FAUSTO BAGNIS
GEOMETRA

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE TERRENO IN LOCALITA' PEROSA PARAFAUDA DEL COMUNE DI DEMONTE (CN)

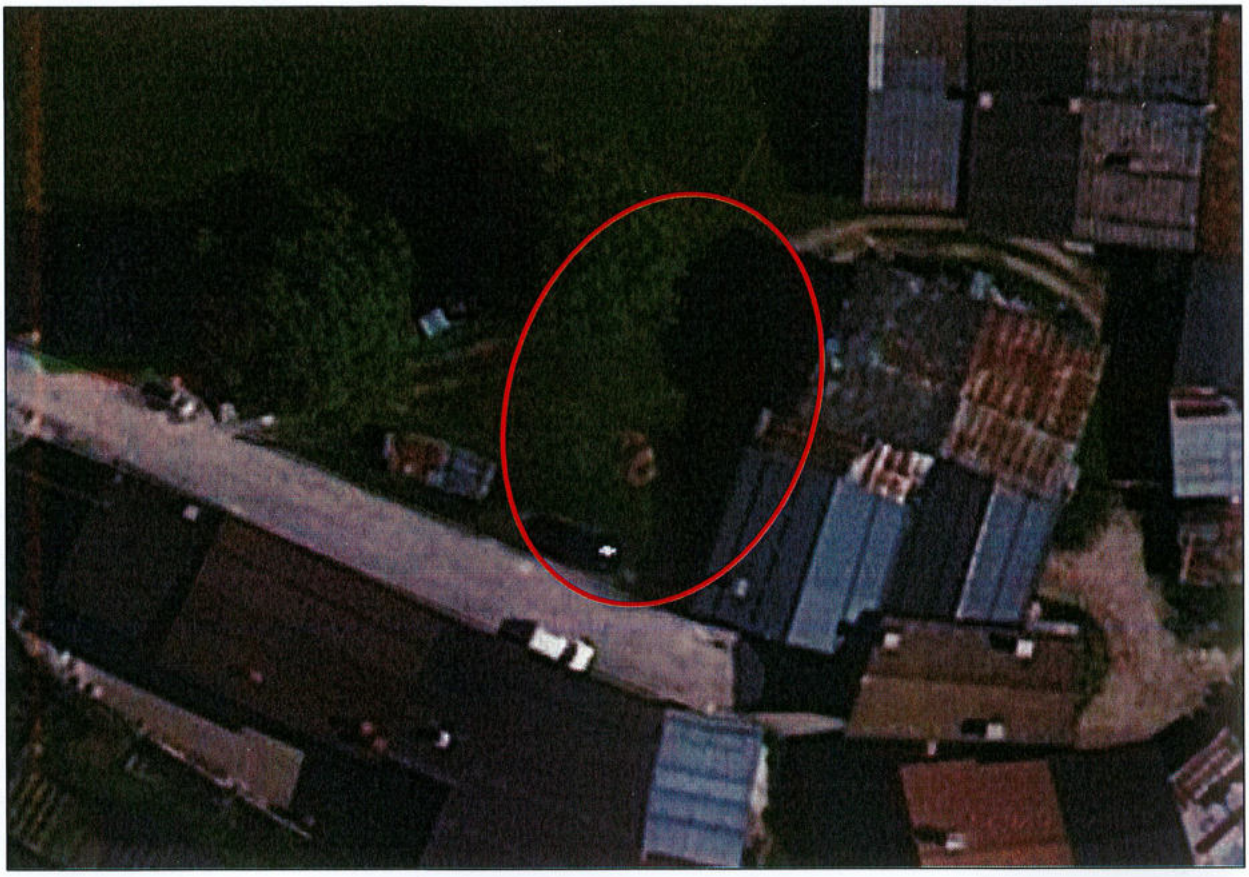
Il sottoscritto geometra Fausto Bagnis, libero professionista con studio in Demonte (CN) – Via Martiri e Caduti per la Libertà n°21, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n°2544, nato a Cuneo il 19 ottobre 1974 (Cod. Fisc. BGN FST 74R19 D205E), per conto e nell'interesse dell'Azienda Sanitaria Locale CN1 con sede legale in Cuneo (CN) – Via Carlo Boggio n°12 (C.F./P.Iva 01128930045), è stato incaricato di procedere alla stima del valore di un terreno sito nel territorio del comune di Demonte (CN) e più precisamente nei pressi dell'abitato della Borgata Perosa Parafauda, per attivare eventualmente le procedure di legge necessarie all'alienazione del fondo a seguito della manifestazione di interesse avanzata da un soggetto privato.
In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente:

