



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto, **FERRATO geometra Matteo**, libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Cuneo al numero 3.200, con studio in Sanfront in Fraz. Robella, Piazza Don Sosso n. 2, ha avuto affidamento dell'incarico per la redazione di una perizia di stima relativa ad un terreno di proprietà della **Fondazione "Casa di Riposo di Sanfront"** 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 DEI BENI :

La presente valutazione di stima tratta due appezzamenti di terreno limitrofi. Siti nel Comune di Sanfront, zona via Vigne.

PRIMO APPEZZAMENTO (zona di Completamento residenziale)

Il primo appezzamento posto in zona di Completamento Residenziale (C.R.7) è adiacente alla strada denominata via Vigne. Tale lotto, insieme ad altri di altrui proprietà era stato individuato quale ampliamento della zona di centro urbano. L'edificazione potrebbe avvenire tramite obbligo di Strumento Urbanistico Esecutivo con dismissione o assoggettamento ad uso pubblico della S.P. 58.

Non è mai emersa da nessuno la volontà di procedere con lo studio di un S.U.E. per l'edificazione dell'area, sia per le mutate condizioni del mercato locale sia per il periodo di crisi del settore edile nella zona.

L'appezzamento, di forma rettangolare ha il lato lungo prospiciente la via delle Vigne ed è in pendenza sul lato corto.

Attualmente il terreno è destinato a prato.

La zona risulta poco distante dal centro del paese, dai servizi e dalle infrastrutture essenziali. Sul lato verso la strada via Vigne è esistente un vecchio muro di modesta altezza (circa 90/100 m.) realizzato in pietre, in precarie condizioni ed in più parti semi crollato.

Quale fattore sfavorevole, al fine della corretta determinazione del valore di mercato, sono da segnalare l'impossibilità di edificazione autonoma e la pendenza del lotto; tali peculiarità di fatto inficiano la vendita sul mercato locale e ne limitano senza dubbio il valore.

Il lotto è attualmente condotto in affitto fino alla data del 10 novembre 2022 giusto contratto di affitto del 25 giugno 2021.

SITUAZIONE URBANISTICA :

In seguito ad analisi urbanistica si evince che il bene di cui è oggetto la presente ricade in zona di centro urbano "C.R.7", regolamentato dall'articolo 24 e relativa scheda d'area, 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.

SITUAZIONE CATASTALE :

Il lotto sopra descritto è censito all'Agenzia del Territorio di Cuneo, comune di Sanfront, come segue :-

Catasto Terreni

Foglio 19 mappale 777 superficie mq. 947 – R.D. Euro 4,65 e R.A. Euro 3,91

Foglio 19 mappale 776 superficie mq. 1169 – R.D. Euro 5,74 e R.A. Euro 4,83

Totale superficie del lotto mq. 2.116 pari a 55 tavole piemontesi

Il bene è catastalmente intestato a Fondazione Casa di Riposo Sanfront, con sede in Sanfront, codice fiscale 85002250042 **per la piena proprietà.**

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, il momento di grave crisi relativa all'interesse relativo ai lotti di terreno edificabili, ancor più accentuata per i lotti inseriti in zone soggette a S.U.E. come

quello qui trattato, la richiesta quasi inesistente ed i sempre maggiori costi e tempi necessari per la redazione dello strumento attuativo.

Si riporta per completezza di informazione, il valore ai fini I.M.U. determinato dal comune di Sanfront

F. 19 n. 777 mq. 276 (al netto dell'area S.P.) – valore IMU Euro 5.796,00

F. 19 n. 776 mq. 1169 – valore IMU Euro 24.549,00

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo esprimere un **valore a corpo** e di conseguenza **stimare il più probabile valore di mercato del fondo come segue :-**

Foglio 19 mappale 777 superficie mq. 947

Foglio 19 mappale 776 superficie mq. 1169

Totale superficie del lotto mq. 2.116,00 x Euro/mq. 12,00 = Euro 25.392,00

Diconsi Euro **Venticinquemilatrecentonovantadue//00**

SECONDO APPEZZAMENTO (zona Agricola)

Il secondo appezzamento posto in zona Agricola (E) è sempre nella zona detta “via Vigne”, ma lo stesso, ha diritto di accesso dalla via Roma, attraverso i cortili del nucleo di vecchi fabbricati. Tale accesso, di ridotte dimensioni ed all'interno di varie altrui proprietà, ne limita molto la valutazione, infatti l'accesso non è consono, comodo ed adatto per i moderni mezzi meccanici.

L'appezzamento è di forma rettangolare ed è in modesta pendenza sul lato corto.

Attualmente il terreno è destinato a prato.

Le dimensioni del lotto sono sicuramente un fattore favorevole, ma al fine della corretta determinazione del valore di mercato è da segnalare l'accesso limitato come anzi descritto! Tale peculiarità di fatto ne inficia la vendita sul mercato locale e ne limita senza dubbio il valore.

Il lotto è attualmente condotto in affitto fino alla data del 10 novembre 2022 giusto contratto di affitto del 25 giugno 2021.

SITUAZIONE URBANISTICA :

In seguito ad analisi urbanistica si evince che il bene di cui è oggetto la presente ricade in zona Agricola di P.R.G.C. zona “E”, 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.

SITUAZIONE CATASTALE :

Il lotto sopra descritto è censito all'Agencia del Territorio di Cuneo, comune di Sanfront, come segue :-

Catasto Terreni

Foglio 19 mappale 774 sem. arborato, sup. mq. 1303 – R.D. Euro 6,39 e R.A. Euro 5,38

Foglio 19 mappale 775 sem. arborato sup. mq. 1491 – R.D. Euro 7,32 e R.A. Euro 6,16

Foglio 19 mappale 817 sem. arborato sup. mq. 1900 – R.D. Euro 9,32 e R.A. Euro 7,85

Totale superficie del lotto mq. 4.694 pari a 1,23 giornate piemontesi

Il bene è catastalmente intestato a Fondazione Casa di Riposo Sanfront, con sede in Sanfront, codice fiscale 85002250042 **per la piena proprietà.**

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, il problema derivante dall'accesso e recesso al lotto attraverso i cortili di altrui proprietà, di modeste dimensioni, che di fatto impediscono l'accesso con i moderni mezzi agricoli.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene congruo esprimere un **valore a corpo** e di conseguenza **stimare il più probabile valore di mercato del fondo come segue :-**

Foglio 19 mappale 774 superficie mq. 1303

Foglio 19 mappale 775 superficie mq. 1491

Foglio 19 mappale 817 superficie mq. 1900

Totale superficie del lotto mq. 4.694,00 x Euro/mq. 5,00 = Euro 23.470,00

Diconsi Euro **Ventitremilaquattrocentosettanta//00**

TOTALE VALORE DEI LOTTI

Lotto primo Euro 25.392,00

Lotto secondo Euro 23.470,00

Totale valore Euro 48.862,00

arrotondati **Euro 49.000,00**

Diconsi Euro **Quarantanovemila//00**

PROVENIENZA DEI BENI :

I beni oggetto di valutazione sono pervenuti 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 deceduto a Sanfront il 23.11.2019, presentata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 18.05.2020, Volume 88888, Numero 141160, a seguito del testamento olografo, pubblicato dal Notaio Martinelli Massimo in data 18.01.2020, Raccolta 46620, Repertorio 202376 e registrato il 20.01.202 all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo nella serie 1T, al Numero 1188.

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

Sanfront, li 19 aprile 2022

In fede

IL PERITO

FERRATO geom. Matteo

Allegati:

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Estratto cartografia P.R.G.C. e scheda N.T.A.
- Elaborato google maps