

# PERIZIA DI STIMA DI TERRENI AGRICOLI

***Committente:***

**Fondazione "Casa di Riposo di Sanfront"**

***Tecnico incaricato:***

**Dott. Agr. GROSSO Gianluca**

Via Ospedale 39

Centallo (CN)

## Premessa

Il sottoscritto Grosso Gianluca Dottore Agronomo libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cuneo al n. 157, con studio a Centallo (CN) in Via Ospedale 39, a seguito di incarico professionale ricevuto dalla Fondazione "Casa di riposo di Sanfront", per la redazione di perizia di stima del valore delle proprietà immobiliari della stessa Fondazione in comune di Sant'Albano Stura.

Il sottoscritto effettuati i sopralluoghi necessari e valutati gli atti è in grado di rimettere la seguente perizia.

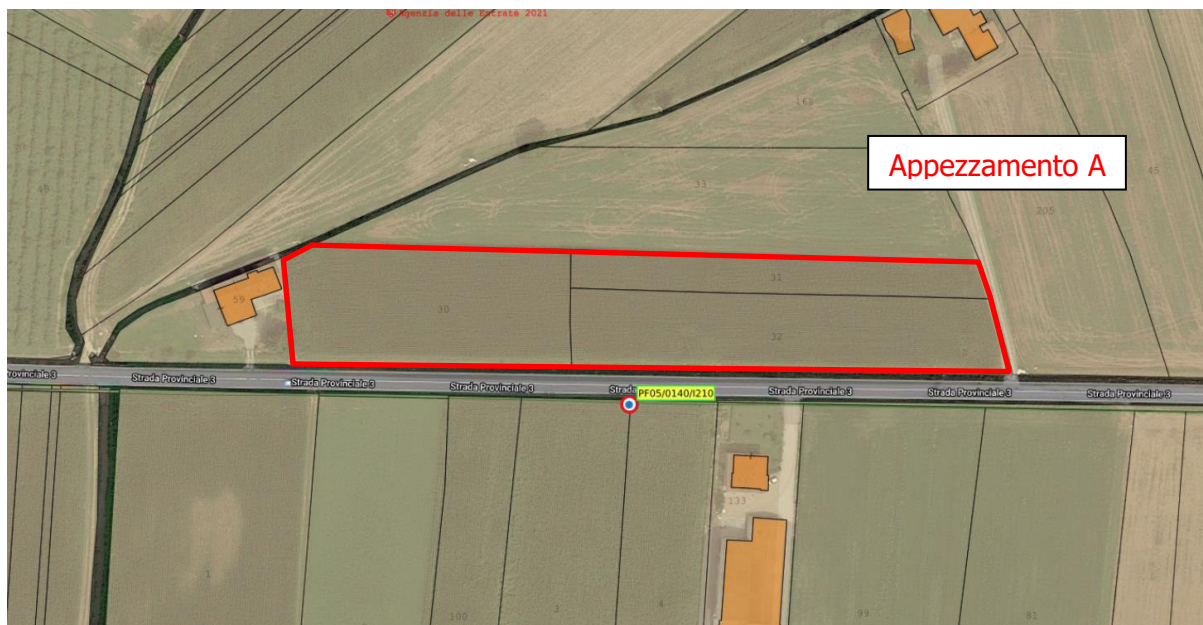
## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

### Caratteristiche e localizzazione del bene

Gli immobili in oggetto costituiscono due lotti di terreno a destinazione agricola siti in Comune di Sant'Albano Stura, così identificati:

- *Appezzamento A*

Catastalmente al Comune di Sant'Albano Stura Fg. 5 particella 30-31-32 di superficie catastale pari a 00.97.43 Ha (circa 2,56 g.te p.si) come da immagine seguente.



*Estratto catastale con sovrapposizione di vista aerea*

Trattasi di appezzamento di forma regolare posto lungo la S.P. 3 che conduce da Sant'Albano Stura a Trinità, con il lato lungo disposto parallelamente al tracciato della Strada Provinciale dalla quale è separato dal Canale Irriguo Consortile dotato di sedime propri; è evidente che l'attuale larghezza del canale supera quella del sedime catastralmente individuato.

