



OSPEDALE CIVILE DI BUSCA

A.P.S.P.

Piazza Regina Margherita, 10 12022 BUSCA (CN)

Partita Iva: 00979120045 Cod.Fisc. : 80003930049

e-mail: info@ospedaledibusca.it Tel.0171.945151

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Immobile di proprietà dell'Ospedale Civile di Busca

Strada Attissano snc – 12022 Busca (CN)

Foglio 13 Particelle n. 8 e 69

Busca, 22/10/2024

Il Tecnico incaricato
Giuseppe Arch. Moi

INDICE

1. Scheda riassuntiva
2. Oggetto e scopo della valutazione
3. Ubicazione
4. Descrizione immobile
5. Situazione catastale
6. Inquadramento urbanistico
7. Situazione giuridica
8. Valutazione dell'immobile
9. Conclusioni
10. Allegati



1. SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione	Alienazione
Epoca di riferimento della valutazione	Ottobre 2024
Indirizzo	Strada Attissano snc
Descrizione	Terreno agricolo con destinazione ordinaria a seminativo
Consistenza	Terreno agricolo pianeggiante di superficie pari a mq 9.371,00
Proprietà	Ospedale Civile di Busca, con sede in Busca (CN), Piazza Regina Margherita n. 10, P.IVA 00979120045 e cod. fisc. 80003930049
Attuale uso	Attualmente l'immobile risulta locato con contratto di affitto ex art. 45 l. 203/82 con scadenza 10 novembre 2024
Identificativi catastali	CATASTO TERRENI foglio 11 particelle n. 8 e 69



2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Il sottoscritto Giuseppe Moi, in qualità di Architetto Tecnico del Comune di Busca, in forza dell'incarico ricevuto dall'Ospedale Civile di Busca finalizzato all'esecuzione di una ricognizione del patrimonio dell'ente, a seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della presente perizia di valutazione assevera quanto segue.

L'Ospedale Civile di Busca intende eseguire una ricognizione del suo patrimonio finalizzata alla valorizzazione dei propri immobili che attualmente risultano inutilizzati e/o sfitti, le cui spese di mantenimento incidono pesantemente sul bilancio dell'ente. Pertanto si intende mettere in atto un piano di alienazioni dei beni disponibili mediante aste pubbliche.

Le risorse derivanti dall'eventuale vendita di tali immobili sarebbero destinate alla realizzazione di interventi di riqualificazione dell'edificio storico denominato "Ospizio"

3. UBICAZIONE

Il terreno oggetto della presente perizia di valutazione è ubicato in Busca in Strada Attissano, a circa 1,5 km dal centro abitato.

Il lato lungo dell'immobile è disposto parallelamente al tracciato della strada comunale di Attissano, via facilmente accessibile e transitabile.

Le aree adiacenti hanno una prevalente destinazione agricola e in parte ad attività produttive.

Estratto ortofoto

4. DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appezzamento di forma abbastanza regolare con giacitura pianeggiante. Presenta un'estensione di mq 9.371,00 (2,46 g.te p.si) e la sua attuale destinazione prevalente è seminativo.



Risulta dotato di una buona capacità irrigua che consente di poter irrigare tutta la superficie.

Confina a Ovest con la Strada Attissano da cui si può accedere, a Nord con un'attività commerciale, a Est con il Canale Attissano e a Sud con altri terreni agricoli.

5. SITUAZIONE CATASTALE

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Busca come meglio riportato nella tabella sottostante:

<u>Comune</u>	<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Reddito dominicale</u>	<u>Reddito Agrario</u>	<u>Superficie</u>
Busca	13	8	SEMIN IRRIG	1	€ 85,94	€ 47,49	8.758 m ²
Busca	13	69 Particella divisa in 2 porzioni	SEMIN IRRIG	1	€ 2,82	€ 1,70	314 m ²
			BOSCO ALTO	1	€ 0,23	€ 0,08	299 m ²

I beni sono catastalmente intestati all'Ospedale Civile di Busca, con sede in Busca (CN), Piazza Regina Margherita n. 10, P.IVA 00979120045 e cod. fisc. 80003930049.

6. INQUADRAMENTO URBANISTICO

In base alle disposizioni del Piano Regolatore Generale Comunale, l'immobile oggetto di stima ricade in Area Produttiva Agricola H1. L'area è normata dall'art. 29 delle norme tecniche di attuazione e dalle rispettive tabelle di zona.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle N.T.A. e tabelle di zona del P.R.G.C. attualmente vigente.

7. SITUAZIONE GIURIDICA

L'immobile attualmente risulta locato con contratto di affitto ex art. 45 L. 203/82 con scadenza 10 novembre 2024.

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si ritiene adeguato l'applicazione di un metodo di stima comparativo, definito in base ai valori correnti di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli oggetto della presente stima, basati su ricerche presso il Catasto di Valori Osservatorio Immobiliare (OMI), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, 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. Il prezzo è rivalutato anche per le opportunità che il sito presenta sia per agri-fotovoltaico.

Pertanto, il valore del prezzo unitario può essere stimato pari a **16,00 euro/mq**, tenuto conto che il terreno è libero da vincoli e può presentare diverse opportunità d'investimento.

9. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in $9.371,00 \text{ mq} \times 16,00 \text{ €/mq} = 149.936,00 \text{ €}$ arrotondato a **150.000,00 €**.

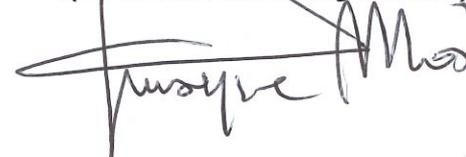
10. ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Visure catastali
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PRGC vigente

Busca, 22/10/2024

Il Tecnico incaricato
Giuseppe arch. Moi

(Documento firmato digitalmente)





TRIBUNALE DI CUNEO

RG 143 / 25
Cron n. _____

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno 2025 addì 23 del mese di gennaio in Cuneo presso gli uffici del Tribunale, avanti al Funzionario Giudiziario sottoscritto, è comparso il Sig. GIUSEPPE MOI nato a CAGLIARI il 13/07/1975 residente in BUSCA, VIA MAZZINI N. 16, c.f. MOIGPP75L13B354B, identificato mediante C.I. n. CA79390SO, rilasciata da COMUNE DI BUSCA il 06/06/2024, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Lo stesso, ammonito ai sensi di legge, presta giuramento ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni commesse, al solo scopo di far conoscere la verità."

Del che il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene in appresso sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot.ssa Carmela La Macchia

Il Funzionario giudiziario _____

Il perito _____



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto n.1 – Vista da Strada Attissano



Foto n.2 – Vista da Strada Attissano





Foto n.3 – Vista da Strada Attissano



Foto n.4 – Vista da Strada Attissano





Foto n.5 – Vista da Strada Attissano





Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/05/2023

Dati identificativi: Comune di **BUSCA (B285) (CN)**

Foglio 13 Particella 8

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 85,94

agrario Euro 47,49

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Superficie: **8.758 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 03/07/2020 Pratica n. CN0104114 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 19843.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/07/2020 all'Organismo Pagatore ARPEA con la domanda 20800509810 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 103.004.004.2020.4017)

> **Dati identificativi**

Comune di **BUSCA (B285) (CN)**

Foglio 13 Particella 8

Impianto meccanografico del 27/07/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 85,94

agrario Euro 47,49

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 1

Superficie: **8.758 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 03/07/2020 Pratica n. CN0104114 in atti dal 25/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 19843.1/2020)

Annotazioni: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2020) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 03/07/2020 all'Organismo Pagatore ARPEA con la domanda 20800509810 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 103.004.004.2020.4017)



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. OSPEDALE CIVILE DI BUSCA
(CF 80003930049)**

Sede in BUSCA (CN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/1993 - UU Sede TORINO (TO)
Registrazione Volume 328 n. 15 registrato in data 12/10/2006 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE
Voltura n. 16276.1/2006 - Pratica n. CN0228845 in atti dal 19/10/2006

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/05/2023

Dati identificativi: Comune di **BUSCA (B285) (CN)**

Foglio **8** Particella **69**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 9,02**

agrario **Euro 11,60**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **2.495 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CN0603593 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 195553.1/2007)

Annotazioni: 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

> **Dati identificativi**

Comune di **BUSCA (B285) (CN)**

Foglio **8** Particella **69**

Impianto meccanografico del 27/07/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 9,02**

agrario **Euro 11,60**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **2.495 m²**

TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. CN0603593 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 195553.1/2007)