RELAZIONE DI STIMA

1. *DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE*

Il fondo è ubicato nell'ambito del territorio comunale di Demonte, posto all'interno di una Borgata abitata che è collocata nel versante sud della vallata a circa 4,0 Km dal capoluogo lungo la strada che conduce al Colle dell'Ortica; detta Borgata è raggiungibile a livello viario per mezzo di una strada comunale asfaltata che è posta a confine anche con il fondo oggetto della presente valutazione.
Il terreno si presenta pianeggiante, di origine agricola l'attuale coltura è prato non irriguo dato che nella zona non è presente la diramazione dell'impianto irriguo a pioggia.
Non vi è la presenza di essenze arboree se non un noce di ridotte dimensioni posto sul confine nord-ovest con altra proprietà.
Dal sopralluogo effettuato, ed in difformità da quanto riportato nella mappa catastale, il tratto di proprietà comunale posto sul confine est dell'immobile oggetto di valutazione, tratto che sicuramente non è iscritto nello Stradario Comunale, non risulta usualmente praticato per raggiungere le proprietà immobiliari poste sul perimetro nord della Borgata, poiché risultano ben visibili le tracce del passaggio di mezzi meccanici che hanno attraversato trasversalmente il fondo oggetto di valutazione al fine di raggiungere dette proprietà.

ORTOFOTO



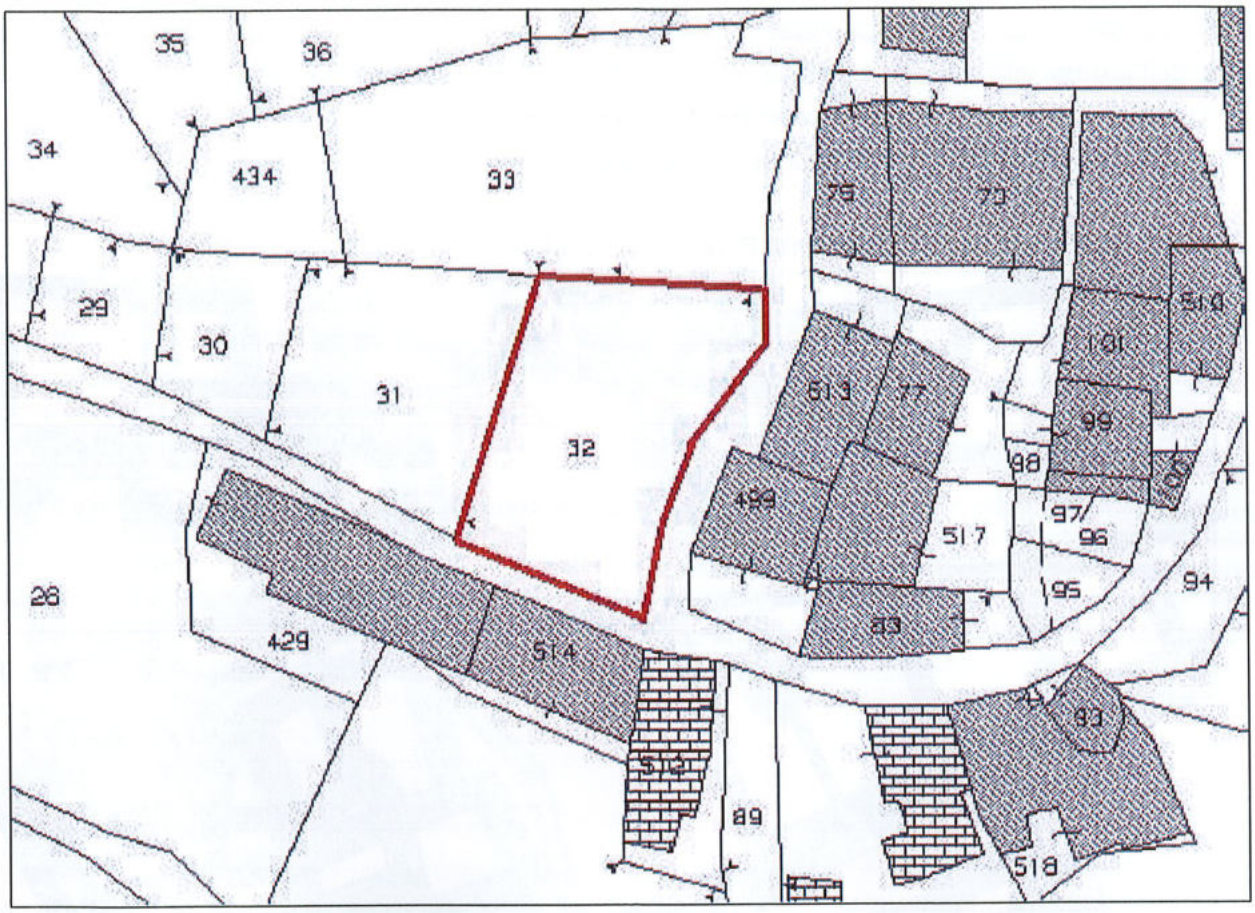
Il dislivello individuato tra la quota pianeggiante nella quale si sviluppa gran parte del terreno oggetto di valutazione e la confinante strada comunale posta sul confine sud nel cui sito specifico si rileva ancora una piccola porzione di terreno avente medesima livelletta della strada pubblica, consiste in una scarpata di terreno vegetale priva di muretto di contenimento al di sopra della quale, alla data odierna, si rileva un deposito di rifiuti edili.

2. *INQUADRAMENTO CATASTALE*

L'immobile oggetto di valutazione è censito al Catasto dei Terreni con i dati identificativi che seguono:
Foglio 66
Particella 32
Qualità catastale: PRATO di Cl. 3^
Superficie: are 02 centiare 96
Reddito Dominicale € 0,23
Reddito Agrario € 0,38
Intestazione: AZIENDA SANITARIA LOCALE CN1 con sede in CUNEO – CODICE FISCALE 01128930045 – Proprietà per 1/1

Provenienza: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008 Trascrizione in atti dal 12/02/2009 Repertorio n°129 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO Registrazione: TRASFERIMENTO IMMOBILI AI SENSI ART. 24 L.R. N.18 DEL 06/08/07

ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE – FOGLIO 66



3. *INQUADRAMENTO URBANISTICO/PATRIMONIALE*

Dal punto di vista "urbanistico" la porzione di terreno oggetto di valutazione ricade in Zona normativa "AR" (Borgate Minori) da considerarsi ai fini di cui all'art. 9 della legge 28.1.77 n. 10 per interventi richiesti da imprenditori agricoli a titolo principale, zone agricole, il tutto come risulta dalla sottostante estratto planimetrico di Piano allegato al P.R.G.I.C.M. Variante n. 17/2014.

Il terreno in oggetto, immerso nel tessuto urbanistico della Borgata, ben si presta a risultare pertinenziale agli insediamenti abitativi presenti in zona; su di esso oltre ad essere consentita la realizzazione di un basso fabbricato al servizio di un edificio principale esistente o previsto, come descritto al comma 2) dell'art. 33 (Definizioni e disposizioni particolari) delle Norme di Attuazione attualmente in vigore nel comune di Demonte, vi è la possibilità previo assenso dell'Amministrazione Comunale, di procedere alla trasposizione di parte del volume residenziale/accessorio esistente.

Ai sensi della normativa del P.R.G.I. VARIANTE 2003 in adeguamento P.A.I., il terreno in oggetto ricade in classe IIb, che recita testualmente: "Nelle aree ricadenti nelle varie sottoclassi della classe

II sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici previsti dal P.R.I. con gli accorgimenti da assumere in relazione alle condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superarla. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica, sviluppata in ottemperanza del D.M. dell'11/03/1988, n. 47 e "realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio" e dell'intorno circostante significativo. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità".
L'area presa in analisi non risulta assoggettata a vincoli particolari.