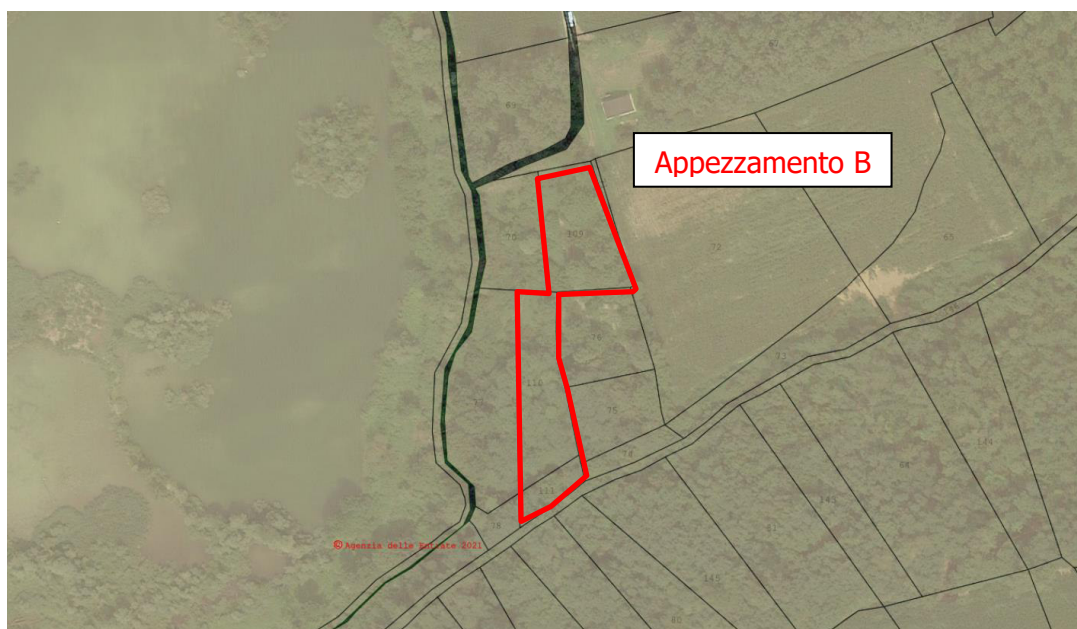
Il terreno ha giacitura pianeggiante. L'appezzamento parrebbe presentare, di fatto, una servitù di passaggio a favore di terzi sul lato corto posto ad Est. È evidente che il diritto di passaggio

potrebbe essere un diritto acquisto in quanto necessario all'accesso ai fabbricati altrimenti interclusi.

L'accesso all'appezzamento non è particolarmente agevole in quanto avviene dalla SP 3 attraverso un ponte sul fosso irriguo consortile. Il ponte presenta una larghezza non particolarmente abbondante (circa 3 m), con difficoltà di accesso con la moderna attrezzatura. Il terreno ha dotazione irrigua carente, costituita da soli 18 minuti (dotazione ordinaria) e 22 minuti (di supplemento) derivabile dal C. Irriguo Tavolera Savella. La dotazione non è sufficiente per irrigare completamente il terreno ogni turno.

- *Appezzamento B*

Catastalmente al Comune di Sant'Albano Stura Fg. 9 particella 109-110-111 di superficie catastale pari a 00.26.98 Ha (circa 0,70 g.te p.si) come da immagine seguente.



*Estratto catastale con sovrapposizione di vista aerea*

Trattasi di appezzamento di modeste dimensioni posto ai confini con l'area naturalistica "La Madonnina". Il terreno principalmente disposto in riva e parzialmente in piano è oggi destinato a bosco spontaneo caratterizzato da specie ripariali da cui è possibile ottenere unicamente legna da ardere. La limitata superficie, la difficoltà di accesso e la forma dell'appezzamento impediscono qualunque ipotesi di sfruttamento diverso da quello attuale. L'accesso avviene attraverso le strade che conducono dall'area naturalistica seguendo le indicazioni per "La casa del bosco". L'appezzamento è situato poco dopo tale fabbricato.

**Situazione catastale**

I due appezzamenti (A e B) sono censiti nel Comune di Sant'Albano Stura, al Catasto Terreni come riassunto nella tabella seguente:

<b>Apppezzamento</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>R.D. (€)</b>	<b>R.A. (€)</b>
A	5	30	Seminativo Irriguo	2	3.910	27,26	23,22
	5	31	Seminativo Irriguo	2	1.843	12,85	10,95
	5	32	Seminativo Irriguo	2	3.704	25,82	22,00
			Seminativo	1	286	1,48	1,33
<b>TOTALE</b>					<b>9.743</b>		
B	9	109	Bosco misto	1	1.184	1,83	0,18
	9	110	Seminativo irriguo	4	1.226	8,55	6,02
	9	111	Bosco misto	2	288	0,27	0,03
<b>TOTALE</b>					<b>2.698</b>		

I beni sono catastalmente intestati alla Fondazione "Casa di Riposo di Sanfront" con sede in Sanfront C.F. 85002250042.

