



COMUNE DI COSTIGLIOLE SALUZZO

Via Vittorio Veneto n.59
C. A. P. 12024

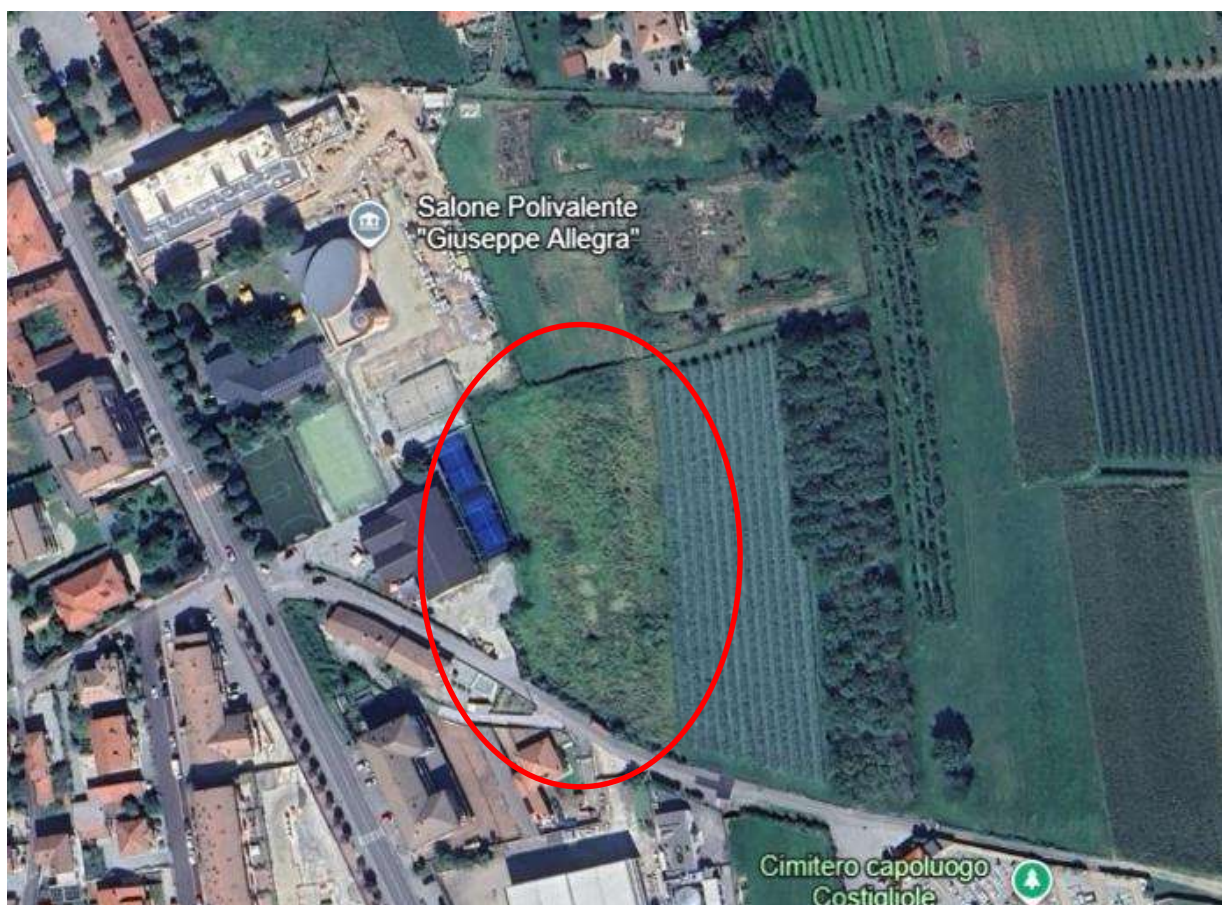
PROVINCIA DI CUNEO
P. I.V.A. 00426640041

Tel. 0175/230121
Fax 0175/239003

AREA TECNICA

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

**IMMOBILE - VIA CIMITERO – 12020 COSTIGLIOLE SALUZZO (CN)
– AREA AGRICOLA – FOGLIO 19 PARTICELLA N. 36 –**



Premesso che

- il Comune di Costigliole Saluzzo, con sede in Via Vittorio Veneto, 59, ha espresso l'intenzione di acquistare un appezzamento di terreno adiacente alla Bocciofila comunale ricadenti in zona agricola del vigente P.R.G.C.;
- l'Amministrazione Comunale ha pertanto incaricato l'arch. Giuseppe Moi, Responsabile del Servizio tecnico del predetto Comune, di esprimere il giudizio di stima sul valore di mercato alla data odierna dell'immobile sopra descritto;
- occorre determinare il valore di mercato alla data odierna, del terreno sito nel Comune di Costigliole Saluzzo (CN) in zona agricola in base al vigente P.R.G.C., ed individuato al catasto terreni al foglio 19 mappale 36;

tutto ciò premesso

il sottoscritto, gradito il fiducioso incarico, procedeva alle necessarie visite in loco ed agli opportuni accertamenti, rilievi tecnici e catastali, presso l'Agenzia del Territorio di Cuneo, ponendosi in grado di riferire quanto segue:

DESCRIZIONE CATASTALE

Come accennato in premessa, l'appezzamento di terreno è sito nel Comune di Costigliole Saluzzo (CN), in Via Cimitero, censito all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cuneo - Sezione Catasto Terreni al Foglio n. 19 Mappale n. 36 in capo a:

- [redacted] propr. per 1/30
- [redacted] propr. per 1/30
- [redacted] propr. per 1/30
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/10
- [redacted] propr. per 1/60
- [redacted] propr. per 1/60
- [redacted] propr. per 2/60
- [redacted] propr. per 2/60

Come da visura catastale aggiornata allegata alla presente

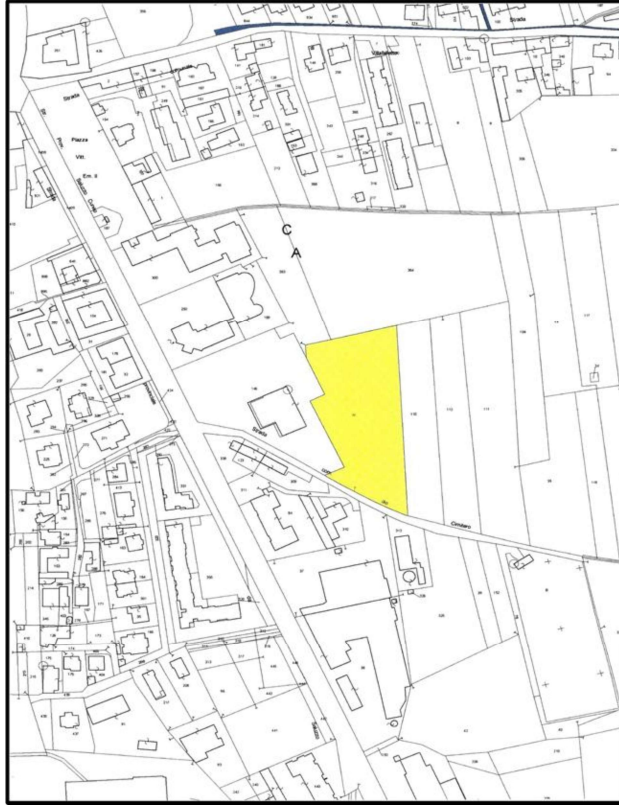
In dettaglio la descrizione catastale è la seguente:

- terreno foglio 19, particella 36, reddito dominicale € 85,06, reddito agrario € 47,26, qualità vigneto, classe 1, superficie mq 6.100,00;

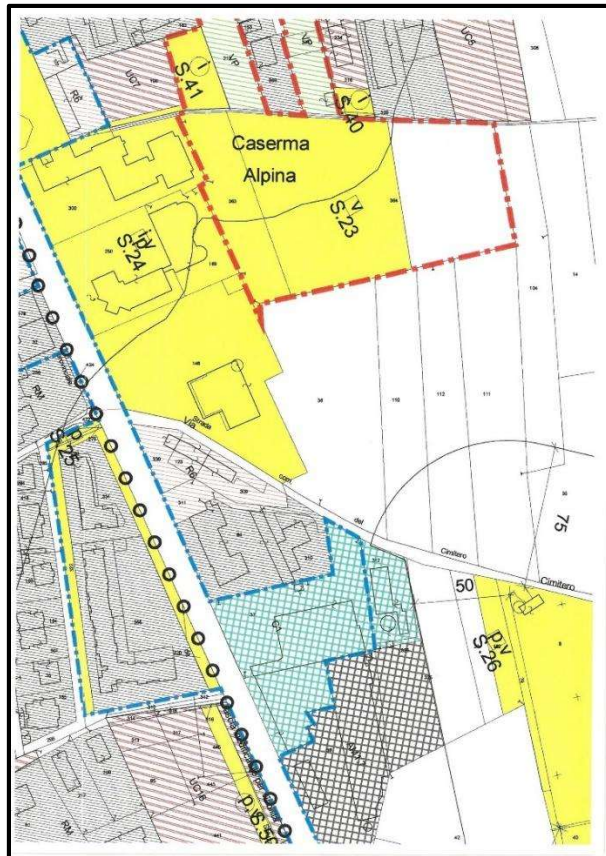
SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Il mappale n. 36 del Foglio n. 19 è ricompreso nel Piano Regolatore Comunale Vigente in AREA AGRICOLA.

- Estratto catastale -



- Estratto P.R.G.C. -



Trattasi di un appezzamento di terreno situato ad sud dell'abitato di Costigliole Saluzzo, in Via Cimitero a vocazione cerealicolo-foraggera confinante a nord con l'area archeologica di proprietà del Comune di Costigliole Saluzzo, a sud con via Cimitero a est con la proprietà B.M.P.S. e a ovest con la Bocciofila di proprietà del Comune di Costigliole Saluzzo. Più precisamente la particella è censita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cuneo - Sezione Catasto Terreni al Foglio 19 mappale n. 36, e ricade in area agricola di PRGC e l'edificazione è normata dall'art. 32 delle Norme tecniche di Attuazione.

Tale appezzamento ricade per la maggior parte della superficie in fascia di rispetto cimiteriale e deve sottostare ai vincoli di cui all'art. 37 "Norme di tutela ambientale" lettera C "Vincoli di rispetto cimiteriale, fluviale e stradale" delle n.t.a. del Piano Regolatore Generale Comunale. Inoltre con l'art. 11 della Legge Regionale n. 10/2024 che ha abrogato il comma 4 dell'art. 89 della L.R N.3 del 25/3/2013 che concedeva la deroga alla riduzione delle fasce di rispetto, è stata ripristinata la fascia cimiteriale a 200 m. Successivamente in finanziaria 2026 L. 199/2025 e stata reintrodotta una deroga alle fasce di rispetto cimiteriale, assentibile al sussistere di determinate condizioni che comunque comportano delle limitazioni nell'utilizzo dell'immobile in esame.

L'appezzamento in esame presenta un andamento pianeggiante e pressoché regolare con un'estensione totale di Mq. 6.100,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Il criterio adottato per la determinazione del valore è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori e specializzati nel settore e la verifica telematica sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni nel comune di Costigliole Saluzzo, nonché tramite aste esperite dal comune stesso dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree, anche alla luce dei vincoli presenti sull'appezzamento si assesta mediamente sui 7,00-8,00 €/mq.

