

PERIZIA DI STIMA TERRENO IN FOSSANO (CN)

Oggetto/ perizia di stima inerente la determinazione del valore dell' appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Fossano , nei pressi del confine fra il concentrico di Fossano con la frazione Cussanio, in fregio alla Ferrovia Fossano/Torino lo stesso di proprietà della Spettabile “ FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SANFRONT” .

Il sottoscritto **TOSELLO Pierantonio**, nato a Cuneo il 11-08-1962 c.f. **TSL PNT 62M11 D205R**, geometra con studio in Fossano Via G. Marconi c.n. 53, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero 2001, incaricato dallo Spettabile Presidente pro-tempore della “Fondazione Casa di Riposo Sanfront” signor **FERRATO** Geom. Silvio, di determinare il valore dell'immobile , lo stesso sito nel Comune di Fossano, alla periferia Nord del concentrico di Fossano in località denominata “Tetto Rane” ,

- raccolta la documentazione amministrativa, normativa e cartografica,
 - a seguito di sopralluogo dell'area oggetto di perizia ,
 - da verifica alla Conservatoria dei Registri Immobiliari,
- è in grado di riferire quanto segue.

Titolo di provenienza

A seguito di:

- DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/04/2020 Trascrizione in atti dal 14/12/2020 Repertorio n.: 14382 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE ART. 8 L. REGIONALE 12/2017 (n. 8366.1/2020);
- SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di MASCARELLO FERDINANDO del 23/11/2019, registrata il 18/05/2020 al Volume: 88888 Numero: 141160 Sede: CUNEO in atti dal 10/06/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: reg. particolare 3278.2/2020;

la spettabile “FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SANFRONT” assumeva la qualità di unica proprietaria dell’appezzamento di terreno agricolo oggetto di perizia.

Descrizione oggetto di perizia

Trattasi di appezzamento di terreno sito nel Comune di Fossano, ubicato in fregio alla Ferrovia Fossano/Torino nei pressi della località denominata Tetto Rane, lo stesso è descritto al Catasto dei Terreni del citato Comune come segue :

Foglio	particella	qualità	classe	superficie	r.d.	r.a.
46	64	seminativo	3	0.97.64	52,95	50,43
46	170	prato irr.	2	0.01.00	0,72	0,77
Totali				0.98.64	53,67	51,20

pari in misura tradizionale a giornate piemontesi 2 tavole 59 circa, il tutto alle coerenze: della Ferrovia Fossano/Torino sul lato Ovest , particelle 169/63/121 del Foglio 46 sul lato Nord, rivo Meirano sul lato Est, particelle 67/65/171 del Foglio 46 sul lato Sud.

All’appezzamento si accede tramite una strada campestre adiacente alla Ferrovia , la stessa dipartente dal Cavalcavia della frazione Cussanio e dopo circa 1000 mt. si accede all’appezzamento; altresì si può accedere al terreno dal concentrico di Fossano con dipartenza dall’inizio della Via Marene, continuare per un tratto la Via Bossola, continuare per un altro tratto la strada Vicinale denominata Madonna dei Campi, arrivati alla Ferrovia Fossano/Torino si svolta sulla Sinistra sulla strada Campestre anzi citata , dopo un tratto di circa 500 mt. si raggiunge il terreno.

La forma del terreno risulta irregolare;

L’appezzamento di terreno risulta privo di dotazione irrigua .

Il terreno è condotto in affitto dall’azienda agricola “Allevamenti Aurora Società Agricola Cooperativa” con sede legale e operativa in Fossano (CN) Via del Pedaggio (San Vittore) n.25, cod. fisc./ p.iva 00605890045, in dipendenza di contratto di affitto stipulato in deroga ai sensi dell’art. 45 della L. 3 maggio 1982 n. 203, con prevista scadenza al 11/11/2021.

Situazione urbanistica

Vista la situazione del Piano Regolatore Generale di Fossano approvato con D.G.R. n.50-11538 del 03/06/2009 e Pubblicato sul B.U.R.P. in data 11.06.2009, viste le Successive Varianti Parziali e Modifiche non costituenti varianti, il terreno risulta individuato in Aree Produttive agricole Normali (capo V° delle N.d.A. da art.57 ad art.78); Vincoli : il terreno risulta in area di “Rispetto all’abitato per il quale è vietata la nuova edificazione; parte della particella 64 e tutta la particella 170 si trovano interessate dal vincolo di Rispetto alle ferrovie; la quasi totalità della particella 64 si trova della Fascia Galasso in dipendenza del Rivo Meirano; geologicamente l’appezzamento si trova in classe II C , aree caratterizzate da problematiche legate alla falda superficiale , dove sono previste limitazioni causate da rischi incombenti .

Caratteristiche intrinseche dell’appezzamento

La **forma dell’appezzamento**, la **dimensione assoluta** con riferimento alla tipologia agricola della zona in cui è posta l’area, non risultano essere particolarmente idonee all’attività agricola, se non come integrazione ad azienda esistente.

La **morfologia** dell’area risulta pianeggiante idonea per l’attività agricola .

La **natura geologica** del sottosuolo non risulta idonea per l’edificazione in quanto il piano di appoggio per la costruzione di edifici non si trova a modesta profondità , altresì la falda acquifera è superficiale.

Caratteristiche estrinseche dell’appezzamento

Presenza opere di urbanizzazione:

- l’accesso all’area risulta difficoltoso per la presenza di strade campestri e vicinali di modiche dimensioni ;
- in prossimità all’area non sono presenti condutture idriche , condutture fognarie, linee elettriche e telefoniche, per eventuali allacci di nuovo insediamento agricolo.

Sul fondo sono presenti servitù attive o passive pregiudizievoli al valore dell’area .

Sul fondo gravano vincoli urbanistici, ambientali ed altri, pregiudizievoli al valore dell'area (area pressoché inedificabile) .

VALORE DELL'AREA

Tenendo conto :

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche particolarmente penalizzanti al valore dell'appezzamento di terreno agricolo ;
- la situazione del mercato immobiliare della Città di Fossano non favorevole per l'area in cui è situato il terreno agricolo ;
- la potenzialità economica del fondo, che non presenta l'idoneità a servire per iniziative imprenditoriali quale la realizzazione di aziende agricole ;
- la destinazione urbanistica ;
- ai recenti valori di compravendita di aree simili ,

dopo quanto sopra citato, viene attribuito un valore di € 4,00 al metro quadrato, per un valore totale dell'area di : (mq. 9864,00 x € 4,00 al mq.) = 39.456,00 che arrotondo a € **40.000,00 (quarantamila/00)** .

Tanto si onora lo scrivente di riferire a disimpegno del ricevuto incarico ed a garanzia del referto ne assevera il contenuto .

Fossano lì 28 maggio 2021

Il tecnico



SI ALLEGA: DOC.1 (visura catastale); DOC.2 (estratto mappa); DOC.3 (info urbanistica) ; DOC.4 (ispezione ipotecaria) .