COMUNE DI PIASCO

Provincia di Cuneo
C.A.P. 12026 – Piazza Martiri della Liberazione, 1 – Telefono 0175.79124 - Fax 0175.79276
www.comune.piasco.cn.it
Partita I.V.A. 00459340048 – Codice Fiscale 85000470048

Oggetto: Perizia estimativa per alienazione di terreno agricolo con annesso manufatto tecnico e presa sorgiva domestica censito al Nuovo Catasto Urbano Fg. 7 Mapp. 2410 Sub 1 in Regione Tetti Braia.

IL TECNICO
Geom. Enrico Ricciardelli –

Oggetto:
Perizia estimativa per alienazione di terreno agricolo con annesso manufatto tecnico censito al Nuovo Catasto Urbano Fg. 7 Mapp. 2410 Sub 1 in Regione Tetti Braia.

Il Comune di Piasco risulta essere proprietario di terreno a destinazione agricola con annesso locale tecnico di presa dell'acquedotto in Regione Tetti Braia censito al Catasto Urbano al Fg. 7 Mapp. 2410 Sub 1.

Intestazione:
Comune di Piasco Piazza martiri della Liberazione n. 1, P. Iva 00459340048, Codice Fiscale 85000470048, proprietà 1/1.

Premessa:
Il bene in oggetto risulta inserito nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2023/2025*" approvato con Delibera di Consiglio n. 2 del 31 Gennaio 2023 ed esecutiva a far data dell'11 Febbraio 2023;

E' stato regolarmente censito al Catasto Urbano mediante affidamento di incarico conferito con Determina del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica n. 140 del 26 Agosto 2022 allo "*Studio Tecnico Associato Ruatta, Supertino, Franco, Giorgis, Garnero*" con sede in Verzuolo in Via Don Orione 16/c;

Descrizione:
Il terreno risulta a destinazione agricola attualmente in stato di abbondono con sterpaglie di varia natura e si estende per una superficie di 218 mq;

Il manufatto risulta composto in un unico vano con superficie lorda di circa di 12,00 mq ed una superficie netta di circa 6,00 mq con altezza interna massima di 3,36 mt ed altezza minima 2,11 mt.
Lo stesso risulta essere composto da una muratura di pietre miste a mattoni.
Il serramento di accesso risulta in ferro e la finestra ha serramento in ferro con inferriata esterna.

Il sito non è servito da strada di accesso veicolare ma solo pedonale.

Stato di conservazione:
Il terreno risulta essere parzialmente pianeggiante.
Allo stato attuale risulta essere incolto ed in abbandono con nascita spontanea di vegetazione ed arbusti.

Il manufatto risulta in buono stato di conservazione. Esternamente la muratura risulta grezza di mattoni e pietrami. All'interno la muratura risulta intonacata grossolanamente.
Non si rilevano cedimenti e porzioni di degrado e/o ammaloramenti. Presenti segni di umidità sulla muratura.
Le vasche di raccolta delle acque sorgive risultano in buono stato di conservazione.

Consistenza catastale Urbano:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Rendita
7	2410	1	E/3	€ 178,23

Inquadramento Urbanistico:

Secondo la Variante Parziale di P.R.G. n. 11 / 2020 il lotto di interesse ricade in:

Area produttiva agricola per l'87 %;
Acqua pubblica per il 12,4 %
Area soggetta a vincolo di Tutela Culturale, Ecologica e Funzionale (aree boscate L. 431/85) per il 100%;
Classe IIIa^ circa la pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica per il 100%;;
Area soggetta a vincolo di Tutela Culturale, Ecologica e Funzionale (vincolo idrogeologico) per il 100%;
Stralcio inquadramento urbanistico Foglio 7 Mapp 829 dal quale è stato generato al Catasto Urbano Fg. 7 Mapp. 2410.

Comune di PIASCO

Interrogazione Urbanistica

Destinazioni urbanistiche

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
7	829	ACQUE - ACQUE		12,4
7	829	H - AREA PRODUTTIVA AGRICOLA - H	Art.28	87,6

Vincoli

Foglio	Numero	Descrizione	Normative	%
7	829	IIIA - Classe IIIa^ circa la pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	Art.16, Art.36	100,0
7	829	VIN_BOSCATE - area soggetta a vincolo di Tutela Culturale, Ecologica e Funzionale (aree boscate L. 431/85)	Art.15	100,0
7	829	VIN_IDRO - area soggetta a vincolo di Tutela Culturale, Ecologica e Funzionale (vincolo idrogeologico)	Art.15	100,0

Impianti:

Il manufatto risulta sprovvisto di impiantistica.

Certificazione Energetica:
Secondo normativa vigente il bene risulta escluso dalla redazione di Certificazione Energetica;

Pratiche edilizie:
Non si reperiscono agli atti licenze e/o titoli di costruzione del manufatto.
L'art. 7 del D.P.R. 380/2001 esclude dall'applicazione del Testo Unico le opere pubbliche.

Metodo di stima:
Si appronta ad effettuare stima monoparametrica di immobili simili in vendita e/o recentemente compravenduti nelle vicinanze con caratteristiche simili per poter eseguire una comparazione di dati che portino ad ipotizzare un valore di mercato il più possibile vicino a quello reale.
Non avendo trovato offerte di beni simili a quello in oggetto di stime, si è proceduto a valutare il bene, non nella sua completezza, ma scindendo il valore del terreno con quello del manufatto affinché si possa ridurre il margine di discostamento dal valore reale di mercato.

Terreno:
Si analizzano due annunci immobiliari di terreni agricoli in vendita con caratteristiche simili.
Il terreno n.1 risulta in Comune di Piasco, il n. 2 in Comune di Verzuolo.
Gli annunci menzionati vengono allegati alla presente perizia.

Oggetto:
Comune di Piasco
Destinazione agricola
Superficie 218 mq

Annuncio 1:
Comune di Piasco
Destinazione agricola
Superficie 4069 mq
Richiesta € 3000,00

Annuncio 2:
Comune di Verzuolo
Destinazione agricola
Superficie 2000 mq
Richiesta € 3000,00

La stima monoparametrica risponde alla formula: $Vx : Mc,x = \sum Pi : \sum Mc,i$ da cui $\sum Pi / \sum Mc,i \times Mc,x$

∑ Pi = Somma dei prezzi dei beni comparabili;

∑ Mc,i =Somma della superficie

Mc,x = superficie

	P (prezzo)	Mc,i
Annuncio 1	€ 3.000,00	4069 mq
Annuncio 2	€ 3.000,00	2000 mq
TOTALI ∑	€ 6.000,00	6069 MQ

Vx = € 6000/ 6069 MQ * 218 MQ= € 0,988/Mq = € 215,52.

Locale tecnico:

L'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate non rileva quotazioni per immobili similari e comparabili all'oggetto di stima.
Si procede pertanto alla ricerca di immobili simili attualmente in offerta sul mercato.

Sul Comune di Piasco si rileva un unico immobile in vendita assimilabile da poter utilizzare come base di riferimento.

Oggetto:
Comune di Piasco
Magazzino/loc. tecnico
Superficie lorda 12 mq

Annuncio:
Comune di Piasco
Magazzino
Superficie 22 mq
Richiesta € 12.000,00

Alla luce delle caratteristiche del bene in oggetto che non risponde alle esigenze di usabilità e destinazione diversa dalla sola protezione della sorgente, si ritiene che il valore del comparabile possa essere depennato del 50 % per le suddette premesse.

Vx = € 12.000/ 22 MQ * 12 MQ= € 545,45/Mq = € 6.545,00 * 0,50 = € 3.272,50.

Presa sorgiva ad uso domestico

All'interno del manufatto presente sul sito vi è una presa sorgiva priva di concessione provinciale.
Visto la peculiarità del bene e non avendo comparabili di beni simili compravenduti recentemente, si è provveduto ad attribuire un valore secondo le indicazioni fornite dalla Provincia di Cuneo, Settore Acque comparandolo al costo di concessioni similari affidate a privati, si attribuisce pertanto un valore di circa € 1.800,00 per detta sorgiva acquifera il cui uso si attribuisce a domestico secondo la normativa di specie (Regione Piemonte).

Conclusioni

Totale prezzo a base d'asta dei beni in oggetto € 5.288,02#

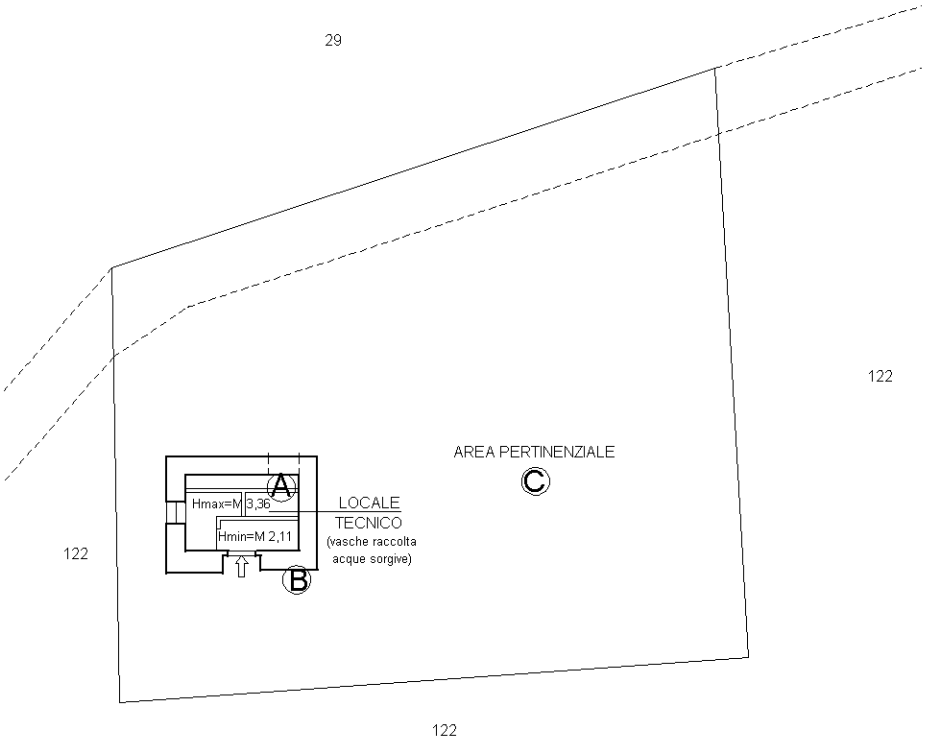
In allegato:
Allegato 1: Planimetrie e visure catastali;
Allegato 2: Riprese fotografiche;
Allegato 3: Annunci immobiliari citati nella stima
Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica

IL TECNICO
Geom. Enrico Ricciardelli –

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del	
Comune di Piasco	
Regione Tetti Braia	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 2410 Subalterno: 1	Compilata da: Ruatta Marco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cuneo N. 2066



PIANO TERRENO

Direzione Provinciale
di Cuneo
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-CN.REGISTRO
UFFICIALE.0183250.22-12-2022.U

Data: 22/12/2022

Ora: 16.34.01

Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano

Catasto Fabbricati

Pratica numero: CN0157197	Comune di PIASCO (Codice: A4HD)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 000AE2AA4		
Operatore: DDNFNC	Unita' a destinazione ordinaria n.: -	Intestati n.: 1
	Unita' a dest.speciale e particolare n.: 1	Unita' in costituzione n.: 1
	Causale: COSTITUZIONE	

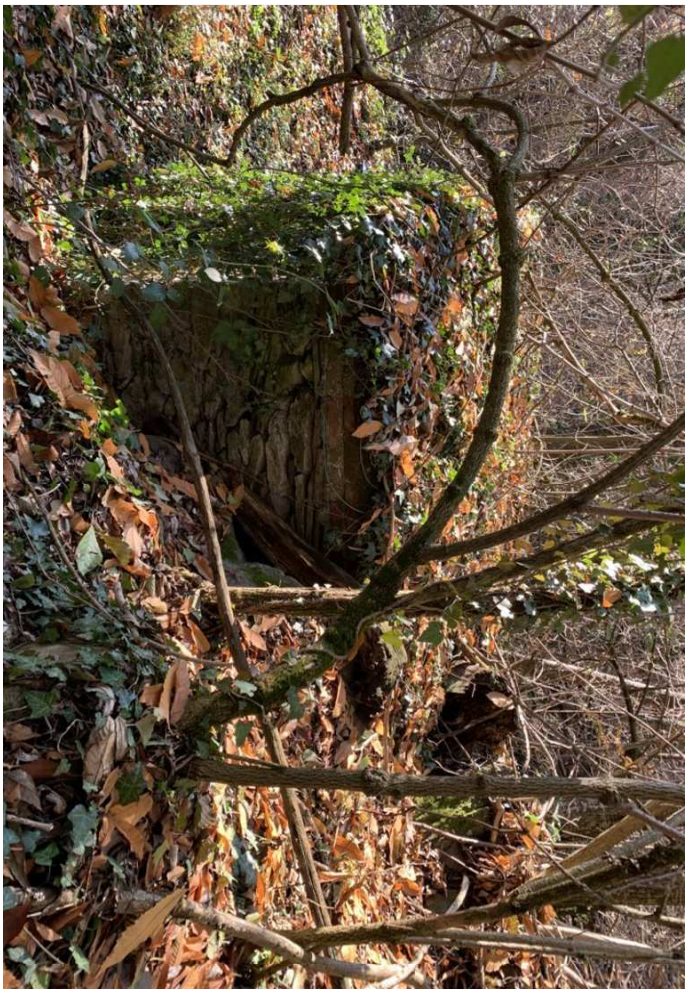
INTESTAZIONE - TITOLO

Dati Anagrafici	C.F.
1. COMUNE DI PIASCO , Proprieta` per 1/1	85000470048

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale	Dati di classamento proposti

Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	C		7	2410	1	REGIONE TETTI BRAIA, SNC, p. T	U	E/3				178,23	



Utente privato

tel. 3381904996

Terreno agricolo in Vendita

Strada Santa Brigida Piasco (CN)

€ 3.000

Codice Annuncio: EK-92545978

Superficie: 4069 mq

Descrizione: Vendesi 1 giornata circa di bosco ceduo a circa un km dalla cappella di Santa Brigida verso Casale Barra Verzuolo dati catastali foglio 3 parcella 10

© Immobiliare.it, contributori di OpenStreetMap

06/03/2023

Questo annuncio è visibile su immobiliare.it

Utente privato

Terreno agricolo in Vendita

€ 3.000

Via Villanovetta Verzuolo (CN)

Codice Annuncio: EK-97271334

Zone: Centro

Superficie: 2000 m²

Descrizione: vendo terreno agricolo zona collinare di circa 2000 metri , facile accesso con strada e ruscello per irrigazione

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

06/03/2023

Questo annuncio è visibile su
immobiliare.it

Foto

€ 12.000

22 mq

Capannone in Vendita in Via Fontanasse 2 a Piasco

Sant'Antonio

Italiano English

Piasco - magazzino di circa 20 mq.

Caratteristiche immobile

Metri quadri:	22
Condizioni:	abitabile
Anno di costruzione:	1975

Classe energetica

Non soggetto all'obbligo di certificazione energetica

Chiama ora

0171...

Rif. (134715)
Codice annuncio 41863497

Le Valli Immobiliare
Revello, Piazza della Vittoria 11

COMUNE DI PIASCO

Provincia di Cuneo
C.A.P. 12026 – Piazza Martiri della Liberazione, 1 – Telefono 0175.79124 - Fax 0175.79276
www.comune.piasco.cn.it
Partita I.V.A. 00459340048 – Codice Fiscale 85000470048

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- visto il T.U. della L.C. e P. 03.03.1034 n.383;
- vista la legge 17.08.1942 n.1150 e successive mm. ed ii.;
- vista la legge regionale 05.12.1977 n.56 e ss.mm.ii.;
- vista le legge 28.01.1977 n.10 e ss.m.ii.;
- visto il D.P.R. 06.06.2001 n.380, ed in particolare l'art.30 del medesimo;
- visto il P.R.G.C., approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n.96-12995 del 05.05.1987;
- vista la Variante al P.R.G.C., approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n.89-14428 del 22.04.1992;
- vista la seconda Variante al P.R.G.C., approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n.19-22934 del 03.11.1997;
- vista la terza Variante al P.R.G.C., approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n.9-301 del 29.06.2000;
- vista la Variante al P.R.G.C., approvata dalla Regione Piemonte con deliberazione della Giunta Regionale n.17-13671 del 18.10.2004;
- vista la Variante strutturale al P.R.G.C. n. 01/06 adottata con D.C.C. n. 10/07 del 27/02/2007 e successiva n. 41/08 del 29/12/2008 – approvata con DGR n. 18-12611 del 23/11/2009;
- vista la Variante Strutturale al P.R.G.C. n. 02/10, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione D.C.C. n. 19/2012 del 14/09/2012;
- vista la Variante Parziale al P.R.G.C. n.09/12, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione D.C.C.n.14/13 del 26.06.2013;
- vista la Variante Parziale al P.R.G.C. n.10/18, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione D.C.C. n.14 del 10.04.2019, pubblicata sul BUR n. 17 del 24.04.2019;
- vista la Variante Parziale al P.R.G.C. n.11/21, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione D.C.C. n.10 del 23.06.2021, pubblicata sul BUR n. 30 del 29.07.2021;

visto tutto quanto sopra,

CERTIFICA

che il bene immobile distinto in mappa al **Fg. 7** mappale n.**2410** in parte è sito in **"ACQUE"** delle N.T.A. di P.R.G.C.):

che il bene immobile distinto in mappa al **Fg.7** mappale n.**2410** in parte è sito in **"AREA PRODUTTIVA AGRICOLA - H"** e pertanto soggetto alla seguente normativa (Art.28 delle N.T.A. di P.R.G.C.):

Il bene immobile distinto in mappa al **Fg. 7** mappale n. **2410** ricade in **area soggetta a vincolo di Tutela Culturale, Ecologica e Funzionale (aree boscate L. 431/85)** e pertanto è sottoposto al rispetto di quanto previsto dall' Art.15 delle N.T.A. di P.R.G.C.
Il bene immobile distinto in mappa al **Fg. 7** mappale n. **2410** ricade in **Classe IIIa^ circa la pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica** e pertanto è sottoposto al rispetto di quanto previsto dall' Art.16 e Art.36 delle N.T.A. di P.R.G.C.
Il bene immobile distinto in mappa al **Fg. 7** mappale n.**2410** ricade in **area soggetta a vincolo di Tutela Culturale, Ecologica e Funzionale (vincolo idrogeologico)** e pertanto è sottoposto al rispetto di quanto previsto dall' Art.15 delle N.T.A. di P.R.G.C.

Il presente certificato ha validità di un anno dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici.

Piasco, lì 16.03.2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ai sensi del decreto sindacale n. 3 del 20/02/2020
- PONTE Roberto -