

ALIENAZIONE AREA AGRICOLA IN VIA DEI TETTI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOVES

RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA

1. **PREMESSA**
2. **RELAZIONE TECNICA**
 - **Proprietà e provenienza**
 - **Ubicazione e confini**
 - **Estremi catastali**
 - **Descrizione del bene**
 - **Destinazione urbanistica**
 - **Stato locativo**
 - **Consistenza**
 - **Stato di conservazione**
3. **STIMA DEL VALORE**
 - **Stima del più probabile valore di mercato**
4. **ELENCO ALLEGATI**

1. **PREMESSA**

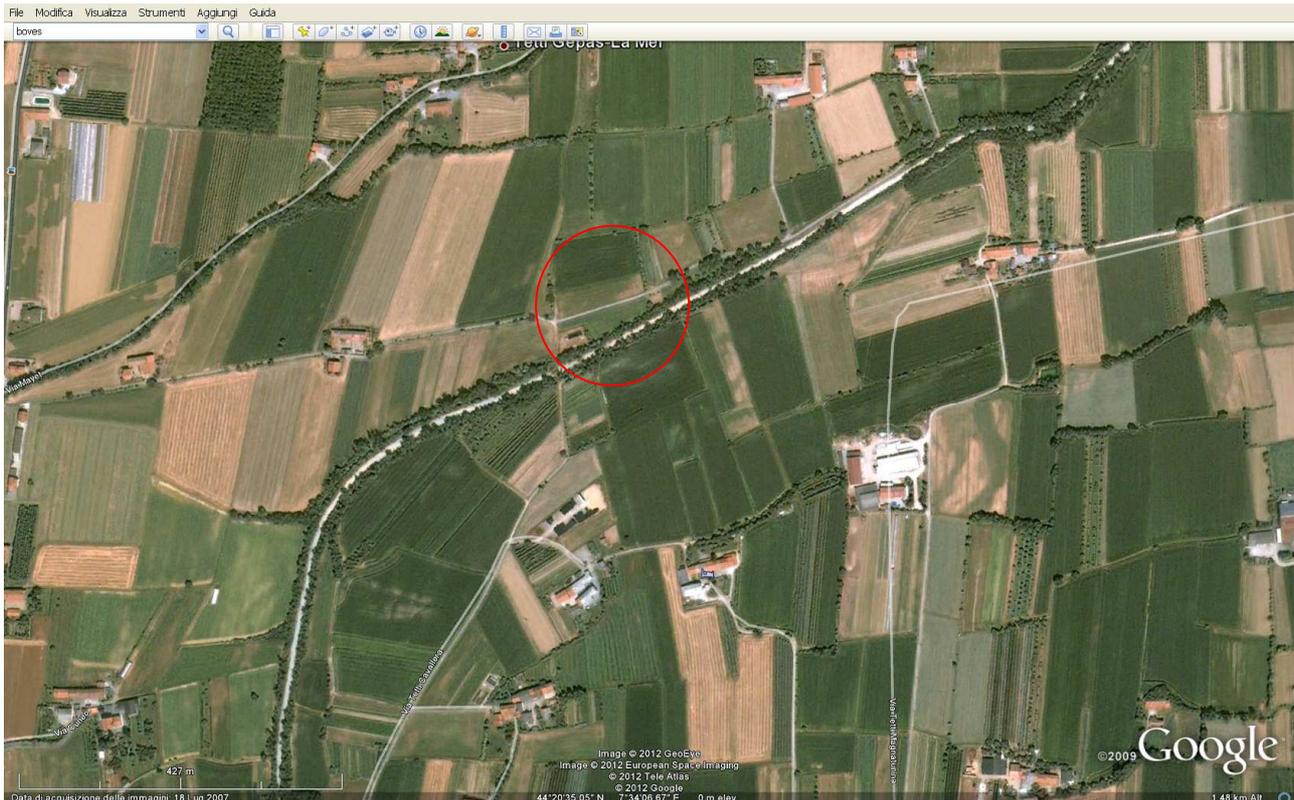
L'amministrazione del comune di Boves, con Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 27.06.2012, avente per oggetto " *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali – D.L. n. 112/08 convertito in L. 133/2008*", ha stabilito nel prospetto allegato, l'alienazione di due particelle comunali, facenti parti del compendio immobiliare a servizio dell'impianto di depurazione in Via dei Tetti, impianto che oggi risulta inattivo.

Pertanto l'Amministrazione Comunale ha dato incarico al sottoscritto di redigere la presente stima del valore di mercato, al fine di procedere all'alienazione.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione rinvenuta, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.



Città di Boves



2. RELAZIONE TECNICA

• Proprietà e provenienza

I terreni oggetto della stima, sono individuati al catasto terreni come segue:

foglio	particella	superficie			qualità	classe	R.D.	R.A.
		ha	a	ca				
11	553	0	25	11	9	2	14,27	9,08
11	554	0	14	26	9	2	8,1	5,16
totale superficie		0	39	37				

I terreni sono pervenuti con atto di compravendita in data 28.06.1986 presso il Notaio Di Girolamo in Boves, n° di repertorio 40491/14148 e registrato a Cuneo 14.07.1986 al numero 3105 serie I°, di cui si allega alla presente copia della nota di trascrizione.

• Ubicazione e confini

I terreni si trovano nel Comune di Boves, e confinano:

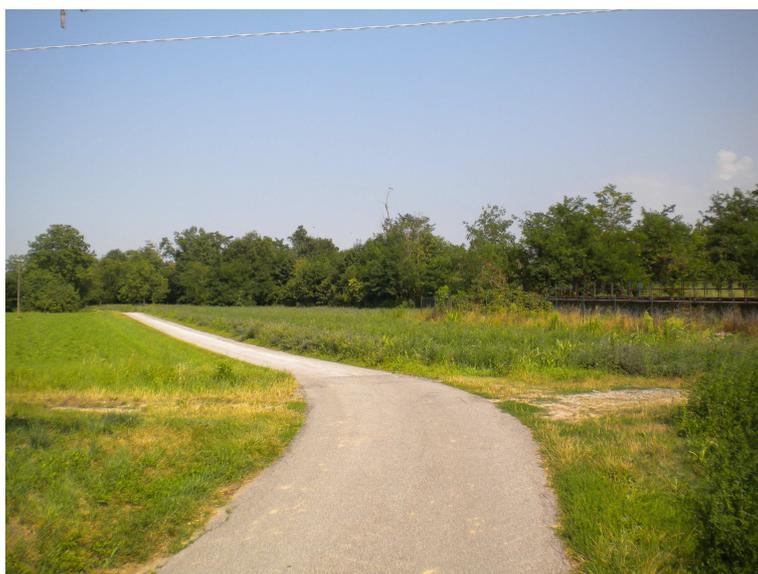
- a Nord con la viabilità comunale denominata Via dei Tetti;
- a Sud con il Torrente Colla;
- a Est con la particella n. 285;
- a Ovest con parte della viabilità vicinale collegante Tetto Cavallera con Tetto La Mel e parte con la particella n. 552;

L'accessibilità ai fondi è garantita tramite la viabilità comunale denominata Via dei tetti, che costeggia interamente un lato della particella n. 553.

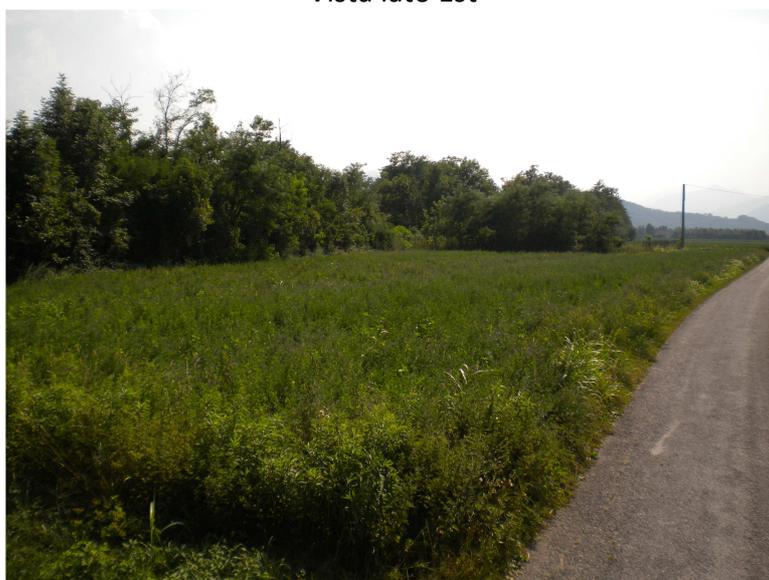


Città di Boves

Vista lato Ovest



Vista lato Est



- **Estremi catastali e consistenza**

Le particelle oggetto della stima sono le seguenti:

foglio	particella	superficie			qualità	classe	R.D.	R.A.
		ha	a	ca				
11	553	0	25	11	9	2	14,27	9,08
11	554	0	14	26	9	2	8,1	5,16
totale superficie		0	39	37				

Più specificatamente sono state generate dal tipo mappale depositato dal tecnico incaricato dall'amministrazione comunale Geom. Salvatore Massimo, in data 22.5.2012 di cui si allega copia, più specificatamente le nuove particelle sono state generate dal frazionamento dei terreni agricoli rispetto all'impianto di depurazione in disuso, ovvero le originarie particelle indicate al foglio n. 11 mappali n. 34 e 35, oggi soppresse.



Città di Boves

- **Descrizione del bene e stato di conservazione**

I terreni oggetti della stima presentano una conformazione morfologica pianeggiante per tutta la sua estensione con quota naturale coincidente all'incirca con quella della viabilità di Via dei Tetti. Il fondo risulta irriguo, il tutto utilizzando una presa irrigua lungo la viabilità pubblica.

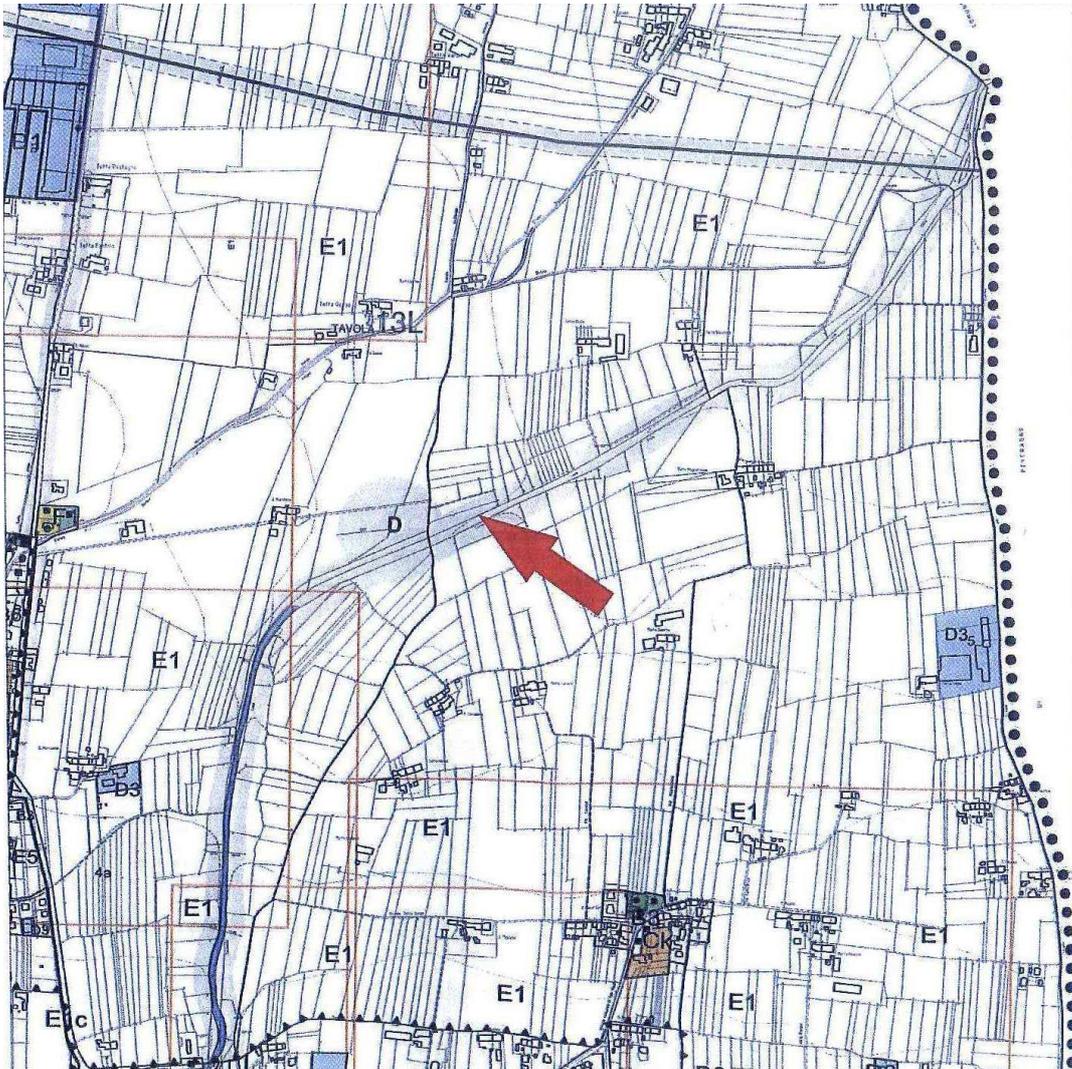
I bordi del fondo costeggianti il Torrente Colla e il bordo della recinzione del ex depuratore risultano invasi da rovi e rubinetti.

Il fondo risulta correttamente coltivato fino al precedente autunno, da un regolare affittuario.

- **Destinazione urbanistica**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, si rimanda a quanto indicato dal Certificato Urbanistico rilasciato in data 26.6.2012, e più specificatamente i terreni risultano ricadenti in un'area agricola produttiva, inserita nella zonizzazione del Piano di Assetto Idrogeologico in classe IIIAp di cui si allega copia.

Inoltre i fondi ricadono quasi totalmente in vincolo paesaggistico ai sensi delle norme di cui all'articolo 142 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";



- **Stato locativo**

I fondi oggetto della stima risultano liberi, in precedenza con contratto agrario del 5.3.2008, stipulato ai sensi dei contratti agrari di cui alla L. 203/82, sono stati concessi in affitto ad un coltivatore diretto fino alla scadenza del 11.11.2011, già disdettato alla stipula, atto che viene allegato alla presente.

- **Corrispondenza della documentazione reperita con lo stato dei luoghi**

Per quanto è stato possibile constatare, le planimetrie catastali corrispondono alla documentazione reperita e a quella rilevata, inoltre non risultano abusi o opere edilizie non autorizzate sul fondo.

3. STIMA DEL VALORE

- **Stima del più probabile valore di mercato**

La stima del valore di mercato dovrebbe essere effettuata, ove possibile, secondo il metodo tradizionale, ovvero come media tra la stima ottenuta mediante il metodo analitico e quella definita con il cosiddetto metodo sintetico.

La stima con il metodo analitico si dovrebbe basare sull'applicazione della formula semplificata, considerando il beneficio ottenuto dall'immobile protratto per un tempo infinito.

$V_a = B / r$ dove V_a è il valore di stima, B è il beneficio ottenuto in un anno, r il saggio di capitalizzazione supposto ad un tempo infinito

Per quanto riguarda il beneficio "B" esso si può direttamente dedurre dal canone di affitto annuo detratte le spese.

Ovvero B è pari a:

$B = P - C$ dove P è il canone annuo di affitto e C i costi che deve sostenere il proprietario.

Di fatto detto metodo non è applicabile al caso specifico in quanto non è stato possibile reperire, per analogia, valori di locazione coerenti con il bene in oggetto.

Il metodo sintetico è basato sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche.

Esso è dato da: $V_s = P_u \times S_c$

dove P_u è il prezzo unitario e S_c è la superficie commerciale del fondo agricolo, che nel presente stima occorre ridimensionare di un 5% per la presenza di rubinetti e rovi lungo i margini del Torrente Colla e del ex depuratore, pertanto la superficie commerciale è determinata in mq. 3.700,00

I valori di stima individuati per la zona in esame variano sensibilmente a seconda degli usi, dello stato e della localizzazione all'interno dei seguenti range:

- aree agricole 5,8 Euro/mq.

L'area di cui alla part. I/le in oggetto non ha edificabilità ed è destinata a sole attività agricole.

Coerentemente con i criteri riportati in premessa le superfici commerciali dei diversi immobili sono state calcolate come di seguito:

Posto come valore unitario 5,80 €/mq, il valore stimato per il compendio immobiliare è così calcolato:

Valore Stimato = sup. comm. X valore unitario stimato:



Città di Boves

Vm = mq. 3.700,00 x €/mq. 5,8 = € 21.460,00

Arrotondato in € 22.000,00.

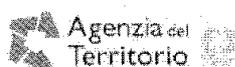
Visto quanto sopra esposto, il sottoscritto stima il più probabile valore di mercato per l'immobile in perizia in € 22.000,00 (diconsi euro ventiduemila/00).

Tale valore tiene conto della assenza di ipoteche volontarie.

4. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso i seguenti documenti:

- 4.a TIPO MAPPALE



Ufficio provinciale di: CUNEO
 Protocollo: 2012/181155
 Data: 22/05/2012

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

TIPO MAPPALE

ATTO DI AGGIORNAMENTO

Attestato di Approvazione

Dati generali del tipo

Comune	BOVES	Sez. Censuaria	
Foglio	11	Particelle	34, 35
Tecnico	SALVATORE MASSIMO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	CUNEO		

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti	Dati Censuari		R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo	M ²				Qualità	Classe				
	principale	sub			ha	a	ca							
O	34	000			00000	30	13	SN		009	2	17,12	10,89	NO
S	34	000			00000	00	00			000				
C		000	a	552	00000	05	02	SN	A	552		0	0	NO
C		000	b	553	00000	25	11	SN		009	2	14,27	9,08	NO
O	35	000			00000	27	08	SN		009	2	15,38	9,79	NO
S	35	000			00000	00	00			000				
C		000	c	554	00000	14	26	SN		009	2	8,1	5,16	NO
C		000	d	555	00000	12	82	SN	A	552		0	0	NO

Elenco lotti di nuova formazione

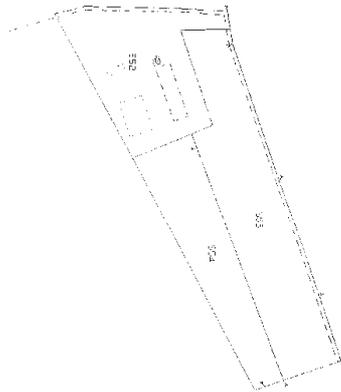
Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
				ha	a	ca					
A		11	552	00	17	84	SN	282	00	0	0



Città di Boves

N 1800

E 1600



Ufficio Provinciale di Cuneo - Direttore DIRETTORE SAVERIO MINNICI

Esito dell'aggiornamento cartografico - Atto di aggiornamento protocollo n. 2012/181153 del 24-05-2012

Attestato di Approvazione Cartografica

Part. 006/107/527/531/531

Comune BOVES
Foglio 11

Richiedente SALVATORE MASSIMO

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri

24-Mag-2012 16:28

Prot. n. 2012181155/2012



Città di Boves

• 4.b NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA

Ufficio di CUNEO - Trascrizione N. RP 3674 del 1986
 Ispezione T 236344/ del 20120423

Pag. 2 - segue	
Dott. NOI ^{GIROLAMO} NOTAIO	
N° 40491 / 14148 del repertorio	
NOTA PER TRASCRIZIONE	
A FAVORE DEL	
COMUNE di BOVES - (CF: 00475080040)	378-192
CONTRO	Addiz. 24 LUG. 1986
GIORDANO GIOVANNINA nata a Boves il 30.9.1925, domiciliata e residente in BOVES frazione S. Anna Tetto Abate n. 29.=(CF :	Art 3674 Cas. 1984
GRD_GNN_25P70_B101W) coniugata in regime di comunione di beni. =	2 VENDITE
MARGHERITA MARIA MARGHERITA, nata a Boves il 6.6.1945 (CF: MRC1MMR	Tassa
45H46_B1011) è POLITANO MICHELE, operaio, nato a Peveragno l'11	Sopratassa
aprile 1939 (CF: PLT MHL 39D11 G526Y) coniugi, domiciliati e	Scritt. 300
residenti in BOVES fraz. S. Mauro Tetto Micias n.36 in regime	Bollo-reg. 6500
di Comunione legale. =	6800
RISULTANTE	Emd. 6000
dall'atto di COMPRAVENDITA ricevuto dal dr. R. DI GIROLAMO No-	Totale 12800
taio in Boves, il 28 giugno 1986 registrato a CUNEO il 14 lu-	
glio 1986 al numero 3105 serie I° con L.1.933.000 (di cui	1 1180-100
L. 100.000 per trascrizione e L. 1.616.500 per INVIM). =	
Con detto atto GIORDANO GIOVANNA, POLITANO MICHELE e MAR-	2 806-157
CHISIO MARIA-MARGHERITA hanno venduto, distintamente tra loro	3 237-44
e secondo la specificazione di cui appresso, al COMUNE di BOVES	4 305-128
che, in persona del suo Sindaco PEANO Piergiorgio, auto-rizzto	025143
con deliberazione del 12.2.1986, allegata al predetto atto, ha	
acquistato, i seguenti beni in BOVES frazione S. ANNA	
e precisamente :	



Città di Boves

Ufficio di CUNEO - Trascrizione N. RP 3674 del 1986
Ispezione T 236344/ del 20120423

Pag. 3 - Fine



- GIORDANO GIOVANNINA ha venduto, per il prezzo di L. 15.065.000
interamente pagato :

- appezzamento di terra in fraz. S. ANNA tetto Abate di are 30
e ca.13, descritto in Catasto Terreni alla Partita 9868, foglio
di mappa 11 particella 34.=

- POLITANO MICHELE e MARGHISIO MARIA-MARGHERITA hanno venduto
per il prezzo di L. 13.540.000 interamente pagato :

- appezzamento di terra in frazione S. ANNA Tetto Abate -
di are 27 e ca.8 catastato alla Partita Terreni 14526.foglio
di mappa 11 particella 35.=

L'ESPONENTE





Ufficio Provinciale di CUNEO
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 23/04/2012 Ora 12:06:23

Pag. 1 - segue

Ispezione Telematica

n. T 236344 del 23/04/2012

Inizio ispezione 23/04/2012 12:05:41

Tassa versata € 0,00

Richiedente SLLGLI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4794

Registro particolare n. 3674

Data di presentazione 24/07/1986

La formalità e' stata validata dall'ufficio



Città di Boves

SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' EDILIZIA
Ufficio Tecnico sezione Edilizia Privata / Urbanistica

CU 4022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

Vista l'istanza del **geom. CAVALLO Dario** – responsabile dell'area LL.PP. - pervenuta in data 25.06.2012 - prot n. 12201 tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica delle proprietà site in Boves, a Catasto Terreni così descritte:

Foglio n. 11 mappali nn. 553 (ex 34), 554 (ex35);

si certifica che le proprietà stesse sono soggette alle seguenti prescrizioni normative:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie:

Variante Generale al P.R.G.C. adottata con delibera del Consiglio Comunale n.106 in data 20.03.1990 ed approvata con deliberazione G.R. n.83-23506 in data 15.03.1993 -pubblicata sul B.U.R.P. n.15 del 14.04.1993 e successive varianti:

- variante strutturale n.1 approvata con delibera GR. n.42-1 7900 del 1.4.1 997;
- variante strutturale n.2 approvata con delibera G.R. n.5-29595 del 6.3.2000;
- variante parziale n. 1 approvata con delibera consigliere n. 66 del 22.12.1998;
- variante parziale n.2 approvata con delibera consigliere n. 19 del 1 7.03.1999;
- variante parziale n.3 approvata con delibera consigliere n.17 del 07.04.2000;
- variante parziale n.4 approvata con delibera consigliere n. 60 del 28.07.1999;
- variante parziale n.5 approvata con delibera consigliere n. 39 del 127.07.2000;
- variante strutturale n.3 approvata con delibera G.R. n. 3-2133 del 05.02.2001;
- variante parziale n.6 approvata con delibera consigliere n. 16 del 121.06.2001;
- variante parziale n. 7 approvata con delibera consigliere n. 45 del 30.11.2001;
- variante parziale n.8 approvata con delibera consigliere n.30 del 30.04.2002.
- variante parziale n.9 approvata con delibera consigliere n.54 del 30.09.2002.
- variante strutturale n. 4 – adozione progetto definitivo – delibera C.C. n. 14 del 21.02.2003
- variante parziale n.10 approvata con delibera consigliere n.48 del 30.09.2003
- variante strutturale n. 5 di adeguamento al P.A.I. adozione progetto preliminare: delibera C.C. n. 11 del 04.02.2004;
- variante strutturale n. 6 (piano particolareggiato in via Marzabotto) adoz. prog. definitivo: delibera CC n.26 del 26.04.2004;
- variante parziale n.11 approvata con delibera consigliere n.24 del 24.04.2004;
- variante strutturale n.7 approvata con D.G.R. 13-5005 del 28.12.2006;
- variante parziale n.12 approvata con delibera consigliere n. 27 del 17.03.2006
- variante parziale n.13 approvata con delibera consigliere n. 70 del 20.09.2006;
- variante parziale n.14 approvata con delibera consigliere n. 14 del 25.06.2007
- variante parziale n.15 approvata con delibera consigliere n. 14 del 29.02.2008.
- variante parziale n.16 approvata con delibera consigliere n.35 del 22.04.2009.
- variante parziale n.17 approvata con delibera consigliere n.100 del 28.12.2009
- variante parziale n.18 approvata con delibera consigliere n.34 del 30.03.2010
- variante parziale n.19 approvata con delibera consigliere n.19 del 06.04.2011
- variante parziale n.20 adottata con delibera consigliere n.15 del 27.02.2012

Strumenti urbanistici esecutivi: -----

Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 10 in data 28.02.2000;

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

zonizzazione prevista dalla Variante Generale al PRGC	destinazioni d'uso ammesse	Modalità di intervento consentite	zonizzazione di P.A.I. PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO	Indice di edificazione fondiaria mc/mq	Articoli Norme Tecniche di Attuazione del PRGC
E1	Area agricola produttiva.	agricola	-----	0,001 – 0,05 (in base alle colture praticate)	14 – 43.2a



Città di Boves

3. Vincoli incidenti sull'immobile

Espropriativi: nessuno

Comportanti l'inedificabilità: parziale sovrapposizione di fascia di rispetto del confinante impianto comunale di depurazione fognaria. Parziale sovrapposizione di fascia di inedificazione di mt. 30 dal Torrente Colla.

Vincoli art.10-11 Decreto Legislativo n.42 / 2004 (ex autorizzazione preventiva Soprintendenza): nessuno

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

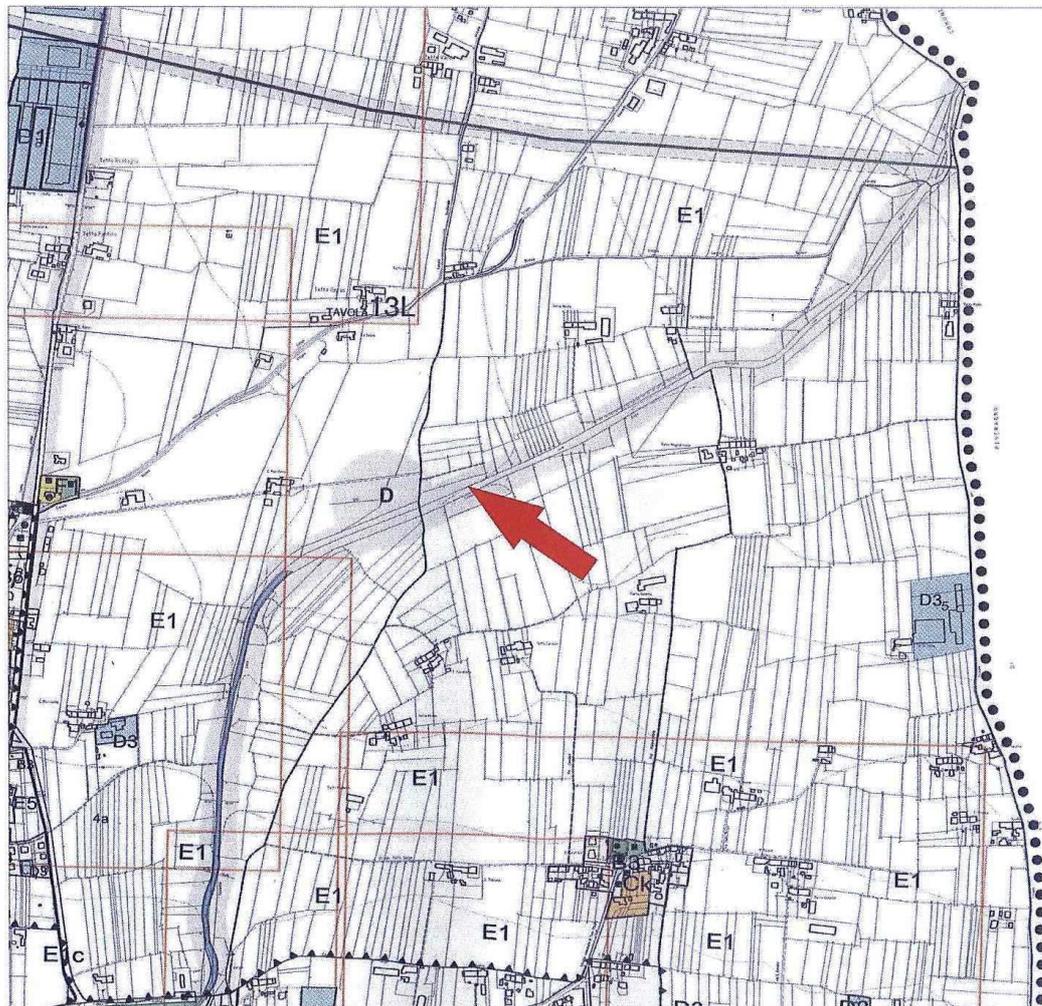
Allegati

- Estratto planimetria P.R.G.

Boves lì 26.06.2012



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Area Edilizia Privata / Urbanistica
ing. Sergio Maccario



Boves lì, 26.7.2012

Il Responsabile del Servizio:

Geom. Cavallo Dario