ESTRATTO PLANIMETRICO Variante Parziale al PR.G.I.C.M. n. 17/2014

5. *CRITERIO DI STIMA*

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria"; tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno sopra descritto, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete; consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita, ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento; è possibile quindi, reperire informazioni relative a terreni aventi le stesse destinazioni urbanistiche per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

6. CONSIDERAZIONI E STIMA

Ciò premesso, in seguito all'incarico conferitomi, vista la documentazione reperita, eseguito il sopralluogo in data 12 febbraio u.s., a seguito delle ricerche effettuate tendenti a stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia, sulla base delle caratteristiche urbanistiche, morfologiche ed ambientali di beni simili a quelli oggetto di stima, il sottoscritto valuta in € 6,00 al mq il valore del terreno in Borgata Minore del comune di Demonte, identificato con il mappale n. 32 del Foglio 66.
In tale sede si può pertanto individuare un valore complessivo dell'area pari a:
mq. 296,00 x 6,00 €/mq = € 1.776,00 arrotondato a **€ 1.800,00** (diconsi euro milleottocento e zero centesimi).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Demonte, 19 febbraio 2020

COLLEGIO GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CUNEO
BAGNIS Fausto
N. 2544

BAGNIS Geom. Fausto

Allegati:
• Visura storica dell'immobile (all.1)

TRIBUNALE DI CUNEO

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00003745 00000140C WDIW1001
00029961 04/02/2020 10:43:28
4578-00010 FE1EC39A17A88CC0
IDENTIFICATIVO : 01180770075778
0 1 18 077007 577 8

TRIBUNALE DI CUNEO

Cron n. 685/2020

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2020 addì 25 del mese di febbraio in Cuneo presso gli uffici del Tribunale, avanti al Funzionario Giudiziario sottoscritto, è comparso il Sig. BAGNIS Geom. Fausto nato a Cuneo (CN) il 19/10/1974 residente in Cuneo (CN), via Bossea n°5/C, c.f. BGN FST 74R19 D205E, identificato mediante C.I. n. AY 0204811, rilasciata da Comune di Cuneo il 14/09/2016, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Lo stesso, ammonito ai sensi di legge, presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni commessemi, al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene in appresso sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Christine PEDUTO

TRIBUNALE CUNEO

Il Funzionario giudiziario _____

Il perito _____

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/05/2019 - Ora: 18.16.25 Segue

Visura n.: T311512 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2019

Dati della richiesta	**Comune di DEMONTE (Codice: D271)**
	Provincia di CUNEO
Catasto Terreni	**Foglio: 66 Particella: 32**

INTESTATO

1	AZIENDA SANITARIA LOCALE CN1 con sede in CUNEO	01128930045*	(1) Proprieta` per 1/1

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**66**	**32**		**-**	**PRATO 3**	**02 96**		**Euro 0,23 L. 444**	**Euro 0,38 L. 740**	**Impianto meccanografico del 29/06/1977**
Notifica					**Partita**	2268				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA SANITARIA LOCALE CN1 con sede in CUNEO	01128930045	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/12/2008 Trascrizione in atti dal 12/02/2009 Repertorio n.: 129 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO IMMOBILI AI SENSI ART. 24 L. R. N.18 DEL 06/08/07 (n. 1284.4/2009)		

Situazione degli intestati dal 02/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA REGIONALE UNITA`SANITARIA LOCALE N 15 con sede in CUNEO	01127890042	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 22/12/2008
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/06/1995 protocollo n. 401659 Voltura in atti dal 11/12/2001 Repertorio n.: 2552 Rogante: PRESIDENTE GIUNTA Sede: TORINO Registrazione: Sede: (n. 14935.1/1996)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DOVERO Caterina;FU SPIRITO nata a DEMONTE il 29/10/1886		fino al 02/06/1995
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 29/06/1977		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/05/2019

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria