

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto, **DOSSETTO** geometra **Simone**, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Cuneo col numero 3506, con studio in Sanfront in Via Braide 8, in seguito a delibera n. 7 del 30.07.2020 del Consiglio di Amministrazione della **Fondazione "Casa di Riposo di Sanfront"**, ha avuto l'affidamento dell'incarico per la redazione di una perizia di stima relativa ad un terreno di proprietà della *Fondazione* sito nel Comune di Sanfront. -----

A seguito di sopralluogo sul fondo oggetto di valutazione e svolte le dovute indagini per valutare le peculiarità del bene, quali le caratteristiche geomorfologiche, esposizione, giacitura ed in seguito alle necessarie ricerche catastali e tecniche, indispensabili al fine di esprimere il più probabile valore di mercato, il sottoscritto si pregia di relazionare quanto segue. -----

CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE DEL BENE: -----

La presente valutazione di stima tratta un terreno sito nel Comune di Sanfront, posto in zona a prevalente vocazione agricola, limitrofa al centro urbano del paese e nelle vicinanze del concentrico; l'appezzamento risulta poco distante dai servizi e dalle infrastrutture essenziali ed è servito da strada interpodereale di cui meglio in seguito si specifica. -----

Il bene si presenta con forma irregolare, indicativamente inscrivibile in un triangolo rettangolo, con il solo il lato ad est

retto, mentre il lato a nord ed il lato a sud-est seguono un andamento irregolare, per via del fatto che sono delimitati rispettivamente da una carrareccia e dal Bedale dei Mulini. Ha una buona esposizione solare da nord verso sud e giacitura pressoché pianeggiante, con minima pendenza leggermente più accentuata nella porzione posta all'estremità sud-est dell'appezzamento, caratteristiche che, insieme alla buona dotazione irrigua, ne facilitano la coltivazione garantendo un buon rendimento. -----

Alla data del sopralluogo il fondo risulta pressoché totalmente coltivato a prato foraggero, fatta eccezione per una striscia di circa 2 metri posta a ridosso di tutta la parte confinante con il Bedale dei Mulini che è totalmente incolta, invasa da molteplici essenze arbustive spontanee di nessun valore, nonché da rovi; il terreno è però idoneo anche ad altre coltivazioni, quali seminativo o frutteto, in particolare si presenta favorevole all'impianto di essenze di piccoli frutti quali mirtilli o castagni, viste le buone caratteristiche del terreno, la giacitura e la buona dotazione irrigua. -----

Quale fattore sfavorevole, al fine della corretta determinazione del valore di mercato, è da segnalare la presenza di una linea telefonica aerea che attraversa per una porzione l'appezzamento in direzione nordest-sudovest, con la presenza di due pali all'interno del mappale, di cui uno posto in prossimità del Bedale dei Mulini e l'altro all'interno della zona coltivata, essendo di fatto di intralcio alle lavorazioni ed alle coltivazioni. Di rilevanza negativa è anche il fatto che il fondo confini direttamente con il bedale, essendo così esposto ad esondazioni, che, seppure di piccola portata ed

importanza, possono comunque andare a danneggiare impianti, colture, prodotti ed essenze soprattutto nel primo periodo dopo la loro messa a dimora. -----

Altro fattore che penalizza il valore finale del bene è di fatto l'accesso al fondo, in quanto lo stesso fruiva di diritto di passaggio a carico dei mappali 659, 51 e 47 del foglio 20, attraversando il Bedale dei Mulini per mezzo di un piccolo ponte in legno di cui ancora oggi sono visibili le travi portanti. Tale passaggio risulta di fatto da tempo non più praticato, visto lo stato di degrado in cui versa la parte rimanente del ponte e la totale assenza di un piano di calpestio; prova ne è che il sito del passaggio ormai da tempo è invaso da rovi ed essenze arbustive spontanee. L'accesso ed il recesso al e dal mappale avviene ad oggi per mezzo di carrareccia posta sul lato nord del mappale stesso, la quale è asfaltata fino in prossimità dal confine est del terreno, consentendone il passaggio e l'ingresso all'interno del fondo. Tale aspetto andrà comunque adeguatamente chiarito, verificando se il diritto di passaggio a carico dei mappali 659, 51 e 47 del foglio 20 sia di fatto venuto meno per inutilizzo ultraventennale e se l'accesso ed il recesso al mappale per mezzo di carrareccia posta sul lato nord del fondo sia ora un diritto acquisito. Occorre pertanto verificare con un'indagine approfondita se il diritto di passaggio a carico dei mappali 659, 51 e 47 del foglio 20 sia ancora in essere e se l'accesso ed il recesso al e dal mappale per mezzo di carrareccia posta sul lato nord del fondo non sia ad oggi un diritto acquisito.

