

Studio Tecnico MARTINO geom. DANTE

- via Marchetti n. 5 –12030 SANFRONT (CN) –

codice fiscale: MRT DNT 75T24 H852S – p.IVA 03237420041

tel. 3355476705 e-mail: martino4325@libero.it pec: dante.martino@geopec.it

PERIZIA DI STIMA COMPENDIO RURALE

SITO IN COMUNE DI FOSSANO (CN)

PREMESSE

In seguito al pregiato incarico ricevuto dal Sig. FERRATO Geom. Silvio, nella sua qualità di Presidente pro-tempore della “FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SANFRONT” con sede in Sanfront Corso G. Marconi n.30, il sottoscritto MARTINO Dante, geometra libero professionista con studio in Sanfront, Via Marchetti n.5, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n.2753, eseguite le opportune verifiche e ricerche presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, il Comune di Fossano ed in seguito al sopralluogo eseguito in data 14 Gennaio 2021, si pregia di relazionare quanto segue.

INTESTAZIONE E PROVENIENZE

Gli immobili oggetto di stima risultano essere intestati alla “FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SANFRONT”, con sede in Sanfront, Cod. Fisc.: 85002250042, per l’intera proprietà e precisamente:

1. **FABBRICATI:**

- Fabbricato sito in Comune di Fossano, alla Loc. Gerbo n.40, elevantesi in un unico piano fuori terra e distinto al Foglio 18 , part. 75 sub. 1, piano T, categoria D/10 classe U, rendita € 434,00 (doc. n.1);

- Fabbricato sito in Comune di Fossano, alla Loc. Gerbo n.40, elevantesi in un unico piano fuori terra e distinto al Foglio 18, part. 73 sub. 1, piano T, categoria C/7 classe 1, consistenza 351 Mq, rendita € 130,52 (doc. n.1);

2. TERRENI:

- Terreno agricolo formante un unico lotto, sito in Comune di Fossano, alla Loc. Gerbo, distinto al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 18 , part. 35, qualità seminativo irriguo, Classe 1, Sup. ha 01 are 10 ca 96, R.D. € 123,21 R.A. € 85,96 (doc. n.1);
- Foglio 18 , part. 39, qualità seminativo irriguo, Classe 2, Sup. ha 00 are 52 ca 80, R.D. € 46,90 R.A. € 39,54 (doc. n.1);
- Foglio 18 , part. 40, qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Sup. ha 00 are 49 ca 80, R.D. € 55,30 R.A. € 38,58 (doc. n.1);
- Foglio 18 , part. 51, qualità seminativo irriguo, Classe 1, Sup. ha 00 are 06 ca 60, R.D. € 7,33 R.A. € 5,11 (doc. n.1);

- Terreno agricolo formante un unico lotto, sito in Comune di Fossano, alla Loc. Gerbo, adiacente alla strada provinciale 184, denominata Via Villafalletto e distinto al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 54 , part. 113, qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Sup. ha 03 are 07 ca 15, R.D. € 296,64 R.A. € 237,94 (doc. n.1);
- Foglio 54 , part. 123, qualità seminativo irriguo arborato, Classe 1, Sup. ha 01 are 01 ca 00, R.D. € 97,54 R.A. € 78,24 (doc. n.1);

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA'

(ANTE – POST VENTENNIO)

La proprietà dei beni in oggetto è pervenuta alla “FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SANFRONT”, con espresso riferimento esclusivamente al ventennio antecedente, in seguito di:

1. **BENI RICADENTI SUL FOGLIO 18:**

- 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;
- 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. 8938.4/2011);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2003 protocollo n. CN0468456 Voltura in atti dal 03/12/2010 Repertorio n.: 151043 Rogante: MARTINELLI MASSIMO Sede: CUNEO Registrazione: UU Sede: FOSSANO n: 659 del 26/05/2003 PERMUTA IMMOBILIARE (n. 21943.1/2010);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/11/1996 Voltura in atti dal 27/10/1997 Repertorio n.: 103962 Rogante: MARTINELLI MASSIMO Sede: FOSSANO Registrazione: (n.17092.1/1996);

2. **BENI RICADENTI SUL FOGLIO 54:**

- 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 3278.1/2020;
- 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. 8938.4/2011);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2003 Trascrizione in atti dal 26/05/2003 Repertorio n.: 151043 Rogante: MARTINELLI MASSIMO Sede: FOSSANO Registrazione:Sede: PERMUTA (n. 4123.1/2003);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/11/1977 Voltura in atti dal 06/06/1985 Repertorio n.: 32784 Rogante: PRATO B Sede: FOSSANO Registrazione: UR Sede: FOSSANO Volume: 126 n: 833 del 14/12/1977 (n. 48883);

DESCRIZIONE

Lotto A (Beni ricadenti sul Foglio 18) – (Terreno ed annesso Fabbricato rurale):

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da terreni agricoli formante un unico appezzamento di forma irregolare, con annesso fabbricato a destinazione rurale, in pessimo stato di manutenzione/conservazione.

Il lotto in oggetto è ubicato in Comune di Fossano Frazione Gerbo e risulta adiacente alla strada provinciale 184, denominata Via Villafalletto, il cui accesso avviene sia mediante la strada privata ricadente sui mappali individuati al C.T. al Foglio 18 Particelle 40 e 73 ed altresì dalla strada vicinale di Valpurcino, risulta posto alle seguenti coerenze:

- Sul lato Sud la strada S.P. 184 Via Villafalletto;
- Sul lato Ovest la strada Vicinale di Valpurcino;

- Sul lato Nord con le proprietà individuate con i mappali 31, 50, 76, 63 e 66 attualmente intestate ai Sigg.ri Rivoira Matteo e Bernocco Silvia;
- Sul lato Est la proprietà individuata al mappale 45 attualmente intestata alla Sig.ra Monetto Anna;

L'anzidetto fabbricato, avente geometria planimetrica ad L, risulta costituito da una struttura portante interamente in muratura di mattoni in laterizio pieno ed avente copertura in orditura di legno con sovrastante manto di coppi in laterizio. L'edificio si sviluppa su una superficie catastale pari a mq 1290 comprensiva della modesta area pertinenziale adiacente, localizzata sui lati nord ed est dello stesso.

Lo stato di conservazione dell'immobile sopra descritto è derivato altresì, oltre che dalla sua vetustà, dalle molteplici infiltrazioni avvenute a causa di una mancata e costante manutenzione della copertura.

I terreni componenti il lotto si presentano totalmente con giacitura pianeggiate, coltivati a seminativo e garantiscono una buona produzione agricola, stante altresì la dotazione irrigua derivata Consorzio Irriguo Canale Casalito-Mellea.

Giova osservare che sul lotto in oggetto risultano presenti dei gravami che vengono di seguito elencati:

- Servitù di passaggio pedonale e carraio, la cui sede viabile super i 3mt di larghezza, ricadente sui mappali 40 e 73 a favore dell'antistante proprietà Rivoira localizzata sul lato Nord;
- Servitù di trasporto irriguo, identificata da canale irriguo a cielo aperto, insistente sul confine dei mappali 35 e 40, in direzione Sud-Nord anch'essa della confinante proprietà Rivoira;
- Servitù di Elettrodotto e telefonica identificata da due linee aeree su palo che si intersecano in senso ortogonale e longitudinale dell'appezzamento;

Per il lotto in oggetto, i mappali 35, 39, 40 e 75, non risultano attualmente nella disponibilità della parte proprietaria in quanto è vigente un contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della L. 11 Febbraio 1971 n.11, così come sostituito dall'art. 45 della L. 3 maggio 1982 n. 203, a far data dal 12 Novembre 2015 la

cui scadenza avrà luogo in data 11 Novembre 2021, a favore della società denominata Allevamenti Aurora Società Agricola Cooperativa con sede legale in Via del Pedaggio n.25 Località San Vittore, Fossano (CN), Cod. Fisc./ P.IVA: 00605890045.

Lotto B (Beni ricadenti sul Foglio 54) – (Terreno Agricolo):

Trattasi di compendio agricolo costituito esclusivamente da terreni agricoli formanti un unico appezzamento di forma trapezoidale.

Il lotto in oggetto è ubicato in Comune di Fossano Frazione Gerbo, risulta adiacente alla strada provinciale 184, denominata Via Villafalletto, il cui accesso avviene direttamente dalla predetta strada S.P. 184, mediante un passo carraio ad esso dedicato.

Lo stesso risulta posto alle seguenti coerenze:

- Sul lato Nord la strada S.P. 184 Via Villafalletto;
- Sul lato Est la strada interpodereale insistente sul mappale 11 di proprietà del sig. DEGIOANNI Graziano, dipartente dalla Strada provinciale anzidetta e conducente alla Cascina Borgo Piccolo;
- Sul lato Sud con le proprietà individuate con i mappali n. 7 e 112, rispettivamente intestate ai Sigg.ri DEGIOANNI Graziano e MONETTO Anna;
- Sul lato ovest la proprietà individuata al mappale 441 attualmente intestata alla Sig.ra Monetto Anna;

I terreni componenti il lotto si presentano totalmente con giacitura pianeggiate, coltivati a seminativo, la cui produzione è limitata dalla mancata disponibilità irrigua del fondo, condizione questa che penalizza altresì il valore del fondo stesso.

