

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

La seguente Perizia di Stima è redatta su incarico del sig. ██████████, nato a ██████████ (██████████), in qualità di legale rappresentante della ██████████ S.a.s. con sede a Cuneo (CN) in via Luigi Gallo n. 7 (p.iva ██████████) per la definizione del valore di immobili siti nei comuni di Cuneo (CN), Entracque (CN), Vernante (CN), Vinadio (CN).

In ottemperanza all'incarico affidatomi, io, Arch. Marco Spirito Viale, nato a Cuneo (CN) il 11-02-1966, con studio a Cuneo (CN) in corso G. Giolitti n° 25, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n° 910, ho effettuato gli accertamenti preliminari d'uopo, sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà ed eseguendo indagini di mercato.

Per la verifica della consistenza dei beni in oggetto e delle caratteristiche dei luoghi ho effettuato vari sopralluoghi sulle località.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	Borgo San Dalmazzo (CN) Via Pedona, P. T	10	185	5	F/1			
F	Cuneo (CN) Corso Francia, P. S1	78	1630	33	zona1 C/6	3	41 mq	€ 124,93
F	Cuneo (CN) Corso Francia, P. S1-T	78	1630	24	zona1 A/3	2	6,5 vani	€ 318,91
F	Cuneo (CN) Corso Francia, P. S1-1	78	1630	25	zona1 A/3	2	6,5 vani	€ 318,91
F	Cuneo (CN) Corso Francia, P. T	78	1630	26	zona1 C/2	4	23 mq	€ 42,76
F	Cuneo (CN) Corso Francia, P. T	78	1630	27	zona1 C/2	4	23 mq	€ 42,76
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. S1	69	888	15	zona2 C/6	2	35 mq	€ 74,11
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	106	F/1			
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	130	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	131	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	132	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31

F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	133	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	134	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	135	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	136	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	137	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	143	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	145	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	146	zona2 C/6	1	14 mq	€ 25,31
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	148	F/1			
F	Cuneo (CN) Piazzale San Defendente, P. T	69	888	149	F/1			
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S1	69	1146	71	zona2 C/6	3	42 mq	€ 101,95
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S1	69	1146	72	zona2 C/6	3	40 mq	€ 97,09
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S1	69	1146	79	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S1	69	1146	90	zona2 C/6	3	22 mq	€ 53,40
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S1	69	1146	91	zona2 C/6	3	22 mq	€ 53,40
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S1	69	1146	92	zona2 C/6	3	25 mq	€ 60,68
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S1-2	69	1146	131	zona2 A/2	3	4 vani	€ 247,90
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	161	zona2 C/2	1	71 mq	€ 55,00
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	45	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	46	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	48	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	49	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	50	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	51	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via An- tonio Carle, P. S2	69	1146	54	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55

F	Cuneo (CN) Via Antonio Carle, P. T	69	1146	123	zona2 C/1	8	91 mq	€ 1.113,84
F	Cuneo (CN) Via Antonio Carle, P. T	69	1146	124	zona2 C/1	8	90 mq	€ 1.101,60
F	Cuneo (CN) Via Antonio Carle, P. T	69	1146	150	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Antonio Carle, 1 P. S1	69	1146	82	zona2 C/6	3	20 mq	€ 48,55
F	Cuneo (CN) Via Antonio Carle, 3 P. S1	69	1146	148	F/3			
F	Cuneo (CN) Via Baracchi, 8 P. T	140	1007	2	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	17	zona2 C/6	2	29 mq	€ 61,41
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	32	zona2 C/6	3	18 mq	€ 43,69
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	33	zona2 C/6	3	18 mq	€ 43,69
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	34	zona2 C/6	3	18 mq	€ 43,69
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	39	zona2 C/6	3	18 mq	€ 43,69
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	40	zona2 C/6	3	17 mq	€ 41,26
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	41	zona2 C/6	3	17 mq	€ 41,26
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	42	zona2 C/6	3	18 mq	€ 43,69
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	43	zona2 C/6	3	18 mq	€ 43,69
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	50	zona2 C/6	3	19 mq	€ 46,12
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	51	zona2 C/6	3	19 mq	€ 46,12
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	57	zona2 C/2	3	6 mq	€ 6,51
F	Cuneo (CN) Via Monforte, P. S1	104	1028	59	zona2 C/2	3	6 mq	€ 6,51
F	Cuneo (CN) Via Peveragno, 3 P. S1	89	616	62	zona2 C/2	2	17 mq	€ 15,80
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, Snc P. S1-T-1	140	456	1	F/3			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. S1-T-1	140	1010	1	F/3			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. S1-T-1	140	1016	2	zona2 A/7	3	7 vani	€ 741,12
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1006	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1008	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1009	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1012	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1013	1	F/3			
F	Cuneo (CN) Via	140	1014	1	F/1			

	Spinetta, 227 P. T							
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1015	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1016	3	zona2 C/6	2	29 mq	€ 61,41
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1017	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1018	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Spinetta, 227 P. T	140	1019	1	F/1			
F	Cuneo (CN) Via Valle Maira, P. T	69	211	7	F/1			
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	12	C/6	1	32 mq	€ 57,84
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	13	C/6	1	30 mq	€ 54,23
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	14	C/6	1	16 mq	€ 28,92
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	15	C/6	1	16 mq	€ 28,92
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	16	C/6	1	16 mq	€ 28,92
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	17	C/6	1	16 mq	€ 28,92
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	18	C/6	1	16 mq	€ 28,92
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	19	C/6	1	25 mq	€ 45,19
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	20	C/2	1	7 mq	€ 9,40
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	21	C/2	1	7 mq	€ 9,40
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1	56	621	22	C/6	1	33 mq	€ 59,65
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1-T	56	621	3	A/2	1	3 vani	€ 154,94
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1-T	56	621	4	A/2	1	3 vani	€ 154,94
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1-1	56	621	6	A/2	1	3 vani	€ 154,94
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1-1	56	621	7	A/2	1	3 vani	€ 154,94
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P.	56	621	8	A/2	1	3 vani	€ 154,94

	S1-1							
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. S1-1	56	621	9	A/2	1	3 vani	€ 154,94
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. 2	56	621	10	C/2	1	55 mq	€ 73,85
F	Entracque (CN) Via Albaretto, Snc P. 2	56	621	11	C/2	1	55 mq	€ 73,85
F	Vernante (CN) Via Umberto I, 52 P. S1 Int. 5	14	112	18	A/3	U	4,5 vani	€ 232,41
F	Vernante (CN) Via Umberto I, 52 P. S1-T	14	112	11	A/3	U	3,5 vani	€ 180,76
F	Vernante (CN) Via Umberto I, 52 P. S1-T Int. 1	14	112	19	A/3	U	4 vani	€ 206,58
F	Vinadio (CN) Via Del Forte, 2 P. T	10	28	7	A/2	1	4 vani	€ 206,58
F	Vinadio (CN) Via Del Forte, 2 P. T-1	10	28	8	A/2	1	5 vani	€ 258,23
F	Vinadio (CN) Via Del Forte, 2 P. T-3	10	28	10	A/2	1	4 vani	€ 206,58
T	Cuneo (CN)	104	1031		PRATO IRRIG	2	2 are	R.D. € 1,45 R.A. € 0,98
T	Cuneo (CN)	140	476		PRATO IR AR	2	97 ca	R.D. € 0,75 R.A. € 0,58
T	Cuneo (CN)	69	1386		SEM IRR ARB	3	47 are 31 ca	R.D. €36,65 R.A. €19,55
T	Cuneo (CN)	69	1387		SEM IRR ARB	3	30 ca	R.D. € 0,23 R.A. € 0,12
T	Cuneo (CN)	69	896		SEMIN IRRIG	3	6 are 77 ca	R.D. € 5,24 R.A. € 3,15
T	Cuneo (CN)	69	940		INCOLT PROD	U	55 ca	R.D. € 0,02 R.A. € 0,01
T	Entracque (CN)	56	622		SEMINATIVO	1	1 are 36 ca	R.D. € 0,28 R.A. € 0,32

Gli immobili sopra elencati sono catastalmente intestati a:

████████████████████ con sede in Cuneo (CN), c.f. ██████████ per la proprietà di 1/1.

Si rimanda alla visura catastale allegata.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

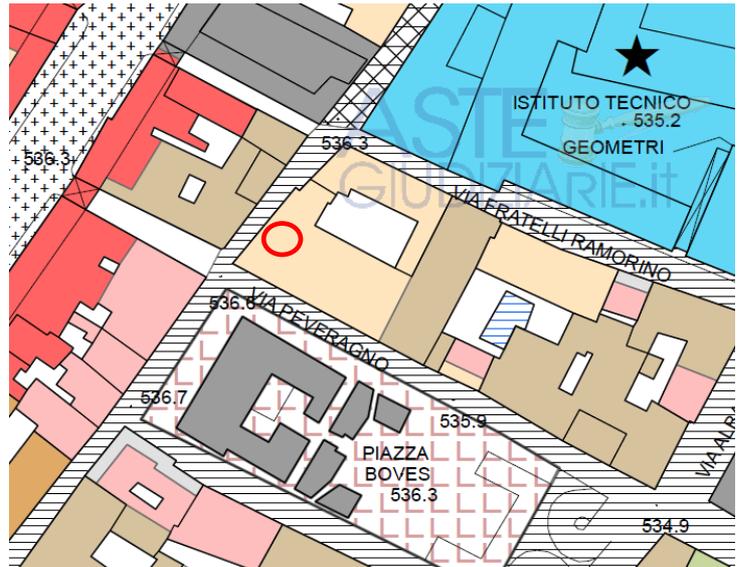
CUNEO – Residenza “Case Burlot” - Deposito-cantina (Fg. 89 p.lla 616 sub. 62)

L’immobile è destinato a deposito-cantina ed è localizzato a piano interrato nel condominio sito a Cuneo in via Peveragno n. 3 (piazza Boves).

Prospetto lato piazza Boves



Estratto di P.R.G.



CUNEO (CONFRERIA) – Residenza Belvedere (Fig. 69)

Il condominio è localizzato a Cuneo, frazione Confreria, in via Carle e si sviluppa su quattro piani fuori terra e due interrati.



Sono oggetto della presente valutazione due unità immobiliari adibite a negozi, un appartamento, un magazzino a piano primo interrato, le autorimesse situate ai piani primo e secondo interrati e un'area urbana, nonché due terreni irrigui, ad uso agricolo di giacitura idonea alla coltivazione di seminativi. Questi ultimi sono localizzati in una zona adiacente alle proprietà dell'Ospedale Carle.

I terreni

Estratto di P.R.G.



I terreni sono inseriti in zona urbanistica TAVP (Art. 78 N.T.A. del P.R.G. di Cuneo) e TC4a (Art. 42 N.T.A.) e non hanno caratteri di edificatori.

CUNEO (CONFRERIA) – Residenza Girasole (Fg. 69)

Localizzato a Cuneo, frazione Confreria, in piazzale San Defendente, è un complesso immobiliare composto da palazzine e villette a schiera, il tutto chiuso in un unico organismo architettonico.

Prospetto lato nord

Corte interna con posti auto

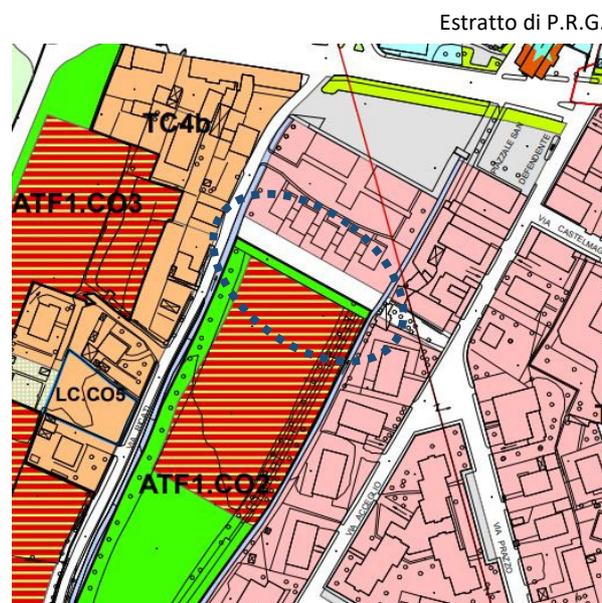


Nella corte interna sono localizzati i posti auto oggetto della presente valutazione, questi sono ricavati su soletta sotto la quale sono ubicate le autorimesse interrato. I posti auto sono pavimentati con blocchetti autobloccanti.

All'interno del complesso immobiliare sono inoltre localizzate tre aree urbane: le due aree ai subb. 148 e 149 risultano essere dei reliquati a confine con il canale Roero, mentre quella al sub. 106 è situata tra le due palazzine che affacciano sul piazzale San Defendente.

Il terreno alla particella 896 è localizzato in zona ATF1.CO2 (normata all'art. 52 N.T.A.) ed è attualmente incolto.

Terreno p.lla 896



CUNEO (MADONNA DELLE GRAZIE) – Residenza Maneggio (Fig. 104)

Localizzato a Cuneo, frazione Madonna delle Grazie, in via Monforte, è un complesso immobiliare di tipo residenziale le cui abitazioni sono state precedentemente alienate.

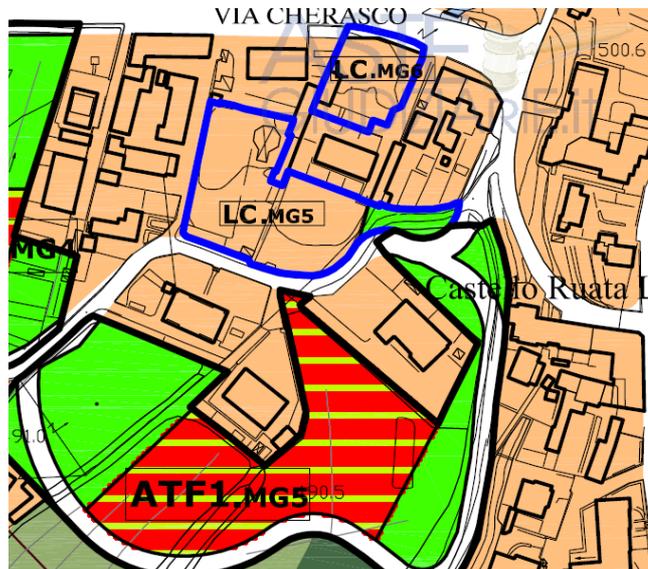


Le autorimesse oggetto della valutazione sono localizzate al piano interrato del condominio,

serviti da rampa di modesta pendenza, mentre le due cantine sono a piano primo interrato.

Aiuola

Estratto di P.R.G.



Il terreno al foglio 104 particella 1031 è inserito in zona TC4b LC. MG5, normata all'art. 42 N.T.A.; trattasi di area residuale dell'edificazione adibita ad aiuola verde.

CUNEO (SAN ROCCO CASTAGNARETTA) – Residenza Orchidea (Fig. 78 p.lla 1630)

L'autorimessa al sub. 33 è localizzata nel condominio "Orchidea", sito a Cuneo, frazione San Rocco Castagnaretta, in corso Francia n. 139 e via Monserrato.

Condominio Orchidea

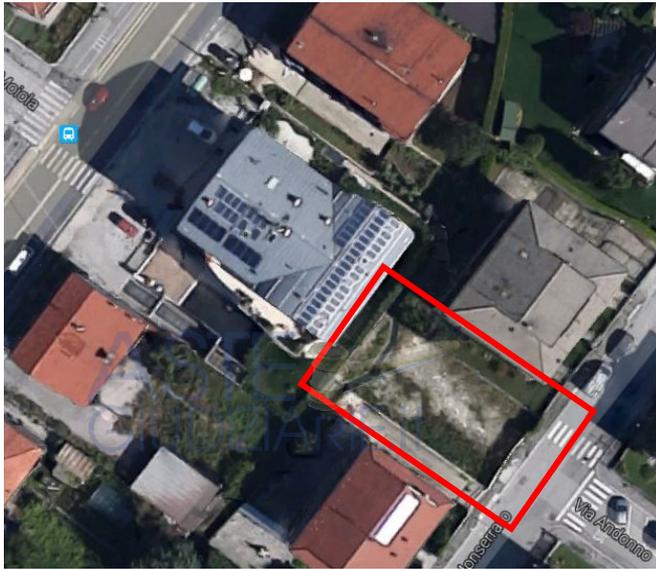


Gli immobili ai subb. 24, 25, 26 e 27 sono stati oggetto di una approfondita progettazione per la costruzione di un piccolo condominio che sarà denominato "Orchidea 2".

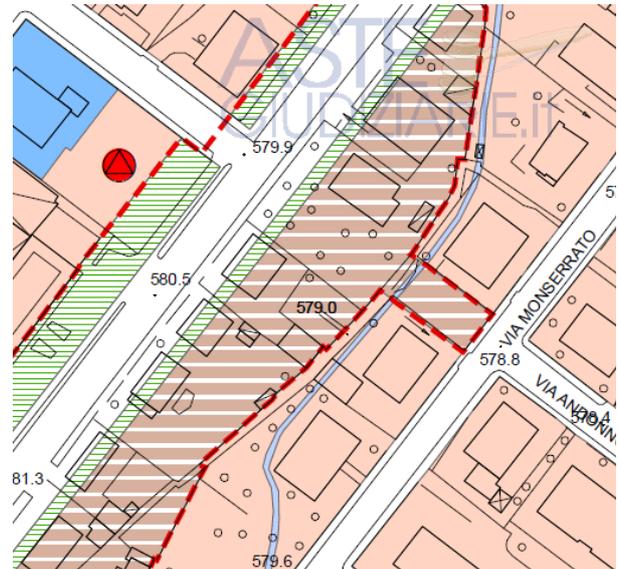
ASIE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili sono localizzati in zona urbanistica TC5a (Art. 41 N.T.A.).

Ortofoto



Estratto di P.R.G.



Il progetto prevede la realizzazione di 786,50 mq di superficie utile lorda.

Preliminarmente si dovranno effettuare opere di rimozione dei fabbricati edificati attualmente e successive bonifiche.

Fabbricato di corso Francia



VINADIO – Residenza Alpi del Mare (Fig. 10 p.IIa 28)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il fabbricato nel quale sono localizzati gli immobili è stato recentemente ristrutturato a fini abitativi, esso si affaccia sulla via nazionale che conduce al colle della Maddalena.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Individuazione aerea



La residenza



Il condominio è localizzato nel centro storico del comune di Vinadio e risulta comodo ai servizi (trasporti, commercio di vicinato e uffici pubblici). La veduta principale del condominio è prospiciente il forte Albertino.

Gli appartamenti sono serviti da impianto di ascensore e impianto di riscaldamento centralizzato con contatore. I serramenti sono in legno con vetri camera, tutte le rifiniture sono di buon livello.

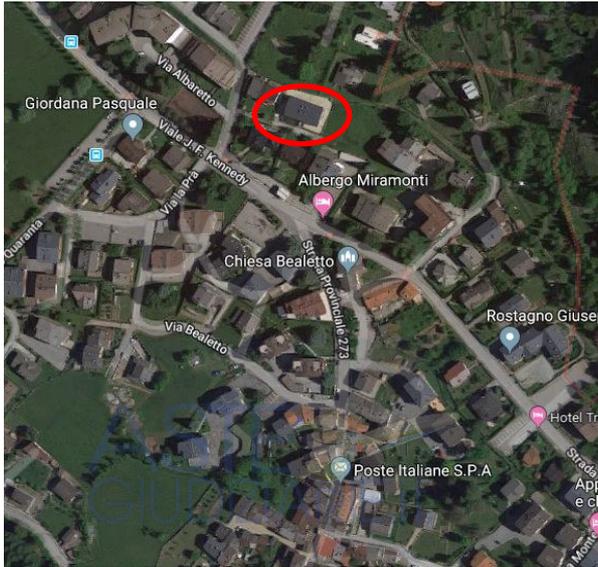
[ENTRACQUE – Residenza Argentera \(Fig. 56 p.lla 621\)](#)

La residenza è stata costruita ex novo per la realizzazione di appartamenti e autorimesse. Le unità immobiliari hanno particolare vocazione come case di vacanza e hanno la disponibilità di ampie autorimesse.

Il condominio si affaccia su una via privata che si collega con viale J. F. Kennedy, l'arteria principale del paese che conduce al vicino centro storico.

Il condominio, pur inserito in contesto residenziale, può usufruire degli spazi naturali che circondano il paese con facile accesso ai servizi (trasporti, commercio di vicinato e uffici pubblici) e a percorsi immersi nella natura.

Individuazione aerea



La residenza



Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetti non abitabili) e un piano interrato nel quale sono localizzate le cantine e le autorimesse. A queste ultime si accede con comoda rampa di moderata pendenza.

Le unità immobiliari risultano mancanti delle rifiniture, dei sanitari e dei frutti dell'impianto elettrico (al fine di permettere alla clientela di personalizzarle). I serramenti sono in legno con vetri camera, tutte le rifiniture sono di buon livello. Lo stato di avanzamento dei lavori è pari a circa il 77%.

Il riscaldamento è elettrico con suddivisioni autonome per ogni appartamento e per ciascun locale.

Le solette dei vari piani sono predisposte per la futura eventuale installazione di un impianto di ascensore.

Particolare zona accesso al complesso



Particolare zona verde esclusiva



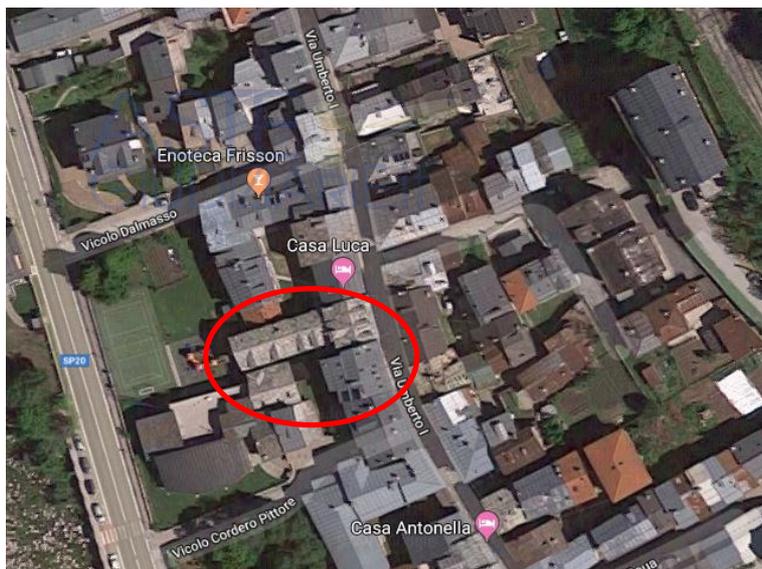
GIUDIZIARIE.IT

VERNANTE – Residenza Casa Et Re (Fig. 14 p.IIa 112)

Gli appartamenti sono in complesso residenziale localizzato nella centralissima via Umberto I.

Giova ricordare che il Comune di Vernante dista a pochi chilometri dal comune di Limone Piemonte, nota internazionalmente quale sede della stazione sciistica della “riserva Bianca” e dal valico del colle di Tenda che conduce alla Liguria di ponente e alla Costa Azzurra.

Ortofoto



La facciata da via Umberto I



La residenza è stata oggetto di recente e radicale ristrutturazione con la quale si sono ottenuti appartamenti di varie pezzature. Le unità immobiliari, vista la loro localizzazione, hanno buona vocazione come case di vacanza.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (terreno, primo e sottotetto) e un piano interrato nel quale sono localizzati locali di sgombero.

Il riscaldamento è centralizzato con contatore. Il condominio è servito da impianto di ascensore.

CUNEO (SPINETTA) – Residenza Le Cassine (Fig. 140)

Il complesso residenziale "Le Cassine", composto da sei villette con la tipologia della cascina piemontese, è situato tra gli abitati della frazione Spinetta e San Lorenzo di Peveragno, lungo via Spinetta, che da Cuneo porta a Peveragno.

Attualmente risulta ultimata la villetta con autorimessa alla particella 1016 subb. 2 e 3. La villetta è stata edificata con tecniche tradizionali abbinate a tecnologie moderne.

E' completa di tutti gli impianti di normale utilizzo con l'aggiunta dell'impianto antifurto e dell'impianto di riscaldamento termoautonomo con radianti a pavimento; l'immobile ha a disposizione una ampia area verde esclusiva.

Sono in corso di costruzione altre tre villette (particelle 456, 1010 e 1013). Lo stato di avanzamento delle opere è pari a circa il 49% del totale: non sono state realizzate le rifiniture per dare la possibilità agli acquirenti di personalizzarle per le proprie esigenze e per il proprio gusto.

Per la definizione globale dell'intervento sono disponibili aree per l'edificazione di altre unità immobiliari

L'allegato 2 contiene gli estratti del Piano Regolatore di Cuneo e l'allegato 3 le mappe e le planimetrie catastali.

METODO DI VALUTAZIONE

Valutazione fabbricati

Per la valutazione dei fabbricati si sono presi in considerazione tre criteri estimativi.

Market comparison approach (MCA)

Il primo sistema di stima è quello del "Market comparison approach", con il quale è possibile la valutazione del valore di mercato di un immobile avendo a disposizione dei comparabili: immobili simili, per caratteri tipologici e ambientali, scambiati in tempi recenti (6 mesi) con la massima trasparenza relativamente al prezzo di vendita.

Le rilevazioni di mercato effettuate presso agenzie immobiliari e professionisti delle zone non hanno dato risultati confortanti: i beni individuati, oggetto di recenti compravendite, non hanno caratteri assimilabili agli immobili in valutazione.

Si sono quindi affrontate le valutazioni di ciascun bene con i criteri a seguito descritti.

Capitalizzazione diretta

Per gli immobili i cui lavori di costruzione sono ultimati e possono produrre un reddito tramite una presunta locazione, è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization) che prevede la conversione del reddito annuale atteso nel valore.

Il metodo prevede l'individuazione di un presunto canone di affitto, anch'esso relativo a immobili simili recentemente oggetto di stipula contrattuale, nonché del saggio di capitalizzazione netto, da utilizzare per la capitalizzazione. Nel caso in discussione la ricerca ha dato esiti soddisfacenti ai fini della presente stima.

In ogni caso, i parametri di calcolo possono comunque essere desunti dalle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica valori di compravendita e canoni di locazioni tra un massimo ed un minimo. Da questa pubblicazione è possibile individuare il canone unitario di affitto lordo per ciascuna delle categorie immobiliari oggetto della valutazione (€/mq al mese, si veda allegata tabella) e il saggio di capitalizzazione.

Per le tipologie da stimare si sono verificati i dati dell'ultima pubblicazione con riferimento al primo semestre 2018.

Ai fini del calcolo si impongono spese da detrarre dal reddito lordo per il 40% (manutenzione, servizi, improduttività, assicurazioni, reintegrazione, amministrazione e imposte), questa percentuale è dedotta dalla letteratura e manualistica del settore (I. Michieli).

Costo di ricostruzione deprezzato

Il terzo criterio utilizzato è quello relativo costo di ricostruzione deprezzato con quote di ammortamento.

Per quanto al costo di costruzione degli immobili è possibile procedere in via analitica (con computo metrico di tutti i manufatti che costituiscono i beni oggetto di valutazione) o individuando un valore sintetico parametrato sull'unità di misura.

Si procede alla ricerca di valori sintetici rilevabili su pubblicazioni e manualistica; nel presente caso si adotta la pubblicazione dell'editrice DEI per le tipologie edilizie, che riporta, per casi assimilabili al nostro, un importo unitario di 1.500,00 €/mq; per gli accessori (autorimesse, depositi, cantine, magazzini, ecc.) questo importo viene ridotto del 50%, a 725,00 €/mq.