Annotazioni: 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



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

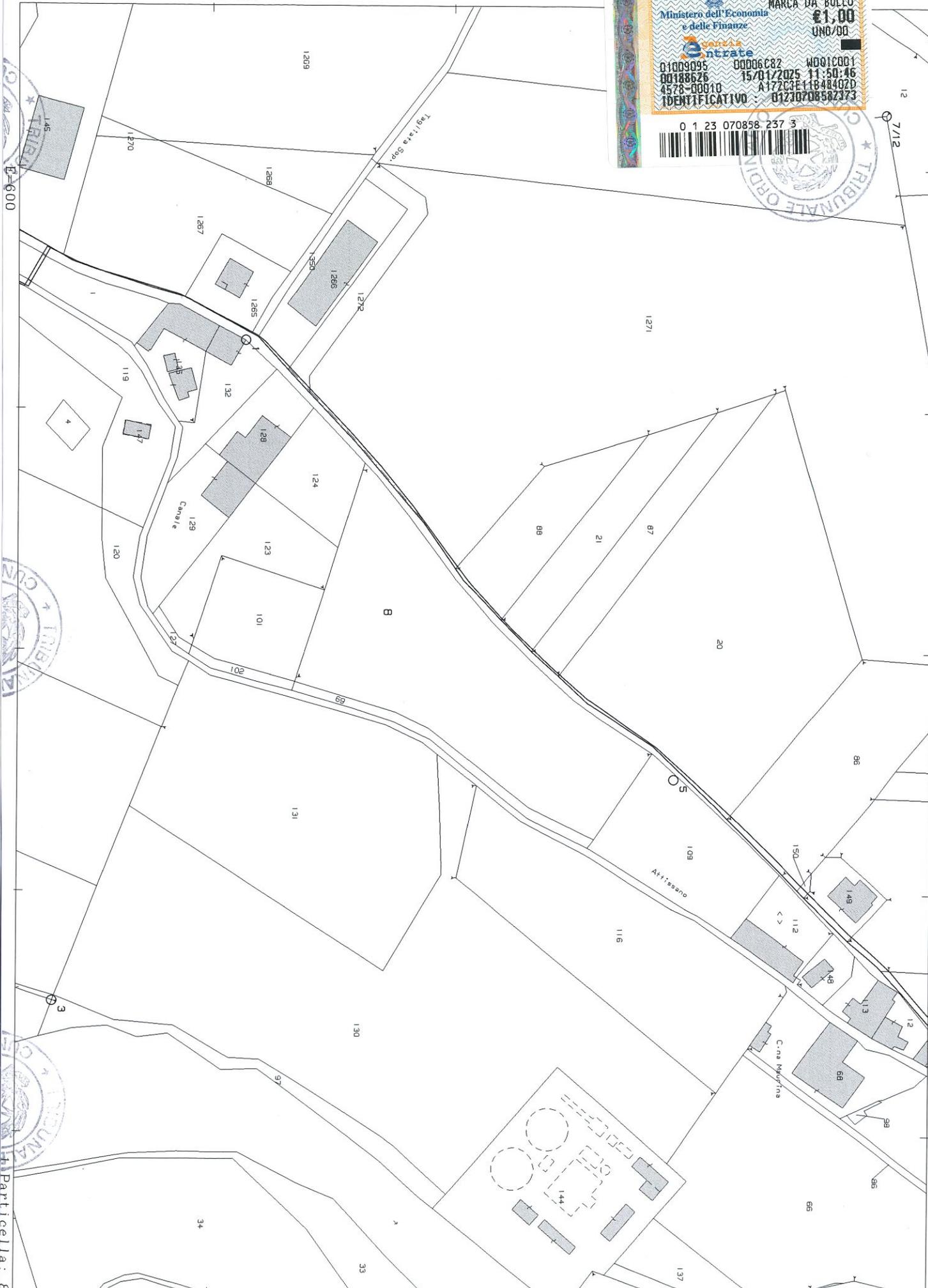
> **1. MAGAZZAR Carla**
(CF MGZCRL48H64B285O)
nata a BUSCA (CN) il 24/06/1948
Diritto di: Proprieta' per 1/1 bene personale (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 15/06/2011 Pubblico ufficiale TESTA
MICHELE Sede BUSCA (CN) Repertorio n. 26333 -
DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.
4958.1/2011 Reparto PI di CUNEO in atti dal 22/06/2011

Visura telematica esente per fini istituzionali



N=700



Comune: (CN) BUSCA
Foglio: 13

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
12-Mag-2023 15:2:51
Protocollo pratica T243136/2023

Particella: 8

