



# COMUNE DI BELLINO

PROVINCIA DI CUNEO

Indirizzo: Borgata Pleyne 12020 Bellino Codice fiscale – Partita IVA 00534820048  
Tel 0175-95110 Fax 0175-956900 e-mail:comune.bellino@tiscali.it

- UFFICIO TECNICO -

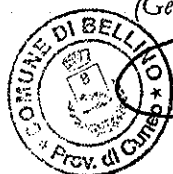
## VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Area di Proprietà dell'ASSOCIAZIONE FIGLIE DEL CUORE IMMACOLATO  
sita in Borgata Celle, S.n.c.

Bellino, li 19 OTT, 2015

UFFICIO TECNICO COMUNALE

(Geom. MASTRONILLI Mauro)



Indice

SCHEDA RIASSUNTIVA

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE .....
2. UBICAZIONE .....
3. DESCRIZIONE, PROPRIETA' .....
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....
5. DATI CATASTALI .....
6. STATO DI MANUTENZIONE .....
7. SITUAZIONE LOCATIVA .....
8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** acquisizione;

**Epoca di riferimento della valutazione:** 19 ottobre 2015.

**Indirizzo:** area sita in prossimità della Borgata Celle.

**Descrizione:** l'area oggetto di valutazione ricade in parte in zona E – Aree destinate ad uso agricolo ed in parte in zona AT3 – Aree per attrezzature turistiche ed è in parte occupata da n. 2 box prefabbricati in metallo.

**Data di costruzione:** i box prefabbricati in metallo in parte insistenti sull'area risultano edificati anteriormente al 1° settembre 1967, come da documentazione probatoria conservata agli atti.

**Consistenza:** Mq. 401,00.

**Proprietà:** ASSOCIAZIONE FIGLIE DEL CUORE IMMACOLATO DI MARIA.

**Attuale uso:** l'area è attualmente inutilizzata ed i box prefabbricati in metallo versano in stato di degrado.

**Identificativi catastali:** Fg. 13, Mappali 796, 797, 896, 897.

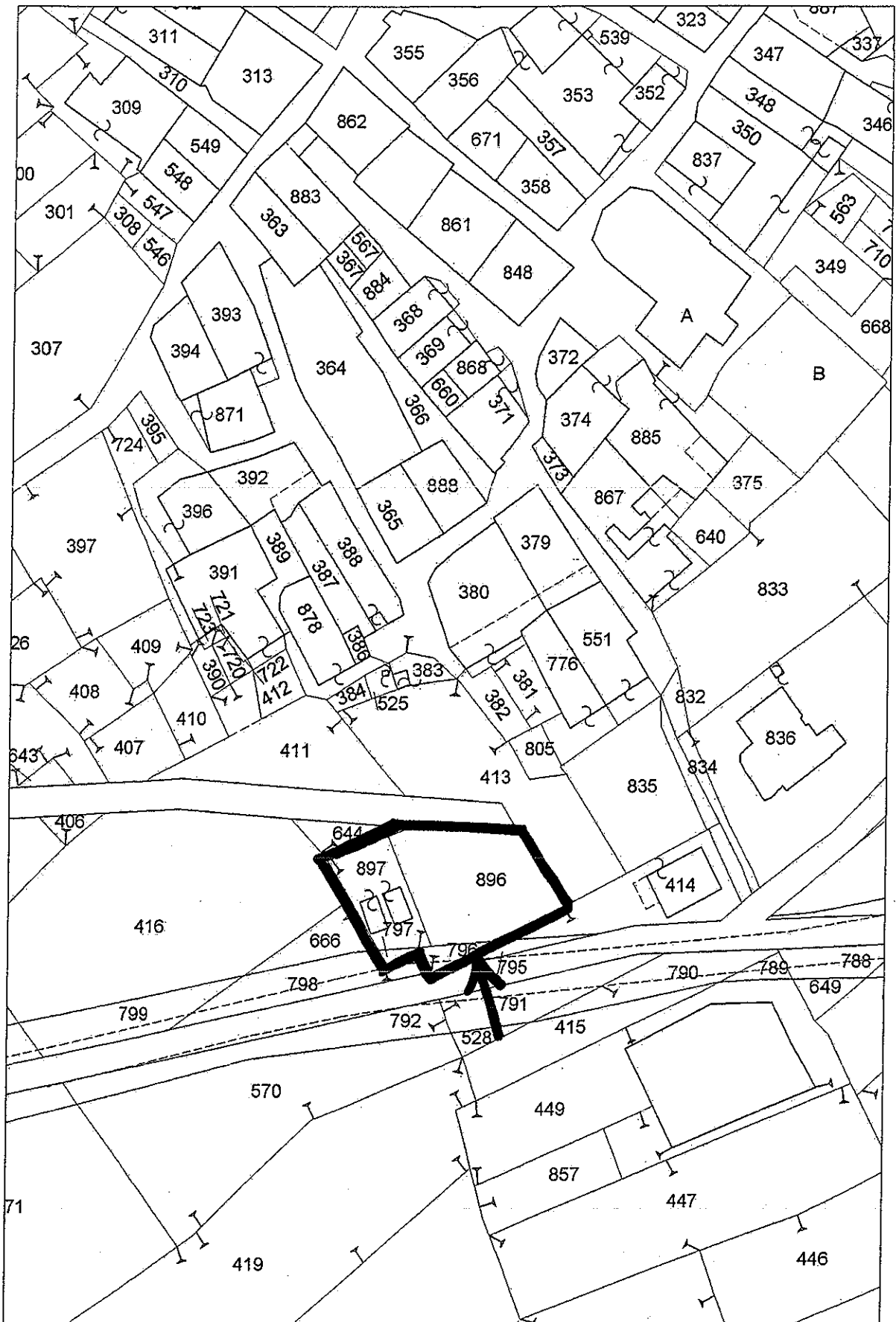
### **1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE**

