



# COMUNE DI MELLE

C.A.P. 12020

Telef. 0175.978031 - 0175.978900

PROVINCIA DI CUNEO

Fax 0175.978111

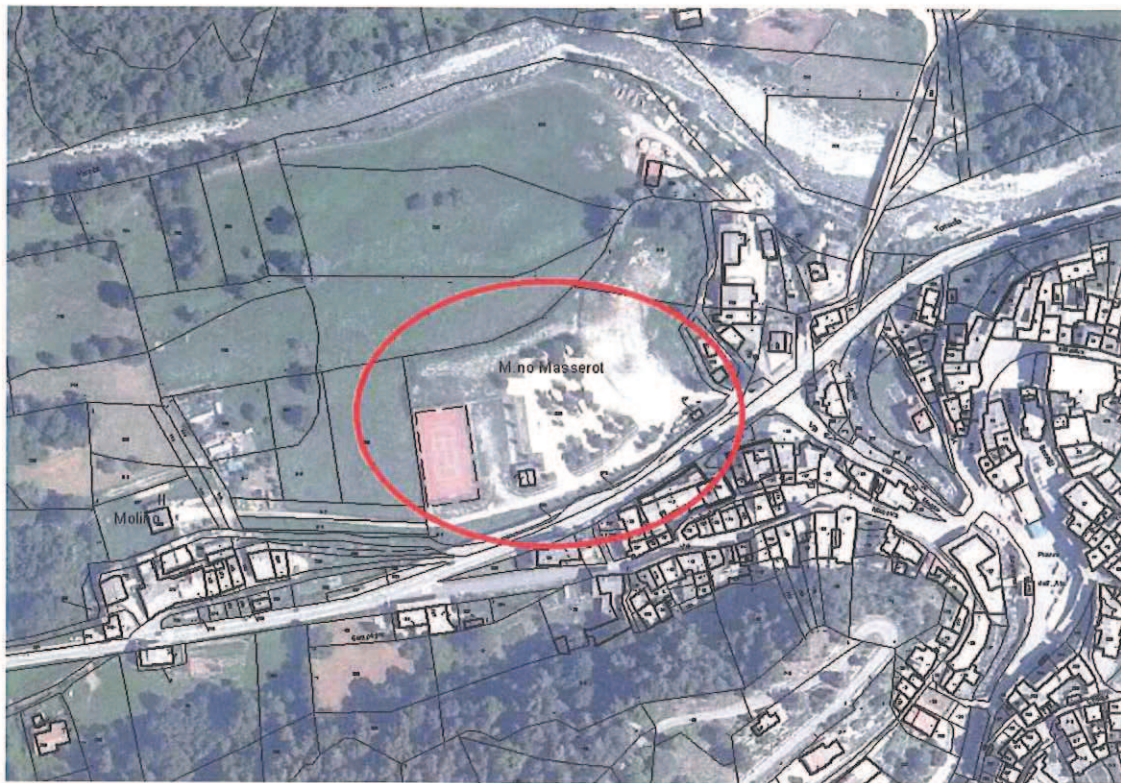
Part. IVA 00462360041

AREA TECNICA

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Immobile - Via Provinciale s.n. – 12020 Melle (CN)

– Area SP4c – Foglio 3 Particella n. 605 –



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.....
9.	CONCLUSIONI.. .....
ALLEGATI : documentazione fotografica, schede catastali, estratti di mappa .....	

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

**Scopo della valutazione:** Acquisizione

**Epoca di riferimento della valutazione:** Anno 2017

**Data ultimazione della valutazione:** Marzo 2018

**Indirizzo:** Via Provinciale s.n. – Melle (CN)

**Descrizione:** Terrreno destinato ad attrezzature di servizio pubblico

**Data di costruzione:** =====

**Consistenza:** 11456 mq

**Proprietà:** Parrocchia dei Santissimi Giovanni Battista ed Eusebio, con sede in Melle (CN),  
Piazza Marconi n. 3

**Attuale uso:** Utilizzato in parte come area attrezzata e impianti sportivi in parte  
abbandonata/inutilizzata

**Identificativi catastali:** Foglio 3 Particella n. 605

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

Il Comune di Melle è situato nella media Valle Varaita che si estende nelle Alpi Cozie meridionali, in provincia di Cuneo. Il capoluogo del Comune, che qualcuno chiama ancora alla maniera antica "La Villo" per distinguerlo dalle borgate, sorge a 684 m. di altitudine. Il Comune ha un'estensione territoriale di 27,91 kmq ed è composto, oltre che del capoluogo stesso, da 52 borgate e da una miriade di case sparse denominate "meyre" che contano 295 residenti complessivi. L'economia del paese è essenzialmente agricola ed è il luogo di produzione del prodotto " Toumin dal Mel".

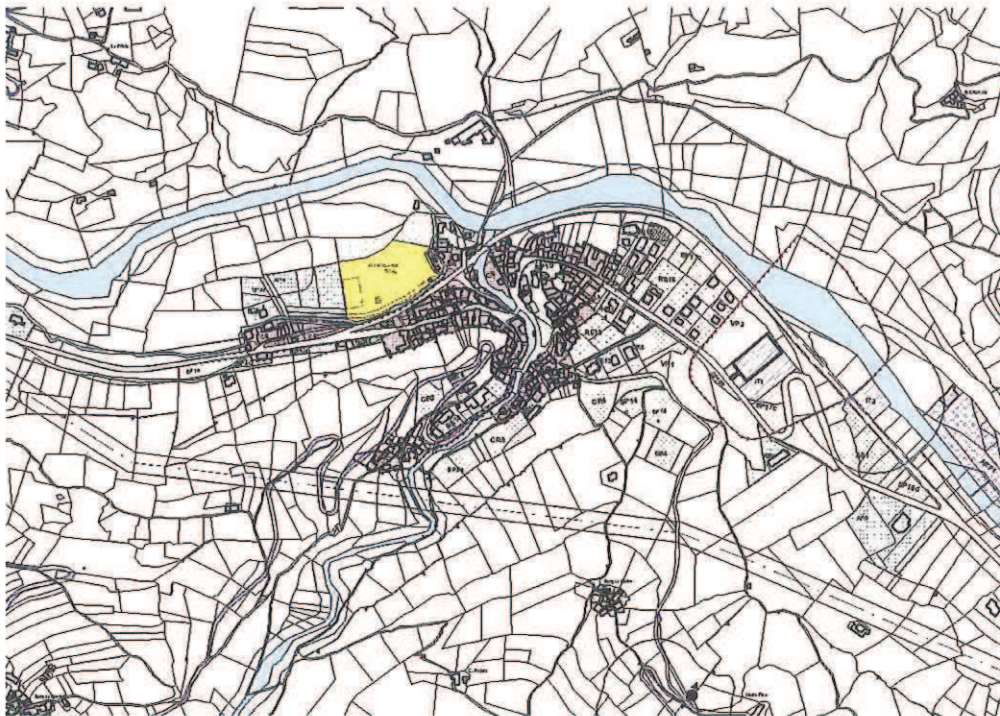
L'Amministrazione comunale disponeva del bene, che intenderebbe acquisire, in forza di una convenzione stipulata nel 1997 di durata ventennale. Tale convenzione, scaduta nel 2017, era stata stipulata al fine di realizzare delle strutture per attività sportive sociali e ricreative, proprio per questo motivo, la Parrocchia di Melle mise, in allora, a disposizione il bene. Su l'area in questione le Amministrazioni comunali, nel tempo, hanno realizzato un campo da calcetto, una piastra polivalente per la pratica di diverse discipline tennis, basket, ecc. ecc., un fabbricato per i servizi igienici e successivamente sono state realizzate delle piazzole per la sosta dei camper. L'area è situata alle porte del capoluogo/centro storico e risulta l'unica a disposizione per tali finalità. L'Amministrazione intende acquisirla al fine di poterne disporre in modo illimitato e poter completare la sua sistemazione, che per metà della sua dimensione, risulta abbandonata. Tale area l'Amministrazione la utilizzerà per potenziare l'area attrezzata che negli ultimi anni ha avuto un notevole afflusso, inoltre, per la sua prossimità al centro una parte, minore, sarà destinata a parcheggio.

## 2. UBICAZIONE

L'area in esame è posta a nord del capoluogo e si sviluppa lungo la Strada Provinciale n. 8 della Valle Varaita e risulta compresa tra le due parti di costruito facenti parte del nucleo storico del Comune di Melle.



Mappa aerea d'inquadramento territoriale



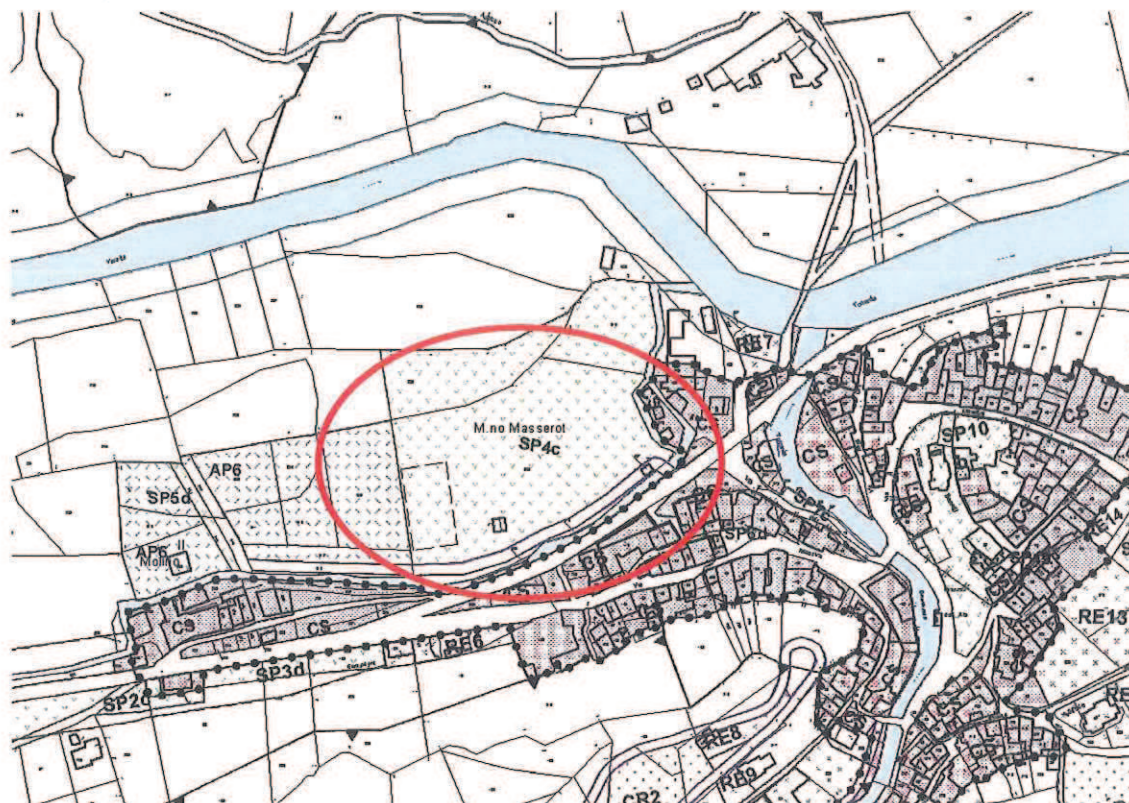
Mappa contesto urbanistico

### 3. DESCRIZIONE

L'area in questione ha una dimensione di 11456 mq è perfettamente pianeggiante e attualmente risulta in parte urbanizzata e in parte in stato di abbandono. Confina a nord con altre proprietà che presentano la medesima destinazione a servizi, ad est con la parte periferica del centro storico del paese, ad ovest con una proprietà attualmente utilizzata a scopi agricoli, ma avente destinazione urbanistica produttiva artigianale e a sud con la strada provinciale di collegamento con la Valle Varaita. L'area in esame risulta servita dalla bealera del Molino che garantisce un diritto d'uso a scopo irriguo, che attualmente viene utilizzato in parte per l'irrigazione delle aree verdi e del campo sportivo. L'immobile risulta comodamente accessibile sia pedonalmente che veicolarmente dalla provinciale SP n. 8 e presenta una viabilità secondarie di accesso alle aree contermini.

### 4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Melle è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 3-959 del 10/11/2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 46 del 18/11/2010. L'immobile oggetto della presente perizia ricade in AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.) - SP4c attrezzature di interesse comune -



Norme Tecniche di Attuazione del PRGC vigente:

### **Art. 23 - AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO (S.P.)**

Si riferiscono alle aree destinate ad attrezzature e impianti pubblici, di interesse generale, e di Enti Pubblici o privati, di interesse pubblico generale.

#### **Prescrizioni d'intervento:**

Le aree destinate o confermate a servizi e impianti generali sono adibite a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione in ordine a funzioni pubbliche di interesse generale.

#### **(A) Destinazione d'uso**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

- s - servizi pubblici ed attività sociali:
  - s1 - servizi per l'istruzione
  - s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport
  - s3 - spazi pubblici per parcheggio
  - s4 - attrezzature di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi)

Sono consentiti cambiamenti di destinazione d'uso tra quelli succitati, purché sia rispettato il dettato dell'Art. 21 della L.R.U..

#### **(B) Tipologia d'intervento:**

Sono possibili tutti gli interventi di cui all'Art. 8 delle presenti Norme.

#### **(C) Consistenza edilizia:**

Le consistenze di nuova edificazione o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi.

#### **(D) Assetto tipologico:**

Le prescrizioni di assetto tipologico sono:

- edifici abitativi di tipo speciale
- edifici tipologicamente ordinati all'uso scolastico
- edifici tipologicamente ordinati agli usi per il tempo libero
- edifici tipologicamente ordinati agli usi sociali plurifunzionali

#### **Condizioni d'intervento:**

L'attuazione degli interventi previsti al presente articolo, sia su edifici esistenti che su aree inedificate, avverrà con progetti esecutivi di iniziativa pubblica, privata o di Ente Pubblico istituzionalmente competente.

Le forme e la posizione delle aree per servizi potrà subire variazioni, senza riduzione della superficie minima e senza modificazioni delle caratteristiche funzionali, in sede di specificazione delle stesse mediante gli strumenti attuativi del P.R.G.C.

Gli accessi all'area S.P.18d non potranno essere aperti sulla strada Provinciale ma solo su quella Comunale.

### **Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 14 delle presenti Norme.

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 36 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 15 e 16 delle presente.

Come si evince dalle NTA l'area avendo destinazione a servizi non ha nessun indice in quanto tutte *"...le nuove edificazioni o gli ampliamenti e le modificazioni di edifici esistenti, consentite nelle aree del presente articolo, sono quelle necessarie alla piena efficienza e funzionalità dei servizi e delle attrezzature cui esse sono destinate, nel rispetto delle disposizioni legislative speciali vigenti e nel rispetto ambientale dei luoghi"*.

Si dichiara la regolarità urbanistico edilizia del bene e delle attrezzature insistenti su di esso, tra l'altro condizione indispensabile per poter procedere all'acquisto e stipula dell'atto. A Tal fine si precisa che gli interventi realizzati sull'area in esame risultano autorizzati con i seguenti provvedimenti:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 115 del 28 settembre 1995 è stato approvato il progetto per la realizzazione degli "impianti sportivi nel comune di Melle";
- Deliberazione della Giunta comunale n. 12 del 21 febbraio 2003 è stato approvato il progetto per la realizzazione della "nuova area turistica presso il campo sportivo";
- Deliberazione della Giunta comunale n. 39 del 15 luglio 2005 è stato approvato il progetto per il completamento "area attrezzata sosta camper";
- Deliberazione della Giunta comunale n. 49 del 21 giugno 2013 è stato approvato il progetto di miglioramento "area sportiva comunale";

si rammenta che la deliberazione dell'Ente ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. sostituisce il provvedimento autorizzativo.

### **5. DATI CATASTALI**

L'immobile è identificato al Catasto Terreni al foglio 3 particella n. 605 di dimensione 11456 mq qualità/classe Ente Urbano, in virtù di un frazionamento eseguito il 12/10/2011 protocollo n. CN0411096, mentre al NCEU risulta distinto foglio 3 particella n. 605 sub 2 categoria E/4 rendita 3.276,00 in virtù della variazione nel classamento del 10/09/2012



protocollo n. CN0308069 in atti dal 10/09/2012 variazione di classamento (n. 34203.1/2012).



Estratto catastale

## 6. STATO DI MANUTENZIONE

Il terreno risulta in parte urbanizzato e in buone condizioni di manutenzione per l'altra parte il terreno risulta abbandonato ed incolto e inutilizzato e pertanto in cattivo stato di manutenzione. L'acquisizione permetterà all'amministrazione di mantenere l'area e di migliorare il decoro urbano dell'unica area comunale su cui sono presenti una pluralità di servizi e utilizzata da un consistente numero di turisti oltre che dai residenti e soprattutto dai villeggianti delle seconde case che nel periodo estivo ripopolano il paese.

## 7. SITUAZIONE LOCATIVA

Il bene risultava nelle disponibilità del Comune in forza della convenzione stipulata il 10/04/1997 scaduta nel 2017 al canone annuo di 258,23 €, attualmente la proprietà ha concesso l'utilizzo dell'immobile alle medesime condizioni stabilite nella convenzione sino alla definizione dell'acquisto. Occorre rilevare che l'Amministrazione comunale dall'utilizzo degli impianti sportivi e soprattutto dell'area attrezzata ogni anno beneficia di entrate ammontanti ad esempio 7.100,00 € per il 2016, 6.600,00 e per l'anno 2017.

## 8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il territorio del Comune di Melle e quello dei comuni limitrofi presentano un scarso numero di transazioni che consenta di individuare analiticamente dei valori di mercato. Pertanto nel metodo valutativo che adotteremo, quello comparativo, faremo riferimento a dei valori determinati da Enti quali Agenzia delle Entrate/Provincia di Cuneo e derivanti da una compravendita di un terreno avente caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto della presente stima.

Agenzia delle entrate **13.400,00 €/Ha = 1.34 €/mq**

Provincia di Cuneo **13.534,00 €/Ha = 1.3534 €/mq**

Atto rep. 48471, raccolta n. 13090 del 27/11/2012 registrato a Saluzzo il 05/12/2012 al n. 2586 serie 1T, vendita di terreno della superficie di 2093 mq al prezzo di 7.325,50 € = **3.5 €/mq**

**Valore Terreno 11456 mq X 1,35 €/mq = 15.465,60 €**

**arrotondato 15.000,00 €**

Nella determinazione del valore non si è preso in considerazione il valore della transazione privata, nonostante riguardasse un terreno adiacente a quello oggetto della presente perizia, in quanto è da ritenersi sovrastimato, tale valore non è riscontrabile neanche nei comuni della bassa valle. Nella stima del bene non sono state contemplate neanche le infrastrutture sportive e l'area attrezzata in quanto i costi di realizzazione sono stati interamente sostenuti dalle Amministrazioni comunali succedutesi nel tempo.

Tale criterio di stima risulta rispondente al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e ss.mm.ii.. Più precisamente l'art. 32 che "...l'indennità di espropriazione è determinata **sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio**, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù.

La normativa prevede tre diverse fattispecie: **aree non edificabili; aree edificabili; aree legittimamente edificate**. Nel caso di specie le "aree non edificabili" ... l'indennizzo è determinato in base al criterio del valore agricolo, tenendo

conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o effettiva utilizzazione diversa da quella agricola" (art. 40 comma 1 del Dpr 327/2001).

Il valore medio agricolo (V.A.M.) è stabilito dalla commissione provinciale Espropri, che emette annualmente apposite tabelle con prezzi diversificati in base alla regione agraria di appartenenza e alla coltura effettivamente praticata sul fondo. In caso di accordo di cessione, detta indennità viene aumentata del 50% o triplicata se il proprietario è coltivatore diretto e conduce in proprio il fondo (articolo 45 commi c - d). Nel caso in cui il fondo sia condotto da soggetto diverso dal proprietario, che sia coltivatore diretto e coltivi il fondo da almeno un anno prima della dichiarazione di pubblica utilità, allo stesso spetta un'indennità pari al V.A.M. come sopra individuato, senza maggiorazioni (articolo 42 ).

Verificato per le aree non edificabili che il V.A.M. pubblicato dalla Commissione Provinciale Espropri di Cuneo riferito all'anno 2017 e valido per l'anno 2018 per la Regione Agraria n° 1 cui il Comune di Melle appartiene e i valori dell'Agenzia delle Entrate, prevedono per il tipo di coltura con massima valutazione: "Prato irriguo" il valore di €/mq 1,35 per cui senza applicare nessuna maggiorazione, si ritiene che il valore proposto sia congruo e remunerativo.

## VALORI AGENZIA DELLE ENTRATE



Ufficio del territorio di CUNEO

Data: 14/03/2017  
Ora: 12.47.57

### Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.1 del 17/01/2017

n. del \*

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 1 ALTA VALLE PO E VAL VARAITA Comuni di: BELLENO, BROSSASCO, CASTELDEFINO, CRISSOLO, FRASSINO, ISASCA, MELLE, OSTANA, PONTECHIANALE, SANFRONT, VALMALA, ONCINO, PAESANA, ROSSANA, SAMPEYRE, VENASCA				REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTE VALLI MAIRA E GRANA Comuni di: ACCEGLIO, CANOSIO, CELLE DI MACRA, ELVA, MACRA, MARMORA, PRADLEVES, PRAZZO, STROPPO, CASTELMAGNO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO IRRIGUO	13400.00	SI	SI		8074.00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	14718.00				9391.00			
SEMINATIVO	6040.00				4449.00			
SEMINATIVO ARBORATO	6809.00				5218.00			
SEMINATIVO IRRIGUO	16201.00				10105.00			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	17683.00							
VIGNETO	6786.00				6786.00			

# VALORI PROVINCIA DI CUNEO COMMISSIONE ESPROPRI – REGIONE AGRARIA N. 1 ALTA VALLE PO E VALLE VARAITA



Sede: PROVINCIA DI CUNEO  
C.so Nizza, n. 21 - 12100 CUNEO

Valori agricoli medi dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cuneo, determinati a norma del D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e succ. D.L.gs n. 302 del 27/12/2002 (T.U. Espropri - Art. 41 comma 4).

**Valori riferiti all'anno 2017**

**Valori validi per l'anno 2018**

Tabella redatta dalla Segreteria della Commissione Provinciale Espropri di Cuneo, su mandato espresso del Presidente delegato e sulla base dei valori risultanti dal Verbale n. 4 in data 18/12/2017

Cuneo, li 18/12/2017

IL SEGRETARIO  
ROSSO Anna

IL PRESIDENTE DELEGATO  
MANAVELLA Flavio

## PROVINCIA DI CUNEO

Elenco delle Regioni Agrarie e dei Comuni di esse facenti parte.

<b>Regione Agraria N.1</b> Alta Valle Po e Val Varaita Belluno, Brusasco, Casteldelfino, Crissolo, Frassinò, Issica, <u>Melle</u> , Oncino, Ostana, Pavesina, Pontechianale, Rossana, Sampeyre, Sanfronì, Valmala, Venasca	<b>Regione Agraria N.2</b> Alta Valli Maira e Grana Acceglio, Canosio, Castelnuovo, Celle di Macra, Elva, Macra, Marnara, Pradives, Prazzo, Struppa	<b>Regione Agraria N.3</b> Montagna delle Medie Valli Maira e Grana Carrignano, Dracero, Montemale di Cuneo, Monterosso Grana, Roccabruna, San Damiano Macra, Valgrana, Villar San Costanzo
<b>Regione Agraria N.4</b> Alta Valle di Stura di Demonte Aisone, Argencira, Dcmonie, Gaiola, Moiola, Pietraporzio, Rittana, Sambuco, Valloriate, Vinadio	<b>Regione Agraria N.5</b> Alta Valle Gesso Entracque, Limone Piemonte, Valdieri, Venante	<b>Regione Agraria N.6</b> Montagna delle Medie Valli Stura di Demonte e Gesso Benezzo, Borgo San Dalmazzo, Boves, Civasca, Chiusa di Pesio, Peveragno, Rosella, Robilante, Roccapovera, Roccasone, Vignolo
<b>Regione Agraria N.7</b> Alto Tanaro Alto, Briga Alta, Cuprauna, Frabosa Soprana, Frabosa Sottana, Lisio, Montaldo Mondovì, Ormea, Pamparato, Roburent, Roccaforte Mondovì, Torre Mondovì, Viola	<b>Regione Agraria N.8</b> Alta Valle dell'Elterò Bagnasco, Battifollo, Castelnuovo di Ceva, Gressio, Monasterolo Casotto, Montezemolo, Nocco, Pello, Priero, Priola, Scagnello	<b>Regione Agraria N.9</b> Colline Saluzzesi Bagnolo Piemonte, Barge, Brondello, Costigliole Saluzzo, Envie, Gambasca, Maia, Martiniana Po, Pagnò, Piasco, Ruffredo, Verzuolo
<b>Regione Agraria N.10</b> Colline del Monferrato Cuneese Baldissero d'Alba, Canale, Castagnito, Castellinaldo, Ceresole d'Alba, Corneliانو d'Alba, Govone, Guarone, Magliano Alfieri, Montà, Montaldo Roero, Monte Roero, Monticello d'Alba, Piobesi d'Alba, Pocapaglia, Priocca, Sanfrè, Santa Vittoria d'Alba, Santo Stefano Roero, Sommariva del Bosco, Sommariva Perno, Vezza d'Alba	<b>Regione Agraria N.11</b> Colline della Bassa Langa di Alba Alba, Barbaresco, Barolo, Cuneo, Castiglione Falletto, Castiglione Tinella, Cossano Belbo, Diano d'Alba, Grinzane Cavour, La Morra, Mango, Monchiero, Monforte d'Alba, Montelupo Albese, Neive, Neviglie, Novello, Rocchetta Belbo, Roddi, Rodolfo, Santo Stefano Belbo, Serralunga d'Alba, Treiso, Trezzo Tinella, Verduno	<b>Regione Agraria N.12</b> Colline dell'Alta Langa di Alba Albarotto della Torre, Arguello, Benevello, Bergato, Borgomale, Bosia, Bossolusco, Castelletto Uzzone, Cistino, Corio delle Langhe, Cissone, Cortecchia, Cravanzana, Felisoglio, Gorgegno, Lequio Berria, Levice, Niello, Belbo, Perletto, Pezzolo Valle Uzzone, Roddino, San Benedetto Belbo, Serravalle Langhe, Sinto, Somano, Torre Bormida
<b>Regione Agraria N.13</b> Colline della Langa Monregalese Bastia Mondovì, Belvedere Langhe, Bonvicino, Camerana, Castellino Tanaro, Cigliè, Clavesana, Dogliani, Farigliano, Gattascca, Igluno, Massaglia, Monbarco, Monesiglio, Murazzano, Prunero, Rocca Cigliè, Sale delle Langhe, Sale San Giovanni, Saliceo	<b>Regione Agraria N.14</b> Colline di Mondovì Briaglia, Ceva, Lesevno, Mombastiglio, Monastero di Vasco, Mondovì, Niella Tanaro, Paroldo, Pianfei, Rosasco, San Michele Mondovì, Torresina, Vicoferre, Villanova Mondovì	<b>Regione Agraria N.15</b> Pianura di Saluzzo Caramagna Piemonte, Cardè, Casalgrasso, Castellar, Cavallerleone, Cavallermaggiore, Cervere, Faule, Genola, Lagnasco, Marene, Monasterolo di Savigliano, Moretta, Murcello, Polonghera, Racconigi, Revello, Ruffia, Saluzzo, Savigliano, Scarnafigi, Torre San Giorgio, Villanova Solaro
<b>Regione Agraria N.16</b> Pianura tra Stura e Tanaro Benevengiana, Bra, Carrù, Cherasco, Lequio Tanaro, Magliano Alpi, Nazole, Piozzo, Rocco de' Baldi, Salmour, Trinità	<b>Regione Agraria N.17</b> Pianura di Cuneo Beinette, Busca, Caraglio, Castelletto Stura, Centallo, Cuneo, Fassano, Margarita, Montanera, Morozzo, Sant'Albano Stura, Tarantasia, Villafalletto, Vottignasco	

TIPI DI COLTURA	Regione Agraria 1 Valori medi ad Ha.	Regione Agraria 2 Valori medi ad Ha.	Regione Agraria 3 Valori medi ad Ha.	Regione Agraria 4 Valori medi ad Ha.	Regione Agraria 5 Valori medi ad Ha.	Regione Agraria 6 Valori medi ad Ha.	Regione Agraria 7 Valori medi ad Ha.	Regione Agraria 8 Valori medi ad Ha.
Seminativo	€ 6.100,00	€ 4.493,00	€ 8.043,00	€ 6.100,00	€ 6.100,00	€ 10.427,00	€ 6.100,00	€ 6.213,00
Seminativo Arborato	€ 6.877,00	€ 5.270,00	€ 9.596,00	€ 9.043,00	€ 6.877,00	€ 12.980,00	€ 6.877,00	€ 7.155,00
Seminativo Irriguo	€ 16.363,00	€ 10.206,00	€ 19.359,00	€ 12.259,00	€ 12.259,00	€ 27.068,00	€ 12.868,00	€ 12.868,00
Seminativo Irr. Arborato	€ 17.060,00	€ -	€ 20.801,00	€ 14.754,00	€ 13.534,00	€ 28.677,00	€ 14.088,00	€ 14.088,00
Prato	€ 5.879,00	€ 3.883,00	€ 8.043,00	€ 5.879,00	€ 5.879,00	€ 10.427,00	€ 5.879,00	€ 5.879,00
Prato Arborato	€ 6.546,00	€ 5.491,00	€ 8.819,00	€ 6.546,00	€ 6.546,00	€ 12.980,00	€ 6.546,00	€ 6.546,00
Prato Irriguo	€ 13.534,00	€ 8.155,00	€ 16.586,00	€ 10.760,00	€ 10.760,00	€ 25.792,00	€ 11.316,00	€ 10.760,00
Prato Irriguo Arborato	€ 14.865,00	€ 9.485,00	€ 17.971,00	€ 14.311,00	€ 12.703,00	€ 28.677,00	€ 12.259,00	€ 12.259,00
Pascolo	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Pascolo Arborato	€ 1.250,00	€ -	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Pascolo Cespugliato	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Orto	€ 21.431,00	€ 21.431,00	€ 23.445,00	€ 21.431,00	€ 21.431,00	€ 29.700,00	€ 21.431,00	€ 21.431,00
Orto Irriguo	€ 23.227,00	€ 23.227,00	€ 23.715,00	€ 23.227,00	€ 23.227,00	€ 33.181,00	€ 23.227,00	€ 23.227,00
Vigneto	€ 6.854,00	€ 6.854,00	€ 8.323,00	€ 6.854,00	€ -	€ 11.315,00	€ 6.854,00	€ 6.854,00
Frutteto	€ 20.399,00	€ -	€ 27.361,00	€ -	€ -	€ 33.833,00	€ 20.399,00	€ 20.399,00
Pescheto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Castagneto	€ 5.983,00	€ 5.168,00	€ 6.092,00	€ 5.983,00	€ 4.135,00	€ 7.344,00	€ 5.983,00	€ 5.983,00
Canneto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Bosco Alto Fusto	€ 2.285,00	€ 2.285,00	€ 2.393,00	€ 2.285,00	€ 2.720,00	€ 2.448,00	€ 2.285,00	€ 2.285,00
Bosco Ceduo	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.523,00	€ 1.250,00	€ 1.632,00	€ 1.250,00	€ 1.250,00
Bosco Misto	€ 1.632,00	€ 1.632,00	€ 1.740,00	€ 1.632,00	€ 1.632,00	€ 2.448,00	€ 1.632,00	€ 1.632,00
Incolto Produttivo	€ 599,00	€ 599,00	€ 599,00	€ 599,00	€ 599,00	€ 651,00	€ 599,00	€ 708,00

## 9. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

**€ 15.000,00 € (quindicimilaeuro/00)**

Firma del Tecnico Valutatore  
MOI arch. Giuseppe  
(documento firmato digitalmente)

Firma del Responsabile del Servizio  
FINA p.a. Giovanni  
(documento firmato digitalmente)

### ALLEGATI:

documentazione fotografica  
visure mappe catastali  
atto di vendita  
convenzione d'uso dell'immobile

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**Foto 1 - Ingresso area**



**Foto 2 – Parte di area abbandonata/inutilizzata**



**Foto 3 – parte di area abbandonata/inutilizzata**



**Foto 4 – parte di area attrezzata**



**Foto 5 – Viabilità secondaria a servizio dell'area**



**Foto 6 – Fabbricato a servizi dell'intera area**

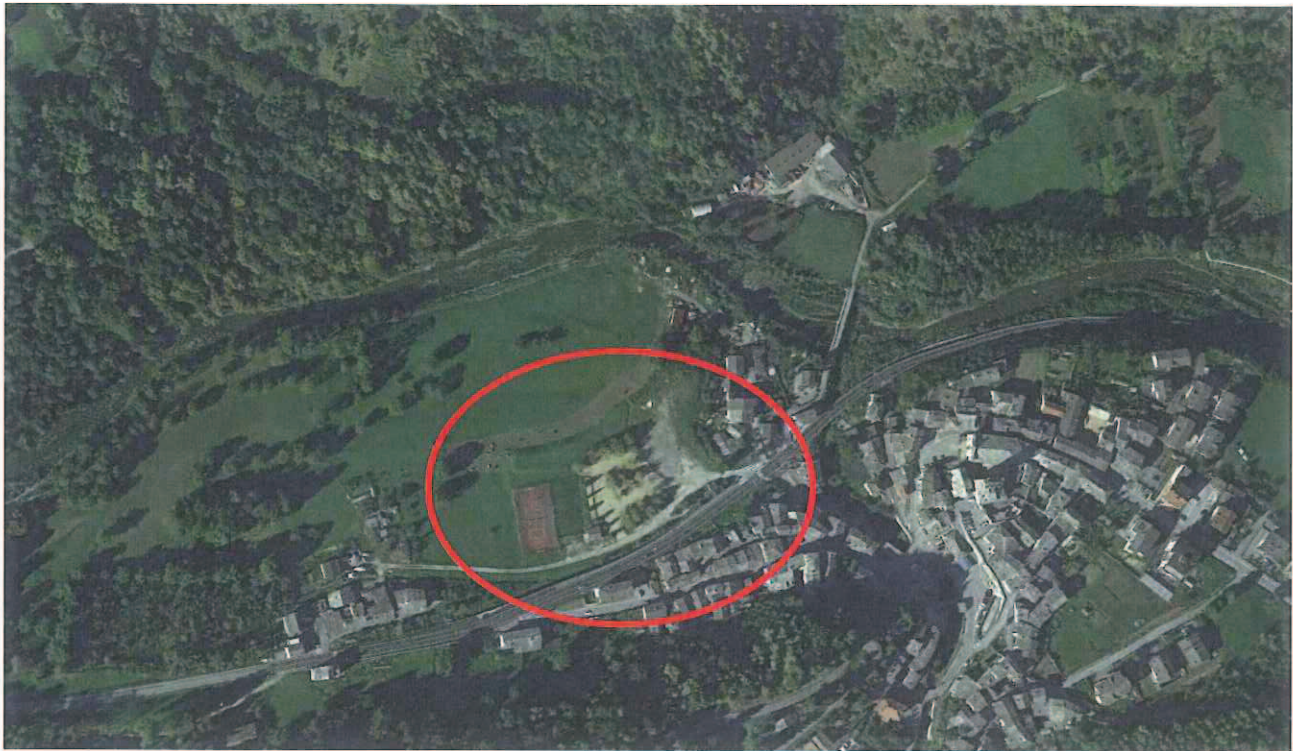




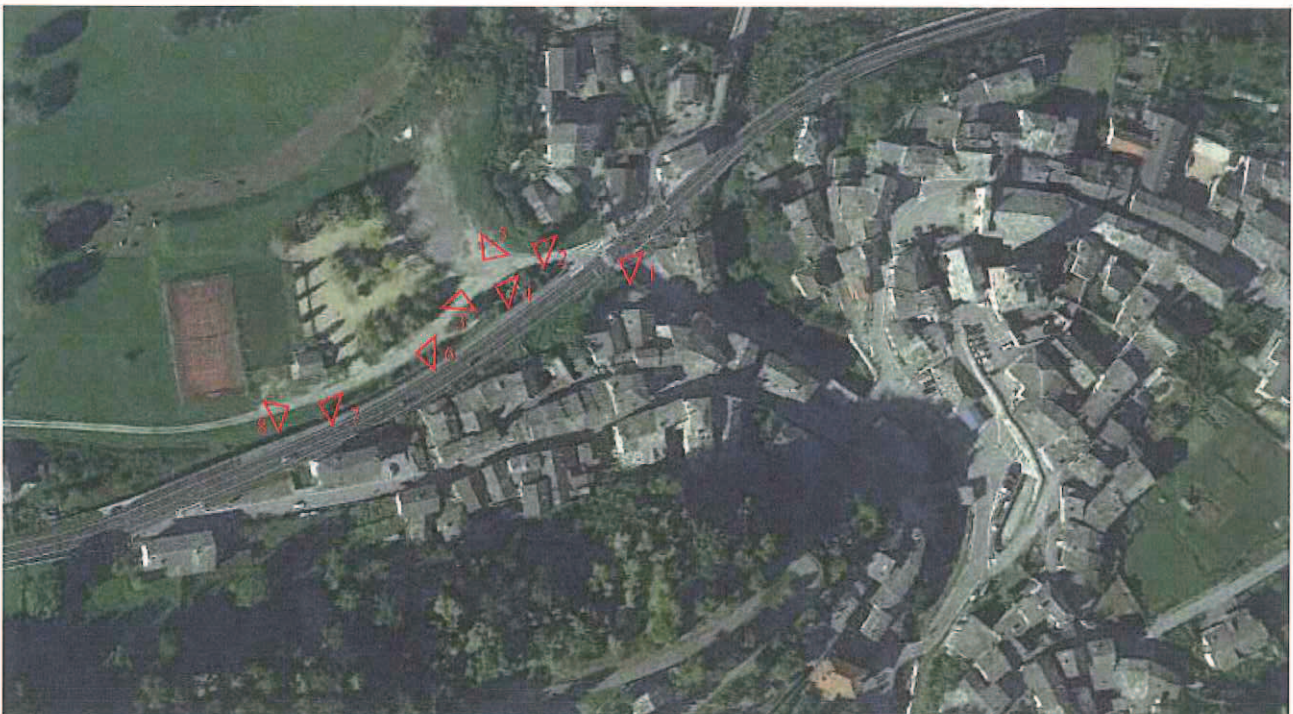
**Foto 7 – Impianti sportivi**



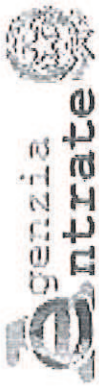
**Foto 8 – Area attrezzata e strada secondaria**



**Foto 9 – Foto Aerea**



**Foto 10 - Punti di ripresa fotografica**



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/03/2018 - Ora: 10.22.23 Fine  
Visura n.: T35152 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/03/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di MELLE ( Codice: F114)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di CUNEO Foglio: 3 Particella: 605