Considerate le località oggetto di intervento, zone periferiche e montane, si adeguano gli importi a 1.550,00 e 750,00 €/mq.

Ai fini del calcolo si è individuata la vita utile degli immobili che la letteratura del settore impone tra i 90 e i 100 anni: viste le caratteristiche costruttive si può assumere la durata economica di 100 anni.

Il calcolo consiste nell'applicazione di un deprezzamento dell'immobile con riduzione del valore nel tempo, con sottrazione di rate di ammortamento costanti. Non si considera un valore residuo a fine ciclo in quanto si presume che i costi di un'eventuale ristrutturazione lo annullerebbero.

Questa valutazione è utilizzata per gli immobili non ultimati: Entracque e Cuneo (frazione Spinetta).

Valutazione aree e sedimi scoperti

Valore di trasformazione

Ricadono nel patrimonio immobiliare delle aree edificabili quelle situate nelle frazioni San Rocco Castagnaretta, Spinetta e Confreria del comune di Cuneo.

Le aree hanno le caratteristiche edificatorie contenute nell'allegato A.

Preliminarmente è necessario indicare, per la valutazione con il metodo del valore di trasformazione, i postulati della stima:

- 1) Superficie Utile Lorda edificabile dedotta dagli strumenti urbanistici: è la base per il calcolo del presunto valore di vendita di immobili a nuovo.
- 2) Prezzo di Vendita di immobili nuovi: a seguito di statistica effettuata presso agenzie immobiliari di Cuneo è emerso che gli importi di vendita di immobili a mq lordo (S.u.l.) sono in media pari a 2.300,00 €/mq per Confreria e Spinetta e 2.450,00 €/mq per San Rocco Castagnaretta.
- 3) Incidenza percentuale dell'area dedotta da pubblicazioni del settore: il Consulente Immobiliare (mercato e investimenti autunno 2016), individua per Cuneo un'incidenza dell'area che varia dal 20 al 25%, rispettivamente per zone periferiche e semicentrali; la teoria statistica (G. Turola) si attesta sui valori simili: per immobili che spuntano un prezzo di vendita che varia da 2.000,00 a 2.500,00 €/mq l'incidenza dell'area varia dal 20 al 25%. Nei casi in esame è possibile utilizzare, quale percentuale di incidenza dell'area sul prezzo di compravendita a nuovo, il 23% per Confreria e Spinetta e il 25% per San Rocco Castagnaretta.

A seguire si riportano le tabelle di rilevazione dei prezzi di vendita di immobili a nuovo.

TABELLA DI RILEVAZIONE PREZZI DI VENDITA IMMOBILI NUOVI*						
prezzi al mq rilevati sul mercato immobiliare di Spinetta						
Campioni					media 1	media 2
1	2	3	4	5		
2160	3060	2970	2110	2450	2526,666667	2550
prezzi al mq rilevati sul mercato immobiliare di Confreria						
Campioni					media 1	media 2
1	2	3	4	5		
2600	2000	2300	2100	2500	2300	2300
prezzi al mq rilevati mercato immobiliare di S. Rocco Castagnaretta						
Campioni					media 1	media 2
1	2	3	4	5		
2700	2800	2400	2200	2350	2483,333333	2490

media 1	media dei valori rilevati con esclusione dei valori massimo e minimo
media 2	media dei valori rilevati
(*) Indagine presso agenzie immobiliari e proposte su siti specializzati	

I valori delle aree con riferimento alle potenzialità edificabili sono a seguito riportati:

Spinetta Le Cassine VALORE AREA								
mq	mc edif	superficie sul	prezzo vendita	incidenza	V intervento	V area tot	urb e accessori	V area/mq
4901	1990	641,9354839	2500	0,25	1604838,71	401209,677	90000	100,23

Frazione Confreria VALORE AREA								
mq	mq/mq edif	superficie sul	prezzo vendita	incidenza	V intervento	V area tot	urb e accessori	V area/mq
677	101,55	101,55	2300	0,24	233565	56055,6	10000	97,57

San Rocco Castagnaretta VALORE AREA								
mq	mq/mq edif	superficie sul	prezzo vendita	incidenza	V intervento	V area tot	demolizioni	V area/mq
1749		594	2500	0,25	1485000	371250	10000	206,55

Per i prezzi di vendita si sono effettuate approssimazioni ai 50 euro.

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per i fabbricati e le aree si sono utilizzate le superfici catastali contenute nelle visure (Allegato 1); si sono inoltre analizzate e verificate le quantità indicate nelle grafiche delle planimetrie catastali, estratte dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Cuneo (Allegato 3).

IMMOBILI OGGETTO DI PERMUTA O PRELIMINARE DI VENDITA

Gli immobili riportati nella seguente tabella sono stati oggetto di permuta o preliminare di vendita.

Indirizzo	Piano	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Tipo	Prezzo
CUNEO							
Via Antonio Carle	S1	69	1146	92	C/6	permuta	€ 16.000,00
Via Antonio Carle	S1	69	1146	91	C/6	permuta	€ 15.000,00
Via Antonio Carle	S2	69	1146	54	C/6	permuta	€ 14.300,00
Via Monforte	S1	104	1028	39	C/6	permuta	€ 13.841,45
Via Antonio Carle	S1-2	69	1146	131	A/2	compromesso/ offerta	€ 155.000,00
Via Spinetta n. 227	S1-T-1	140	1016	2	A/7	compromesso/	€ 230.000,00

Via Spinetta n. 227	T	140	1016	3	C/6	offerta	
TOTALE							€ 444.141,45

Visti i prezzi sopra elencati ed effettuata verifica economica con i parametri valutativi contenuti nella presente relazione, è possibile dichiarare la loro congruità.

Viene concesso in permuta alla REA.COS s.a.s l'immobile di Cuneo al foglio 78 particella 30 subalterno 73 (autorimessa di 14 mq). Si ritiene che l'immobile, per localizzazione e consistenza, possa verosimilmente essere valutato a corpo a circa € 15.000,00.

VALORE DEGLI IMMOBILI E CONCLUSIONI

Il valore degli immobili è stato calcolato con i criteri sopra descritti ed è pari a 4.056.359,16 €.

TABELLA DI SINTESI DEGLI IMMOBILI VALUTATI

COMPLESSO IMMOBILIARE	VALORI PER CAPI
CUNEO - RESIDENZA "CASE BOURLOT" (SENZA IPOTECA)	€ 8.029,24
BORGIO SAN DALMAZZO (SENZA IPOTECA)	€ 0,00
CUNEO (CONFRERIA) - RESIDENZA "BELVEDERE" (SENZA IPOTECA)	€ 284.083,38
CUNEO (CONFRERIA) - RESIDENZA "GIRASOLE" (SENZA IPOTECA)	€ 131.872,83
CUNEO (MADONNA DELLE GRAZIE) - RESIDENZA "IL MANEGGIO" (SENZA IPOTECA)	€ 154.779,69
CUNEO (SAN ROCCO CASTAGNARETTA) - RESIDENZA "ORCHIDEA" (SENZA IPOTECA)	€ 36.162,00
CUNEO (SAN ROCCO CASTAGNARETTA) - RESIDENZA "ORCHIDEA 2" (SENZA IPOTECA)	€ 358.230,18
CUNEO (CONFRERIA) - RESIDENZA "BELVEDERE" (CON IPOTECA)	€ 274.176,00
VINADIO - RESIDENZA "ALPI DEL MARE" (CON IPOTECA)	€ 302.688,24
ENTRACQUE - RESIDENZA "ARGENTERA" (CON IPOTECA)	€ 907.211,65
VERNANTE - RESIDENZA "CASA ET RE" (CON IPOTECA)	€ 328.661,05
CUNEO (SPINETTA) - RESIDENZA "LE CASSINE" (CON IPOTECA)	€ 1.270.464,89
TOTALE GENERALE	€ 4.056.359,16

TABELLA DI SINTESI GENERALE

La tabella che segue indica: gli importi stimati con riferimento alla sussistenza di gravami ipotecari; gli importi degli immobili oggetto, alla data attuale, di trattativa per permuta o ceduti con preliminari di vendita e ancora in carico alla società Committente; l'importo di un immobile proveniente da altro patrimonio in cessione alla medesima società.

SINTESI	Immobili oggetto di stima	Immobili in permuta o compromesso	Immobili da altro patrimonio
Senza ipoteca	€ 973.157,33	€ 59.141,45	
Con ipoteca	€ 3.083.201,83	€ 385.000,00	
			€ 15.000,00

Totale parziale	€ 4.056.359,16	€ 444.141,45	€ 15.000,00
TOTALE GENERALE	€ 4.515.500,61		

Per le analisi valutative si rimanda all'allegato 4 che contiene le tabelle di calcolo particolareggiate.

Si precisa che:

- Le superfici degli immobili sono state dedotte dai dati catastali;
- La stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Le valutazioni hanno subito una riduzione sui valori calcolati del 2% (si veda tabella di calcolo), al fine di compensare eventuali vizi occulti, difformità edilizie e relativi costi di regolarizzazione, irregolarità catastali, difformità costruttive o di produzione e malfunzionamenti;
- Non si sono effettuate indagini di tipo geologico del sottosuolo.

Si allegano:

1. Visure catastali
2. Estratto PRG Cuneo
3. Mappe e planimetrie catastali
4. Tabelle di calcolo
5. Preliminari di vendita

Quanto sopra in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Cuneo, lì 08-04-2019

Marco Spirito Viale