L'area in acquisizione sarà oggetto di un successivo progetto di trasformazione ad uso di parcheggio pubblico a servizio della limitrofa Borgata Celle. Al contempo è in corso di predisposizione di un'apposita Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente che prevede l'inserimento di dette aree all'interno della zona urbanistica denominata SL – Aree destinate ad servizi sociali ed attrezzature di interesse locale.

## 2. UBICAZIONE

L'area oggetto di valutazione ricade in prossimità della Borgata Celle ed immediatamente a ridosso della Strada Provinciale n. 256 – Tronco Pleyne – Sant'Anna.

**COMUNE DI BELLINO - CN**



ESTRATTO DI MAPPA

Scala 1:750

ARGINE

**CELLES**

**VPA**

PICCOLO I

**AT 5**

**SL 2**

CONDOTTA FORZATA

TORRENTE VAR

ESTRATTO DI P.R.C.C.

### 3. DESCRIZIONE

L'area oggetto di valutazione può essere descritta nel seguente modo:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente a beni immobili siti in Comune di Bellino, Borgata Celle

Superficie complessiva di circa Mq. 401,00.

Identificata in catasto nel seguente modo:

intestato a ASSOCIAZIONE FIGLIE DEL CUORE IMMACOLATO DI MARIA, sede in Piasco (CN), C.F.: 94018510043, Proprietà 1/1, Foglio 13, Mappale 796 della superficie catastale di Mq 21,00. Note: seminativo, classe 1, RD € 0,02 - RA € 0,04;
intestato a ASSOCIAZIONE FIGLIE DEL CUORE IMMACOLATO DI MARIA, sede in Piasco (CN), C.F.: 94018510043, Proprietà 1/1, Foglio 13, Mappale 797 della superficie catastale di Mq 6,00. Note: seminativo, classe 1, RD € 0,01 - RA € 0,01;
intestato a ASSOCIAZIONE FIGLIE DEL CUORE IMMACOLATO DI MARIA, sede in Piasco (CN), C.F.: 94018510043, Proprietà 1/1, Foglio 13, Mappale 896 della superficie catastale di Mq 259,00. Note: seminativo, classe 1, RD € 0,23 - RA € 0,47;
intestato a ASSOCIAZIONE FIGLIE DEL CUORE IMMACOLATO DI MARIA, sede in Piasco (CN), C.F.: 94018510043, Proprietà 1/1, Foglio 13, Mappale 897 della superficie catastale di Mq 115,00. Note: ente urbano;

L'area oggetto di valutazione è attualmente inutilizzata ed i box prefabbricati in metallo versano in stato di degrado.

Detti box prefabbricati in metallo insistenti sull'area identificata al C.T./C.F. al Fg. 13, Mappale 897 risultano edificati anteriormente al 1° settembre 1967.

### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dette aree distinte a Catasto terreni di cui in premessa, ricadono, secondo le disposizioni del vigente P.R.G.C., approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 21-8180 del 11/02/2008, in aree aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:

**AT3 - AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE** le cui normative sono riportate all'art. 24 bis delle Norme Tecniche d' Attuazione relativamente alle particelle n. 796 - 797 - 896 (in parte) - 897 (in parte) del Foglio n. 13;

**E - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO** le cui normative sono riportate all'art. 27 delle Norme Tecniche d' Attuazione relativamente alle particelle n. 896 (in parte) - 897 (in parte) del Foglio n. 13;

**FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE E DEI CORSI D'ACQUA** le cui normative sono riportate all'art. 43 bis delle Norme Tecniche d' Attuazione relativamente alle particelle n. 896 (in parte) - 897 (in parte) del Foglio n. 13;

**ZONE ASSOGGETTATE AI VINCOLI DEL D.LVO 22/01/2004, N. 42, COMMA 1 LETTERA D (ZONE CON QUOTA ALTIMETRICA SUPERIORE A 1.600 MT)** le cui normative sono riportate all'art. 51 delle Norme Tecniche d' Attuazione relativamente alle particelle n. 796 - 797 - 896 - 897 del Foglio n. 13;

**CLASSE II** le cui normative sono riportate all'art. 57 delle Norme Tecniche d' Attuazione e art. 63 delle Norme Tecniche d' Attuazione relativamente alle particelle n. 796 - 797 - 896 - 897 del Foglio n. 13.

## 5. DATI CATASTALI

Foglio 13, Mappale 796 della superficie catastale di Mq 21,00, seminativo, classe 1, RD € 0,02 - RA € 0,04;
Foglio 13, Mappale 797 della superficie catastale di Mq 6,00, seminativo, classe 1, RD € 0,01 - RA € 0,01;
Foglio 13, Mappale 896 della superficie catastale di Mq 259,00, seminativo, classe 1, RD € 0,23 - RA € 0,47;
Foglio 13, Mappale 897 della superficie catastale di Mq 115,00, ente urbano;

## 6. STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione dei box prefabbricati insistenti sull'area è di degrado: le strutture non sono a norma, le finiture in metallo sono molto deteriorate, le caratteristiche costruttive sono assai grossolane: coperture e pareti laterali in metallo arrugginito; non esistono impianti e la demolizione dei medesimi



costituisce un aggravio dei costi di realizzazione della prevista area a parcheggio, vista la necessità di demolizione e smaltimento dei materiali.

## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

Tutto il lotto oggetto di valutazione è attualmente sfitto e inutilizzato da parte dell'Associazione proprietaria.

## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il metodo valutativo adottato è quello comparativo definito in base ai valori correnti di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente stima.

### Fonti di informazione

Stima peritale riferita a: Catasto di Valori Osservatorio Immobiliare (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Prezzi a mq relativi a compravendite rilevati presso agenzie immobiliari locali, Prezzi a mq relativi a compravendite rilevati in zona tramite Tecnici professionisti operanti in loco.

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, tenuto conto che il territorio del Comune di Bellino è periferico, posto ad un altitudine superiore ai 1.500,00 Mt. s.l.m., l'esigua superficie, le opere da eseguirsi per la demolizione e lo smaltimento dei box prefabbricati attualmente esistenti sull'area, la scarsa appetibilità sul mercato dei beni oggetto di acquisizione, lo scrivente ritiene congruo attribuire ai suddetti beni un valore complessivo di Euro 500,00.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali chiarimenti od integrazioni alla presente.

*Bellino, li 19/10/2015*

IL TECNICO  
Com. Mauro MASTRORILLI