SITUAZIONE CATASTALE: -----

Il fondo in oggetto è censito nel Comune di Sanfront, al Catasto Terreni

come di seguito riportato: -----

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(are)	R.D.	R.A.
15	312	Seminativo	1	47,03	€ 27,93	€ 20,65

Il bene è catastalmente intestato a Ospedale di Carità, con sede in Sanfront, codice fiscale 85002250042 per l'intera proprietà, ma va 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 dei beni in capo alla "Fondazione" stessa.

PROVENIENZA DEL BENE: -----

Il bene oggetto di valutazione è pervenuto alla *Fondazione* in forza di: ---

- successione testamentaria della Sig.ra FERRATO Maria, nata Sanfront l'08.07.1936 ed ivi deceduta il 27.04.2010, presentata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Saluzzo in data 09.05.2011, Volume 9990, Numero 381, a seguito del testamento olografo del 25.04.2010, pubblicato dal Notaio Quaglia Elio in data 14.01.2011, Raccolta 11641, Repertorio 46390 e registrato il 18.01.2011 all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Saluzzo nella serie 1T, al Numero 137. -----
- successione testamentaria del Sig. MASCARELLO Ferdinando, nato a Fossano il 29.05.1933 e morto a Sanfront il 23.11.2019, presentata il 18.05.2020 e registrata presso l'ufficio territoriale atti pubblici, successioni e rimborsi IVA di Cuneo, nel Volume 88888, Numero 141160, Anno 2020, a seguito del testamento pubblicato dal Notaio Martinelli Massimo in data 18.01.2020, registrato il 20.01.2020 presso l'ufficio territoriale atti pubblici, successioni e rimborsi IVA di Cuneo nella Serie 1T, al Numero 1188; -----

SITUAZIONE URBANISTICA: -----

In seguito a ricerca ed analisi urbanistica si evince che il bene di cui è oggetto la presente ricade in zona agricola, regolamentato dall'articolo 28 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, la cui variante è stata approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 44/2019. -----

STIMA E CONCLUSIONI: -----

La presente valutazione è stata svolta mediante metodo sintetico comparativo, sulla base dei prezzi noti di beni simili per tipologia e destinazione recentemente compravenduti, sulla base di conoscenze personali e mediante la comparazione di altri beni attualmente in vendita sul mercato locale. Si segnala che per la determinazione del valore finale è stata adottata come unità di misura la Giornata Piemontese, pari a 3.810 metri quadrati, che risulta essere per uso e consuetudini il parametro locale di riferimento per i fondi agricoli. -----

Il fondo, che misura are 47,03 risulta pertanto pari a giornate 1 e tavole 23 ed il valore unitario che si ritiene congruo esprimere è pari a €/giornata 20.000,00 e pertanto pari ad € 24.600, così determinato: -----

1,23 giornate X 20.000 €/giornata = € 24.600,00 -----

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene congruo arrotondare il valore riportato, stimando in definitiva il più probabile **valore di mercato del fondo pari ad € 25.000,00.** -----

Ritenendo con quanto sopra espresso di aver evaso l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che si

rendessero necessari -----

Sanfront, lì 11 settembre 2020

In fede
IL PERITO



DOSSETTO geom. Simone

Allegati:

- Estratto di mappa
- Visura catastale





N=100

E=0

7-Set-2020 16:11:4
Prot. n. T238357/2020

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SANFRONT
Foglio: 15

1 Particella: 312

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2020

Dati della richiesta	Comune di SANFRONT (Codice: H852)
Catasto Terreni	Provincia di CUNEO Foglio: 15 Particella: 312

INTESTATO

1	OSPEDALE DI CARITA` con sede in SANFRONT	85002250042*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 14/12/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	312		-	SEMINATIVO 1	47 03		Euro 27,93	Euro 20,65	Tabella di variazione del 14/12/2007 protocollo n. CN0678002 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 266803.1/2007)
Notifica				Partita						
Annotazioni				variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune						

