

PREMESSA

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di terreni di natura agricola e di un fabbricato ad uso deposito, ubicati nel Comune di Montà (CN) in località BORGATA BOSCHI.

Il sottoscritto Costa geom. Giuseppe, iscritto all'Albo dei geometri della provincia di Cuneo al n. 1840, con studio professionale in Montà (CN) Via Cavour 22, telefono 33981904701, mail geom.costa@tiscali.it, ha eseguito il sopralluogo, ha reperito le indagini e la documentazione per formulare il più attendibile giudizio di stima.

1) Dati catastali degli immobili

I dati catastali del fabbricato e dei terreni siti nel Comune di Montà (CN) di proprietà de ██████████
██████████ n. Cuneo 1133/1998 e ██████████ interessati dalla presente stima, sono stati desunti dalle visure catastali dell'Agenzia Entrate:

F	Proprietà per 1/2	MONTÀ (CN) BORGATA BOSCHI n. 30 Piano T	19 538 1	Cat.C/2	01	52 m ²	Euro: 40,28
---	-------------------	--	----------	---------	----	-------------------	----------------

T	Proprietà per 1/2	MONTÀ (CN)	19 136	SEMINATIVO	03	5559	R.D. Euro: 34,45 R.A. 119036 Euro: 21,53
---	-------------------	------------	--------	------------	----	------	---

T	Proprietà per 1/2	MONTÀ (CN)	19 195	PRATO	03	630	R.D. Euro: 2,44 R.A. 119036 Euro: 2,11
---	-------------------	------------	--------	-------	----	-----	---

T	Proprietà per 1/2	MONTÀ (CN)	19 341	BOSCO MISTO	U	6249	R.D. Euro: 9,68 R.A. 119036 Euro: 1,61
---	-------------------	------------	--------	-------------	---	------	---



2) Destinazione urbanistica degli immobili

Dopo aver effettuato le opportune indagini cartografiche del Piano Regolatore Generale del Comune di Montà (CN) è stato possibile stabilire :

- a) i terreni ricadono tutti in area "E" AREE AGRICOLE";
- b) il fabbricato ricade in area "EA" TESSUTO CONSOLIDATO TRADIZIONALE DELLA BORGATA.

3) Criterio di stima adottato

La stima ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta. Del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio. Prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera contrattazione di mercato.

Poiché da accertamenti ed informazioni assunte risulta che nella zona interessata ultimamente non sono avvenute delle compravendite sia di terreni sia di fabbricati con destinazione urbanistica simile a quella in esame. Il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato degli immobili.

VALUTAZIONE TERRENI

In assenza di indicatori di mercato certi, Il sottoscritto ritiene di poter convenientemente utilizzare come parametro "i valori agricoli medi" fissati dall'Agenzia del Territorio di Cuneo per i terreni in Montà (CN) Regione Agraria N. 10. Trattasi di terreni particolarmente impervi ed attualmente incolti.

- 4) Dall'esame dei valori per la Regione Agraria N. 10 ove ricadono i terreni oggetto di stima, si ottengono i seguenti valori :

[REDACTED]

- b) Comune di Montà Foglio 19 mappale 195 ex prato coltura attuale bosco misto
mq.650 valore a mq. di 0,3355 per un totale di 211,36 euro

[REDACTED]

VALUTAZIONE FABBRICATI

Il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato degli immobili.

- 5) Considerata la zona di PRGC , Tessuto consolidato tradizionale della Borgata Boschi, ove ricade il fabbricato oggetto di stima, considerate il pessimo stato di manutenzione e le precarie condizioni di stabilità , si ritiene di poter esprimere il seguente valore :

- a) Comune di Montà Foglio 19 mappale 538 sub. 1 cat. C2 classe 1 Consistenza 52 mq. valore a mq. di 70,00 per un totale di 3.640,00 euro.



Pertanto ai fini della valutazione complessiva, si precisa che il **valore ammonta a totali Euro 9.577,61** (novemilacinquecentosettantasette/61). Il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

MONTA', 22 agosto 2023

IL TECNICO



COSTA GEOM. GIUSEPPE



ASTE
GIUDIZIARIE®



