

RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI	
Saluzzo	
10 AGO. 2020	
Prot. n.	600
Cat. V	Cl. II Fasc. 80

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

DI TERRENO AGRICOLO IN SALUZZO

OGGETTO

Perizia di stima tesa ad individuare il più probabile valore di mercato di un terreno agricolo sito nel Comune di Saluzzo.

COMMITTENTE

RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO con sede in Saluzzo

P. IVA: 85000210048

CONSULENTE TECNICO

- **Geometra Arnolfo Daniele Giorgio**, nato a Saluzzo (Cn) il giorno 16 settembre 1975, residente in Saluzzo (Cn), Via Creusa n. 47, codice fiscale RNL DLG 75P16 H727S, con studio in Torre San Giorgio (Cn), Via Maestra Adolfo Sarti n. 4, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2543 ed iscritto al n.5 dell'elenco dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cuneo.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Arnolfo Geom. Daniele Giorgio**, con studio in Torre San Giorgio (Cn), Via Maestra Adolfo Sarti n. 4, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2543, a seguito dell'incarico ricevuto in data 09 luglio 2020 dall'arch.

Bertola Roberto, presidente protempore della **RESIDENZA**

EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO, di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** di terreno agricolo sito nel Comune di Saluzzo (Cn) si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 14 luglio 2020.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Saluzzo nella Frazione Cervignasco.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi

utili al fine di poter individuare il più probabile
valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e
coerente possibile con l'attuale mercato delle
compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da
opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene
nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato
per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha
ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti
uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- Estratto di PRGC vigente e NTA;

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

1) Terreno agricolo sito in Comune di Saluzzo (Cn),
frazione Cervignasco, censito al foglio 5, mappale 25;

4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL' IMMOBILE

Comune: SALUZZO (CN)

Indirizzo: Frazione Cervignasco

Quote di proprietà:

RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO con sede in Saluzzo

P. IVA: 85000210048

Quota 1/1 piena proprietà

Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 5, particella 25, cat. Seminativo, cl.3, sup. ha 01.44.41 R.A. € 74,58 R.D. € 82,04

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di terreno agricolo sito in frazione Cervignasco presso la "Cascina Colomberasso". Ha una destinazione agricola ed è identificato, secondo l'attuale PRGC vigente, con la sigla "H4 - aree agricole delle risorgive".

Destinato alla coltivazione cerealicola è dal punto di vista morfologico completamente pianeggiante ed ha una buona esposizione solare. Ha una superficie complessiva di mq 14.441 pari a 3,79 giornate piemontesi, ed è concesso in affitto ad un'azienda agricola con regolare contratto in scadenza il giorno 10.11.2032.

Atti di provenienza:

Successione Bertone Eriberto registrata a Saluzzo al n.13 in data 02.01.1997;

5. STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno risulta concesso in affitto all'azienda agricola del sig. GARELLO Luigi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Saluzzo in data 28/02/2018 al n°1583 serie 3T con scadenza il giorno 10.11.2032.

6. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

Il mercato di terreni agricoli relativo alla zona in oggetto porta a valutazioni di circa € 35.000 alla giornata piemontese.

La situazione del terreno in oggetto, avente un contratto di locazione con scadenza all'anno 2032, porta inevitabilmente ad una minusvalenza dettata dall'impossibilità di entrare nella disponibilità immediata del bene da un soggetto terzo che non sia l'affittuario. Alla luce delle seguenti considerazioni si ritiene congruo adottare come valore unitario la cifra di € 32.000 a giornata piemontese.

6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Comune: SALUZZO (CN)

Indirizzo: Frazione Cervignasco

Dati catastali: Fg.5, num. 25

Superficie: 14.441 mq pari a 3,79 g.te p.si

Valore:

3,79 g.te x 32.000 €/giornata p.se= € 121.280,00

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Arnolfo Daniele Giorgio**, con studio in Torre San Giorgio (CN), Via Maestra Adolfo Sarti n. 4, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2543, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

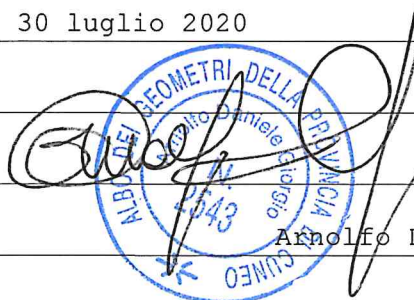
D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a: **€ 121.280,00**

**arrotondabile per difetto a € 121.000,00 (euro
centoventunomila/00) .**

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Torre San Giorgio, 30 luglio 2020