Per il lotto in oggetto, il mappale 123, non risulta attualmente nella disponibilità della parte proprietaria in quanto è vigente un contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della L. 11 Febbraio 1971 n.11, così come sostituito dall'art. 45 della L. 3 maggio 1982 n. 203, a far data dal 12 Novembre 2015 la cui scadenza avrà luogo in data 11 Novembre 2021, a favore della società denominata Allevamenti Aurora

Società Agricola Cooperativa con sede legale in Via del Pedaggio n.25 Località San Vittore, Fossano (CN),
Cod. Fisc./ P.IVA: 00605890045.

LEGITTIMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Ai fini Urbanistici ed in base al Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di Fossano, gli immobili oggetto della presente risultano ubicati in Zona Agricola, denominata "Aree produttive agricole normali" (doc. n.2 e n.3).

Gli immobili ad uso strumentale agricolo, formanti di fatto un unico corpo di fabbrica, sono stati realizzati interamente in data antecedentemente il 01 Settembre 1967, pertanto non risultano negli archivi comunali atti autorizzativi che ne legittimassero la costruzione degli stessi.

Entrambi i lotti in oggetto essendo adiacenti alla strada S.P. 184 rientrano nell'area di rispetto stradale di cui agli Artt. 87 e 9 del vigente P.R.G.C., formando di fatto una fascia di inedificabilità pari a 20 mt.

Tutti i beni risultano inoltre ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ed in area soggetta a rischio archeologico, secondo quanto dettato dall'art. 101 del predetto P.R.G.C. vigente, nonché ricadenti in area di rispetto aeroportuale – fascia allargata di cui all' art. 36 dell' N.t.A. vigenti.

SITUAZIONE IPOTECARIA

Facendo seguito a ricerche specifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, entro cui per competenza territoriale rientra il Comune di Fossano; non risultano iscritte e/o trascritte delle pendenze e gravami che ne pregiudicano la commerciabilità degli stessi. (doc. n.4)

CRITERIO E METODO DI STIMA

La determinazione del più probabile valore di mercato in questione viene effettuata con procedimento analitico/sintetico.

Gli immobili in oggetto vengono peraltro comparati ad altri immobili aventi caratteristiche simili, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato, tenendo in considerazione anche l'attuale situazione di contrazione economica nazionale e la pressante stagnazione del comparto agro-zootecnico.

Nel caso di specie il confronto è riferito ad immobili posti nel comune stesso con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi con unità di misura di riferimento la giornata piemontese (gpt).

Nella procedura di determinazione del valore di mercato si è tenuto in considerazione altresì le caratteristiche e le dotazioni, intrinseche dell'immobile, nella fattispecie si è valutato la forma degli appezzamenti che determinano la fruibilità del fondo, ai fini delle lavorazioni agronomiche e di eventuali impianti stabili, nonché la dotazione irrigua.

VALUTAZIONI

In base alle considerazioni sopra espresse tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, della sua commerciabilità e appetibilità sul mercato immobiliare, si ritiene che il valore degli immobili in oggetto siano i seguenti:

- Lotto "A":
 - Superficie ha 02. are 33. ca 06 che corrispondono in antica misura a 6,12 gpt circa

Comprehensive altresì dell'area di sedime del fabbricato, in quanto il valore della struttura emergente (stante alle condizioni di degrado sopra esplicitate) risulta essere assimilabile al costo del mera superficie su cui soggia.

Valore Commerciale Unitario= €/gpt 33.000,00

Pertanto, in base a quanto sopra esplicitato, il più probabile valore di mercato risulterà essere così determinato: €/gpt 33.000,00 x gpt 6,12 = € 201.960,00, arrotondato per difetto a € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila/00cents).

- Lotto "B":

- Superficie ha 04. are 08. ca 15 che corrispondono in antica misura a 10,71 gpt

Valore Commerciale Unitario= €/gpt 30.000,00

Pertanto, in base a quanto sopra esplicitato, il più probabile valore di mercato risulterà essere così determinato: €/gpt 30.000,00 x gpt 10,71 = € 321.300,00, arrotondato per difetto a € 320.000,00 (diconsi euro trecentoventimila/00cents).

Facendo riferimento a quanto sopra esposto, si determina pertanto che il più probabile valore complessivo dei due lotti, riferito all'intera proprietà, risulterà pari ad (€ 200.000,00 + € 320.000,00) **€ 520.000,00** **diconsi (cinquecentoventimila/00cents).**

CONCLUSIONI

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

Sanfront, lì 11 Febbraio 2021

Il Perito: Geom. MARTINO Dante



Allegati:

- Visura Catastale (DOC.1)
- Estratto del P.R.G.C. (DOC.2)
- Estratto di Mappa (DOC.3)
- Elenco formalità ipotecarie (DOC.4)
- Vista Ortofoto (DOC. 5)