

-----**RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA**-----

Il Consiglio di Amministrazione della “Fondazione Casa di Riposo di Sanfront” che in seguito per brevità sarà denominata “Fondazione”, con propria Deliberazione numero 3 del 03/07/2020, ha conferito al sottoscritto **FERRATO geometra Marco**, libero professionista con studio tecnico in Sanfront alla via Giannotti, 34/a, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al numero 3182, l’incarico di redigere una perizia di stima asseverata relativa alla valutazione di un fondo rustico in Sanfront di proprietà della “Fondazione” conferente.-----

In ossequio a tale gradito incarico il sottoscritto, eseguite le indispensabili ricerche tecniche e catastali, accessi sulla località per verificare le caratteristiche geomorfologiche, giacitura, esposizione e fertilità dell’appezzamento e quant’altro serve per determinare il più probabile valore di mercato di un fondo rustico, si è posto in grado di relazionare quanto segue.-

DESCRIZIONE CATASTALE-----

L’immobile in oggetto è censito nel Catasto Terreni del Comune di Sanfront come infra indicato:-----

f. 19 n. 824 S 3 are 38.16 R.D. € 10,84 R.A. € 14,78

e risulta intestato a:-----

Brondino Pietro nato a Sanfront il 15/08/1938, c.f. BRN PTR 38M15 H852K,

per la proprietà di 1/2;-----

Ospedale di Carità con sede in Sanfront, c.f. 8500225 004 2, per la proprietà

di 1/2;-----

ma è di piena proprietà della “Fondazione” in forza del titolo di provenienza e di quello assegnativo di cui meglio si specificherà in seguito.-----

Va pure precisato che essendo recentemente mutata la forma giuridica dell'ente, da "Ospedale di Carità" a "Fondazione Casa di Riposo di Sanfront", è ancora in corso di perfezionamento la volturazione del bene in capo alla "Fondazione" stessa.-----

CARATTERISTICHE DEL FONDO-----

L'immobile, azzonato in area agricola del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, è ubicato in Sanfront, regione "Pra" zona, questa, che si trova nelle immediate vicinanze del concentrico del capoluogo. Confina a nord con via Pra, ad est con un terreno agricolo coltivato a prato e con l'area pertinenziale di un compendio immobiliare, a sud con un incolto e ad ovest con un altro appezzamento sempre coltivato a prato.-----

È di giacitura pressoché pianeggiante in leggera pendenza da ovest verso est ad eccezione di una piccola porzione sul limitare del lato sud, ove sono presenti essenze arboree di scarso valore ed arbustive spontanee, che è in accentuata contro pendenza rispetto alla restante parte del fondo.-----

Considerata la discreta dotazione di acqua irrigua e delle buone caratteristiche fisiche del terreno è garantita una più che buona produzione, attualmente foraggera, ma idonea anche ad essere migliorata dal lato economico prestandosi favorevolmente l'appezzamento all'impianto di mirtilleto o castagneto ibrido stante proprio le peculiarità del terreno.-----

Il fondo fruisce di due accessi carrai, uno sul lato nord dalla strada comunale via Pra e l'altro sul lato opposto aperto su via vecchia delle Cusane.-----

Giova anche osservare che l'appezzamento a far data dal 10/11/2020 sarà libero da persone e cose e nella piena disponibilità della "Fondazione" spirando la durata del contratto di affitto sottoscritto in data 14/05/2018.-----

Per la buona valutazione di un bene oltre alle positività, avanti elencate, bisogna anche tener conto delle caratteristiche sfavorevoli, la linea telefonica aerea che attraversa l'appezzamento e la marcata forma trapezoidale scalena dello stesso, avente il lato nord della larghezza di circa metri 10,00 e quello sud di metri 33,00, sono tra le più rilevanti.-----

Detta conformazione pregiudica in parte una corretta pratica agraria in quanto in caso di impianto a filari questi saranno obbligatoriamente di lunghezze diverse e nel caso di messa a dimora di piante di alto fusto queste, a partire da via Pra verso il lato opposto per la lunghezza di ben metri lineari 80,00 rispetto ai metri 180,00 di lunghezza dell'intero fondo, non potranno essere impiantate stante l'insufficiente larghezza. Ciò ai sensi dell'articolo 892 del codice civile e susseguente Regolamento di Polizia Rurale del Comune di Sanfront che prevede venga osservata la distanza di metri 10,00 dai confini di proprietà per l'impianto di alberi di alto fusto.-----

SITUAZIONE URBANISTICA-----

Il terreno, privo di enti edificati, ricade in area "Agricola" del vigente strumento di pianificazione urbanistica, risulta assoggettato alle disposizioni dell'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore stesso ed in parte, essendo ricompreso nella fascia di 150 mt dalla sponda orografica destra del rio Albetta, è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142 lettera c del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 numero 42.-

PROVENIENZA-----

Il fondo è pervenuto alla "Fondazione" in forza dei menzionati titoli acquisitivi:-----

- Successione mortis causa di FERRATO Maria, nata a Sanfront

il 08/07/1936 ed ivi deceduta il 27/04/2010, dichiarazione di successione presentata a Saluzzo il 09/05/2011 e registrata al numero 381 del volume 9990, regolata da testamento olografo del 25/04/2010 pubblicato giusto verbale di pubblicazione con contestuale riconoscimento di legittima ed accettazione di eredità ricevuto dal Notaio Elio Quaglia in data 14/01/2011, numero 46390 del repertorio e numero 11641 della raccolta, registrato a Saluzzo il 18/01/2011 al numero 137 serie 1T.-----

Nella successione di cui infra oltre alla particella 824 del foglio 19 cadde, tra le altre, anche quella numero 64 del foglio medesimo, particelle quest'ultime fra loro limitrofe e speculari per forma, superficie e qualità colturali, recentemente oggetto del negozio di divisione che segue.-----

- Scrittura privata di divisione del 02/07/2020, non ancora tradotta in atto pubblico, con la quale è stata attribuita alla “Fondazione” l'intera proprietà della particella numero 824, venendo assegnata all'altro comproprietario Brondino Pietro, legatario di Mascarello Ferdinando, la piena proprietà della limitrofa e speculare particella numero 64.-----

CONCLUSIONI-----

Alla luce di quanto sopra esposto e di quant'altro serve per valutare un immobile il sottoscritto, che ha anche fondato la propria estimazione in un giudizio di stima sintetico comparativo con altri beni similari oggetto di recenti compravendite cui ha prestato il proprio supporto professionale, di consistenza e prezzi noti, estima il fondo rustico per cui è oggetto la presente in € 30.000,00 (euro trentamila/00).-----

Il menzionato valore assumendo come consistenza dell'appezzamento la giornata piemontese, misura che per uso e consuetudini secolari viene presa a

base nella trattazione e commercializzazione di qualsiasi fondo agricolo, è stato così definito:-----

are 38.16 equivalgono con insignificante arrotondamento a giornate piemontesi 1,00 giornate piemontesi 1,00 x €/giornata piemontese 30.000,00 = € 30.000,00

Quanto sopra il sottoscritto si è pregiato di riferire in evasione all'incarico ricevuto.-----

Sanfront, li 30 luglio 2020

IL PERITO

Marco Ferrato
FERRATO geometra Marco

