

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA DI TERRENO EDIFICABILE IN LAGNASCO (CN)

Io sottoscritto **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 ho provveduto alla stima per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alla porzione di terreno edificabile, di cui lo stesso incaricante è proprietario, secondo il sottoriportato incarico inteso ad esprimere il giudizio di stima dei terreni in appresso descritti.

1. OGGETTO

L'Amministrazione dell'Ente proprietario la **RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO** con sede in Saluzzo (Cn) Via Cuneo n.16, nella persona del suo Presidente protempore arch. Bertola Roberto, ha espresso la volontà di alienare una porzione di terreno edificabile sito nel Comune di Lagnasco (Cn) della superficie complessiva pari a mq 18.831. Pertanto è stato richiesto al sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto di stabilire il più probabile valore di mercato del bene medesimo.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI e DESCRIZIONE

Trattasi di porzione di terreno edificabile, attualmente destinato a frutteto, ubicato nel Comune di Lagnasco in direzione Saluzzo lungo la SP 133, appena fuori dal concentrico in posizione adiacente ad area artigianale-produttiva di recente edificazione (area di

La porzione oggetto di valutazione riguarda una superficie pari a mq 18.831 facente parte di più ampio compendio agricolo sempre di proprietà della Residenza Emanuele Tapparelli. Di fatto riguarda il terreno avente destinazione urbanistica Produttiva-Artigianale ed individuata secondo il PRGC vigente di Lagnasco in zona P2.1.

FOTO AEREA DEL SITO - DETTAGLIO

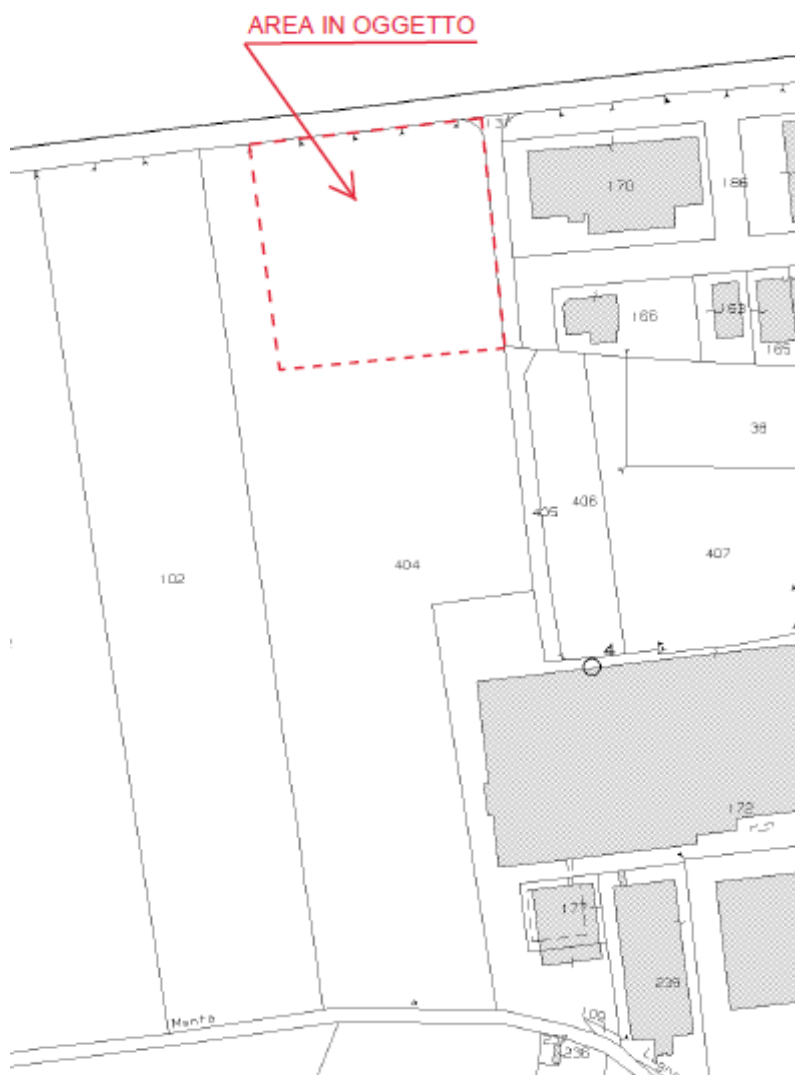


3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come precedentemente indicato, il terreno in oggetto è porzione di più ampio compendio così individuato al catasto terreni del Comune di Lagnasco:

- Foglio 12 mappale 404 qualità Frutteto Classe 1 Sup ha 06.74.43 RD: € 2.786,51, RA € 853,37

SUPERFICIE OGGETTO DI VALUTAZIONE: HA 01.88.31



A seguito dell'avvenuta procedura di aggiudicazione la particella 404 verrà frazionata stralciando la porzione oggetto di valutazione in misura di quanto indicato nella scheda dell'area di PRGC, che si allega al successivo p.to 4.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

La porzione di area in oggetto, secondo il vigente PRGC del Comune di Lagnasco, si trova in area avente destinazione urbanistica Produttiva Artigianale. La sua attuazione è prevista attraverso l'approvazione di Strumento Urbanistico (Piano Esecutivo Convenzionato) che comprende un area complessiva di mq 18.831 (superficie territoriale). Sono previste dismissioni per 1.406 mq destinati alla viabilità, per 1.883 mq da destinarsi a parcheggio e mq 1.883 da destinarsi a verde pubblico. L'attuatore del PEC sarà tenuto a dotare di tutti i servizi essenziali le aree oggetto di intervento.

Le singole costruzioni avranno un indice di copertura del 50% sulla superficie fondiaria, mentre l'altezza massima sarà di 10,50 m.

Tabella di Zona

		P2.1	P2.2			
superficie territoriale	mq.	18.831	15.384			
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.406	2.442			
superficie inedificabile	mq.	0	0			
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.883	1.538			
spazi pubblici - verde	mq.	1.883	1.538			
spazi pubblici - totale	mq.	3.766	3.076			
superficie fondiaria	mq.	13.659	9.866			
superficie coperta esistente	mq.	/	/			
superficie utile lorda esistente	mq.	/	/			
rapporto di copertura in progetto	mq./mq	0,50	0,50			
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq	/	/			
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq	/	/			
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/			
modalità di intervento		SUE	SUE			
nr. piani fuori terra	nr.	1)	1)			
altezza fuori terra	m.	1)	1)			
destinazione specifica prevista		C	C			

Estratto di PRGC vigente



5. TITOLARITA'

La parte proprietaria dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà (quota 1/1) del terreno derivante da lascito in favore dell'Ente **RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO** da un periodo ultraventennale, come risulta dalle visure allegate.

6. STATO DI OCCUPAZIONE

Tutto il compendio, compresa la porzione oggetto di perizia, risultano concessi in affitto all'**Azienda Agricola Gastaldi Alberto e Marco S.S.** ubicata in Lagnasco (Cn) in Via Saluzzo 10 ed alle loro società collegate quali **Eurofrutta SS** e **Gastaldi Bio SS** attraverso la stipula di contratto di affitto di fondo agricolo regolarmente registrato

presso l'Agenzia delle Entrate di Saluzzo in data 17.12.2021 al n°6429 serie 3T e avente durata decennale con scadenza il 10/11/2031.

7. DIRITTI E SERVITU'

L'unità immobiliare sarà trasferita a misura, a seguito di opportuno frazionamento catastale che stralcerà l'esatta superficie di area edificabile P2.1 (mq 18.831), così come indicato nel PRGC vigente. Saranno altresì compresi sulla porzione di terreno tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti sull'immobile predetto, e nascenti da giusto titolo, nello stato di fatto e di diritto attuale, noto alla parte promissaria acquirente.

Il terreno fa parte del Consorzio Irriguo "Via Verzuolo" ed ha diritto all'irrigazione (*nei giorni consentiti dal regolamento*) per un totale di circa 1,5 ore al giorno per tutto il lotto.

8. CRITERI DI VALUTAZIONE

Secondo le regole generali di valutazione di un bene immobile si intende per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La valutazione ha considerato i beni nella condizione in cui essi attualmente si trovano: la stima è stata condotta sulla base delle risultanze di un sopralluogo diretto presso i beni - effettuato in data **13/01/2023** e di un'indagine sulla situazione del mercato immobiliare nella zona.

9. INDAGINI DI MERCATO

Dall'indagine di mercato effettuata dal sottoscritto non sono stati individuati terreni in condizioni simili (*edificabili da urbanizzare*) oggetto di recenti compravendite.

Si è fatto così riferimento altri lotti limitrofi di terreno edificabile venduti negli ultimi 10 anni di tipologia urbanizzata, con le opere di urbanizzazione e le dismissioni completamente realizzate e già in carico al Comune di Lagnasco.

I riferimenti a tali immobili sono i seguenti:

- A) Terreno edificabile in Lagnasco, foglio 12 mappale 241-243 completamente urbanizzato - anno 2011 - € 50/mq;
- B) Terreno edificabile in Lagnasco, foglio 12 mappale 161 completamente urbanizzato - anno 2019 - € 54/mq

Rappresentazione delle Aree di Mercato



10. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Gli elementi sopra descritti forniscono un utile parametro di riferimento per destinazione urbanistica ma non per stato di fatto. I valori indicati al p.to 8) riguardano lotti edificabili in aree completamente urbanizzate, cioè inseriti in un ambito territoriale nel quale sono state realizzate tutte le opere ed i servizi collegati ad essa e successivamente dismessi al Comune di Lagnasco (strade, fognature, illuminazione pubblica, parcheggi, verde ecc...).

Pertanto, al valore sopra indicato, sarà necessario scomputare i costi per l'urbanizzazione dell'intero comparto P2.1 oltre a tenere conto dello stato di occupazione (*contratto in essere con i Fratelli Gastaldi con scadenza il 10.11.2031*) del bene che, nel caso di anticipata risoluzione, prevedrà l'eventuale "buona uscita" con l'accordo bonario tra le parti oppure secondo quanto previsto dalle leggi vigenti (*Legge 203 del 03.05.1982*).

A. Calcolo dei costi per l'urbanizzazione dell'area P2.1

Per l'urbanizzazione dell'area si dovranno eseguire le opere così come previsto dalla scheda di area del PRGC. Il terreno oggetto di valutazione si trova in area produttiva-artigianale denominata P2.1 ed ha i seguenti parametri relativi all'urbanizzazione:

- Superficie territoriale: mq 18.831
- Superficie a viabilità: mq 1.406
- Superficie a parcheggi: mq 1.883
- Superficie a verde: mq 1.883

a.1) Viabilità e parcheggi

- Riempimento con materiale inerte opportunamente rullato e sistemato;
- Realizzazione di impianto fognario da collegarsi alla tubazione pubblica;

- Realizzazione di impianto di adduzione dell'acqua potabile dell'acquedotto comunale;
- Realizzazione di impianto di illuminazione pubblica;
- Realizzazione di impianto telefonia e dati (fibra);
- Asfaltatura definitiva di tutta l'area;
- Realizzazione di segnaletica orizzontale e verticale;

Per la realizzazione di tali opere lo scrivente, effettuate le dovute ricerche presso gli operatori del settore, stima un costo medio di circa € 100,00/mq.

La superficie interessata da tali interventi è pari a:

mq 1.406+1883= mq 3.289,00

Il costo opere di viabilità e parcheggi

€ 100,00/mq x 3.289 mq = € 328.900,00

A.2) Verde pubblico

- Riempimento con materiale inerte opportunamente rullato e sistemato;
- Realizzazione di impianto di irrigazione;
- Posa in opera di bordonali in cemento delle aree;
- Illuminazione e punti presa acqua;
- Sistemazione di terreno e semina prato verde;

Per la realizzazione di tali opere lo scrivente, effettuate le dovute ricerche presso gli operatori del settore stima un costo di circa al mq di € 30,00.

La superficie interessata da tali interventi sarà di mq 1.883;

Il costo opere verde pubblico

€ 30,00/mq x 1.883 mq = € 56.490

COSTO TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE

€ 328.900 + € 56.490 = € 385.390

INCIDENZA METRICA DEI COSTI:

€ 385.390 / 18.831 = € 20,46 mq

Arrotondabile per eccesso ad € 20,50/mq

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Come indicato al punto 8) della presente relazione si può prudenzialmente considerare quale valore di mercato più attendibile la cifra di € 50/mq (*relativa a lotti singoli in aree limitrofi di tipo urbanizzate*). Tale valore tiene conto delle limitate richieste di questa tipologia di beni nonché lo stato di occupazione (p.to 6).

Pertanto il valore del terreno in condizioni attuali, "da urbanizzare", sarà pari a:

€ 50,00/mq - € 20,50/mq = € 29,50/mq

Per tanto il valore dell'area P2.1 oggetto della perizia sarà il seguente:

€ 29,50/mq x 18.831 mq = € 555.514,5

arrotondabile ad € 555.000,00

(cinquecentocinquantacinquemila/00)

12. 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:

€ 555.000,00 ----- (cinquecentocinquantacinquemila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Torre San Giorgio, 07 febbraio 2023

*IL TECNICO
Geometra
Arnolfo Daniele Giorgio*



SI ALLEGANO ALLA PRESENTE I SEGUENTI ELABORATI:

- a) Documentazione fotografica
- b) Visura catastale aggiornata;
- c) Estratto di mappa catastale aggiornato;
- d) Estratto di PRGC e NTA
- e) Copia del contratto di affitto del fondo;

a) ALLEGATO FOTOGRAFICO





b) VISURA CATASTALE AGGIORNATA

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Dati della richiesta	Comune di LAGNASCO (Codice:E406)
Catasto Terreni	Provincia di CUNEO
	Foglio: 12 Particella: 404

INTESTATO

1	RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO Sede in SALUZZO (CN)	85000210048*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 19/09/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	12	404		-	FRUTTETO 1	6 74 43		Euro 2.786,51	Euro 853,37	FRAZIONAMENTO del 19/09/2019 Pratica n. CN0128835 in atti dal 19/09/2019 presentato il 19/09/2019 (n. 128835.1/2019)	
Notifica						Partita					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:174 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:405 ; Foglio:12 Particella:406 ; Foglio:12 Particella:407 ;

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

Situazione degli intestati dal 19/09/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO Sede in SALUZZO (CN)	85000210048*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 19/09/2019 Pratica n. CN0128835 in atti dal 19/09/2019 presentato il 19/09/2019 (n. 128835.1/2019)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 21/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	12	174		-	FRUTTETO 1	8 87 43		Euro 3.666,55	Euro 1.122,88	VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/11/2011 Pratica n. CN0452479 in atti dal 21/11/2011 IN DIP. IST. 450419/11 (n. 7232.1/2011)	
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. CN0253477 del 18/10/2013				Partita					
Annotazioni				di stadio: VARIATA LA SUP.CON I NUM.102 E 103 FG.12 X ERRORE COMMESSO CON MOD.26 N.752/91 VRO 14							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:102 ; Foglio:12 Particella:103 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	174		-	FRUTTETO 1	8 98 27		Euro 3.711,34	Euro 1.136,60	FRAZIONAMENTO del 22/08/2007 Pratica n. CN0431785 in atti dal 22/08/2007 (n. 431785.1/2007)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:129 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:173 ;

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

Situazione degli intestati dal 22/08/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA PIA TAPPARELLI D AZEGLIO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/02/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 22/08/2007 Pratica n. CN0431785 in atti dal 22/08/2007 (n. 431785.1/2007)
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 13/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO Sede in SALUZZO (CN)	85000210048*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/09/2019
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 13/02/2006 Pubblico ufficiale REGIONE PIEMONTE Sede ABBADIA (TO) Repertorio n. 53 registrato in data - ALL. INTESTAZ. DV 582427/07 IST. 129818 Voltura n. 9057.1/2008 - Pratica n. CN0145971 in atti dal 21/04/2008		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/06/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	129		-	FRUTTETO 1	10 28 77		Euro 4.250,52 L. 8.230.160	Euro 1.301,72 L. 2.520.487	FRAZIONAMENTO del 17/06/1999 in atti dal 17/06/1999 (n. 3282.1/1999)
Notifica						Partita	450			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:104 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:130 ; Foglio:12 Particella:131 ;

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

Situazione degli intestati dal 13/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO Sede in SALUZZO (CN)	85000210048*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/08/2007
DATI DERIVANTI DA	DELIBERA del 13/02/2006 Pubblico ufficiale REGIONE PIEMONTE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 53 - UU Sede SALUZZO (CN) Registrazione n. 431 registrato in data 06/11/2007 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 21025.1/2007 - Pratica n. CN0582427 in atti dal 06/12/2007		

Situazione degli intestati dal 17/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA PIA TAPPARELLI D AZEGLIO		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/02/2006

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 17/06/1999 in atti dal 17/06/1999 (n. 3282.1/1999)
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/05/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	104		-	FRUTTETO 1	14 45 20		L. 11.561.600	L. 3.540.740	FRAZIONAMENTO del 14/05/1994 in atti dal 14/05/1994 (n. 2650.1/1994)
Notifica						Partita	450			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:2 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:105 ;

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

Situazione degli intestati dal 14/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA PIA TAPPARELLI D AZEGLIO		(99) Da verificare fino al 17/06/1999
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 14/05/1994 in atti dal 14/05/1994 (n. 2650.1/1994)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/12/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	2		-	FRUTTETO 1	14 70 40		L. 11.763.200	L. 3.602.480	VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/12/1991 in atti dal 10/12/1991 M.26 752/91 VRO 14 (n. 5.1/1991)
Notifica						Partita	450			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:14 Particella:169 ; Foglio:14 Particella:184 ; Foglio:14 Particella:523 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:23 ; Foglio:10 Particella:142 ; Foglio:12 Particella:6 ; Foglio:12 Particella:102 ; Foglio:12 Particella:103 ; Foglio:14 Particella:125 ; Foglio:14 Particella:185 ; Foglio:14 Particella:392 ; Foglio:14 Particella:644 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Foglio:15 Particella:64 ; Foglio:15 Particella:182 ; Foglio:15 Particella:183 ; Foglio:18 Particella:119 ; Foglio:18 Particella:138 ; Foglio:18 Particella:151 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	2		-	FRUTTETO 1	25 50 51		L. 20.404.080	L. 6.248.750	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/10/1989 (n. 12435.F01/1987)
Notifica						Partita	450			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:99 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/10/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	2		-	FRUTTETO 1	25 66 63		L. 20.533.040	L. 6.288.244	FRAZIONAMENTO in atti dal 30/10/1989 (n. 11291.F01/1987)
Notifica						Partita	450			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:94 ; Foglio:12 Particella:95 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/08/1983

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	2		-	FRUTTETO 1	26 90 43		L. 21.523.440	L. 6.591.554	FRAZIONAMENTO del 18/08/1983 in atti dal 30/10/1989 PREC.T. F.8/87 (n. 8.1/1983)
Notifica						Partita	450			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:91 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/07/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	2		-	FRUTTETO 1	26 92 73		L. 21.541.840	L. 6.597.189	Variazione del 03/07/1981 in atti dal 22/01/1988 (n. 30781)
Notifica						Partita	450			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:6 ; Foglio:12 Particella:26 ; Foglio:12 Particella:32 ; Foglio:12 Particella:33 ; Foglio:13 Particella:32 ;

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	2		-	SEM IRR ARB 1	26 92 73		L. 5.654.733	L. 4.308.368	Variazione in atti dal 07/10/1980 (n. 12580)
Notifica						Partita	450			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:12 Particella:6 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	12	2		-	SEM IRR ARB 1	27 21 51		L. 5.715.171	L. 4.354.416	Impianto meccanografico del 01/09/1977

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Notifica		Partita	450		
----------	--	---------	-----	--	--

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA PIA TAPPARELLI D AZEGLIO		(99) Da verificare fino al 14/05/1994
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/09/1977	

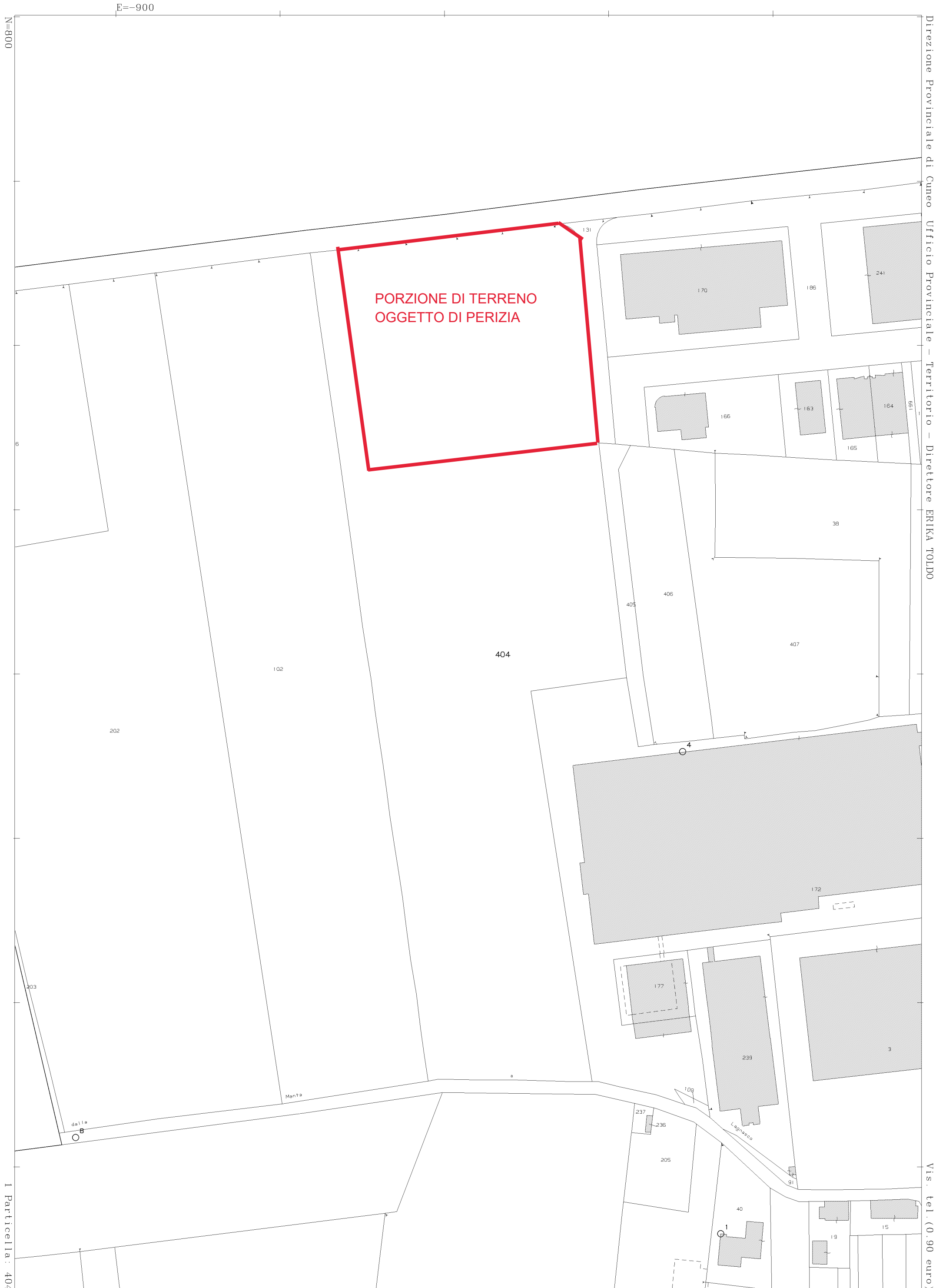
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

c) ESTRATTO MAPPA CATASTALE

AGGIORNATA



PORZIONE DI TERRENO
OGGETTO DI PERIZIA

d) ESTRATTO CARTOGRAFIA E
N.T.A. DEL P.R.G.C. VIGENTE

ESTRATTO DI PRGC

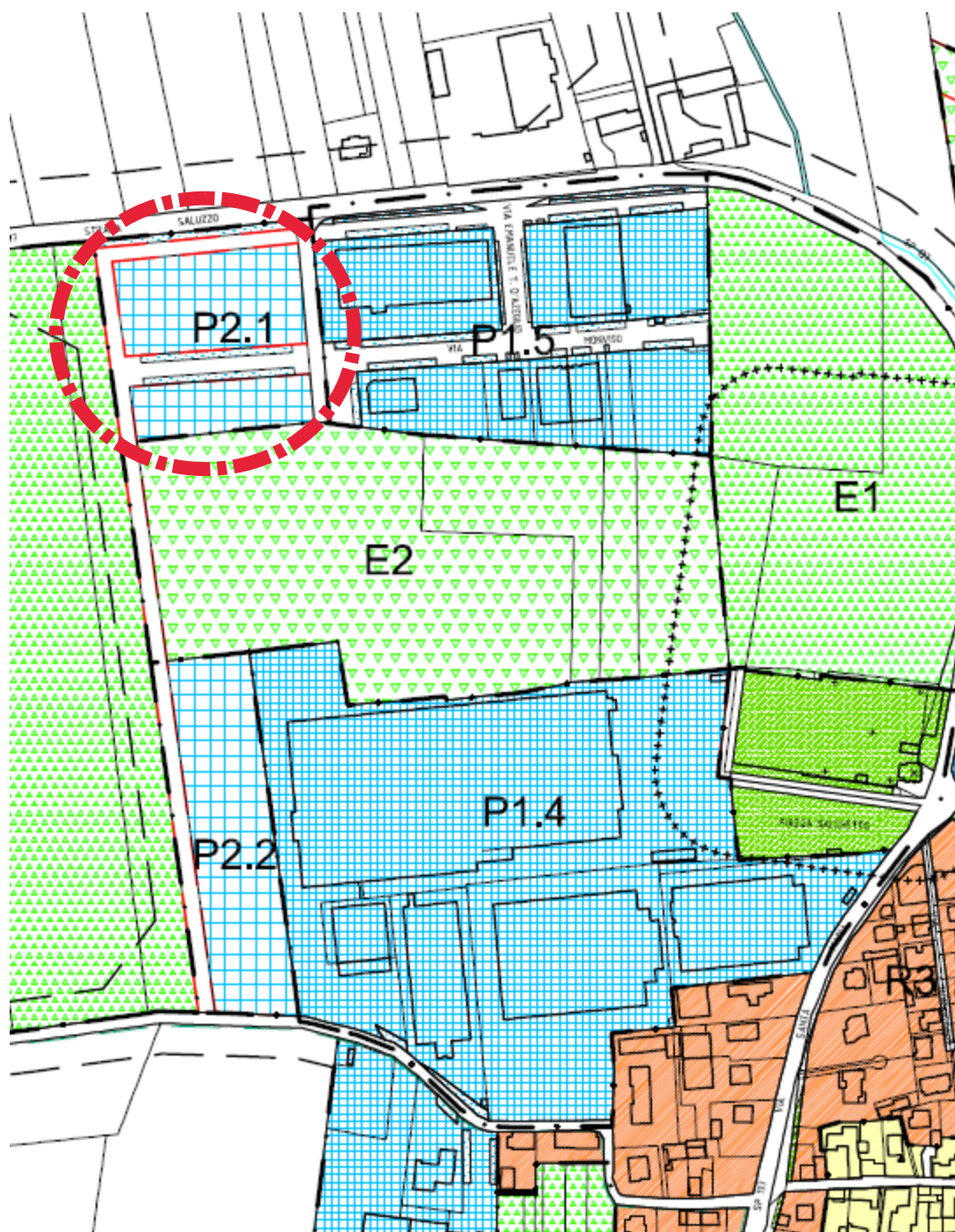


TABELLA DI ZONA P2.1

		P2.1	P2.2
superficie territoriale	mq.	18.831	15.384
superficie destinata alla viabilità	mq.	1.406	2.442
superficie inedificabile	mq.	0	0
spazi pubblici - parcheggi	mq.	1.883	1.538
spazi pubblici - verde	mq.	1.883	1.538
spazi pubblici - totale	mq.	3.766	3.076
superficie fondiaria	mq.	13.659	9.866
superficie coperta esistente	mq.	/	/
superficie utile lorda esistente	mq.	/	/
rapporto di copertura in progetto	mq./mq.	0,50	0,50
utilizzazione territoriale in progetto	mq./mq.	/	/
utilizzazione fondiaria in progetto	mq./mq.	/	/
superficie utile lorda in progetto	mq.	/	/
modalità di intervento		SUE	SUE
nr. piani fuori terra	nr.	1)	1)
altezza fuori terra	m.	1)	1)
destinazione specifica prevista		C	C

ESTRATTO DI N.T.A.

ART. 21 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO E P2 – AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI

1. Le zone P1 e P2 sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
2. Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti. Gli interventi di ampliamento di Sul e Rc, di nuova costruzione e di sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona; per tali interventi dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
3. Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto per gli interventi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
4. Per eventuali edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E., ed in loro assenza, è tuttavia ammessa la possibilità di realizzare, mediante intervento diretto, l'incremento di Sul ed Rc pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona per gli incrementi previsti dovrà essere comunque garantita la corretta dotazione di legge di aree per servizi.
5. Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

e) COPIA CONTRATTO LOCAZIONE DEL
FONDO

**RESIDENZA EMANUELE TAPPARELLI D'AZEGLIO - SALUZZO -
SCRITTURA PRIVATA - CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO AGRICOLO SITO IN
LAGNASCO, COSTITUITO DA TERRENI DELLA CASCINA "S. MARIA".**

Con la presente privata scrittura fra i Sigg.:

Bertola Arch. Roberto, residente in Saluzzo, nella sua qualità di Presidente pro tempore e legale rappresentante della Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio, avente sede in Saluzzo, Via Cuneo 16, codice fiscale 85000210048, assistito dal Tecnico dell'Ente Geom. Paolo Boggetti;

in appresso parte proprietaria e

i Signori Gastaldi Alberto nato a Saluzzo il 31.03.1973, residente in Lagnasco, Via Saluzzo 10/A e Gastaldi Marco nato a Saluzzo il 17.01.1971, residente in Lagnasco, Via Saluzzo 10/C, fratelli già contitolari dell'Azienda Agricola Gastaldi Alberto e Marco s.s. ubicata in Lagnasco, Via Saluzzo 10, ora contitolari delle Società Agricola EUROFRUTTA S.S. Codice Fiscale e Partita I.V.A 02534560046 e Società Agricola GASTALDIBIO S.S. codice fiscale e Partita Iva 03711860043 entrambe con sede in via Saluzzo 10/C a Lagnasco;

in appresso parte affittuaria

PREMESSO

- che la Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio è proprietaria in Lagnasco, fra gli altri, dei beni facenti parte della cascina "S. MARIA";
- che parte di tali terreni sono stati e sono tuttora concessi in affitto ai fratelli Gastaldi Alberto e Marco;
- che a seguito del tipo di frazionamento Prot. 2019/128835 del 19/09/2019, redatto dal Geom. Maero Livio per la vendita all'Asta Pubblica del 21/11/2019, andata deserta, di due lotti facenti parte dell'appezzamento di Via Manta-Via Saluzzo, dedotta anche la superficie di mq. 1.940 a suo tempo concessa alla Cooperativa Lagnasco Frutta per essere adibita a strada di accesso, la consistenza, rispetto al precedente contratto, risulta accertata in Catasto come segue:

COMUNE / PARTITA	Fg.	particella n.	Qualità di coltura attuale	Classe	Superficie Catastale	Superficie In affitto	R.D. Euro	R.A. Euro
LAGNASCO	12	404	Frutteto	1	6.74.43	6.74.43	2786,51	853,37
"	12	406	Frutteto	1	65.00	65.00	268,56	82,25
"	15	73/parte	Frutteto	1	5.05.14	2.85.68	1.180,33	361,48
TOTALI						10.25.11	4.235,40	1.297,10

- pari in antica misura a giornate piemontesi 26,91 di superficie;
- che la parte affittuaria come sopra menzionato è già nel possesso, in qualità di affittuaria, dei fondi succitati in forza di precedente contratto di affitto, stipulato con l'assistenza delle organizzazioni di categoria ai sensi dell'art. 45 della Legge 3 maggio 1982, in data 06/12/2011, Repertorio Ente n. 305, non soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 15 della Legge 441, e con scadenza al 10/11/2022;
- che con nota del 29/10/2021, facendo seguito ad apposito incontro con i rappresentanti dell'Amministrazione, i Sigg. Gastaldi Alberto e Marco f.lli, visti gli investimenti effettuati sul fondo, richiedevano all'Ente di rinnovare in anticipo il contratto di affitto dichiarando la propria disponibilità a stipulare il "contratto tipo" adottato dall'Ente, durata 10 anni, decorrenza dal 11/11/2021, con canone annuo iniziale di € 600,00 per g.ta p.se di superficie;

- che le parti dichiarano di avere fino ad oggi risolto definitivamente e con reciproca soddisfazione ogni contabilità o pendenza inerente, connesse e/o comunque conseguenti ai pregressi rapporti precisando che nulla l'una parte potrà richiedere all'altra per qualsivoglia ragione o titolo ed in particolare a titolo di canoni e/o migliorie;
- che ai sensi dell'art. 48 Legge 203/82 la sopra menzionata parte affittuaria agisce nella presente scrittura anche a nome e nell'interesse della propria famiglia, rappresentando questa a tutti gli effetti, anche quindi per la rappresentanza giudiziale, espressamente perciò sollevando sin d'ora la parte proprietaria da ogni responsabilità in merito;
- che per la stipula del presente atto le parti hanno richiesto l'assistenza della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cuneo alla quale sono associate e nella quale riconoscono;
- ciò premesso

**AI SENSI DELL'ART.45 LEGGE 3/5/1982 N.203
SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**



La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

1) La Residenza Emanuele Tapparelli d'Azeglio rappresentata dal sovranominato Presidente, in relazione a deliberazione del proprio Consiglio d'Amministrazione n. 41 del 17/11/2021, concede in affitto ai Signori GASTALDI Alberto e GASTALDI Marco, fratelli, contitolari della Società Agricola Eurofrutta s.s. e della Società Agricola Gastaldibio S.S. il fondo descritto in premessa, di superficie complessiva pari a giornate piemontesi 26,91 circa, che gli affittuari dichiarano di ben conoscere e che accettano senza riserve.

2) Il fondo viene ceduto ed accettato dalle parti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3) La parte Affittuaria dichiara di ben conoscere i terreni e i relativi diritti d'acqua quali oggi praticati assumendo in proprio ogni onere ordinario relativo all'irrigazione e s'impegna a riconsegnarli in pari condizioni alla fine dell'affittanza.

4) La parte Proprietaria consegna alla parte affittuaria il fondo senza scorte vive o morte e libero da persone e da impegni contrattuali con terzi e da qualsiasi altro onere, che possa limitarne la libera disponibilità.

5) Sono a carico della parte proprietaria le imposte, sovrimposte, tasse ed ogni altro onere relativo alla proprietà fondiaria per l'intera durata contrattuale. Sono a carico della parte affittuaria le tasse relative al reddito agrario.

6) La durata della presente affittanza viene convenuta in n. 10 (dieci) annate agrarie con decorrenza dalla data odierna e scadenza al 10/11/2031.

Alla scadenza la parte Affittuaria si obbliga a riconsegnare il terreno libero da persone, animali o cose e senza necessità di ulteriori disdette e/o comunicazioni, in quanto date ed accettate dalle parti ora per allora, riconoscendo sin d'ora immediato diritto alla parte Proprietaria di reimmettersi nella detenzione dei fondi.

7) E' riconosciuto agli affittuari alla scadenza del contratto il diritto di prelazione, a parità di condizioni, per il rinnovo dell'affitto. In tal caso la parte Proprietaria procederà alla notifica della proposta d'affitto con le modalità previste dalla Legge n. 57 del 15 marzo 2001 e dal D.Lgs. n. 228 del 18 maggio 2001.

8) Si da atto che alla scadenza contrattuale la parte Proprietaria non dovrà corrispondere alcun indennizzo per il rilascio del fondo, ivi compresi indennizzi per gli impianti di frutteti e/o altre migliorie. Anche i pozzi irrigui trivellati e/o infissi saranno considerati totalmente ammortizzati.

9) Il canone annuo di affitto viene convenuto fra le parti in Euro 600,00 (*Seicento/00*) per giornata piemontese di superficie e così per complessivi Euro 16.146,00 (*diconsi sedicimilacentoquarantasei/00 = g.te 26,91 x 600,00*).

10) Il versamento del canone d'affitto come sopra fissato dovrà avvenire a semestri anticipati, entro i mesi di gennaio e di luglio di ogni anno.

11) Il canone annuo di affitto sarà soggetto a revisione ogni tre anni in base ad un indice di aggiornamento (percentuale positiva o negativa) stabilito di comune accordo fra le parti nei 30 giorni precedenti ciascuna scadenza triennale.

Il canone annuo di affitto di Euro 600,00 per giornata piemontese di superficie sarà pertanto fisso e invariabile per le annate agrarie 2021/2022-2022/2023-2023/2024; il primo aggiornamento avrà effetto per le annate agrarie 2024/2025-2025/2026-2026/2027; il secondo aggiornamento avrà effetto per le annate agrarie 2027/2028-2028/2029-2029/2030; il terzo ed ultimo aggiornamento avrà effetto per l'annata agraria 2030/2031.

In caso di mancato accordo sull'indice di aggiornamento (nei 30 giorni di cui sopra), questo verrà insindacabilmente stabilito - ed accettato dalle parti nei successivi 30 giorni - da tre rappresentanti così individuati: uno nominato dalla parte proprietaria, uno nominato dalla parte affittuaria il terzo nominato fin d'ora nella persona del Presidente dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cuneo o suo delegato.

Le spese di tale procedura verranno ripartite in eguale misura fra le parti.

12) Il mancato pagamento di una intera annualità del canone di affitto concretizza un grave inadempimento contrattuale. In caso di tale inadempienza, la parte proprietaria avrà diritto senza necessità di ulteriori formalità o azioni possessorie, in deroga a quanto previsto dall'art. 5 della Legge 203/82, alla risoluzione del contratto con effetto immediato senza dover corrispondere alcun indennizzo.

13) La parte proprietaria, in caso di vendita totale o parziale dei fondi concessi in affitto, riconosce spettante, con decorrenza dalla data d'inizio del presente contratto, il diritto di prelazione agraria di cui alle leggi 590/65 e 817/71, alla parte affittuaria in quanto già conduttrice degli stessi.

14) E' fatta salva in ogni caso la facoltà di recesso della parte Affittuaria secondo le modalità dell'art. 5 della Legge 203/82.

15) Si richiede espressamente l'esenzione dell'imposta di bollo prevista dall'art. 25 del D.P.R. 26.10.72 n. 642 come introdotto dall'art. 28 del D.P.R. 30.12.82 n.955.9).

16) Tutte le spese e tasse del presente contratto e ad esso inerenti sono a totale carico della parte affittuaria.

17) E' fatto divieto all'affittuario di subaffittare o di subconcedere in tutto o in parte i terreni oggetto del presente contratto. In caso di inadempienza a tale divieto la proprietà avrà diritto, senza necessità di ulteriori formalità o azioni possessorie, in deroga a quanto previsto dall'art. 21 della Legge 203/82, alla risoluzione del contratto con effetto immediato senza dover corrispondere alcun indennizzo.

18) Ai soli effetti della liquidazione della tassa di registro il canone relativo all'intera durata del contratto si dichiara in Euro 161.460,00.

19) L'imposta di registro è dovuta in misura fissa, ai sensi dell'articolo 10, decreto legislativo 29 marzo 2004, n.99, quale contratto della durata di almeno cinque anni avente ad oggetto particelle finitime.

Letto, confermato e sottoscritto.

Saluzzo, li 17.12.2021

Il Presidente della Residenza E. Tapparelli d'Azeglio

La parte affittuaria anche per i famigliari

Si attesta che per la stipula del presente atto, le parti - Parte proprietaria e Parte affittuaria - sono state rispettivamente assistite dai Signori DOTTO MARIO e BRACCO ELISA nella loro qualità di Funzionari della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti di Cuneo, i quali ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 11.02.71 n. 11 così come modificato e integrato dall'art. 45 della legge 03.05.82 n. 203, hanno, alla e per la parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuale.

i quali, richiamato quanto in premessa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 della legge 11.02.71 n. 11 così come modificato e integrato dall'art. 45 della legge 03.05.82 n. 203, hanno, alla e per la parte assistita, rappresentato ed esposto la relativa posizione e situazione contrattuale.
Saluzzo, lì 17.12.2021





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 17/12/2021 alle ore 14:11 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21121714113511100 il file
TAPPARELLI_EUROFRUTTA_S027.ccf
contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : 80006750048
denominazione : FEDERAZIONE PROVINCIALE COLDIRETTI CUNEO

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 67,00.
Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.
Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 17/12/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di SALUZZO
Codice Identificativo del contratto TTF21T006429000ZH

In data 17/12/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21121714113511100 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 02534560046 e trasmessa da
FEDERAZIONE PROVINCIALE COLDIRETTI CUNEO

Il contratto e' stato registrato il 17/12/2021 al n. 006429-serie 3T
e codice identificativo TTF21T006429000ZH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 850421
Durata dal 17/12/2021 al 10/11/2031 Data di stipula 17/12/2021
Importo del canone 161.460,00 n.pagine 7 n.copie 1
Tipologia: Affitto fondo rustico agevolato
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	85000210048	A	001	02534560046	B
(A) locatore / (B) conduttore					

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 67,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: intera durata
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 0,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001	Categoria cat.	Rendita cat.	2786,51
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI			
Ubicato nel comune di LAGNASCO			Prov. CN
LOCALITA' N.A.			
-N.progr. 002	Categoria cat.	Rendita cat.	268,56
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI			
Ubicato nel comune di LAGNASCO			Prov. CN
LOCALITA' N.A.			
-N.progr. 003	Categoria cat.	Rendita cat.	1180,34
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto TERRENI			
Ubicato nel comune di LAGNASCO			Prov. CN
LOCALITA' N.A.			

Li, 17/12/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21121714113511100

NOME DEL FILE : TAPPARELLI_EUROFRUTTA_S027.ccf

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	02534560046	-----