**Provenienza dei beni**

I beni oggetto di valutazione sono pervenuti alla Fondazione "Casa di Riposo di Sanfront" in forza di:

- 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;
- Mutazione della forma giuridica dell'ente "Ospedale di Carità" a "Fondazione Casa di Riposo di Sanfront" Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 27/04/2020.

**Situazione Urbanistica**

Per quanto riguarda l'appezzamento A, l'area si trova in Area E (Aree Agricole). La quasi totalità della superficie dell'appezzamento è compresa nella fascia di rispetto della Strada Provinciale. L'appezzamento B ricade in Aree Agricole di salvaguardia ambientale.

**Situazione Giuridica**

Sull'appezzamento A è in corso contratto di affitto ex art. 45 l. 203/82 stipulato con assistenza

della Coldiretti di Cuneo, con scadenza 10 novembre 2022.

## METODO DI STIMA

Si ritiene adeguato l'applicazione di un metodo di stima comparativo, basato sulle contrattazioni avvenute negli ultimi anni, note al sottoscritto nell'ambito della sua attività professionale, tenuto conto degli eventuali comodi e scomodi del bene da stimare rispetto a quelli presi in considerazione. La comparazione avviene sulla base della superficie adottando come termine di paragone la giornata piemontese (3.810 mq) antica misura di superficie ancora oggi adottata sul mercato locale, per tutte le trattative che riguardano terreni agricoli. L'appezzamento A, tenuto conto del contratto di affitto in essere, e degli scomodi tra cui la carenza della dotazione idrica, presenta le caratteristiche che consentono al sottoscritto di stimare il valore in complessivi € 30.000 per giornata piemontese.

L'appezzamento B presenta caratteristiche che consentono al sottoscritto di stimare il valore in complessivi € 4.000 per giornata piemontese.

Sul terreno sono presenti essenze legnose che non influiscono sulla determinazione del valore, in quanto il valore di macchiatico è pari a zero, essendo i costi di esbosco almeno pari al valore del legname da ardere eventualmente estratto.

L'appezzamento A viene pertanto stimato in € 76.800,00 (2,56 g.te p.si x 30.000 €/g.ta p.se)

L'appezzamento B viene pertanto stimato in € 2.800,00 (0,70 g.te p.si x 4.000 €/g.ta p.se)

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto pertanto ritiene che vista la poca appetibilità dell'appezzamento B, i due appezzamenti debbono costituire un unico lotto del Valore complessivo di **€ 79.600,00 (settantanovemilaseicento,00 euro)**

\*\*\*

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto

Centallo, lì 30/01/2021

Si Allega:

- Estratto di mappa
- Visura catastale

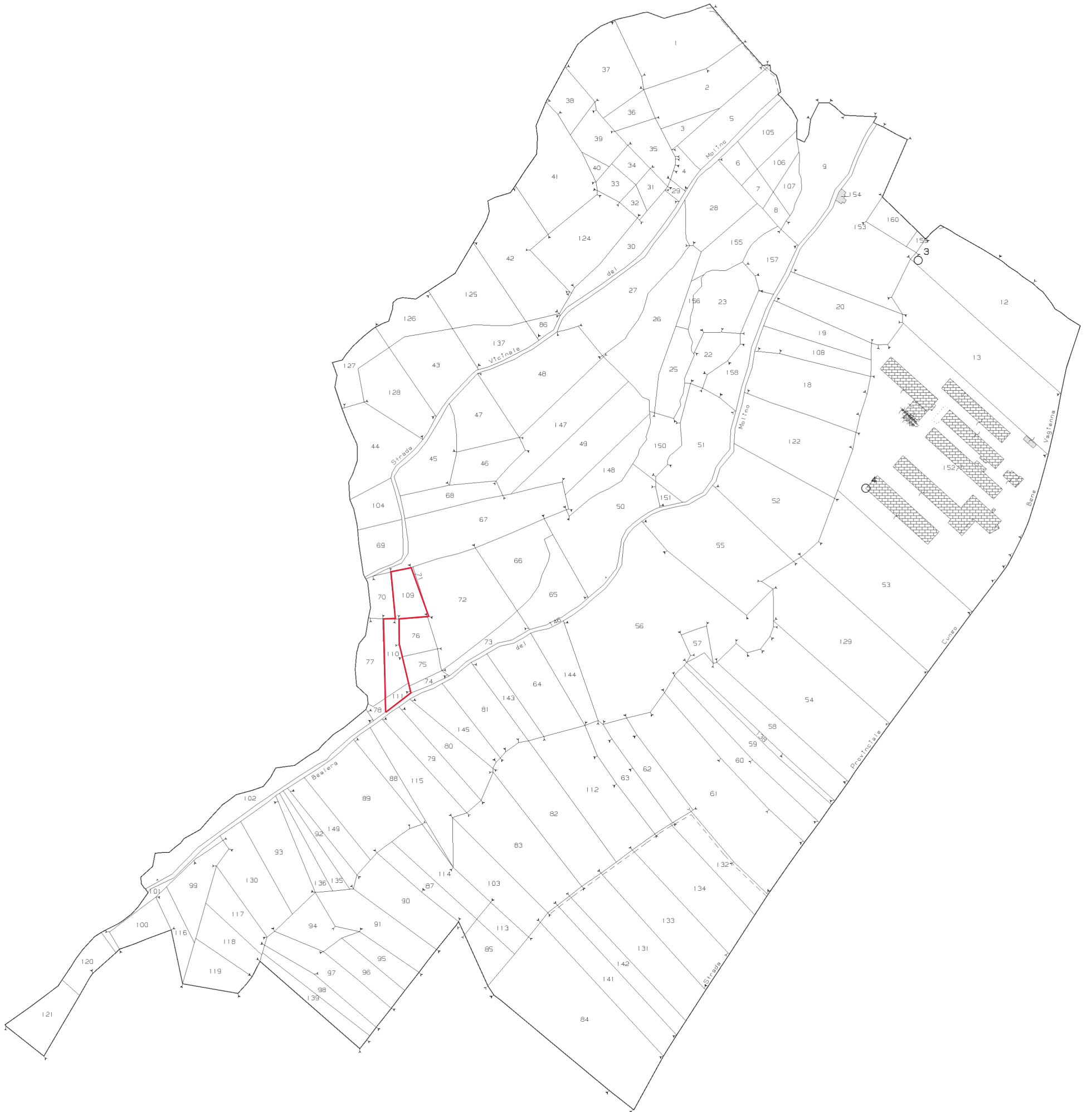
Dott. Agr. Gianluca Grosso



N=13900



E=7700



## Visura per soggetto limitata ad un comune

### Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: FONDAZIONE "CASA DI RIPOSO SANFRONT"</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di SANT'ALBANO STURA ( Codice: I210) Provincia di CUNEO FONDAZIONE "CASA DI RIPOSO SANFRONT" con sede in SANFRONT C.F.: 85002250042</b>

#### 1. Immobili siti nel Comune di SANT'ALBANO STURA(Codice I210) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
		ha	are	ca	Dominicale			Agrario				
1	5	30		-	SEMIN IRRIG 2	39	10	B	Euro 27,26	Euro 23,22	Variazione del 12/06/2020 protocollo n. CN0150576 in atti dal 26/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 65993.1/2020)	Annotazione
2	5	31		-	SEMIN IRRIG 2	18	43	B	Euro 12,85	Euro 10,95	Variazione del 12/06/2020 protocollo n. CN0150577 in atti dal 26/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 65994.1/2020)	Annotazione
3	5	32		AA	SEMIN IRRIG 2	37	04	B	Euro 25,82	Euro 22,00	Variazione del 12/06/2020 protocollo n. CN0150578 in atti dal 26/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 65995.1/2020)	Annotazione
				AB	SEMINAT IVO 1	02	86	Euro 1,48	Euro 1,33			
4	9	109		-	BOSCO MISTO 1	11	84		Euro 1,83 L. 3.552	Euro 0,18 L. 355	Impianto meccanografico del 26/10/1977	
5	9	110		-	SEMIN IRRIG 4	12	26		Euro 8,55 L. 16.551	Euro 6,02 L. 11.647	Impianto meccanografico del 26/10/1977	
6	9	111		-	BOSCO MISTO 2	02	88		Euro 0,27 L. 518	Euro 0,03 L. 58	Impianto meccanografico del 26/10/1977	



## Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2021

- Immobile 1: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2020 all'organismo pagatore arpea con la domanda 20800410837 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 119.004.001.2020.1459)
- Immobile 2: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2020 all'organismo pagatore arpea con la domanda 20800410837 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 119.004.001.2020.1459)
- Immobile 3: Annotazione:** di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 12/06/2020 all'organismo pagatore arpea con la domanda 20800410837 (scheda validazione/fascicolo prot. n. 119.004.001.2020.1459)

**Totale: Superficie 01.24.41 Redditi: Dominicale Euro 78,06 Agrario Euro 63,73**

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FONDAZIONE "CASA DI RIPOSO SANFRONT" con sede in SANFRONT	85002250042*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 27/04/2020 Trascrizione in atti dal 16/12/2020 Repertorio n.: 14382 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE EX ART.8 L. REGIONALE 12/2017 (n. 6510.1/2020)		

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria