



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 DEL BENE:

La presente valutazione di stima tratta un terreno sito nel Comune di Sanfront, posto in zona di centro urbano, limitrofa al concentrico; l'appezzamento, di piccolissime dimensioni risulta poco distante dai servizi e dalle infrastrutture essenziali ed è servito dalla strada comunale via Roma, pur precisando che il lotto ha accesso solamente pedonale in quanto finora utilizzato quale prato/orto.

Il bene si presenta con forma irregolare, indicativamente inscrivibile in un rettangolo e pressochè pianeggiante.

Alla data del sopralluogo il fondo risulta ad uso prato/orto; sul lato verso la via comunale Via Roma è esistente un vecchio muro in pietre di recinzione.

Il lotto era parte di una grande area, in parte a cortile/passaggio a servizio di varie proprietà e dalla stradina interna con accesso pedonale si accedeva al prato oggetto del presente.

Quale fattore sfavorevole, al fine della corretta determinazione del valore di mercato, sono da segnalare le piccolissime dimensioni che di fatto inficiano la vendita sul mercato locale, pertanto tale terreno può essere di interesse esclusivo dei proprietari confinanti.

SITUAZIONE CATASTALE:

Il fondo in oggetto è censito nel Comune di Sanfront, al Catasto Terreni come di seguito riportato:

Foglio 20 mappale 351 seminativo di classe 1 superficie mq. 64 – R.D. 0,38 e R.A. 0,28

Foglio 20 mappale 352 seminativo di classe 1 superficie mq. 83 – R.D. 0,49 e R.A. 0,36

Unico lotto di totali mq. 147

Il bene è catastalmente intestato a Fondazione Casa di Riposo Sanfront, con sede in Sanfront, codice fiscale 85002250042 **per la quota di un mezzo**

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.

SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito a ricerca ed analisi urbanistica si evince che il bene di cui è oggetto la presente ricade in zona di centro urbano "CU28", regolamentato dall'articolo 23 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.

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 trattasi di piccolo lotto, posto a confine della strada comunale, in proprietà alla “Fondazione” per un mezzo, senza potenzialità edificatoria e di interesse nullo sul mercato locale ad eccezione dei proprietari dei fondi limitrofi.

La stima pertanto viene fatta a corpo e non a misura e presumendo che la vendita venga fatta per l'intera proprietà e non solo per la quota di proprietà della “Fondazione”.

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 pari ad Euro 1.750,00 (diconsi euro millesettecentocinquanta//00)** (per la quota di un mezzo di proprietà della “Fondazione”).

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 28 giugno 2021

In fede

IL PERITO

FERRATO geom. Matteo

Allegati:

- Estratto di mappa
- Visure catastali storiche
- Estratto cartografia P.R.G.C.
- Elaborato google maps