

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

Il Consiglio di Amministrazione della "Fondazione Casa di Riposo di Sanfront" che in seguito per brevità sarà denominata "Fondazione", con lettera prot. 431 del 15/10/2020, a firma del presidente Ferrato geom. Silvio, ha conferito al sottoscritto **DALPOZZO geom. Fulvio**, libero professionista con studio tecnico in Narzole via c. Colombo 15, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al numero 1992, l'incarico di redigere una perizia di stima asseverata relativa alla valutazione di un fondo rustico in Narzole 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 Narzole come infra indicato:-----

- f. 11 n. 12, Seminativo 2 are 31.50 R.D. € 21.96 R.A. € 21.15
  - f. 11 n. 13 Bosco Ceduo are 11.80 R.D. € 1.04 R.A. € 0.37
  - f. 11 n. 293 Seminativo 2 are 32.90 R.D. € 22.94 R.A. € 22.09
- formanti un unico lotto.-----

e risulta intestato a:-----

**OSPEDALE DI CARITA' con sede in SANFRONT C.F.: 85002250042**-----

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 Narzole, regione "Carpanetta" che si trova nella zona bassa del Tanaro. Confina a nord con un rio scaricatore (Rio Torbido), a sud con la strada del Castellazzo della quale non esiste più il sedime, ad est e



a ovest con terreni coltivati. Va rilevato che il mappale 13 è un terreno in pendenza, ormai un bosco incolto, orientato a nord, i mappali 12 e 293 sono invece in parte pianeggianti, ad eccezione della parte centrale interessata da rilievo che sale verso est.

Non esiste possibilità di irrigazione ciò influisce pesantemente sulle scelte culturali, di fatto limitate.-----

Il fondo, essendo da anni affittato al conduttore/proprietario dei terreni circostanti non ha chiara la strada di accesso, anche se si presume, perlomeno per i mappali 12 e 293 dalla strada vicinale "Castellazzo" attualmente non individuabile.-----

Giova anche osservare che l'appezzamento a far data dal 10/11/2021 sarà libero da persone e cose e nella piena disponibilità della "Fondazione" spirando la durata del contratto di affitto.-----

Per la buona valutazione di un bene, oltre alle notizie avanti elencate, bisogna anche tener conto delle caratteristiche sfavorevoli, la già accennata parte in rilievo, la conformità geometrica (lungo e stretto) dell'appezzamento stesso, il mappale 13 di scarsa appetibilità economica-----

#### SITUAZIONE URBANISTICA-----

Il terreno, privo di enti edificati, ricade in area "Agricola" del vigente strumento di pianificazione urbanistica, risulta assoggettato alle disposizioni dell'articolo 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore stesso. -----



#### PROVENIENZA-----

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

- Successione mortis causa di MASCARELLO FERDINANDO ,  
deceduto il 23/11/2019, dichiarazione di successione registrata il  
18/05/2020 al numero 141160 del volume 88888, sede: Cuneo  
da testamento.-----

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 simili 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 € 15.000,00 (euro quindicimila/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:-----

nn. 12 e 293 di complessive are 64.40 equivalgono con insignificativo arrotondamento a giornate piemontesi 1,69 x €/giornata piemontese 8500.00 = € 14.365.00

n. 13 bosco valore 600.00 € totale complessivo 14.965.00 che in tondo sono:

**15.000.00 € (diconsi quindicimila euro)**

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

NARZOLE 23 OTTOBRE 2020



Il tecnico incaricato



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2020

Data: 30/07/2020 - Ora: 17.13.27

Fine

Visura n.: T262066 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: OSPEDALE DI CARITA'</b>	
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di NARZOLE ( Codice: F846) Provincia di CUNEO OSPEDALE DI CARITA' con sede in SANFRONT C.F.: 85002250042</b>	

### 1. Immobili siti nel Comune di NARZOLE(Codice F846) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	11	12		-	SEMINAT IVO	31	50	Euro 21,96 L. 42.525	Agrario Euro 21,15 L. 40.950	Impianto meccanografico del 26/10/1977	
2	11	13		-	BOSCO CEDUO	11	80	Euro 1,04 L. 2.006	Euro 0,37 L. 708	Impianto meccanografico del 26/10/1977	
3	11	293		-	SEMINAT IVO	32	90	Euro 22,94 L. 44.415	Euro 22,09 L. 42.770	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 06/08/1997 MOD 26 VAR (n. 422.1/1995)	