IL TECNICO

Geometra

Arnolfo Daniele Giorgio

8. ALLEGATI

A.1 - Estratto di mappa, Estratto PRGC e Visura Catastale;

A.2 - Allegato fotografico;

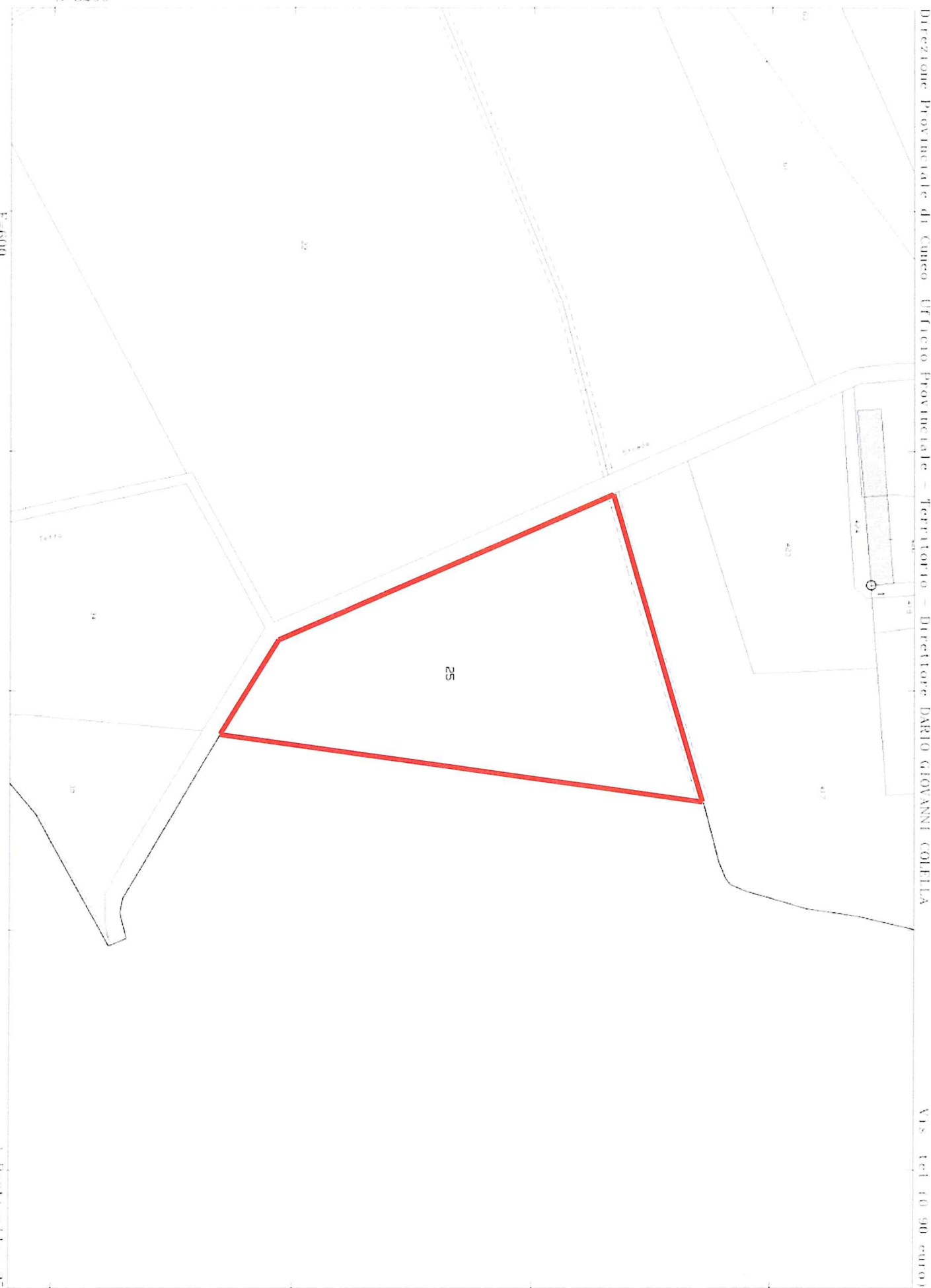
ALLEGATO A.1

ESTRATTO DI MAPPA

N 8200

E 6000

1 Particella n. 25



Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DARIO GIOVANNI COLELLA

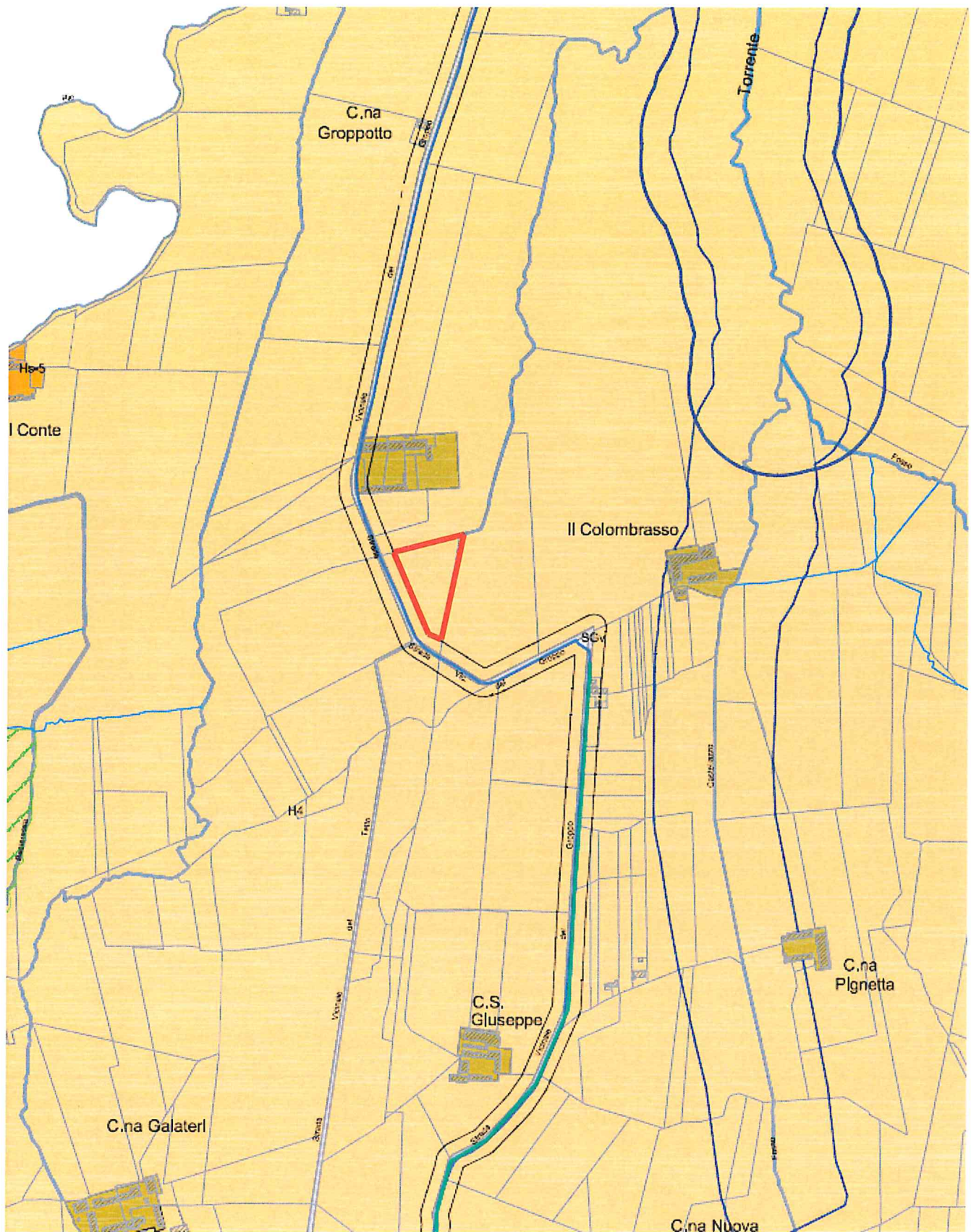
Via Tel. 10 90 euro

Comune SALUZZO
Foglio: 5

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

29-Lug-2020 18:59:49
Prot. n. T310689/2020

ESTRATTO DI P.R.G.C.