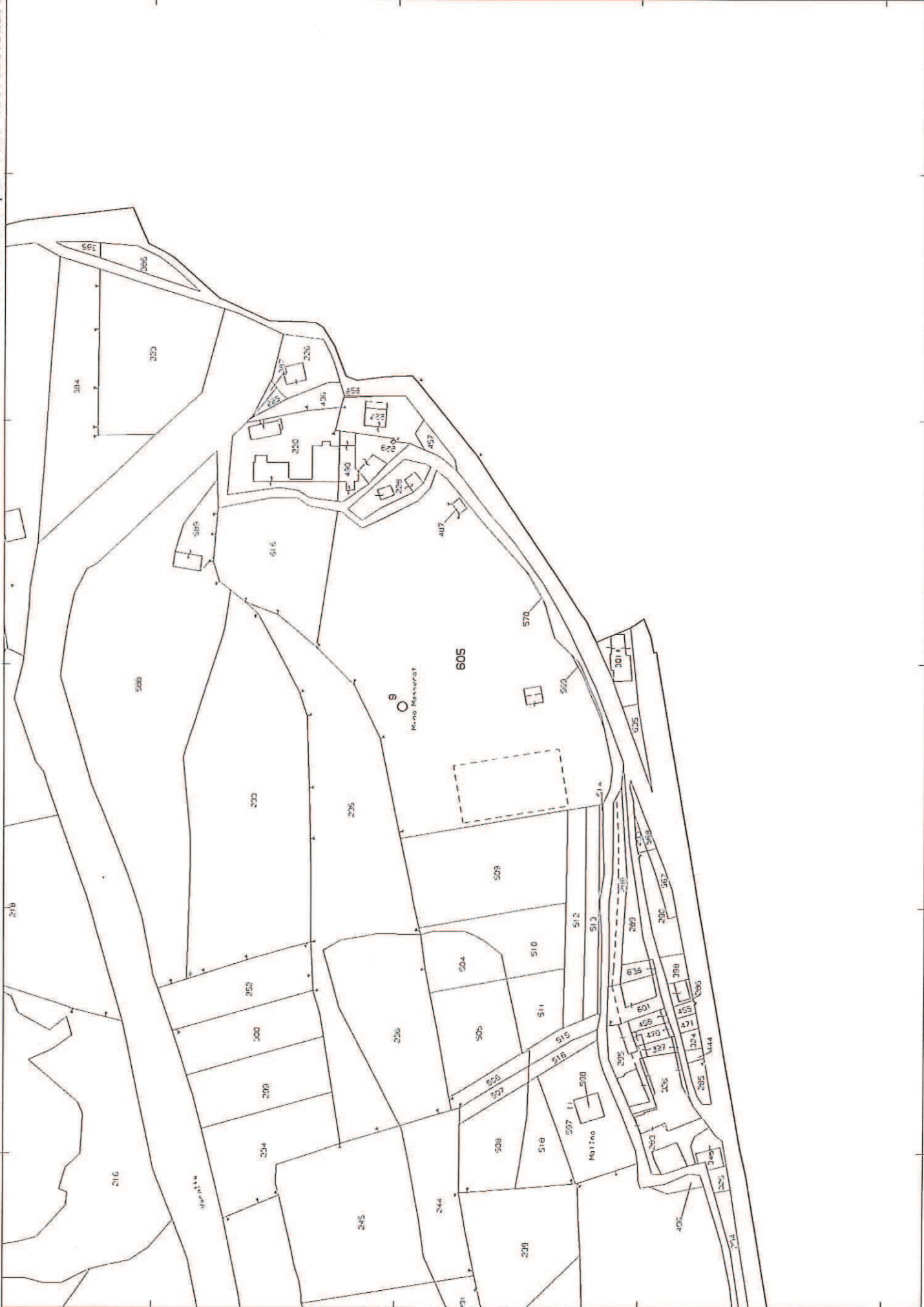
**Area di enti urbani e promiscui**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	3	605		-	ENTE URBANO	1 14 56		Dominicale Agrario	FRAZIONAMENTO del 12/10/2011 protocollo n. CN0411096 in atti dal 12/10/2011 presentato il 12/10/2011 (n. 411096.1/2011)
Notifica				Partita		1			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MELLE E LA PARROCCHIA DEI  
SS. GIOVANNI BATTISTA ED EUSEBIO CON SEDE IN MELLE PER LA  
CONCESSIONE IN USO DI UN' AREA OCCORRENTE PER LA  
REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO.**

L' anno 1997 addi .....10..... del mese di .....APRILE..... in Melle e nella sede municipale, in esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale di Melle n° .....11..... del 31/05/196..... con la presente scrittura privata tra il Sig. **DE BONIS** Rosaria n.a Cuneo il 02/12/1955, Sindaco del Comune di **MELLE**, il quale agisce in nome e per conto del Comune di Melle (CF. 00462360041) da una parte il Sac. **BRUNOFRANCO Don Filippo** n.a Bagnolo Piemonte il 31/05/1937 Parroco e Legale Rappresentante della Parrocchia dei SS. Giovanni Battista ed Eusebio di Melle (CF. 94009050041) debitamente autorizzato alla firma della presente dall'Ordinario Diocesano, dall' altra

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE :**

Il Parroco di Melle Sig. Brunofranco Filippo cede al Comune di Melle l' uso dell' area di mq. 13580 circa descritta in Catasto al Fg. n° 3 mappale n° 502 come evidenziato nella planimetria allegata.

L' uso dei predetti immobili è concesso alle condizioni di cui alla sottoriportata convenzione:

1) I suddetti immobili sono di proprietà della Parrocchia dei SS. Giovanni Battista ed Eusebio in Melle e tali rimangono.

2) I su indicati immobili sono concessi al Comune di Melle in uso al prezzo annuo di £. 500.000 (Cinquecentomila) per anni 20 (Venti) decorrenti dalla data di stipula del presente atto, a condizione che il terreno venga destinato esclusivamente a impianti sportivi, senza scopi di lucro.

3) Il predetto canone sarà aggiornato annualmente in base all' indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie e gli operai del mese di Dicembre di ciascun anno per l' anno successivo.

4) L' uso dei campi da gioco non deve recare disturbo alle funzioni religiose e inoltre dovranno essere rispettati la moralità e il buon costume cristiano .

5) Il terreno non potrà essere usato per altre finalità oltre a quelle stabilite dal punto 2, salvo preliminare accordo con la proprietà. In caso contrario la concessione verrà revocata.

6) I campi dovranno essere tenuti in modo decoroso e funzionali.

7) Il Comune è responsabile per danni a persone e cose derivanti dall' uso del terreno

8) Il Comune può installare nel terreno gli impianti necessari all' uso a cui è destinato e il titolare della proprietà si riserva di usare il terreno suddetto congiuntamente con il Comune, con l' impegno di non danneggiare le attrezzature sportive installate, previa comunicazione al Comune e per attività affini a quelle principali sopradette.

9) Il Comune di Melle si impegna a riconsegnare l' area in oggetto, alla scadenza della convenzione o per effetto di recesso nello stato in cui risulterà a seguito dei rispettivi lavori di sistemazione, senza che la Parrocchia di Melle abbia da versare alcuna indennità per effetto delle suddette migliorie od addizioni.

11) La presente convenzione avrà valore in seguito all' approvazione dell' Autorità Tutoria Diocesana.

12) Tutte le spese inerenti al presente contratto saranno a carico del Comune di Melle.

Data 10 APRILE 1997

Per la Parrocchia

*D. Stanislao Gilio*



Per il Comune

*Rosaria De Bonis*  
Dott. Rosaria De Bonis

UFFICIO AMMINISTRATIVO DIOCESANO  
SALUZZO

Visto il 16 aprile 1997 si approva

Il Direttore

*Stanislao Gilio*