**Totale: Superficie 76.20 Redditi: Dominicale Euro 45,94 Agrario Euro 43,61**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE DI CARITA' con sede in SANFRONT SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di MASCARELLO FERDINANDO del 23/11/2019, registrata il 18/05/2020 al Volume: 88888 Numero: 141160 Sede: CUNEO in atti dal 01/06/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 2277.1/2020	85002250042*	(1) Proprietà per 1/1

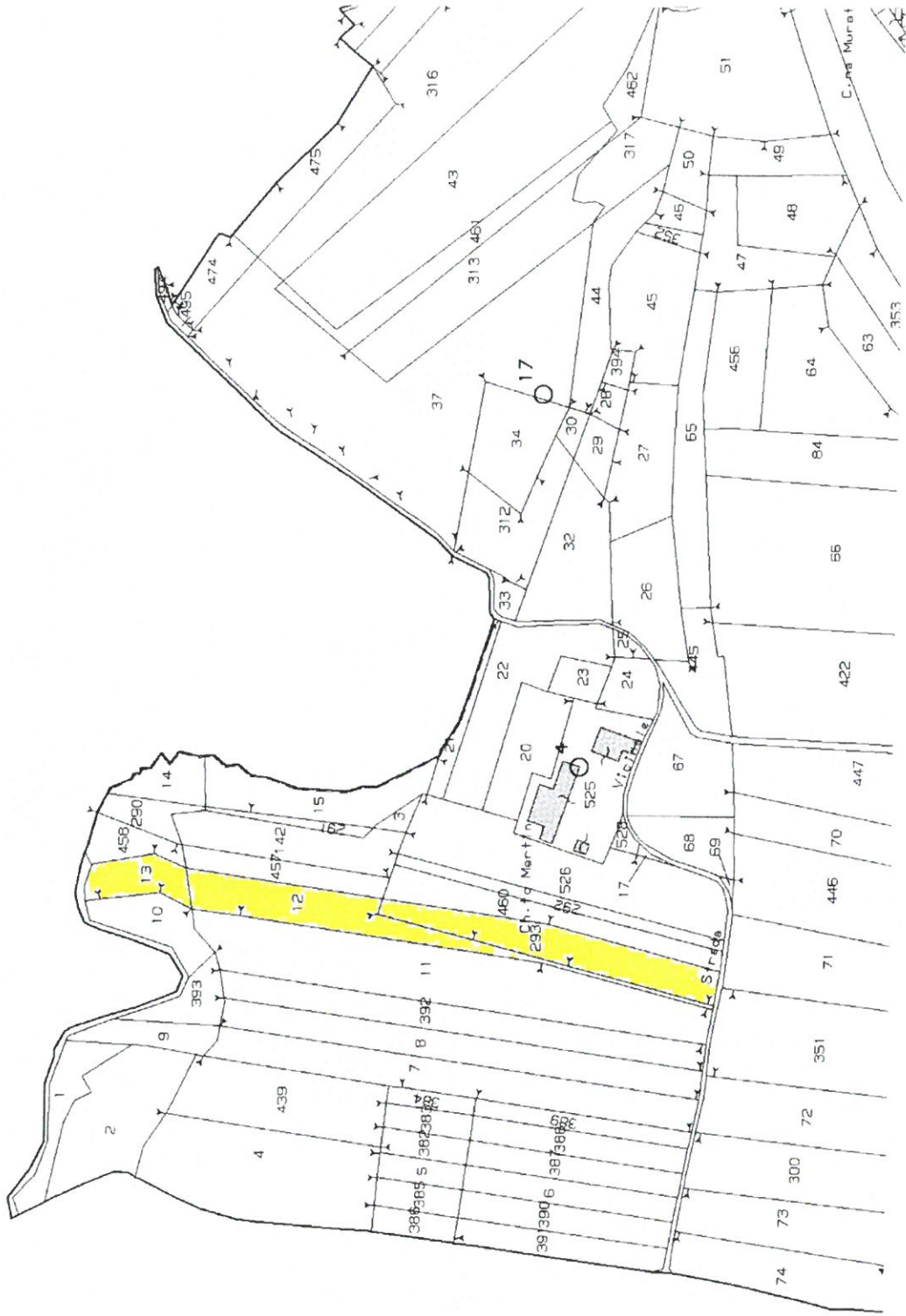
Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





VEDUTA AEREA