Per cui $Mq. 6.100,00 \times \text{€} 7,40/mq = \text{€} 45.150,00$

Pertanto il valore complessivo stimato del terreno agricolo risulta pari ad €. 45.150,00 arrotondato ad euro 45.000,00 (diconsi quarantacinquemila/00 euro).

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:

€ 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro/00)

Il Tecnico
Moi Giuseppe

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Visura ed elaborato catastale
- Estratto norma NTA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1- Via Cimitero

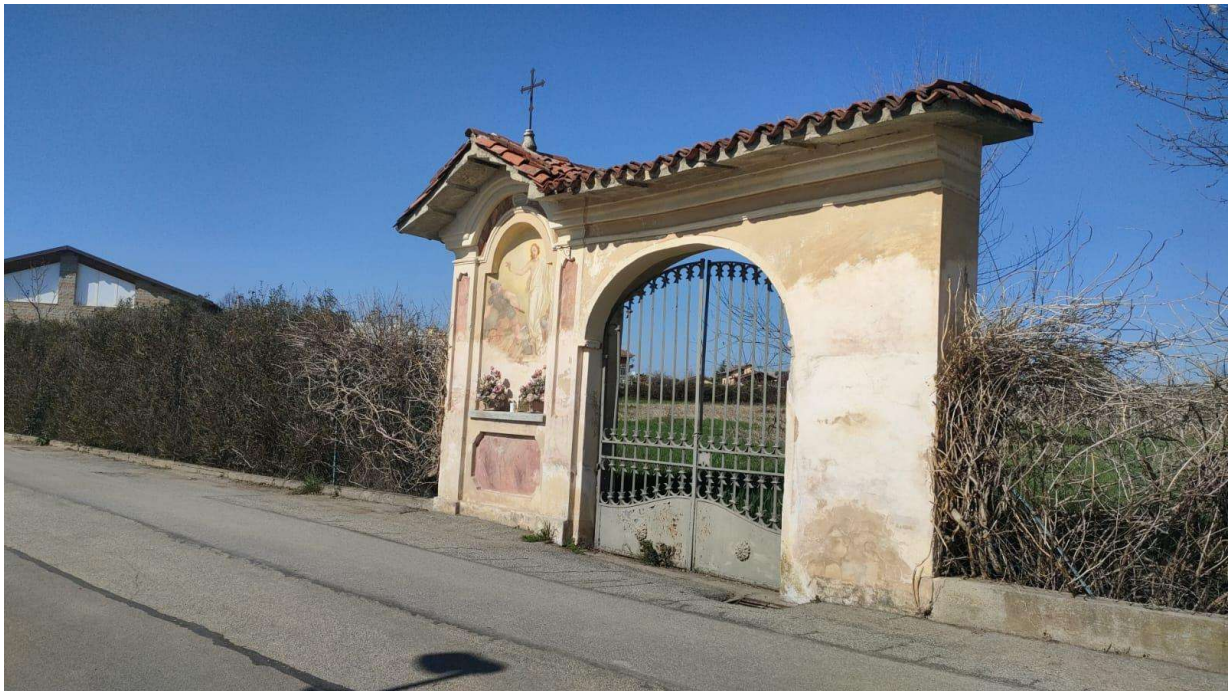


Foto 2 - Via Cimitero



Foto Aerea



Punti di ripresa fotografica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **18/03/2026**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2026

Dati identificativi: Comune di **COSTIGLIOLE SALUZZO (D120) (CN)**

Foglio **19** Particella **36**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 85,06 Lire 164.700**

agrario **Euro 47,26 Lire 91.500**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **1**

Superficie: **6.100 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/09/1977

> **Dati identificativi**

Comune di **COSTIGLIOLE SALUZZO (D120) (CN)**

Foglio **19** Particella **36**

Partita: **2056**

Impianto meccanografico del 01/09/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 85,06 Lire 164.700**

agrario **Euro 47,26 Lire 91.500**

Particella con qualità: **VIGNETO** di classe **1**

Superficie: **6.100 m²**

Impianto meccanografico del 01/09/1977
