provincia di Novara al n. 2304, a seguito di incarico affidato dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia con determina n. 17 del 23/04/2024.

F.to digitalmente
**Il Responsabile dell'Area
Urbanistica ed Edilizia**
Margherita arch. Testa

TERRENO Foglio n. 38 mappale n. 12

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta ai sensi della L.R. 06/01/1978, n. 2 che ha sciolto l'Ente Comunale di Assistenza attribuendo funzioni e competenze ai Comuni.
- 2) **Ubicazione:** zona periferica a Est del territorio comunale, in prossimità della Strada Servetta. L'accesso al fondo avviene attraverso una strada interpoderale trasversale alla Strada Provinciale n. 4 Ovest Ticino nei pressi dell'incrocio con la Via Baracca.
L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota pressoché identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** Il terreno in oggetto, risulta censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 38 Mappale n. 12 - Seminativo - Classe 2 - di Are 16.90 - R.D. € 11,78 - R.A. € 9,60; confina a nord con il Foglio n. 25, ad est con il mappale n. 13, a sud con il mappale n. 136 e ad ovest con il mappale n. 11.
Il terreno risulta attualmente concesso in locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come: "AREA AGRICOLA".
- 5) **Valutazione:** La valutazione è scaturita prendendo come riferimento la tabella dei valori agricoli medi per l'anno 2024 elaborata dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Novara. Il valore unitario medio del terreno è fissato, per la Regione Agraria n. 7 (ex Regione Agraria n. 12) a cui appartiene il Comune di Cameri, in **18.700,00 €/Ha**, il valore complessivo risulta pertanto:
F. 38 mappale 12: **Ha 0,169 x 18.700,00 €/Ha = € 3.160,30.**
- 6) **Conclusioni:** il valore totale del terreno soprascritto è pari a **€ 3.160,30** diconsi (euro tremila cento sessanta/30)

CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 1

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatre. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l'area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** Il terreno in oggetto risulta essere una porzione di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – Seminativo - Classe 3 - di Are 35.00 - R.D. € 20,79 - R.A. € 18,98; confina a nord i mappali nn. 109, 110, 111 e 112, ad est con il mappale n. 134, a sud con il mappale n. 151 e ad ovest con il mappale n. 132.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come: "AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO".
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta parzialmente diroccato in quanto oggetto di incendio negli anni scorsi. Presso l'ufficio edilizia è depositata una Denuncia d'Inizio Attività attiva per il recupero del fabbricato. Il fabbricato in origine era a forma quadrata con lato pari a 7,30 metri per una superficie coperta complessiva di mq 53,29. La pianta dell'edificio rappresenta un locale ad uso ripostiglio con accesso diretto dall'esterno ed un secondo locale adiacente ad uso cucina. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. In origine la muratura era in mattoni, il tetto piano, serramenti in ferro e legno e pavimento in battuto di cemento.
- 6) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 7) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a € 4.326,44 (diconsi euro quattromilatrecentoventisei/44)



CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 4

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatré. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l'area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come : “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in discrete condizioni. Il fabbricato ha forma rettangolare con antistante portico, le dimensioni sono pari a 8,30 metri per 7,30 metri, portico compreso, per una superficie coperta complessiva di mq 60,59. L'edificio è costituito da un locale ad uso ripostiglio con accesso diretto dall'esterno ed altri due locali collegati con unico accesso dall'esterno. I locali non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. La struttura è in muratura di mattoni, il tetto piano, i serramenti in ferro e legno e il pavimento in battuto di cemento.
- 8) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 6) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa è **pari a € 7.757,34 (diconsi euro settemilasettecentocinquantesette/34)**



CASSETTA VALLE DEL TICINO – LOTTO N. 11

- 1) **Titolarità dei beni:** L'area è di proprietà comunale. L'area è pervenuta in forza di giusto e legale titolo e buona fede in data anteriore al primo gennaio millenovecentosessantatre. L'area è stata dichiarata con Decreto Commissariale del 26/06/1935 Uso Civico di categoria A (uso boschivo).
- 2) **Ubicazione:** l'area è ubicata in fregio al fiume Ticino. L'accesso al lotto avviene direttamente da strada ciclo pedonale lungo il fiume e prima ancora da strada comunale denominata Via Ticino. L'area di cui è richiesta la stima ha forma planimetrica regolare con altimetria costante e quota identica alla strada di accesso.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile oggetto di perizia è un basso fabbricato posto su un lotto di terreno di circa 500 mq di un più ampio mappale censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 3 Mappale n. 7 – bosco misto - Classe 2 - di Ettari 7.19.50 - R.D. € 52,02 - R.A. € 14,86; confina a nord con il mappale n. 6, ad est con il Fiume Ticino, a sud con i Fogli nn. 10 e 11 e ad ovest con il mappale n. 6.
Il lotto di terreno risulta attualmente non concesso. Ai precedenti affittuari è stata data regolare disdetta del contratto di locazione.
- 4) **Norme urbanistiche:** il terreno oggetto di stima, è classificato dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come: “AREA DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in scarse condizioni. Il fabbricato ha forma rettangolare con accesso diretto all'esterno e portico antistante di dimensioni pari a circa 6,50 x 4,55 metri per una superficie coperta di circa 29,575 mq. L'edificio è costituito da un unico locale. Il locale non ha le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerato abitabile. La struttura è in muratura di mattoni, il tetto a due falde con copertura in eternit, soffitto con soletta il laterizio, i serramenti in ferro e legno e il pavimento in battuto.
- 9) **Valutazione:** La valutazione è stata stabilita con perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia di questo Ente assunta con delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2012 e successivamente approvata con Determina Dirigenziale Regionale n. 314 del 16/05/2013, a rettifica della precedente determinazione regionale n. 1315 del 16/05/2013.
- 6) **Conclusioni:** il valore della concessione amministrativa per sei anni è pari a € 4.010,84 (diconsi euro quattromiladieci/84)



PORZIONE DI FABBRICATO IN VIA GARIBALDI N. 25 (Foglio n. 63 mappale n. 309)

- 1) **Titolarità dei beni:** L'immobile è di proprietà comunale, è pervenuto in forza di atto notarile pubblico per causa di morte del 02/08/1999 rep. n. 361262a rogito notaio Mittino di Novara, trascritto al n. 12598 del 31/08/1999.
- 2) **Ubicazione:** l'immobile è ubicato all'interno di cortile posto in Via Garibaldi n. 25.
- 3) **Riferimenti catastali:** l'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Terreni al F. 63 mappale n. 309 ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al F. 63 Mappale n. 309 sub 1 – Cat. A/6 - Classe 2 - di vani 1 – Rendita € 26,86; F. 63 Mappale n. 309 sub 2 – Cat. A/6 - Classe 2 - di vani 2 – Rendita € 53,71; F. 63 Mappale n. 309 sub 1 – Cat. A/6 - Classe 2 - di vani 1 – Rendita € 26,86; confina a nord con il mappale n. 276, ad est con il mappale n. 320, a sud con il mappale n. 516 e ad ovest con il mappale n. 308.

L'immobile allo stato attuale risulta disabitato.

- 4) **Norme urbanistiche:** l'immobile è ubicato in area classificata dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G.C.), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 9-22591 del 06/10/1997 e successive varianti, modifiche ed integrazioni come “AREA DI ANTICO IMPIANTO” ed il fabbricato nello specifico come “EDIFICIO D'IMPIANTO RURALE DA VALORIZZARE”.
- 5) **Consistenza:** allo stato attuale l'immobile risulta in pessime condizioni. E' posizionato in angolo tra due corpi di fabbrica perpendicolari tra loro. Il fabbricato è costituito da un vano al piano terra, uno al piano primo ed uno al piano sottotetto, internamente sono state rilevate le seguenti misure: larghezza m. 4,40, lunghezza m. 4,87 ed altezza al piano primo m. 2,40. L'affaccio sul cortile di Via Garibaldi è limitato a circa un metro, lo spazio necessario per l'apertura, sul lato nord affaccia su vicolo privato e presenta alcune aperture di limitate dimensioni. La superficie coperta è di circa 24,64 mq. L'edificio è costituito da un unico locale su tre piani. I locali, privi di tutti gli impianti, non hanno le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerati abitabili. La struttura è in muratura mista a pietre, il tetto in coppi con orditura in legno, i serramenti in legno e i solai sono in legno.
- 6) **Valutazione:** La valutazione è scaturita attingendo dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio. Il valore unitario medio del fabbricato in zona centrale storica è compreso tra un minimo di 680,00 €/mq e 1.000,00 €/mq. Si ritiene che per l'immobile in questione, visto lo stato conservativo, si possa considerare congruo un valore pari a **350,00 €/mq** di SUL, il valore complessivo risulta pertanto:

Fabbricato: **mq 73,92 x 350,00 €/mq = € 25.872,00**

- 7) **Conclusioni:** in considerazione del fatto che nel corso dell'anno 2010, 2015 e 2016 sono state esperite gare per la cessione di tale fabbricato e che le stese sono andate deserte, dato atto inoltre che il mercato immobiliare è in continuo calo e che le condizioni manutentive sono in continuo peggioramento, si ritiene di procedere con un ribasso del 60% del valore dell'immobile come sopra valutato e di fissare lo stesso **in € 7.761,60 diconsi (euro settemilasettecento-sessantuno/60).**





FABBRICATO RESIDENZIALE IN VIA ITALIA N. 22 (Foglio n. 50 mappale n. 1269)

VEDI RELAZIONE DI STIMA ALLEGATA

RIEPILOGO TERRENI DA ALIENARE

IDENTIFICATIVO	VALORE UNITARIO €/mq	VALORIZZAZIONE CON VARIANTE URBANISTICA	VALORE AI FINI DI BILANCIO €
Foglio n. 38 mapp. 12	1,69	NO	3.160,30
TOTALE			3.160,30

RIEPILOGO EDIFICI DA VALORIZZARE CON CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

IDENTIFICATIVO	VALORE UNITARIO FABBRICATO €/mq	VALORE UNITARIO TERRENO €/Ha	VALORIZZAZIONE CON CONCESSIONE	VALORE AI FINI DI BILANCIO €
Lotto n. 1	150,00	14.850,00	4.326,44	4.326,44
Lotto n. 4	250,00	14.850,00	5.767,56	7.757,34
Lotto n. 11	250,00	14.850,00	4.010,84	4.010,84
TOTALE				16.094,62

RIEPILOGO EDIFICI DA ALIENARE

IDENTIFICATIVO	VALORE UNITARIO FABBRICATO €/mq	VALORE UNITARIO TERRENO €/Ha	VALORIZZAZIONE	VALORE AI FINI DI BILANCIO €
F. 63 mapp. 309-317	350,00		NO	7.761,60
F. 50 mapp. 1269 (50% quota Comune)	93.277,00		NO	93.277,00
TOTALE				101.038,60