

## **VALUTAZIONE TERRENO UBICATO IN VIA CAPRIS MAY DESTINATO A CIMITERO PER ANIMALI DI AFFEZIONE**



Il terreno oggetto di valutazione è ubicato a Mondovì, con accesso dalla Via denominata Capris May ed è attualmente di proprietà comunale.

L'area è da tempo destinata a cimitero degli animali di affezione, destinazione attribuitagli dall'attuale utilizzatore che nel 2011 aveva sottoscritto una concessione di diritto d'uso al fine di poter disporre di tale area per l'attività poi condotta.

La concessione d'uso prevedeva che trascorso un decennio non sarebbe più stato possibile però inumare ulteriori carcasse di animali per cui di fatto l'area non può più ritenersi fruibile per la finalità a cui era stata destinata dal concessionario.

L'area ha giacitura in buona parte pianeggiante ed è parzialmente boscata. Al suo interno, a cura e spese del concessionario erano state costruite due strutture in legno di 12 mq di superficie ciascuna ad uso deposito e ufficio, dotate di Wc chimico e lavello alimentato con acqua piovana raccolta in un serbatoio da 200 lt.

Questi manufatti, così come la recinzione in paletti e rete metallica che recinge tutto il perimetro furono regolarmente autorizzati con Permesso di costruire Prot.16762 in data 14/07/2012.

Il lotto, insiste sulla particella catastale 382 del Foglio 89 ed ha una superficie complessiva di mq.2.928.

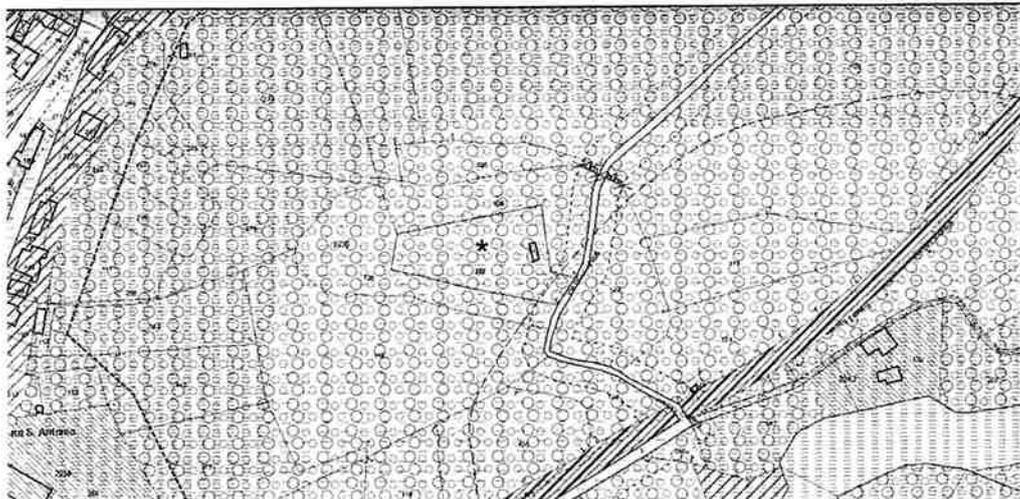
### **P.R.G.C. VIGENTE**

Nel PRGC vigente l'area oggetto di stima è individuata nella tavola P3.2/9 e ricade in area destinata a EE/sa "Aree agricole di salvaguardia ambientale" soggetta all'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione. E' inoltre inserita in aree a pericolosità geomorfologica moderata classe 2°,

nonchè in fascia di rispetto stradale e parzialmente soggetta a vincolo di tutela paesaggistica (Galasso).

Per i dettagli si rimanda agli estratti di PRGC (planimetrie, norme di attuazione, schede area) allegati ed al link <https://comune.mondovi.cn.it/contenuti/249676/p-r-g-c-vigente-sue-varianti>