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	15	312		-	PRATO IRRIG 1	47 03		Euro 37,65 L. 72.897	Euro 21,86 L. 42.327	Impianto meccanografico del 01/08/1977
Notifica				Partita		8363				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Visura n.: T237469 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2020

Situazione degli intestati dal 23/11/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE DI CARITA` con sede in SANFRONT	85002250042	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2019 protocollo n. CN0063996 in atti dal 28/07/2020 Registrazione: Sede: ALLIN.DITTA NOTA 3278/20-IST-63962/2020 (n. 5563.1/2020)	

Situazione degli intestati dal 23/11/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSPEDALE DI CARITA` con sede in SANFRONT	85002250042	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 23/11/2019
DATI DERIVANTI DA		SUCESSIONE TESTAMENTARIA di MASCARELLO FERDINANDO del 23/11/2019, registrata il 18/05/2020 al Volume: 88888 Numero: 141160 Sede: in atti dal 01/06/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 2114.1/2020	

Situazione degli intestati dal 27/04/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MASCARELLO Ferdinando nato a FOSSANO il 29/05/1933	MSCFDN33E29D742H*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 23/11/2019
2	OSPEDALE DI CARITA con sede in SANFRONT	85002250042	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 23/11/2019
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/04/2010 protocollo n. CN0234964 in atti dal 11/05/2011 Registrazione: UU Sede: SALUZZO Volume: 9990 n: 381 del 09/05/2011 DICH. DI SUCC. TESTATA DI FERRATO MARIA (n. 8938.1/2011)	

Situazione degli intestati dal 28/08/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRATO Maria nata a SANFRONT il 08/07/1936	FRRMRA36L48H852E*	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 27/04/2010
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/2003 protocollo n. 409285 in atti dal 25/11/2003 Registrazione: UU Sede: SALUZZO Volume: 715 n: 83 del 20/11/2003 DICH. DI SUCESSIONE DI FERRATO OLIMPIA (n. 7245.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 30/01/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRATO Maria nata a SANFRONT il 08/07/1936	FRRMRA36L48H852E*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 28/08/2003
2	FERRATO Olimpia nata a SANFRONT il 05/03/1929	FRRLMP29C45H852Y*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 28/08/2003
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/01/2002 protocollo n. 204701 in atti dal 14/06/2002 Registrazione: UR Sede: SALUZZO Volume: 702 n: 50 del 24/05/2002 SUCC FERRATO GIUSEPPE (n. 195046.1/2002)	

Situazione degli intestati dal 03/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRATO Giuseppe nato a SANFRONT il 14/01/1935	FRRGPP35A14H852R*	(1) Proprieta` per 2/4 fino al 30/01/2002
2	FERRATO Maria nata a SANFRONT il 08/07/1936	FRRMRA36L48H852E*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 30/01/2002
3	FERRATO Olimpia nata a SANFRONT il 05/03/1929	FRRLMP29C45H852Y*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 30/01/2002
DATI DERIVANTI DA		RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 03/03/1995 protocollo n. 290492 in atti dal 24/09/2001 Registrazione: Sede: CHIABRANDO MARIA (n. 14253.1/1995)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/11/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CHIABRANDO Teresa;VED FERRATO nata a SANFRONT il 20/12/1906		(8) Usufrutto per 4/8 fino al 03/03/1995
2	FERRATO Giuseppe nato a SANFRONT il 14/01/1935	FRRGPP35A14H852R*	(1) Proprieta` per 2/4 fino al 03/03/1995

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/09/2020

3	FERRATO Maria nata a SANFRONT il 08/07/1936	FRRMRA36L48H852E*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 03/03/1995
4	FERRATO Olimpia nata a SANFRONT il 05/03/1929	FRRLMP29C45H852Y*	(1) Proprieta` per 1/4 fino al 03/03/1995
DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO PUBBLICO del 17/11/1976 in atti dal 01/12/1980 Registrazione: UR Sede: SALUZZO Volume: 457 n: 1 del 17/05/1977 (n. 33280)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRATO Pietro;FU GIUSEPPE		fino al 17/11/1976
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/08/1977			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria