

**PERIZIA DI STIMA TERRENI EX ECA
GEOMETRA OSCAR BOSSO
DEL 16/12/2019 PROT. N° 7586 – IV.8**



**STIMA DI TERRENI AGRICOLI SITI NEL COMUNE DI SCALENGHE
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI AIRASCA**

COMUNE DI SCALENGHE



COMMITTENTE:

COMUNE DI AIRASCA

Via Roma n. 118

P.IVA 02526680018

C.F. 85002910017

BOSSO Geom. Oscar
Via XX Settembre n. 17
10060 – Cercenasco (TO)
Tel. 3289649922
Email: bosso.oscar@libero.it
oscar.bosso@geopec.it
P.IVA 09819380016

BOSSO Geom. Oscar

Via XX Settembre n. 17 – 10060 – Cercenasco (TO)

Tel. 3289649922

Email: bosso.oscar@libero.it – oscar.bosso@geopec.it

P.IVA 09819380016

**OGGETTO: PERIZIA ASSEVERATA PER STIMA VALORI DI
TERRENI AGRICOLI SITI IN SCALENGHE (TO).**

Il sottoscritto **BOSSO Geom. Oscar** nato a Pinerolo il 13/05/1986, codice fiscale BSS SCR 86E13 G674T, professionista iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia al n. 8991, con studio in Cercenasco (TO) – Via XX Settembre n. 17, incaricato dal Comune Airasca (TO), via Roma n. 118, P.IVA 02526680018, C.F. 85002910017, con determinazione del responsabile ufficio unificato area tecnica - centrale unica di committenza dell'Unione dei Comuni di Airasca, Buriasco e Scalenghe n. 14 del 16/07/2019 di procedere alla stima del valore di mercato aggiornata di terreni di proprietà comunale siti nel limitrofo territorio del Comune di Scalenghe, derivanti da patrimonio EX E.C.A., ai fini di addivenire alla vendita dei predetti beni tramite asta pubblica, espone quanto segue.

1 PREMESSA.

Ai fini di poter espletare l'incarico ricevuto si è proceduto alla preventiva acquisizione della documentazione riguardante la precedente perizia effettuata nel 2011 dal prof. Claudio Frola, le precedenti aste pubbliche indette per la vendita dei predetti beni con i successivi ribassi decisi dall'ente, il tutto reperito presso l'ufficio tecnico della C.U.C. del Comune di Airasca.

E' stata richiesta la documentazione catastale relativa ai terreni oggetto di valutazione, comprensiva di visure catastali e degli estratti di mappa dei Fogli 16, 27 e 40 del Comune di Scalenghe, il tutto presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Torino.

Sono state consultate le carte tecniche e relative tabelle della Regione Piemonte in materia di composizione e uso dei suoli del territorio regionale.

Sono infine state effettuate indagini tecniche ed economiche per il reperimento dei dati oggettivi inerenti morfologia e composizione dei beni trattati e dei prezzi di mercato di terreni agricoli aventi caratteristiche simili nella zona oggetto di stima, mediante sopralluoghi in loco e colloqui con addetti professionali del settore agricolo insediati sul territorio.

Alla luce di quanto premesso il sottoscritto perito con la presente illustra quanto determinato e accertato.

2 INFORMAZIONI GENERALI.

Procedimento di stima utilizzato	La stima viene effettuata per individuare il valore di mercato delle particelle catastali che identificano i terreni, valutate singolarmente secondo le loro caratteristiche intrinseche e raggruppate in lotti qualora formanti un sol corpo. Il procedimento adoperato è quello sintetico comparativo con analisi del parametro di superficie fondiaria.
----------------------------------	---

Comune di	Scalenghe
Città metropolitana di	Torino
Indirizzo immobile	I terreni sono siti in tre zone distinte, denominate: Regione Collettrale, Bonidon o Cuai e Regione Cappella dei Prati.
Contesto generale	Unità paesaggistica denominata "Pianura del Basso Pinerolese" Tipologia: Rurale / insediamento non rilevante.
Ambito	Superficie pianeggiante estesa dal Basso Pinerolese a Ovest, limitata a Sud dall'alveo del torrente Pellice e a Est dal Fiume Po, a Nord con l'adiacente area metropolitana del Torinese.
N. unità immobiliari	N. 15 particelle catastali.
Qualità colturali catastali	La maggior parte dei mappali è censito in banca dati censuaria quale seminativo o seminativo arborato di classe 3; vi sono poi un prato di classe 2, un prato irriguo di classe 2 e un terreno con suddivisione in due porzioni delle qualità in seminativo di classe 1 e prato di classe 1.
Attuale disponibilità dei beni stimati	I terreni oggetto di valutazione al momento della stima sono incolti, liberi da contratti agrari di affitto da più di un'annata agraria, immediatamente disponibili e coltivabili, salvo l'area precedentemente occupata dal fabbricato rurale ora demolito.
Caratteristiche valutate	Per tutti i lotti sono analizzate la consistenza geomorfologica, la capacità d'uso del suolo, la sua composizione, fertilità, giacitura, conformazione, accessibilità e possibilità di irrigazione.

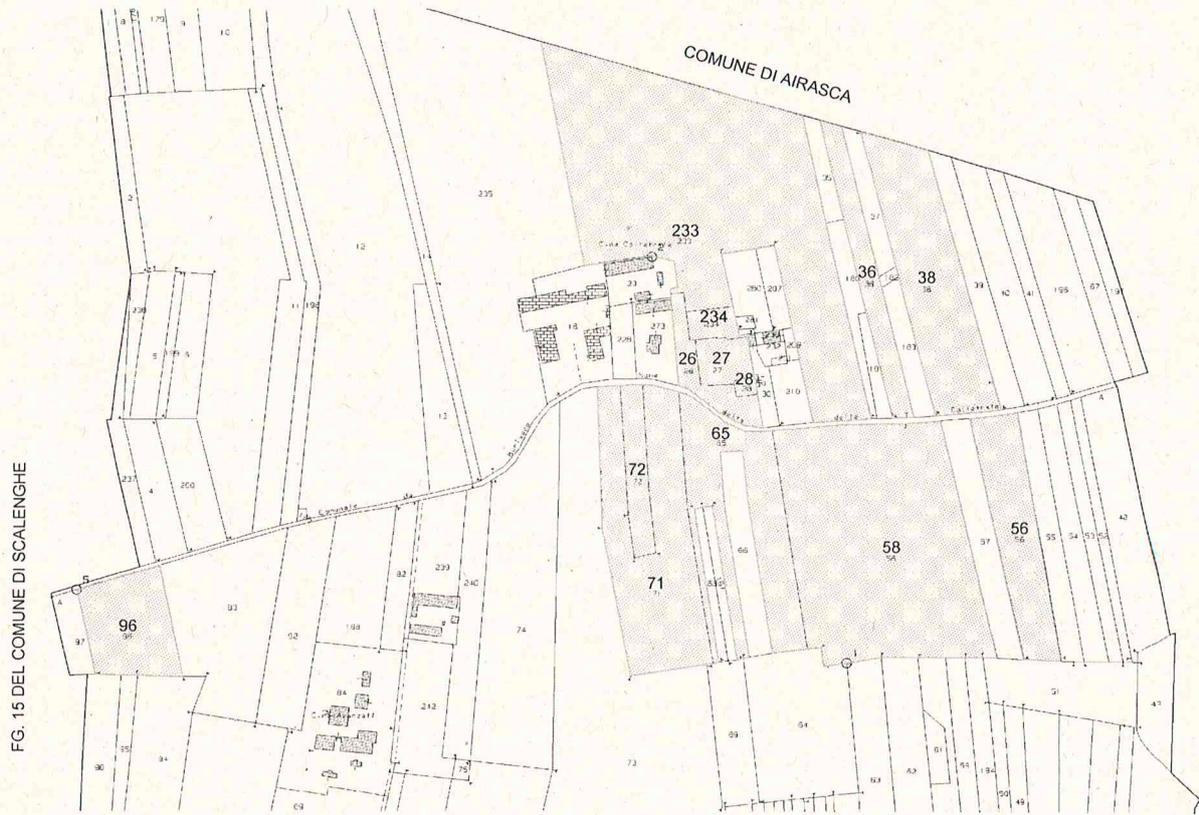
3 CARTOGRAFIA, INQUADRAMENTI TERRITORIALI E CLASSIFICAZIONI.

Sono di seguito riportate le mappe e le carte tecniche regionali necessarie ad effettuare un inquadramento territoriale ed una classificazione dei terreni oggetto di stima, in particolare le mappe del catasto terreni, la carta tecnica regionale e le carte dei suoli e d'uso dei suoli.

Analizzate le cartografie saranno riportate alcune considerazioni specifiche per alcuni lotti.

3.1 Estratti di mappa catastale.

Foglio 16 del Comune di Scalenghe – Località Regione Collettrale.



Mappali Foglio 16 nn. 26, 27, 28, 36, 38, 56, 58, 65, 71, 72, 96, 233, 234.

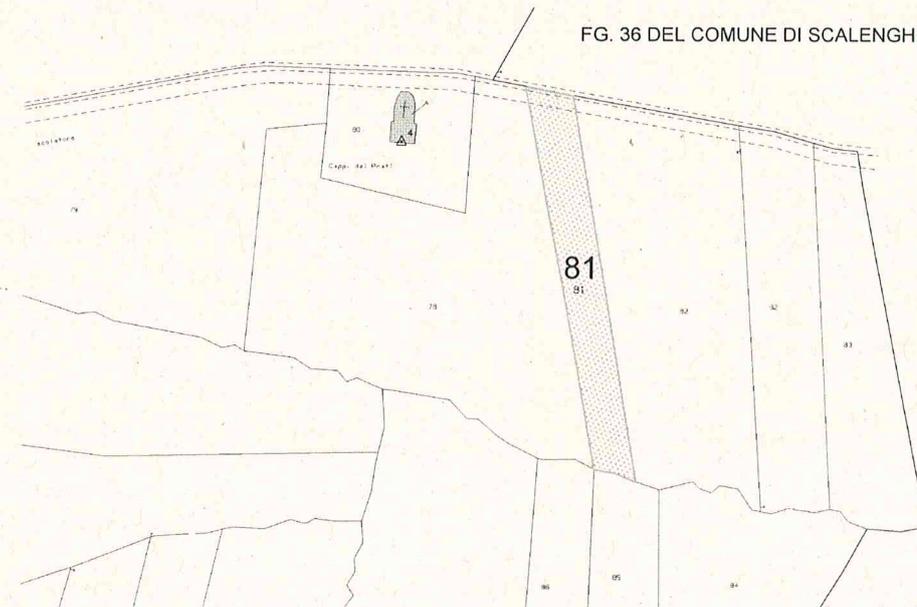
Foglio 27 del Comune di Scalenghe – Località Bonidon o Cuai.



Mappale Foglio 27 n. 40.

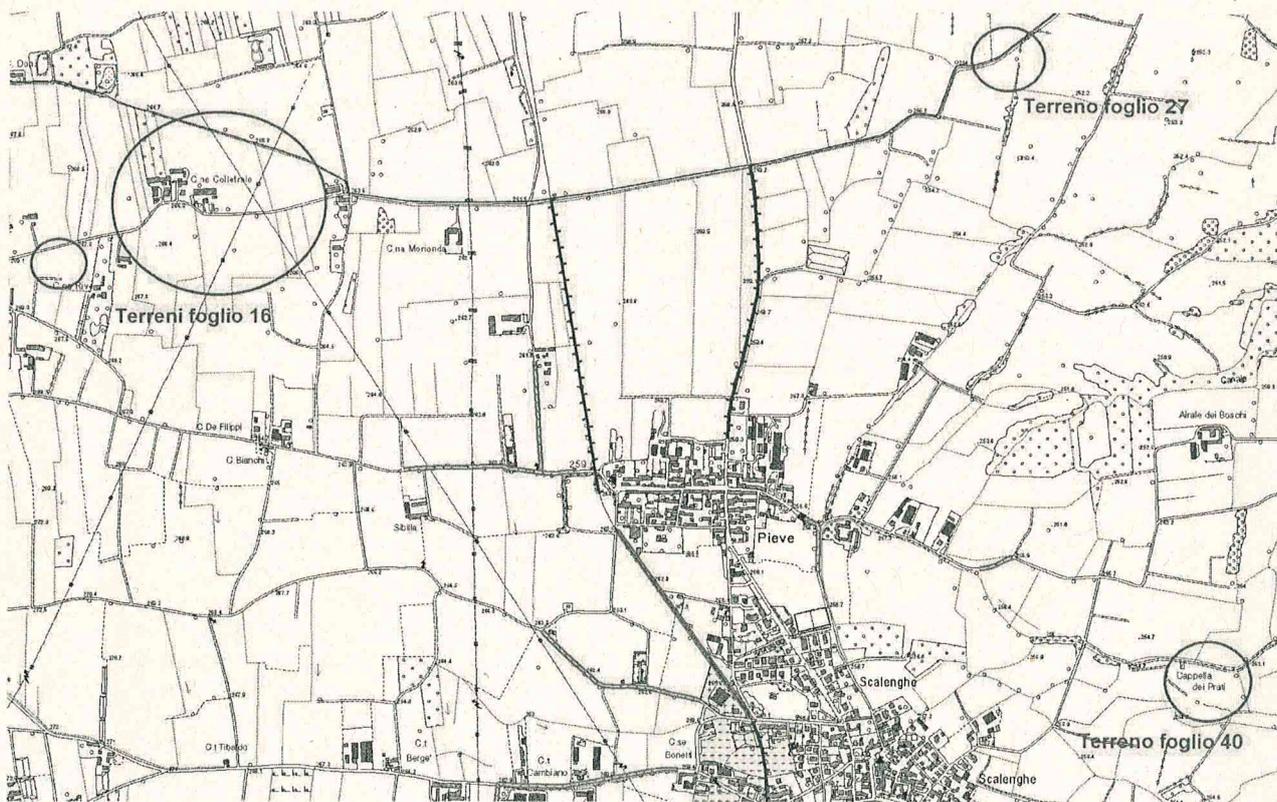
Foglio 40 del Comune di Scalenghe – Località Cappella dei Prati.

FG. 36 DEL COMUNE DI SCALENGHE



Mappale Foglio 40 n. 81.

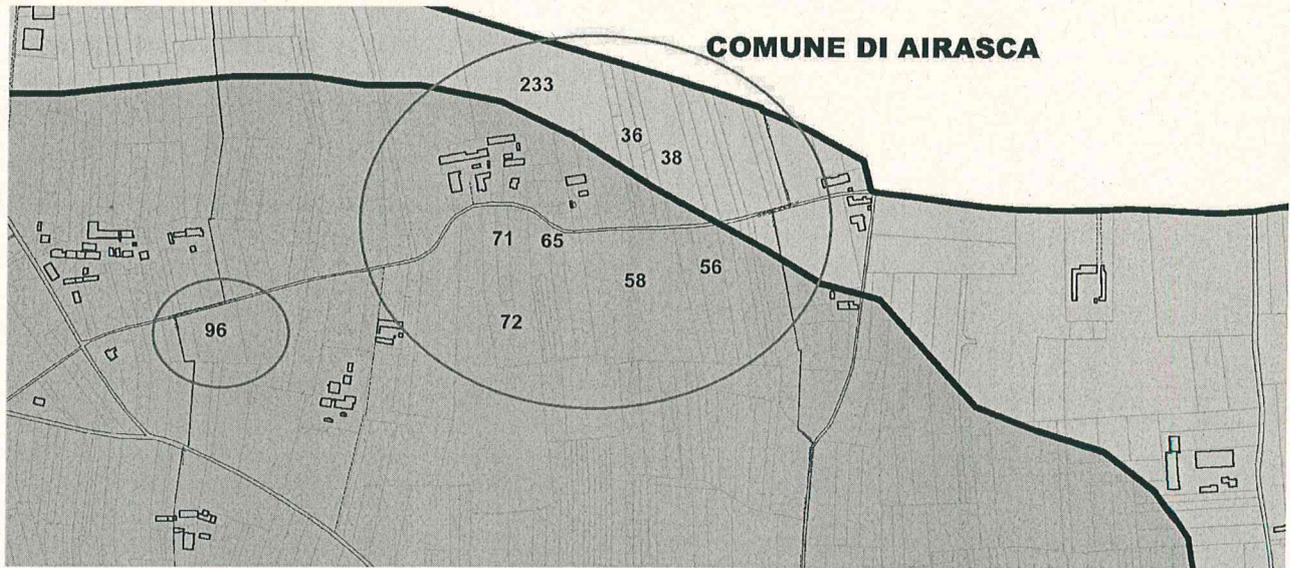
3.2 C.T.R. Regione Piemonte con indicazione geomorfologica dei suoli.



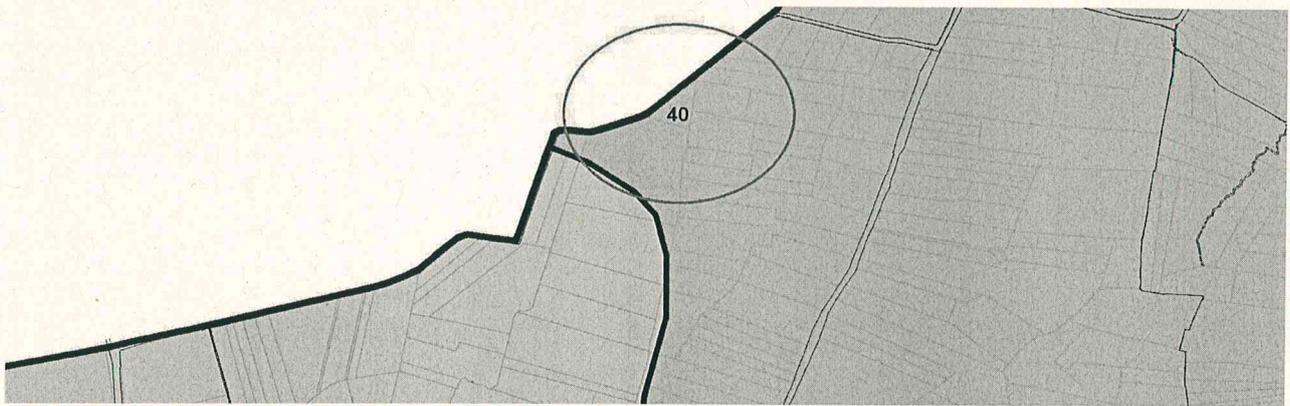
depositi fluviali rissiani
sabbie-ghiaiose con livelli ciottolosi, intercalazioni limoso-argillose e lenti sabbioso-limose con ghiaia e ciottoli. In superficie è presente un suolo argilloso ben evoluto di colore rosso-arancio (limite incerto)

3.3 Carta Regionale dei suoli.

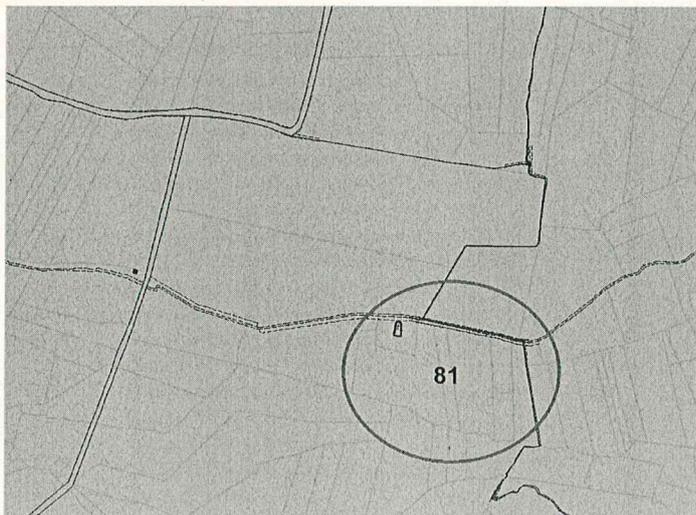
Terreni foglio 16



Terreno foglio 27



Terreno foglio 40



Legenda:

Pianure o superfici pianeggianti

A1	Alfisuoli dei terrazzi antichi non idromorfi
A2	Alfisuoli dei terrazzi antichi idromorfi (regime aquico)
A3	Alfisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
A4	Alfisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
A5	Alfisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
B1	Inceptisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
B2	Inceptisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
B3	Inceptisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
C1	Entisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
C2	Entisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
C3	Entisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
D1	Mollisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
D2	Mollisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
D3	Mollisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)
E1	Vertisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi
E2	Vertisuoli di pianura idromorfi (regime aquico)
F1	Histosuoli di pianura

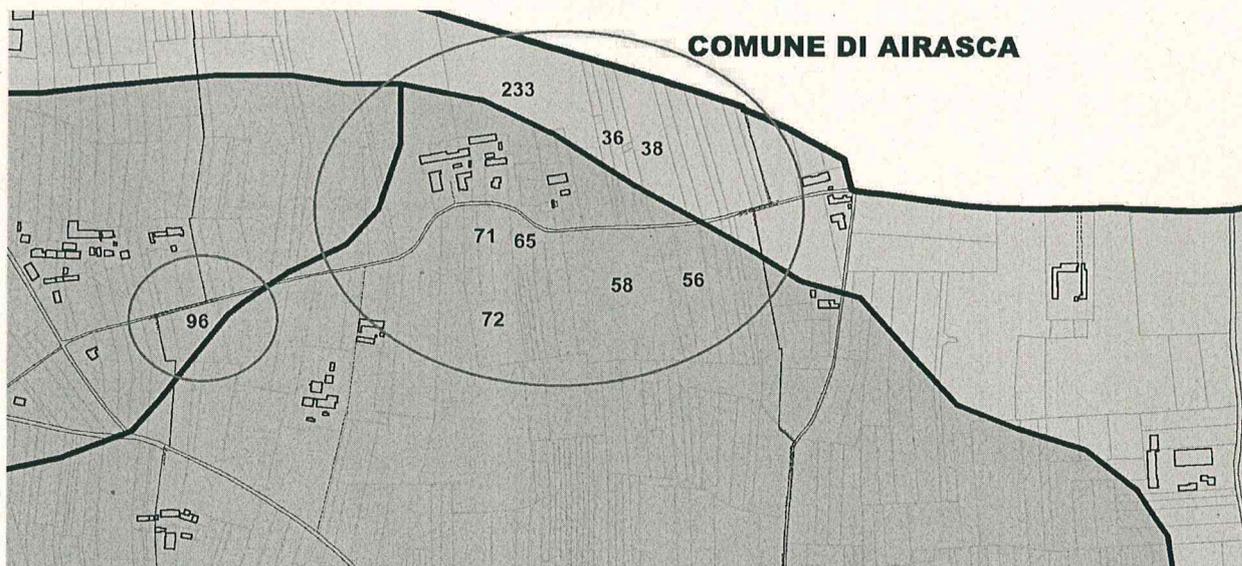
Dal punto di vista geomorfologico tutti i terreni possono essere ricompresi nella tipologia di depositi fluviali rissiani caratterizzati da sabbie ghiaiose con livelli ciottolosi, intercalate da limi argillosi e ghiaie, terreno superficiale argilloso di colore rosso-arancio.

Alcuni terreni presentano una pietrosità superficiale scarsa (Fig. 16 nn. 36, 38, 233/parte) e sono riconducibili alla classe dei suoli B1 "Inceptisuoli di pianura non idromorfi e non ghiaiosi", maggiormente caratterizzati da presenza di sabbie miste, o del tutto assente (Fig. 40 n. 81), classe B2 "Inceptisuoli di pianura idromorfi", mentre altri hanno una pietrosità superficiale rilevante (Fig. 16 nn. 56, 58, 65, 71, 72), classe A5 "Alfisuoli di pianura ghiaiosi (skeletal, fragmental, over)".

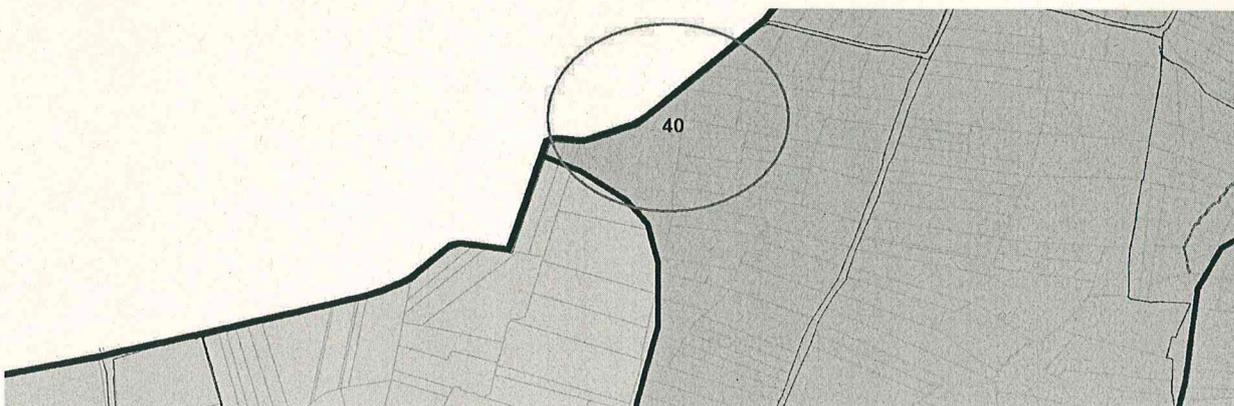
Tutti i terreni presentano un buon drenaggio con alto potenziale di assorbimento, adatti alla coltivazione intensiva di cereali, eccezion fatta per il Fig. 40 n. 81, meno drenante e adatto alla coltivazione a prato.

3.4 Carta Regionale d'uso dei suoli.

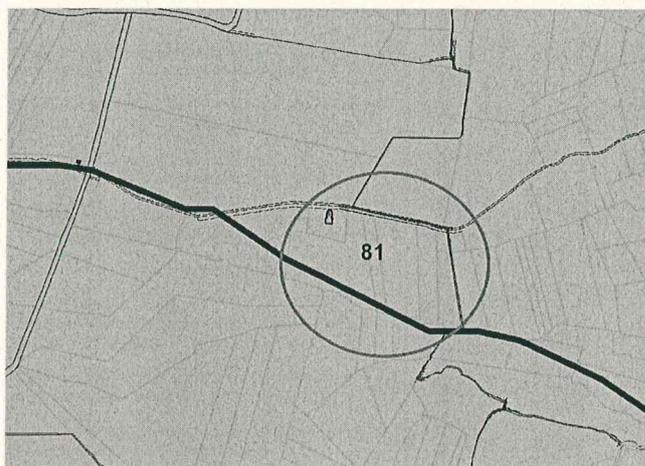
Terreni foglio 16



Terreno foglio 27



Terreno foglio 40



Legenda :

CLASSE	
1 ^a	Suoli privi o quasi di limitazioni, adatti per un'ampia scelta di colture agrarie
2 ^a	Suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la produzione delle colture agrarie
3 ^a	Suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie
4 ^a	Suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche
5 ^a	Suoli con forti limitazioni che ne restringono notevolmente l'uso agrario
6 ^a	Suoli con limitazioni molto forti; il loro uso è ristretto al pascolo e al bosco
7 ^a	Suoli con limitazioni severe; il loro uso è ristretto al pascolo poco produttivo e al bosco di protezione
8 ^a	Suoli con limitazioni molto severe, tali da precludere il loro uso a qualsiasi fine produttivo

Analizzando la carta della capacità d'uso dei suoli del Piemonte si riscontra che per il Fig. 16 la maggior parte dei lotti ricade in classe 3 vale a dire "suoli con alcune limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie" (Fig. 16 nn. 56, 58, 65, 71 e 72), in particolare limitazioni di suolo e profondità utile per le radici (sottoclasse s1). Le rimanenti particelle risultano invece essere a cavallo di due classi, nello specifico: tre mappali sono compresi in parte nella classe 2, "suoli con alcune moderate limitazioni che riducono la scelta e la produzione delle colture agrarie" (Fig. 16 nn. 36, 38 e 233), limitazioni di suolo e profondità utile per le radici e fertilità (sottoclassi s1-s4); le particella Fig. 16 n. 96 è a cavallo delle classi 3 e 4, "suoli con molte limitazioni che restringono la scelta delle colture agrarie e richiedono specifiche pratiche agronomiche" con sottoclasse s1. Il terreno Fig. 27 n. 40 ricade in classe 3 mentre il mappale Fig. 40 n. 81 è inserito in classe 4.

Dalle precedenti analisi delle cartografie e classificazione delle caratteristiche intrinseche dei lotti sono stati esclusi i mappali Fig. 16 nn. 26, 27, 28 e 234. Per questi mappali, formanti un solo corpo è necessario effettuare un'analisi specifica tenendo conto delle successive valutazioni. I predetti mappali sono costituiti dall'area di risulta della demolizione di un vetusto fabbricato rurale attualmente completamente demolito e dalle aree ad esso pertinenziali. Le macerie derivate sono già state per la maggior parte rimosse salvo alcuni tratti di recinzione in laterizio e pietra e alcune ridotte fondazioni di pilastri in laterizio pieno. Le predette aree risultano completamente abbandonate ed inutilizzate da parecchi anni e al momento della presente stesura sono per la maggior parte occupate da vegetazione spontanea ad alto fusto e da arbusti ed essenze infestanti di varie tipologie cresciute in maniera irregolare ed incontrollata nel tempo. Inoltre la proprietà seppur parzialmente recintata rispetto alla strada comunale, da cui ha accesso diretto, è stata oggetto di intrusione da parte di terzi che hanno depositato con regolarità sul sito alcuni rifiuti, per la maggior parte costituiti da sfalci e patate. Alla luce delle predette considerazioni quindi indipendentemente dalla sua classificazione tale lotto necessita di un'opera di bonifica specifica prima di poter essere nuovamente destinato alla coltivazione agraria convenzionale. Dal punto di vista catastale il Fig. 16 n. 27 è stato recentemente oggetto di pratica di variazione di coltura da fabbricato rurale a seminativo di classe 3 mentre gli altri tre mappali erano già censiti come seminativi e prato.

4 DESCRIZIONE DEI SINGOLI TERRENI E STIMA DEI VALORI.

Vengono di seguito descritti e stimati i singoli mappali oggetto di valutazione, tranne un unico caso in cui sono raggruppati in un unico lotto formando essi di fatto un unico corpo inscindibile.

4.1 APPEZZAMENTO N. 1

FG. 16 N. 36

Terreno sito in Regione Collettrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura pianeggiante, conformazione regolare rettangolare allungata, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 14), presente servitù di passaggio di elettrodotto aereo alta tensione. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni, salvo la presenza superficiale di sabbie in una porzione centrale del mappale.

Dati catastali Fg. 16 n. 36	Sem. di cl. 3, RD 38,16 - RA 25,81, are 43 ca 46, g.te 1,14
Valore unitario di mercato	18.000 €/g.ta piemontese - 4,72 €/m ²
Valore di stima	20.520 €

4.2 APPEZZAMENTO N. 2

FG. 16 N. 38

Terreno sito in Regione Collettrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura pianeggiante, conformazione regolare rettangolare allungata, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 14), presente servitù di passaggio di elettrodotto aereo alta tensione, di traliccio con basamento in cls e palo ligneo per altri elettrodotti aerei. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni, salvo la modesta presenza superficiale di sabbie in una porzione del mappale.

Dati catastali Fg. 16 n. 38	Sem. di cl. 3, RD 106,70 - RA 72,18, ha 1 are 21 ca 53, g.te 3,19
Valore unitario di mercato	19.000 €/g.ta piemontese - 4,99 €/m ²
Valore di stima	60.610 €

4.3 APPEZZAMENTO N. 3

FG. 16 N. 56

Terreno sito in Regione Collettrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura pianeggiante, conformazione regolare rettangolare allungata, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 201), presente servitù di passaggio di elettrodotto aereo alta tensione. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni, salvo la modesta presenza superficiale di pietrisco.

Dati catastali Fg. 16 n. 56	Sem. di cl. 3, RD 63,10 - RA 42,69, are 71 ca 87, g.te 1,89
Valore unitario di mercato	18.000 €/g.ta piemontese - 4,72 €/m ²
Valore di stima	34.020 €

4.4 APPEZZAMENTO N. 4**FG. 16 N. 58**

Terreno sito in Regione Collettrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura irregolare caratterizzata da considerevole pendenza della porzione a nord del lotto verso la strada, conformazione regolare rettangolare, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 201), presente servitù di passaggio di elettrodotto aereo e di traliccio con basamento in cls. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni ma è caratterizzato da un'importante presenza superficiale di ghiaia e pietrisco di medie dimensioni che riducono considerevolmente la fertilità e aumentano le difficoltà di irrigazione già complesse per via della pendenza verso strada. Detto ciò non risulta però possibile né conveniente una pratica di livellazione meccanica.

Dati catastali Fg. 16 n. 58	Sem. di cl. 3, RD 253,64 - RA 171,58, ha 2 are 88 ca 89, g.te 7,58
Valore unitario di mercato	16.500 €/g.ta piemontese - 4,33 €/m ²
Valore di stima	125.070 €

4.5 APPEZZAMENTO N. 5**FG. 16 N. 65**

Terreno sito in Regione Collettrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura irregolare caratterizzata da considerevole pendenza della porzione a nord del lotto verso la strada, conformazione molto irregolare, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 201), presente servitù di passaggio di elettrodotto aereo, servitù di passaggio di metanodotto sul confine Nord prospiciente la strada e presenza di servitù di passaggio per accesso a fondi di terzi (Fg. 16 nn. 64, 66, 68, 69, 167). Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni ma è caratterizzato da un'importante presenza superficiale di ghiaia e pietrisco di medie dimensioni che riducono considerevolmente la fertilità e aumentano le difficoltà di irrigazione già sensibilmente inficiate dalla irregolarità della giacitura verso strada e dalla forma. Date le caratteristiche riscontrate non risulta però possibile né conveniente una pratica di livellazione meccanica.

Dati catastali Fg. 16 n. 65	Sem. arb. di cl. 3, RD 91,81 - RA 62,11, ha 1 are 04 ca 57, g.te 2,74
Valore unitario di mercato	15.000 €/g.ta piemontese - 3,94 €/m ²
Valore di stima	41.100 €

4.6 APPEZZAMENTO N. 6**FG. 16 N. 71**

Terreno sito in Regione Collettrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura pianeggiante, conformazione mediamente regolare rettangolare allungata, formante un sol corpo con il Fg. 16 n. 72, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 201), presente servitù di passaggio di metanodotto interrato. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni, salvo la presenza superficiale di ghiaia e pietrisco che ne riducono la fertilità.

Dati catastali Fg. 16 n. 71	Sem. di cl. 3, RD 122,69 - RA 83,00, ha 1 are 39 ca 74, g.te 3,67
Valore unitario di mercato	17.000 €/g.ta piemontese - 4,46 €/m ²
Valore di stima	62.390 €

4.7 APPEZZAMENTO N. 7**FG. 16 N. 72**

Terreno sito in Regione Colletrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura pianeggiante, conformazione regolare rettangolare allungata, formante un sol corpo con il Fg. 16 n. 71, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 201), presente servitù di passaggio di metanodotto interrato. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni, salvo la presenza superficiale di ghiaia e pietrisco che ne riducono la fertilità.

Dati catastali Fg. 16 n. 72	Sem. di cl. 3, RD 23,95 - RA 16,20, are 27 ca 28, g.te 0,72
Valore unitario di mercato	17.000 €/g.ta piemontese - 4,46 €/m ²
Valore di stima	12.240 €

4.8 APPEZZAMENTO N. 8**FG. 16 N. 96**

Terreno sito in Regione Colletrale, accesso diretto da strada comunale, con giacitura pianeggiante, conformazione mediamente regolare rettangolare trapezoidale, atto alla coltivazione di cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi, non sono presenti servitù. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni, salvo la considerevole presenza superficiale di ghiaia e pietrisco che ne riducono la fertilità e aumentano sensibilmente le necessità di irrigazione.

Dati catastali Fg. 16 n. 96	Sem. di cl. 3, RD 52,29 - RA 35,37, are 59 ca 56, g.te 1,56
Valore unitario di mercato	15.000 €/g.ta piemontese - 3,94 €/m ²
Valore di stima	23.400 €

4.9 APPEZZAMENTO N. 9**FG. 16 N. 233**

Terreno sito in Regione Colletrale, accesso diretto da strada comunale e potenzialmente possibile attraverso i limitrofi lotti, formanti un sol corpo, di cui al Fg. 16 nn. 26, 27, 28 e 234, con giacitura prevalentemente pianeggiante salvo la presenza di una modesta elevazione nella porzione centrale con direzione Ovest-Est e di un'apprezzabile pendenza verso i mappali Fg. 16 nn. 26 e 234 di parte del lato Sud, che con irrigazione a scorrimento può comportare dispersioni, conformazione irregolare rettangolo-trapezoidale, atto alla coltivazione di erbe e cereali, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 14), presente marginale servitù di passaggio di elettrodotto aereo. Presenta uno strato attivo medio adatto a normali lavorazioni. Per un'ottimale gestione idrica sarebbe conveniente effettuare una livellazione meccanica che permetta una regolare irrigazione del lotto con scorrimento da confine Nord.

Dati catastali Fg. 16 n. 233	Sem. di cl. 3, RD 336,62 - RA 227,71, ha 3 are 83 ca 40, g.te 10,06
Valore unitario di mercato	21.000 €/g.ta piemontese - 5,51 €/m ²
Valore di stima	211.260 €

4.10 APPEZZAMENTO N. 10**FG. 16 N. 26-27-28-234**

Terreni siti in Regione Colletrale, accesso diretto da strada comunale, formanti un solo corpo, con giacitura prevalentemente pianeggiante, conformazione regolare rettangolo-trapezoidale, attualmente non adatto alla

coltivazione agraria, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 16 n. 14), non sono presenti servitù. Come predetto nella sezione precedente il lotto è parzialmente occupato da alberi e arbusti, da alcuni resti di manufatti residui da demolizioni e da rifiuti vegetali e lignei, oltre alla modesta presenza di macerie sparse a suolo. Per riportare tali superfici ad una possibile coltivazione agraria occorre un'importante opera di completa bonifica e di livellazione meccanica.

Dati catastali Fg. 16 n. 26	Prato di cl. 2, RD 16,02 – RA 11,27, are 22 ca 97, g.te 0,60
Fg. 16 n. 27	Sem. di cl. 3, RD 14,24 – RA 9,63, are 16 ca 22, g.te 0,42
Fg. 16 n. 28	Sem. di cl. 3, RD 2,20 – RA 1,49, are 02 ca 51, g.te 0,06
Fg. 16 n. 234	Sem. di cl. 3, RD 8,78 – RA 5,94, are 10 ca 00, g.te 0,26
Superficie totale lotto	are 51 ca 70, g.te 1,35
Valore lordo unitario di mercato	18.000 €/g.ta piemontese – 4,72 €/m ²
Spesa bonifica presunta – Valore netto	10.000 €/g.ta piemontese; 8.000 €/g.ta piemontese – 2,10 €/m ²
Valore di stima	10.800 €

4.11 APPEZZAMENTO N. 11

FG. 27 N. 40

Terreno sito in Regione Bonidon o Cuai, accesso diretto da strada comunale, con giacitura pianeggiante, apprezzabile depressione centrale del lotto rispetto alla strada ed al terreno confinante Fg. 27 n. 39, conformazione regolare triangolare, attualmente inadatto alla coltivazione agraria, privo di possibilità di irrigazione salvo realizzazione di opere per irrigazione a scorrimento previo consenso dei confinanti e solo tramite acqua acquistata da terzi, presente servitù di passaggio per accesso a lotti limitrofi, Fg. 27 nn. 41, 42, 43 e successivi. Presenta uno strato attivo ridotto poco adatto a normali lavorazioni. Il lotto ha una particolare storia pregressa che deve essere considerata per una corretta valutazione: tale mappale è stato oggetto di scavo e sbancamento da parte delle forze militari tedesche durante il periodo bellico della II guerra mondiale per il posizionamento di armamenti e altro materiale bellico. Successivamente tale lotto è rimasto per lungo periodo con giacitura alterata ed inutilizzato, successivamente è stato oggetto di parziale livellamento, pur mantenendo una sensibile depressione rispetto ai lotti limitrofi, senza mai essere stato completamente riconvertito a terreno coltivabile. Dato il prolungato inutilizzo e la vicinanza alla strada comunale che lo costeggia per tutto il lato Nord-Ovest è stato per anni oggetto di scarico non autorizzato di macerie e rifiuti che sono stati nel tempo parzialmente rimossi. Attualmente è incolto e coperto da erbe ed arbusti infestanti, utilizzato, senza titolo, per alcuni periodi dell'anno come concimaia per il deposito di letame derivante da lettiera bovina successivamente sparso sui lotti limitrofi a scopo fertilizzante. Appurati i premessi fatti risulta evidente che il terreno con le caratteristiche attuali non è coltivabile se non dopo un'opera di bonifica ed un efficace riporto di terreno naturale fertile che si stima in almeno centimetri quaranta di spessore e successivo livellamento meccanico.

Dati catastali Fg. 27 n. 40	Prato Irriguo di cl. 2, RD 25,57 - RA 18,88, are 23 ca 58, g.te 0,62
Valore unitario di mercato	13.000 €/g.ta piemontese – 3,41 €/m ²
Valore di stima	8.060 €

4.12 APPEZZAMENTO N. 12

FG. 40 N. 81

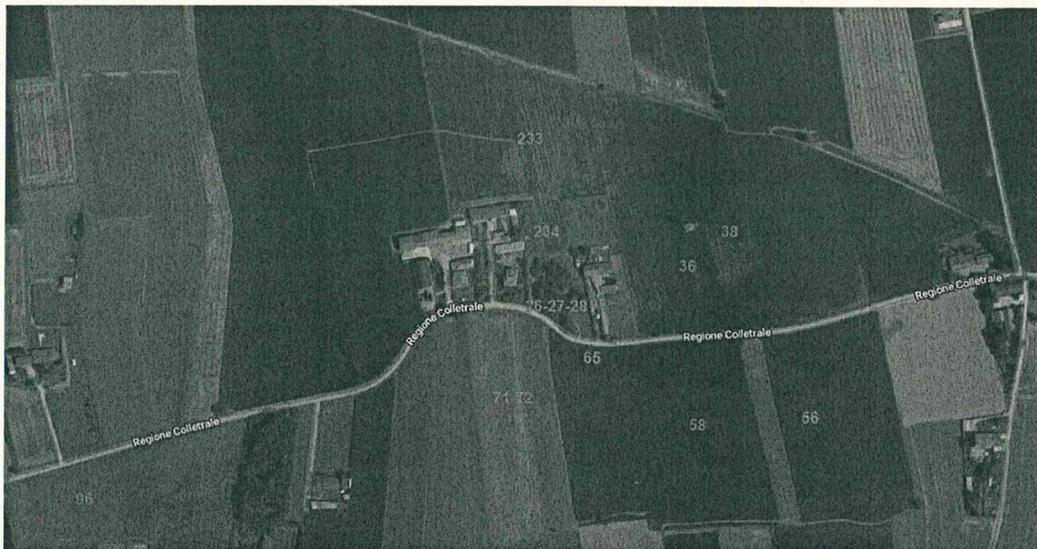
Terreno sito in Regione Cappella dei prati, accesso tramite passaggio agricolo sui limitrofi lotti Fg. 42 nn. 78, 79, 80, derivante da strada comunale, riconosciuto e rappresentato sulla mappa catastale, con giacitura pianeggiante, conformazione regolare rettangolare allungata, atto alla coltivazione di cereali o alla coltivazione a prato, possibilità di irrigazione a scorrimento solo tramite acqua acquistata da terzi (pozzo su Fg. 40 n. 82), presente servitù di passaggio per accesso ai lotti limitrofi costeggiata da beale utilizzato sia per scopi irrigui che come fosso scolatore. Presenta un apprezzabile strato attivo adatto a normali lavorazioni.

Dati catastali Fg. 40 n. 81	AA - Sem. di cl. 1, RD 22,57 - RA 14,23, are 19 ca 00
	BB - Prato irriguo di cl. 1, RD 1,24 - RA 0,86, are 01 ca 04, g.te 0,52
Valore unitario di mercato	24.000 €/g.ta piemontese - 6,30 €/m ²
Valore di stima	12.480 €

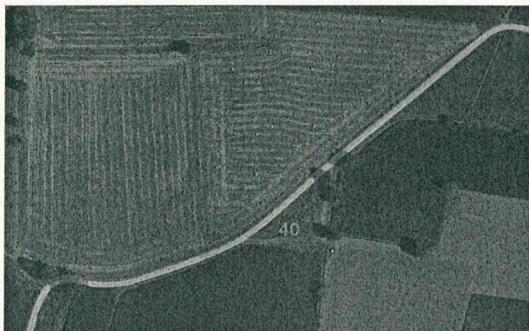
5 VISTA SATELLITARE DEI TERRENI IN PROPRIETA'.

Vengono riportate di seguito le viste aeree satellitari (anno 2017) dei lotti precedentemente descritti.

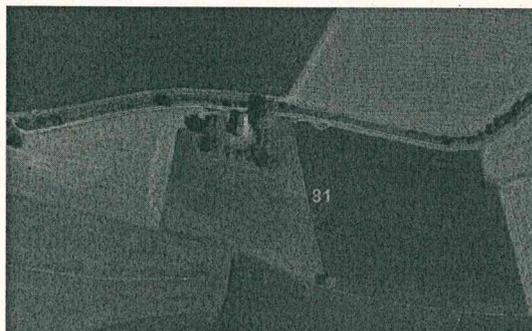
Terreni foglio 16 – Località Collettrale



Terreno foglio 27 – Località Bonidon o Cuai



Terreno foglio 40 – Località Cappella dei Prati



6 PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI.

Viene di seguito riportato in apposita tabella riassuntiva un riepilogo dei valori stimati per ogni singolo lotto oggetto di valutazione di cui al precedente punto 4.

Appezamento	Foglio	Mappale	Superficie m ²	Superficie g.te piemontesi	Attuale condizione	Classe d'suo del suolo	Irriguo	Valore unitario (€/g.ta)	Valore di stima (€)
1	16	36	4.346	1,14	Sfitto e incolto	Classe 2 e 3	si	18.000	20.520
2	16	38	12.153	3,19	Sfitto e incolto	Classe 2 e 3	si	19.000	60.610
3	16	56	7.187	1,89	Sfitto e incolto	Classe 3	si	18.000	34.020
4	16	58	28.889	7,58	Sfitto e incolto	Classe 3	si	16.500	125.070
5	16	65	10.457	2,74	Sfitto e incolto	Classe 3	si	15.000	41.100
6	16	71	13.974	3,67	Sfitto e incolto	Classe 3	si	17.000	62.390
7	16	72	2.728	0,72	Sfitto e incolto	Classe 3	si	17.000	12.240
8	16	96	5.956	1,56	Sfitto e incolto	Classe 3 e 4	si	15.000	23.400
9	16	233	38.340	10,06	Sfitto e incolto	Classe 2 e 3	si	21.000	211.260
10	16	²⁶⁻²⁷ ₂₈₋₂₃₄	5.170	1,35	Sfitto e degradato	Classe 3	si	8.000	10.800
11	27	40	2.358	0,62	Sfitto e degradato	Classe 3	no	13.000	8.060
12	40	81	2.004	0,52	Sfitto e incolto	Classe 4	si	24.000	12.480
Totale									621.950

7 STIMA VALORE GLOBALE DELLA PROPRIETA'.

L'importo totale della presente stima del valore di mercato dei terreni in proprietà dell'ente incaricante Comune di Airasca siti nel limitrofo Comune di Scalenghe, proveniente da patrimonio EX E.C.A., così come riassunto nel riepilogo precedente, è di € **621.950** (diconsi euro **seicentoventunomilanovecentocinquanta**).

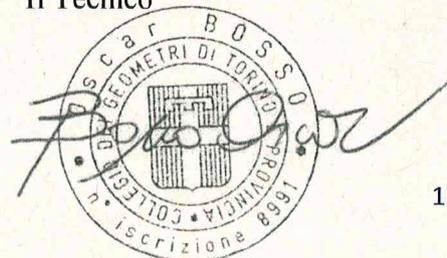
Quanto sopra riportato il sottoscritto perito riferisce ad espletazione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per ogni integrazione, delucidazione o chiarimento.

Cercenasco, li 02/12/2019

Allegati :

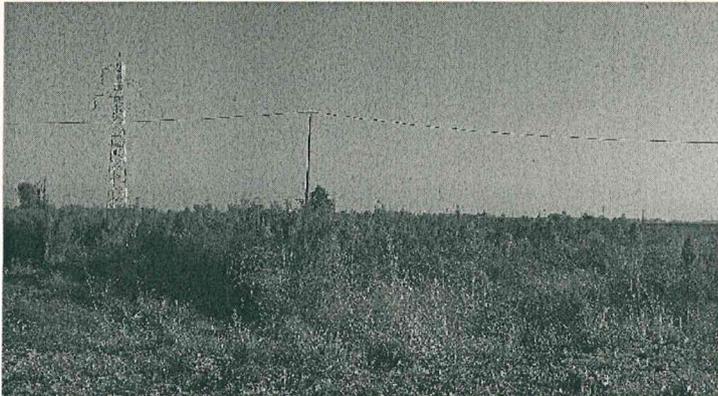
- Documentazione fotografica;
- Visura catastale degli immobili in proprietà;
- Estratti di mappa catastale Fg. 16, 27, 40 del Comune di Scalenghe.

Il Tecnico



Documentazione fotografica.

Foto 01



(Traliccio con basamento in cls per linea alta tensione e palo ligneo per altro elettrodotto insistenti sul mappale n. 38 del Fg. 16)

Foto 03



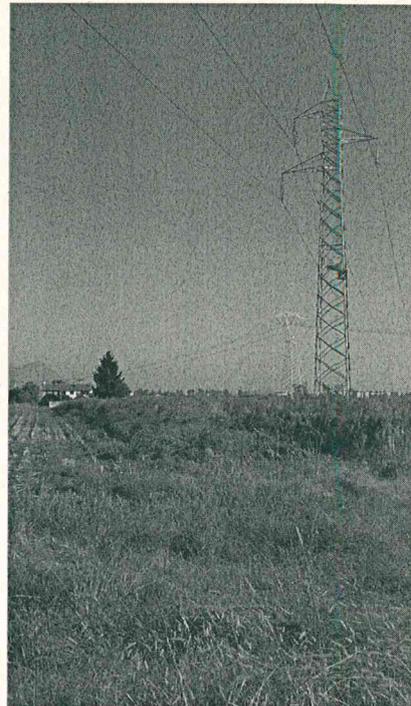
(Servitù per passaggio di metanodotto interrato presente sui mappali n. 65 - 71 - 72 del Fg. 16)

Foto 05



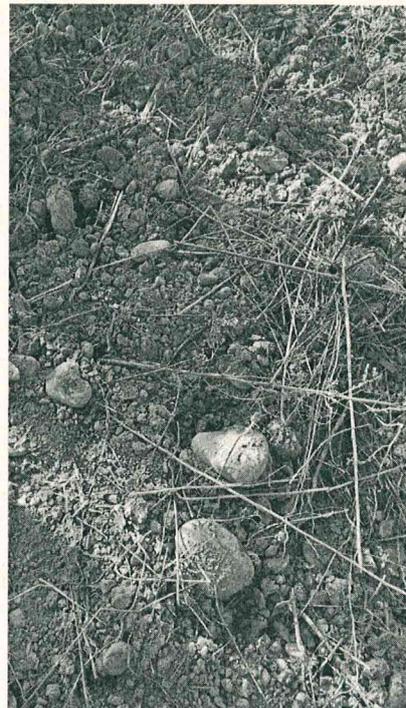
(Residua presenza di manufatti in pietra e mattoni precedentemente costituenti fabbricato rurale diruto e completamente demolito insistente sul lotto costituito dai mappali n. 26 - 27 - 28 - 234 del Fg. 16)

Foto 02



(Traliccio con basamento in cls per linea alta tensione insistente sul mappale n. 58 del Fg. 16)

Foto 04



(Presenza superficiale di ghiaia e pietrisco di medie dimensioni riscontrabile sui mappali n. 58 e 65 del Fg. 16)

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2019

Data: 18/11/2019 - Ora: 15.06.55

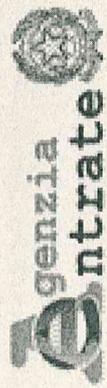
Visura n.: T221852 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: COMUNE DI AIRASCA	
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di SCALENGHE (Codice: I490) Provincia di TORINO COMUNE DI AIRASCA con sede in AIRASCA C.F.: 85002910017	

1. Immobili siti nel Comune di SCALENGHE(Codice I490) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	16	26		-	PRATO	22		Euro 11,27 L. 21.822	Agrario	Impianto meccanografico del 01/06/1976
2	16	27		-	SEMINAT IVO	16	22	Euro 14,24		Variazione del 12/11/2019 protocollo n. T00250316 in atti dal 14/11/2019 (n. 248203.1/2019)
3	16	28		-	SEMINAT IVO	02	51	Euro 2,20 L. 4.267		Impianto meccanografico del 01/06/1976
4	16	36		-	SEMINAT IVO	43	46	Euro 38,16 L. 73.882		Impianto meccanografico del 01/06/1976
5	16	38		-	SEMINAT IVO	21	53	Euro 106,70 L. 206.601		Impianto meccanografico del 01/06/1976
6	16	56		-	SEMINAT IVO	71	87	Euro 63,10 L. 122.179		Impianto meccanografico del 01/06/1976
7	16	58		-	SEMINAT IVO	88	89	Euro 253,64 L. 491.113		Impianto meccanografico del 01/06/1976
8	16	65		-	SEMIN ARBOR	04	57	Euro 62,11 L. 177.769		Impianto meccanografico del 01/06/1976
9	16	71		-	SEMINAT IVO	39	74	Euro 122,69 L. 237.558		Impianto meccanografico del 01/06/1976
10	16	72		-	SEMINAT IVO	27	28	Euro 23,95 L. 46.376		Impianto meccanografico del 01/06/1976
11	16	96		-	SEMINAT IVO	59	56	Euro 52,29 L. 101.252		Impianto meccanografico del 01/06/1976
12	16	233		-	SEMINAT IVO	83	40	Euro 336,62 L. 651.780		FRAZIONAMENTO del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 (n. 1876.1/1999)



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/11/2019 - Ora: 15.06.56
Visura n.: T221852 Pag: 2

Fine

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2019

13	16	234	-	SEMINAT IVO	3	10	00	Euro 8,78 L. 17.000	Euro 5,94 L. 11.500	FRAZIONAMENTO del 06/12/1999 in atti dal 06/12/1999 (n. 1876.1/1999)	Annotazione
14	27	40	-	PRATO IRRIG	2	23	58	Euro 25,57 L. 49.518	Euro 18,88 L. 36.549	Impianto meccanografico del 01/06/1976	
15	40	81	AA	SEMINAT IVO	1	19	00	Euro 22,57	Euro 14,23	Tabella di variazione del 15/12/2007 protocollo n. T00915615 in atti dal 15/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 215128.1/2007)	Annotazione
			AB	PRATO IRRIG	1	01	04	Euro 1,24	Euro 0,86		

Immobile 13: Annotazione: sr

Immobile 15: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare - variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualita' dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 13.35.62 Redditi: Dominicale Euro 1.179,58 Agrario Euro 798,95

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI AIRASCA con sede in AIRASCA	85002910017*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/10/1999 Trascrizione in atti dal 18/10/2000 Repertorio n.: 1 Rogante: COMUNE DI AIRASCA Sede: AIRASCA Registrazione: Sede: ACQUISIZ. AL PATRIM. COMUNALE (n. 5043.1/1999)			

Unità immobiliari n. 15

Tributi erariali: Euro 1,80

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 4



N=1300

E=1100

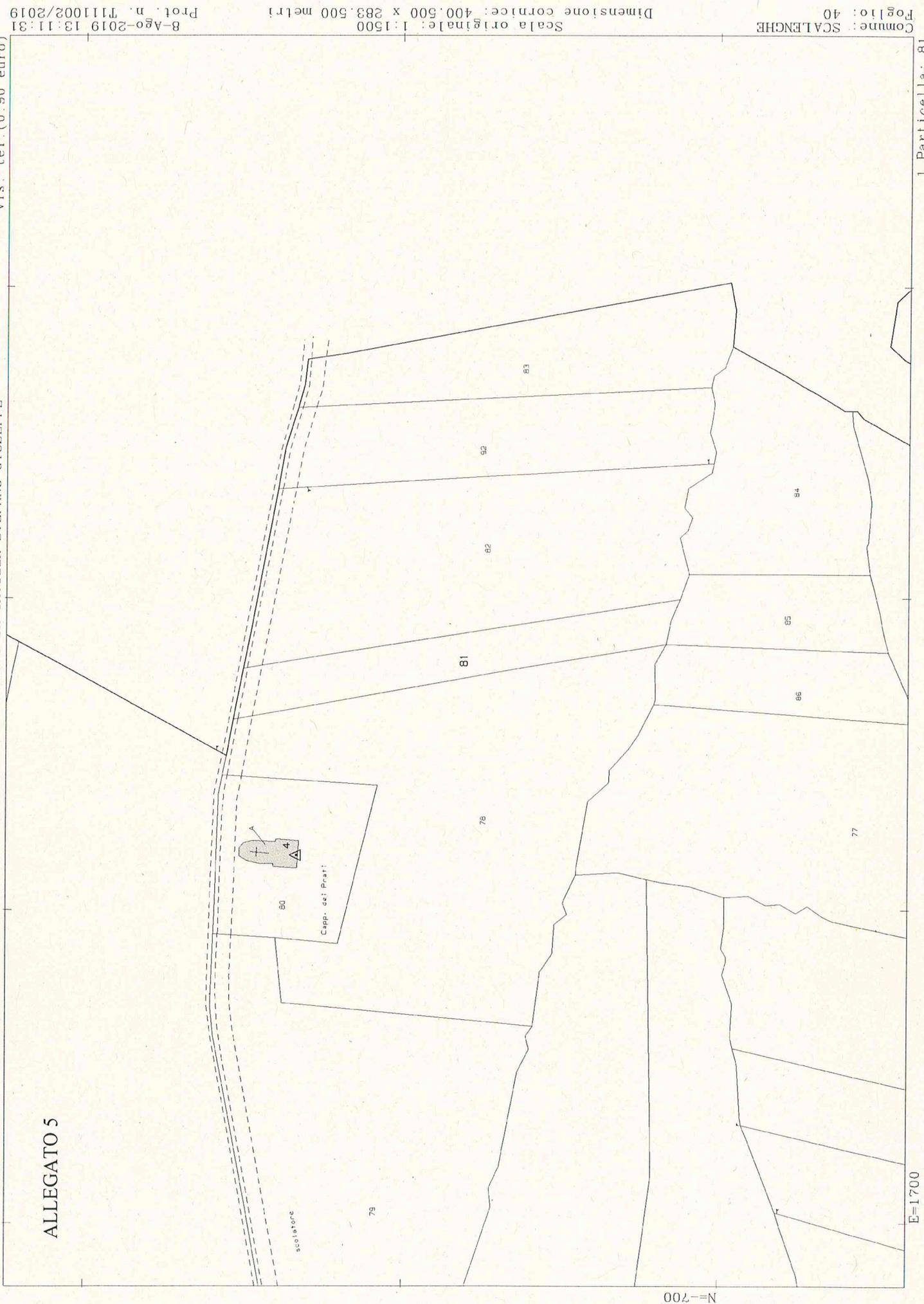
1 Particella: 40

Comune: SCALENGHE
Foglio: 27

Scala originale: 1:1500
Dimensione cornice: 400,500 x 283,500 metri

8-Ago-2019 13:10:56
Prot. n. T110863/2019

ALLEGATO 5



Repertorio n. 18204

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Repubblica Italiana

In questo giorno dodici dicembre duemiladiciannove;

in Vigone, Via Torino n. 8;

avanti a me avv. Marcello REBUFFO, notaio in Vigone, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo; è presente il geometra:

- **BOSSO Oscar**, nato a Pinerolo il 13 maggio 1986, residente a Scalenghe in Via Paganini n. 5;

della cui personale identità io notaio sono certo;

il quale mi ha presentato la relazione che precede, da lui sottoscritta, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il componente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al Giudice la verità."

Del che il presente verbale, scritto a macchina da persona fida su una pagina di un foglio, del quale ho dato lettura al componente che con me notaio lo sottoscrive.

Bozzo Oscar