*Estratto PRGC vigente*

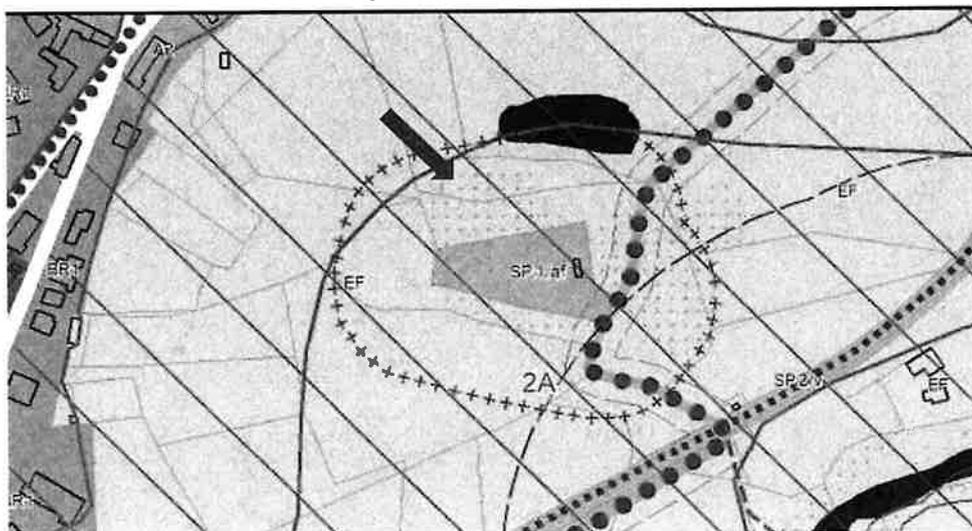


## **VARIANTE P.R.G.C. ADOTTATO**

Nella variante al PRGC adottata con provvedimento consiliare n. 40 del 29/07/2024, l'area oggetto di stima è individuata nella tavola P5\_9 e ricade in area SP1/af "Sistema dei servizi - cimiteri animali", disciplinato dall'art. 28 e 30 delle norme di attuazione. E' inserita in area di tutela Idrogeologica di classe 2°, in fascia di rispetto cimiteriale e stradale, in zona fluviale allargata soggetta all'art. 14, nonché soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142 lett. g) (boschi).

Per i dettagli si rimanda agli estratti di PRGC (planimetrie, norme di attuazione, schede area) allegati ed al link <https://comune.mondovi.cn.it/amministrazione-trasparente/sezioni/613372-atti-pianificazione/contenuti/2905458-progetto-preliminare-revisione-prgcc>

*Estratto PRGC adottato*



Il valore di mercato risulta pertanto desumibile dalle tabelle annuali dei valori agricoli medi per la regione agraria 14 in cui ricade il Comune di Mondovì, trattasi di lotto piuttosto pianeggiante, sostanzialmente prato, dotato di alcuni alberi di alto fusto.



Ufficio provinciale di CUNEO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 14/04/2023  
Ora: 14.02.59

Annualità 2023

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 16/01/2023

Pubblicazione sul BUR  
n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 13 COLLINE DELLA LINGA MONREGALESE Comuni di: BASTIA MONDOVI, BELVEDERE LANGHE, BONVICINO, CAMERANA, CASTELLINO TANARO, CIGLIE, CLAVESANA, DOGLIANI, FARRIGLIANO, GOTTASECCA, IGLIANO, MARSAGLIA, MOMBARCARO, MONESIGLIO, MURAZZANO, PRUNETTO, ROCCA CIGLIE, SALE DELLE LANGHE, SALE SAN GIOVANNI, SALICETO				REGIONE AGRARIA N° 14 COLLINE DI MONDOVI Comuni di: BRIAGLIA, CEVA, LESEGNO, MOMBASIGLIO, MONASTERO DI VASCO, MONDOVI, NIELLA TANARO, PAROLDO, PIANFEL, ROASCIO, SAN MICHELE MONDOVI, TORRESINA, VICOFORTE, VILLANOVA MONDOVI			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	3238				2000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	4060				3709			
BOSCO MISTO	3355				2708			
CANNETO	10944				11061			
CASTAGNETO	7649				7649			
FRUTTETO	32454				32454			
INCOLTO PRODUTTIVO	765				765			
ORTO	25481				33366			
ORTO IRRIGUO	31717				39485			
PASCOLO	1353				1353			
PASCOLO ARBORATO	1353				1353			
PASCOLO CESPUGLIATO	1353				1353			
PRATO	8223				10984			
PRATO ARBORATO	9120				13621			
PRATO IRRIGUO	23642				22080			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	25082				23943			
SEMINATIVO	10801				12721			
SEMINATIVO ARBORATO	13721				13381			
SEMINATIVO IRRIGUO	23642	SI	SI		22080	SI	SI	
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	25082				23943			

Si reputa quindi ragionevole utilizzare come riferimento il valore unitario stabilito per la coltura prato arborato, pari ad € 1,3621/m<sup>2</sup> e pertanto il valore dell'area, esclusi i fabbricati e la recinzione, potrebbe ammontare ad € 3'990.

Va poi aggiunto il valore dei due bassi fabbricati in legno e della recinzione, che in considerazione della loro relativa "vetustà" ed altresì con il supporto dell'importo di spesa, fabbricati costruiti a suo tempo dagli concessionari del diritto d'uso con ottenimento di apposito Permesso di costruire, può stimarsi in:

- € 5'500 per i 2 bassi fabbricati in legno, completi di basamento in CLS armato;
- € 2'500 per la recinzione semplice a rete sul perimetro del lotto, con cancello metallico d'ingresso;

Quindi complessivamente il lotto con i fabbricati ha un valore di mercato stimato pari ad € 11'990.

Mondovì, 21/11/2024

Dipartimento Lavori Pubblici  
Area Patrimonio  
Ing. Francesco MAZZA



Francesco Mazza  
03.12.2024  
16:31:08  
GMT+02:00