Comparti dell'agricoltura (art. 22)

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|
|  | H1 - comparti agricoli |  | H2 - nuclei frazionali |
|  | H3 - area agricola a frutticoltura |  | H4 - aree agricole delle risorgive |



Direzione Provinciale di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/07/2020

Data: 29/07/2020 - Ora: 18.59.00 Fine
Visura n.: T310453 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SALUZZO (Codice: H727)
Catasto Terreni	Provincia di CUNEO Foglio: 5 Particella: 25

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito
1	5	25		-	SEMINATIVO 3	1 44 41		Dominicale Euro 82,04 L. 158.851
								Agrario Euro 74,58 L. 144.410
Notifica	Impianto meccanografico del 01/09/1977							

INTESIAIO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO con sede in SALUZZO		85000210048*	(1) Proprieta per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DELIBERA del 13/02/2006 protocollo n. CN0582427 Voltura in atti dal 06/12/2007 Repertorio n. 53 Rogante: REGIONE PIEMONTE Sede: TORINO Registrazione: UU Sede: SALUZZO n. 431 del 06/11/2007 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 21027.1/2007)		

Unità immobiliari n. 1

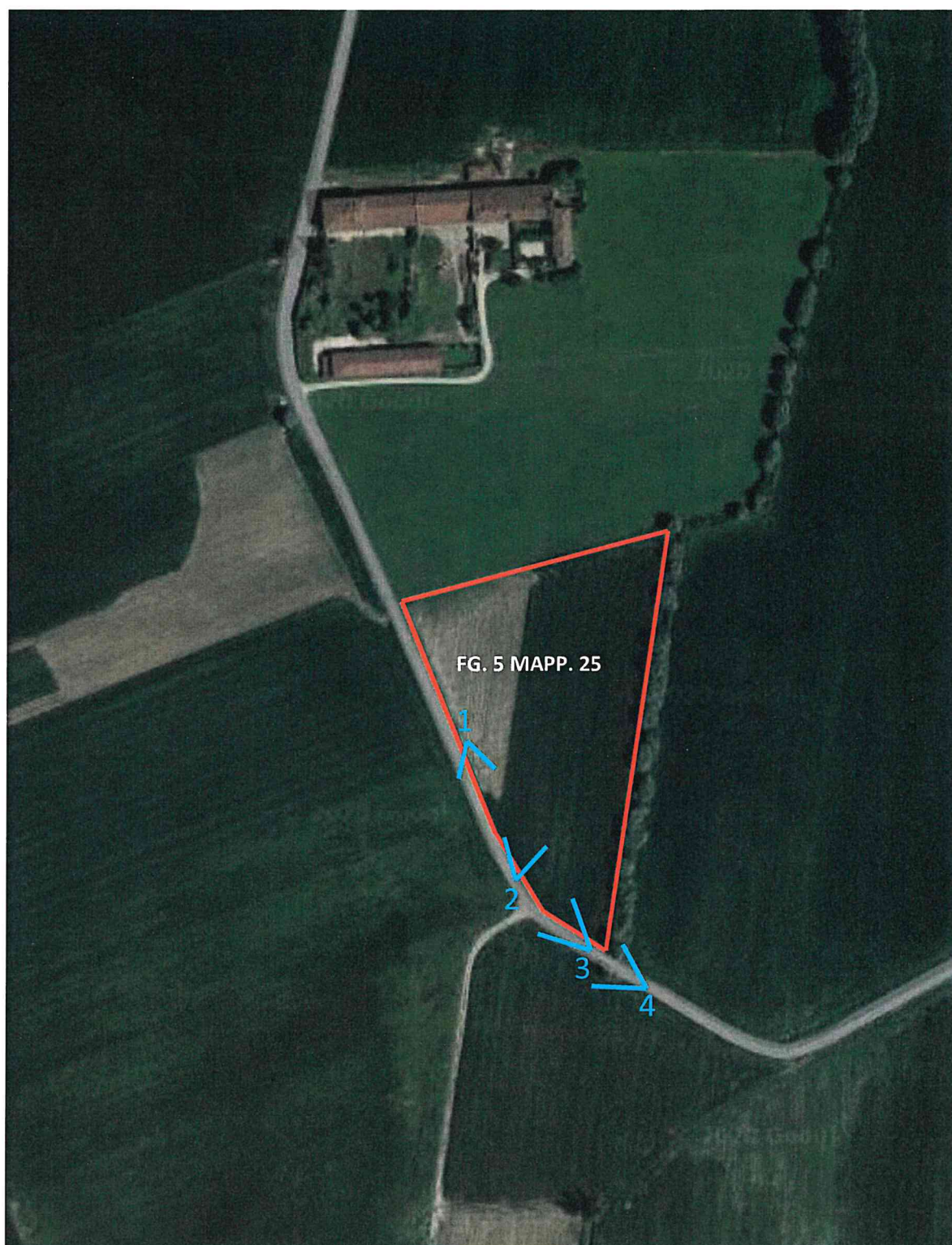
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO A.2

Allegato fotografico



SCHEMA RIPRESE FOTOGRAFICHE



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

