



PELAZZA Francesco | Geometra

www.geopelazza.it

@geo.pelazza



Sede Legale: Via Circonvallazione n.6/d, Saluzzo (CN)

Sede Operativa: Piazza Cavour n.16, Saluzzo (CN)

C.F.: PLZFNC85D111470R - P.IVA: 03141200042

cell. 388.9276262 / tel. ufficio 0175.061817

email info@geopelazza.it

pec francesco.pelazza@geopec.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO N.1

A cura di:

geom. PELAZZA Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri e G.L. di Cuneo al n.3036

con studio tecnico a Saluzzo (CN) in Piazza Cavour n.16

Committenza:

con sede a Pagno (CN) in Via Bonanate n.47

cf: 03360070043, proprietà per 1/1

PREMESSA

Il Lotto n.1 è formato dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, piani T-1
- **Bene n° 2** - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Il lotto oggetto di stima è un complesso immobiliare a destinazione artigianale/produttiva, sito nel Comune di Pagno (CN), in Via Bonanate n.47.

Pagno si colloca nella Valle Bronda, una valle laterale del Saluzzese caratterizzata da un ambiente collinare e agricolo, con presenza di coltivazioni, aziende agricole, frutteti e piccole realtà produttive. Il comune dista circa 8 km da Saluzzo, principale polo urbano ed economico dell'area, che rappresenta il punto di riferimento per servizi, attività commerciali, insediamenti industriali e infrastrutture logistiche. Tale vicinanza assicura buoni collegamenti e favorisce la fruibilità degli immobili per attività produttive che necessitano di connessioni efficienti con la pianura e con i principali centri della provincia di Cuneo.

Il compendio si trova lungo la Strada Provinciale n.47 "di [REDACTED]", nel tratto compreso tra la frazione Castellar di Saluzzo e il concentrico di Pagno, all'interno di un contesto prevalentemente rurale. La posizione risulta facilmente accessibile grazie alla prossimità con la viabilità principale della valle.

Il lotto, di forma irregolare, è composto da quattro corpi di fabbrica, tre dei quali edificati in adiacenza, con relativa area pertinenziale destinata alla manovra dei mezzi.

La proprietà comprende inoltre aree esterne destinate alla viabilità pubblica e privata, inclusi parcheggi e aree a verde, le quali risultano ancora da dismettere al Comune di Pagno in attuazione dei Piani Esecutivi Convenzionati di riferimento.

DESCRIZIONE

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Il Bene n.1 raggruppa quattro corpi di fabbrica, dei quali tre edificati in adiacenza, con relativa area pertinenziale esclusiva. L'intero complesso è completamente recintato e dispone di tre accessi carrai.

Il corpo singolo, edificato nel 2003, si presenta come una tettoia chiusa su tre lati, utilizzata per attività accessorie e deposito. Il gruppo dei tre corpi adiacenti, ultimato nel 2011, comprende un corpo tettoia, un magazzino e un blocco principale destinato a uffici, magazzino, servizi e locali tecnici.

Il complesso è attualmente utilizzato per la commercializzazione all'ingrosso di prodotti per l'agricoltura. La disposizione dei corpi di fabbrica consente una buona fruibilità e un agevole utilizzo degli spazi, risultando funzionale alle attività svolte.

Completa il lotto un'ampia area scoperta di pertinenza, destinata a manovra e parcheggio, che consente di accedere agevolmente a tutti i corpi di fabbrica e supporta le operazioni di carico, scarico e movimentazione delle merci.

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Il Bene n.2 comprende tutte le aree esterne ubicate al di fuori delle recinzioni del complesso immobiliare, le quali risultano oggetto di dismissione al Comune di Pagno in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato, dismissione che ad oggi non risulta ancora effettuata.

Una parte di tali aree, situata sul lato principale del compendio (a nord), è costituita da spazi asfaltati destinati a viabilità e parcheggi pubblici, oltre ad aree a verde.

Un'altra parte, collocata a sud, verso la collina, è costituita da una strada non ancora urbanizzata, da intendersi come viabilità interpoderale, che garantisce l'accesso ai terreni agricoli circostanti.

TITOLARITÀ

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Il Lotto n.1 è in capo a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: 03360070043

Partita IVA: 03360070043

Via Bonanate n.47

12030 - Pagno (CN)

CONFINI

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Il Lotto n.1 in oggetto, identificato dalle particelle catastali 726/727/729/730/732/733/735/737/739/741/743/745/747 del foglio 6 del comune di Pagno, confina con:

- ❖ *Nord*: torrente "Bronda"
- ❖ *Ovest*: terreno agricolo di altra proprietà (mapp.136)
- ❖ *Sud*: terreni agricoli di altra proprietà (mapp.71/70/833/834)
- ❖ *Est*: strada comunale "Via Bonanate"

Nello specifico, il Bene n.1 (fabbricati artigianali produttivi con relativa area pertinenziale) identificato dalla particella catastale n.726, confina con:

- ❖ *Nord*: aree di pubblica utilità da dismettere al comune di Pagno (Bene n.2)
- ❖ *Ovest*: terreno agricolo di altra proprietà (mapp.136)
- ❖ *Sud*: aree di pubblica utilità da dismettere al comune di Pagno (Bene n.2)
- ❖ *Est*: strada comunale "Via Bonanate"

CONSISTENZA

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabb. "A" - Tettoia chiusa	1073,00 mq	1095,00 mq	0,65	711,75 mq	7,00 m	Terreno
Fabb. "B" - Tettoia chiusa	1228,50 mq	1261,20 mq	0,65	819,80 mq	7,00 m	Terreno
Fabb. "C" - Magazzini	1425,85 mq	1462,15 mq	1,00	1462,15 mq	7,00 m	Terreno
Fabb. "C" - Magazzino soppalcato	182,80 mq	190,90 mq	1,00	190,90 mq	3,30 m	Terreno
Fabb. "C" - Soppalco	200,90 mq	209,30 mq	0,25	52,33 mq	3,30 m	Primo
Fabb. "D" - Direzionale	172,70 mq	194,90 mq	1,25	243,63 mq	3,10 m	Terreno
Fabb. "D" - Direzionale	182,60 mq	197,60 mq	1,25	247,00 mq	3,30 m	Primo
Fabb. "C-D" - Servizi/Loc. accessori	34,55 mq	41,45 mq	0,50	20,73 mq	3,10 m	Terreno
Fabb. "C-D" - Servizi/Loc. accessori	8,30 mq	10,05 mq	0,50	5,03 mq	3,30 m	Primo
Aree scoperte pertinenziali		10500,00 mq	0,05	525,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				4278,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4278,32 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

I corpi di fabbrica che compongono il compendio presentano finiture uniformi e coerenti con la destinazione produttiva, nonché una sostanziale omogeneità tipologica, trattandosi in tutti i casi di capannoni prefabbricati a pianta rettangolare caratterizzati da uniformità estetica.

Le lettere identificative dei singoli fabbricati (A, B, C, D, H) fanno riferimento alla planimetria riportata nella pagina successiva.

Il corpo isolato (fabbricato "A"), realizzato nel 2003, è costituito da una tettoia chiusa su tre lati, con copertura a doppia falda.

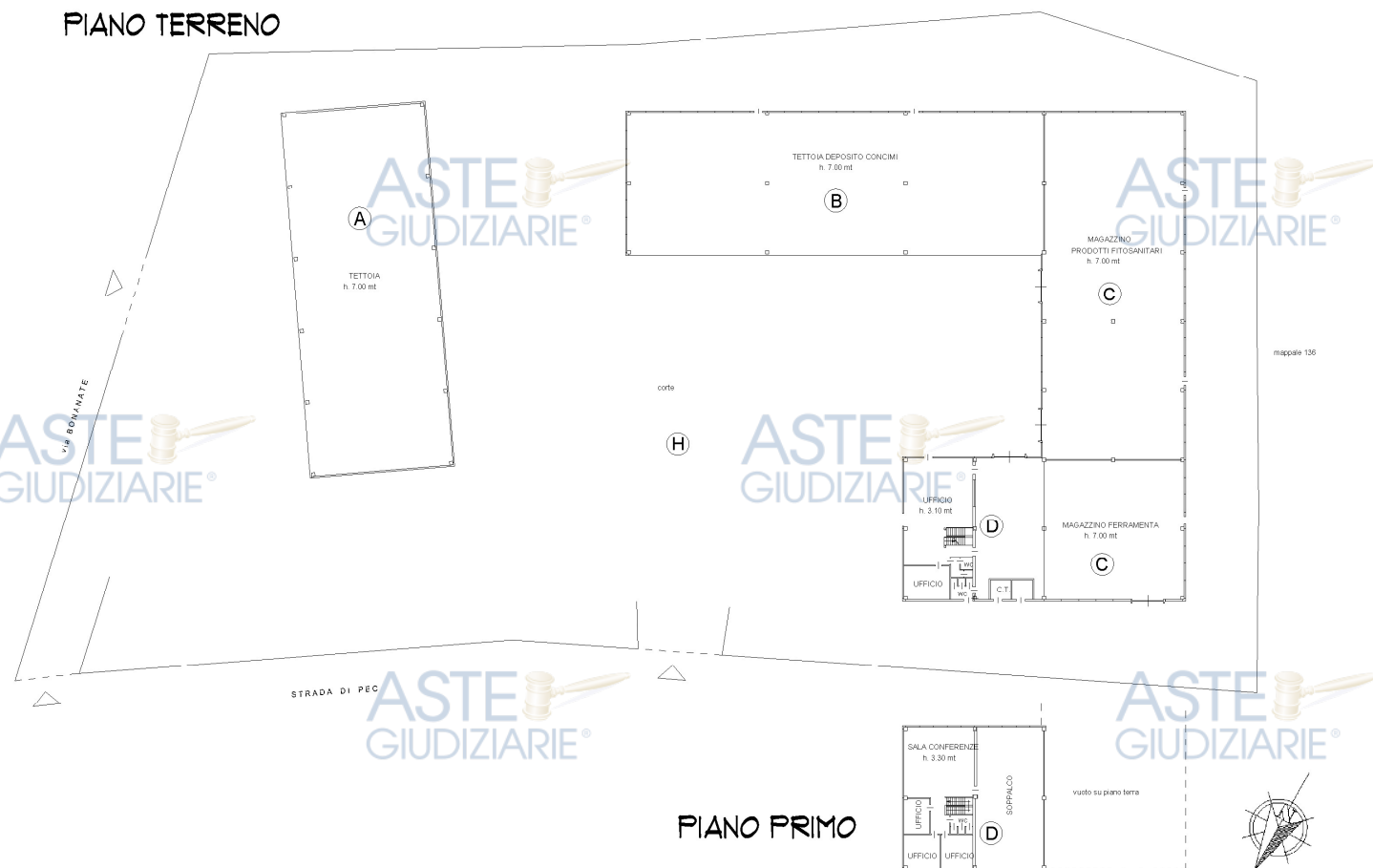
Il gruppo dei tre corpi di fabbrica adiacenti (fabbricati "B-C-D"), edificati tra il 2009 e il 2010, comprende una tettoia (fabbricato "B"), un magazzino (fabbricato "C") e un blocco principale (fabbricato "D"). Tali edifici sono dotati di copertura con lucernari curvi, che garantiscono un adeguato apporto di illuminazione naturale agli ambienti interni. Le altezze interne risultano pari a circa 7,00 m, ad eccezione del blocco "D", che si sviluppa su due livelli.

Il blocco principale ("D"), pur mantenendo le caratteristiche tipologiche del capannone industriale, è articolato su piano terreno e piano primo, collegati da scala interna, consentendo una funzionale separazione degli spazi. Al piano terreno sono presenti un ampio locale ad uso ufficio, un secondo ufficio di dimensioni più contenute e i servizi igienici. Al piano primo si trovano una sala conferenze, tre uffici e i servizi igienici; dallo stesso livello si accede inoltre a un soppalco affacciato sul magazzino, funzionale alle attività di gestione e controllo.

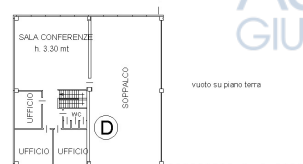
I locali destinati a magazzino e tettoia presentano pavimentazione in battuto di cemento armato.

L'area esterna di pertinenza (fabbricato "H") risulta prevalentemente asfaltata ed è destinata alla manovra dei mezzi e all'accesso ai fabbricati, garantendo un collegamento funzionale tra i diversi corpi di fabbrica.

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



Planimetria fuori scala del lotto in oggetto

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Aree destinate a viabilità pubblica e privata		4642,00 mq	1,00	4642,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				4642,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4642,00 mq		

Il Bene n.2 comprende tutte le aree destinate alla dismissione, in parte già urbanizzate, inclusi parcheggi e aree a verde, e in parte ancora non realizzate, attualmente utilizzate come viabilità interpodereale, le quali devono ancora essere dismesse al Comune di Pagno in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2002 al 06/12/2010	[REDACTED] con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046], Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 62 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.30.42 R.D. € 14,14 R.A. € 17,28
		Fg. 6, Part. 63 Qualità Prato Irrig CL02 Superficie (ha are ca) 00.18.98 R.D. € 7,35 R.A. € 10,29
		Fg. 6, Part. 64 Qualità Prato Irrig CL02 Superficie (ha are ca) 00.15.00 R.D. € 5,81 R.A. € 8,13
		Fg. 6, Part. 65 Qualità Prato Irrig CL02 Superficie (ha are ca) 00.16.13 R.D. € 6,25 R.A. € 8,75
		Fg. 6, Part. 66 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.09.80 R.D. € 4,56 R.A. € 5,57
		Fg. 6, Part. 67 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.20.80 R.D. € 9,67 R.A. € 11,82
		Fg. 6, Part. 68 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.24.59 R.D. € 11,43 R.A. € 13,97
		Fg. 6, Part. 69 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.36.29 R.D. € 16,40 R.A. € 20,50
		Fg. 6, Part. 355 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.11.86 R.D. € 5,51 R.A. € 6,74
Dal 06/12/2010 al 14/12/2010	[REDACTED] con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046], Proprietà per 1/1	Fg. 6, Part. 381 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.09.53 R.D. € 3,69 R.A. € 5,17
		Catasto Terreni Fg. 6, Part. 726 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 01.48.28

Dal 14/12/2010 al 15/12/2016	██████████ con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046], Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 726, Sub. 1 Categoria D/7 Rendita € 24.778,00 Piani T-1
Dal 15/12/2016 al 14/12/2020	██████████ con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046], Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 726, Sub. 1 Categoria D/7 Rendita € 24.778,00 Piani T-1
Dal 14/12/2020 al 19/12/2025	██████████ con sede a PAGNO (CN) [cf:03360070043], Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 726, Sub. 1 Categoria D/7 Rendita € 24.778,00 Piani T-1

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

In data 06/12/2010, con Tipo Mappale prot. CN0468839/2010, i fabbricati sono stati censiti in mappa come un'unica particella, escludendo le aree oggetto di dismissione in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

In data 14/12/2010, con Costituzione prot. CN0486940/2010, gli immobili sono stati censiti per la prima volta al Catasto Fabbricati.

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2002 al 06/12/2010	██████████ con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046], Proprietà per 1/1	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 62 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.30.42 R.D. € 14,14 R.A. € 17,28
		Fg. 6, Part. 63 Qualità Prato Irrig CL02 Superficie (ha are ca) 00.18.98 R.D. € 7,35 R.A. € 10,29
		Fg. 6, Part. 64 Qualità Prato Irrig CL02 Superficie (ha are ca) 00.15.00 R.D. € 5,81 R.A. € 8,13
		Fg. 6, Part. 65 Qualità Prato Irrig CL02 Superficie (ha are ca) 00.16.13 R.D. € 6,25 R.A. € 8,75
		Fg. 6, Part. 66 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.09.80 R.D. € 4,56 R.A. € 5,57
		Fg. 6, Part. 67 Qualità Prato Irrig CL01 Superficie (ha are ca) 00.20.80 R.D. € 9,67 R.A. € 11,82

Dal 06/12/2010 al 15/12/2016

██████████ con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046],
Proprietà per 1/1

Fg. 6, Part. 68
Qualità Prato Irrig
CL01
Superficie (ha are ca) 00.24.59
R.D. € 11,43 R.A. € 13,97

Fg. 6, Part. 69
Qualità Prato Irrig
CL01
Superficie (ha are ca) 00.36.29
R.D. € 16,40 R.A. € 20,50

Fg. 6, Part. 355
Qualità Prato Irrig
CL01
Superficie (ha are ca) 00.11.86
R.D. € 5,51 R.A. € 6,74

Fg. 6, Part. 381
Qualità Prato Irrig
CL01
Superficie (ha are ca) 00.09.53
R.D. € 3,69 R.A. € 5,17

Catasto **Terreni**
Fg. 6, Part. 727
Qualità Prato Irrig
CL01
Superficie (ha are ca) 00.09.87
R.D. € 4,59 R.A. € 5,61

Fg. 6, Part. 729
Qualità Prato Irrig
CL02
Superficie (ha are ca) 00.03.70
R.D. € 1,43 R.A. € 2,01

Fg. 6, Part. 730
Qualità Prato Irrig
CL02
Superficie (ha are ca) 00.00.98
R.D. € 0,38 R.A. € 0,53

Fg. 6, Part. 732
Qualità Prato Irrig
CL02
Superficie (ha are ca) 00.02.66
R.D. € 1,03 R.A. € 1,44

Fg. 6, Part. 733
Qualità Prato Irrig
CL02
Superficie (ha are ca) 00.00.87
R.D. € 0,34 R.A. € 0,47

Fg. 6, Part. 735
Qualità Prato Irrig
CL02
Superficie (ha are ca) 00.04.56
R.D. € 1,77 R.A. € 2,47

Fg. 6, Part. 737
Qualità Prato Irrig
CL02
Superficie (ha are ca) 00.01.72
R.D. € 0,67 R.A. € 0,93

Fg. 6, Part. 739
Qualità Prato Irrig
CL01
Superficie (ha are ca) 00.02.60
R.D. € 1,21 R.A. € 1,48

Fg. 6, Part. 741
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.02.88
R.D. € 1,34 R.A. € 1,64

Fg. 6, Part. 743
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.09.57
R.D. € 4,45 R.A. € 5,44

Fg. 6, Part. 745
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.02.13
R.D. € 0,99 R.A. € 1,21

Fg. 6, Part. 747
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.04.88
R.D. € 2,27 R.A. € 2,77

Dal 15/12/2016 al 14/12/2020

██████████ con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046],
Proprietà per 1/1

Catasto **Terreni**
Fg. 6, Part. 727
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.09.87
R.D. € 4,59 R.A. € 5,61

Fg. 6, Part. 729
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.03.70
R.D. € 1,43 R.A. € 2,01

Fg. 6, Part. 730
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.00.98
R.D. € 0,38 R.A. € 0,53

Fg. 6, Part. 732
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.02.66
R.D. € 1,03 R.A. € 1,44

Fg. 6, Part. 733
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.00.87
R.D. € 0,34 R.A. € 0,47

Fg. 6, Part. 735
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.04.56
R.D. € 1,77 R.A. € 2,47

Fg. 6, Part. 737
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.01.72
R.D. € 0,67 R.A. € 0,93

Fg. 6, Part. 739
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.02.60
R.D. € 1,21 R.A. € 1,48

Fg. 6, Part. 741
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.02.88
R.D. € 1,34 R.A. € 1,64

Fg. 6, Part. 743
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.09.57
R.D. € 4,45 R.A. € 5,44

Fg. 6, Part. 745
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.02.13
R.D. € 0,99 R.A. € 1,21

Fg. 6, Part. 747
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.04.88
R.D. € 2,27 R.A. € 2,77

Dal 14/12/2020 al 19/12/2025

██████████ con sede a PAGNO (CN)
[cf:03360070043], **Proprietà per 1/1**

Catasto **Terreni**
Fg. 6, Part. 727
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.09.87
R.D. € 4,59 R.A. € 5,61

Fg. 6, Part. 729
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.03.70
R.D. € 1,43 R.A. € 2,01

Fg. 6, Part. 730
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.00.98
R.D. € 0,38 R.A. € 0,53

Fg. 6, Part. 732
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.02.66
R.D. € 1,03 R.A. € 1,44

Fg. 6, Part. 733
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.00.87
R.D. € 0,34 R.A. € 0,47

Fg. 6, Part. 735
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.04.56
R.D. € 1,77 R.A. € 2,47

Fg. 6, Part. 737
Qualità Prato Irrig
CL.02
Superficie (ha are ca) 00.01.72
R.D. € 0,67 R.A. € 0,93

Fg. 6, Part. 739
Qualità Prato Irrig
CL.01
Superficie (ha are ca) 00.02.60
R.D. € 1,21 R.A. € 1,48

		Fg. 6, Part. 741 Qualità Prato Irrig Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.02.88 R.D. € 1,34 R.A. € 1,64
		Fg. 6, Part. 743 Qualità Prato Irrig Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.09.57 R.D. € 4,45 R.A. € 5,44
		Fg. 6, Part. 745 Qualità Prato Irrig Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.02.13 R.D. € 0,99 R.A. € 1,21
		Fg. 6, Part. 747 Qualità Prato Irrig Cl.01 Superficie (ha are ca) 00.04.88 R.D. € 2,27 R.A. € 2,77

La ditta catastale ultima corrisponde all'attuale intestazione reale.

In data 06/12/2010, con Tipo Mappale prot. CN0468839/2010, i fabbricati sono stati censiti in mappa come un'unica particella (Bene n.1), escludendo le aree oggetto di dismissione in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (Bene n.2).

DATI CATASTALI

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	726	1		D/7				24.778,00 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente negli atti (Catasto Fabbricati).

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
	6	727			Prato Irrig	1	00.09.87	4,59 €	5,61 €	
	6	729			Prato Irrig	2	00.03.70	1,43 €	2,01 €	
	6	730			Prato Irrig	2	00.00.98	0,38 €	0,53 €	

6	732		Prato Irrig	2	00.02.66	1,03 €	1,44 €	
6	733		Prato Irrig	2	00.00.87	0,34 €	0,47 €	
6	735		Prato Irrig	2	00.04.56	1,77 €	2,47 €	
6	737		Prato Irrig	2	00.01.72	0,67 €	0,93 €	
6	739		Prato Irrig	1	00.02.60	1,21 €	1,48 €	
6	741		Prato Irrig	1	00.02.88	1,34 €	1,64 €	
6	743		Prato Irrig	1	00.09.57	4,45 €	5,44 €	
6	745		Prato Irrig	1	00.02.13	0,99 €	1,21 €	
6	747		Prato Irrig	1	00.04.88	2,27 €	2,77 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la coltura dichiarata negli atti catastali (Catasto Terreni), in quanto le particelle indicate individuano porzioni di aree destinate a viabilità pubblica e privata, oggetto di dismissione in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato.

STATO CONSERVATIVO

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Il complesso immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, considerando la tipologia costruttiva dei fabbricati prefabbricati e la loro epoca di realizzazione (2003-2011).

I fabbricati, comprensivi di uffici, magazzini e tettoie, mostrano strutture integre e finiture coerenti con la destinazione produttiva.

Le aree esterne, asfaltate e a verde, presentano soltanto segni di normale usura, risultando comunque funzionali per la manovra e l'accesso ai fabbricati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Da un'approfondita verifica presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex-Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Saluzzo, non emergono servitù particolari né altri gravami sugli immobili, fatta eccezione per le Convenzioni dei Piani Esecutivi Convenzionati (PEC), in base alle quali sono stati edificati.

Tali PEC risultano scaduti ma non formalmente chiusi, rimanendo comunque vincolante l'obbligo di rispettare gli impegni previsti dalle Convenzioni Urbanistiche, in particolare per la futura dismissione di alcune aree esterne al Comune di Pagno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

- Anno costruzione fabbricati: Fabbricato "A" edificato nel 2003, Fabbricati "B-C-D" ultimati nel 2011;
- Esposizione fabbricati: Fabbricato "A" libero su quattro lati, Fabbricati "B-C-D" edificati in continuazione;
- Destinazione d'uso u.i.u.: gli immobili hanno destinazione produttiva/artigianale;
- Altezza utile interna: tutti i fabbricati hanno altezza utile interna di 700cm, il fabbricato "D" ha altezza utile di 310cm Piano Terreno e 330cm Piano Primo;
- Fondazioni: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: struttura in prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Tetto e Copertura: Fabbricato "A" tegoli prefabbricati c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in lamiera coibentata (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), Fabbricati "B-C-D" tegoli monolitici prefabbricati c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e lucernari curvi con manto di copertura in lamiera coibentata (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Resistenza fuoco: REI 120
- Scale interne: scala interna uffici in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) con rivestimento in pietra fiammata (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: pannelli prefabbricati c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti interne: muri in blocchi di cemento forati (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), muri in mattoni forati (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pavimentazione interna: i fabbricati strumentali con pavimentazioni in battuto cls elicotterato (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), uffici con pavimenti piastrellati (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi interni: porte metallo tagliafuoco (qualità: **buona** / manutenzione:**buona**) porte in metallo con pannello (qualità: **buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi esterni: metallo taglio termico vetro doppio (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), portoni industriali a libro (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), uscite sicurezza tagliafuoco (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Impiantistica: impianto elettrico (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**), sistema antincendio con rete idranti nspi (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Impianto termico, idrosanitario: impianto termico a caldaia biomasse "ETA PEK 32" con split (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) climatizzazione estiva aria/aria "CLIVET WSAT C" (qualità:**buona** / manutenzione: **discreta**), Boiler elettrico a.c.s. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pertinenze esclusive: Area scoperta, completamente recintata, dotata di tre ingressi carrai, prevalentemente asfaltata e destinata a spazi di manovra, transito e parcheggio (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

L'immobile risulta attualmente occupato da terzi sulla base di contratto di affitto di ramo d'azienda.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: **25/09/2025 a Ravenna al n.010089-serie 1T**
- Decorrenza contratto: **01/10/2025**
- Durata contratto: **un anno**
- Scadenza contratto: **30/09/2026**

Canoni di locazione

Canone annuale: **€ 85.000,00 (***)importo complessivo riferito all'affitto del Ramo d'Azienda)**

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1994 al 15/12/2016	[REDACTED] con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046], Proprietà per 1/1	ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Podetti Diego	19/05/1994	16289	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	15/06/1994	3890	3032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
		Alba	02/06/1994	121	
Dal 15/12/2016 al 14/12/2020	[REDACTED] con sede a PAGNO (CN) [cf:01873650046], Proprietà per 1/1	ATTO NOTARILE PER MUTAMENTO DENOMINAZIONE/RAGIONE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Rocca Gianangelo	15/12/2016	125779	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	04/01/2017	61	53
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°
Dal 14/12/2020 al 19/12/2025	[REDACTED] con sede a PAGNO (CN) [cf:03360070043] Proprietà per 1/1	ATTO NOTARILE PER FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio n°	Raccolta n°
		Rocca Gianangelo	14/12/2020	130132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Saluzzo	08/01/2021	108	86
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n°	Vol. n°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo aggiornate al 13/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Saluzzo il 20/09/2007

Reg. gen. 7604 - Reg. part. 1387

Quota: 1/1

Importo: € 3.500.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 1.750.000,00

Percentuale interessi: 6,365 %

Rogante: Silvestri Tullio

Data: 14/09/2007

N° repertorio: 46882

N° raccolta: 21508

- **Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo**

Iscritto a Saluzzo il 21/10/2025

Reg. gen. 7347 - Reg. part. 891

Quota: 1/1

Importo: € 230.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 194.486,77

Rogante: Tribunale di Cuneo

Data: 27/05/2025

N° repertorio: 1037

NORMATIVA URBANISTICA

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Pagno è stato approvato con D.G.R. n.46-17904 del 28/08/1997 con ultima variante parziale n.1/2007 approvata con D.C.C. n.22 del 30/11/2007.

Il Lotto n.1 in oggetto ricade in parte nell'area normativa "DC3 - Aree produttive" ed in parte "DC - Aree produttive" normate dall'art.4.3 delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985;

Le costruzioni sono successive al 01/09/1967;

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;

Per gli immobili non risulta richiesto certificato di agibilità;

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica/Sportello Unico Edilizia del Comune di Pagno, risultano rilasciati si seguenti provvedimenti edilizi riferibili al Lotto n.1:

- ✓ **Pratica Edilizia n.2002/3-DIA:** D.I.A. prot.2002/01100 del 07/06/2002 per realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2002/11:** Autorizzazione Paesaggistica n.2002/03/VP del 18/04/2002 per esecuzione di opere complementari (collegata a Pratica Edilizia n.2002/20);
- ✓ **Pratica Edilizia n.2002/19:** Richiesta di Permesso di Costruire prot.2002/01282 del 03/07/2002 per formazione di opere di urbanizzazione [**istanza archiviata**];
- ✓ **Pratica Edilizia n.2002/20:** Permesso di Costruire n.2002/13-CE del 04/09/2002 per esecuzione di opere complementari [**autorizzazioni rilasciate ma pratica archiviata per mancata comunicazione inizio lavori**];
- ✓ **Pratica Edilizia n.2002/21:** Permesso di Costruire n.2002/15-CE del 08/11/2002 per costruzione di tettoia chiusa su tre lati;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2004/2-COND:** Condono Edilizio L.326/2003-Permesso in Sanatoria n.2006/01 del 04/09/2006 con Autorizzazione Paesaggistica n.2006/06/VP del 05/05/2006 per sistemazione area, recinzione e peso;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2007/2-COM:** Attività Edilizia Libera prot.2007/00210 del 31/01/2007 per intervento di sistemazione del suolo;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2006/20:** Permesso di Costruire n.2006/24 del 20/12/2006 con Autorizzazione Paesaggistica n. 2006/09/VP del 12/06/2006 per completamento lavori di urbanizzazione [**autorizzazioni rilasciate ma pratica archiviata per mancata comunicazione inizio lavori**];
- ✓ **Pratica Edilizia n.2007/4:** Autorizzazione Paesaggistica n.2007/02/AP del 20/06/2007 per realizzazione recinzione, cancellate e sistemazione area con successiva richiesta di Permesso di

Costruire prot.2007/01055 del 04/06/2007 [**autorizzazione paesaggistica rilasciata ma istanza PdC archiviata per mancanza di documentazione**];

- ✓ **Pratica Edilizia n.2008/3:** Permesso di Costruire n.2009/10 del 26/06/2009 con Autorizzazione Paesaggistica n.2008/01/VP del 18/02/2008 per formazione di pozzo verticale;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2008/4-DIA:** D.I.A. prot.2008/00283 del 11/02/2008 per realizzazione di recinzione, cancellate e sistemazione area;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2008/14:** Permesso di Costruire n.2008/10 del 26/09/2008 per costruzione di fabbricato produttivo;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2008/15:** Autorizzazione Paesaggistica n.2008/05/VP del 22/09/2008 per realizzazione di opere di urbanizzazione con successiva richiesta di Permesso di Costruire prot.2008/01549 del 28/07/2008 [**autorizzazione paesaggistica rilasciata ma istanza PdC archiviata per mancanza di documentazione**];
- ✓ **Pratica Edilizia n.2009/9:** Permesso di Costruire n.2009/11 del 26/06/2009 con Autorizzazione Paesaggistica n.2009/05/AP del 26/06/2009 per variante n.1 a PdC n.2008/10;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2009/26:** Permesso di Costruire n.2011/17 del 04/11/2011 per variante n.2 a PdC n.2008/10;
- ✓ **Pratica Edilizia n.2011/35:** Permesso di Costruire n.2012/2 del 04/04/2012 per proroga ultimazione lavori di cui PdC n.2008/10 e successive varianti;

Per gli immobili oggetto di stima non risulta presentata alcuna richiesta di certificato di agibilità.

Gli immobili in oggetto fanno parte dei seguenti Piani Esecutivi Convenzionati;

- P.E.C. "Area D2A" approvato con D.C.C. n.8 del 15/02/2002 e relativa Convenzione Urbanistica stipulata in data 22/05/2002 – Notaio Tullio Silvestri rep.40188 rac.17217, registrato a Saluzzo il 11/06/2002 al n.727 serie 1;
- P.E.C. "Area D" approvato con D.C.C. n.7 del 14/05/2008 e relativa Convenzione Urbanistica stipulata in data 23/06/2008 – Notaio Giordanino Pier Mario rep.59, registrato a Saluzzo il 13/08/2008 al n.67 serie 1;

I due Piani Esecutivi Convenzionati (PEC) cui risulta assoggettato il compendio immobiliare non risultano, allo stato degli atti acquisiti, formalmente conclusi, in quanto non risulta completata la dismissione al Comune delle aree oggetto di convenzione, né emerge l'avvenuta esecuzione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione previste.

Alla data odierna parrebbero pertanto permanere obblighi convenzionali e urbanistici in capo alla proprietà, la cui definizione potrebbe rendersi necessaria ai fini della completa regolarizzazione dell'intervento sotto il profilo amministrativo, con possibili riflessi sia procedurali sia economici.

Tale situazione non risulta preclusiva della possibilità di alienazione degli immobili, ma potrebbe comportare, in capo all'acquirente o alla proprietà, la necessità di provvedere al completamento degli adempimenti convenzionali e/o di attivare le opportune procedure di regolarizzazione, al fine di conseguire la piena conformità urbanistico-edilizia del compendio.

Eventuali iter di regolarizzazione dovranno comunque essere valutati e concordati con l'Amministrazione Comunale e con l'Ufficio Tecnico di Pagno, al fine di definire modalità, tempi e oneri connessi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Esiste il certificato energetico APE per il Bene n.1**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.**

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dei fabbricati e i progetti previsti dalle pratiche edilizie regolarmente autorizzate.

Alla data odierna non risultano rilasciati i certificati di agibilità dei fabbricati, i quali potranno essere richiesti al Comune di Pagno previa verifica e predisposizione di tutta la documentazione tecnica necessaria, comprensiva dell'attestazione di conformità degli impianti, della relazione di idoneità statica delle strutture, delle planimetrie catastali aggiornate e di ogni altra documentazione che l'Amministrazione comunale riterrà opportuna. Si precisa inoltre che il rilascio dei certificati di agibilità risulta subordinato alla preventiva regolarizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione, così come espressamente previsto dalle convenzioni urbanistiche vigenti.

Le opere di urbanizzazione afferenti ai Piani Esecutivi Convenzionati (PEC) non risultano pienamente conformi, in quanto, per alcune di esse, non risulta acquisito l'intero iter autorizzativo, mentre per altre emergono titoli edilizi rilasciati ma non seguiti dalla comunicazione di inizio lavori e successivamente archiviati, ovvero istanze non perfezionate per mancato deposito delle integrazioni richieste dagli uffici competenti.

Alla data della presente relazione non è oggettivamente possibile determinare con precisione né le modalità operative, né i tempi, né i costi necessari per la completa regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e per la conclusione dei PEC, trattandosi di procedimenti complessi e subordinati alle valutazioni e determinazioni dell'Amministrazione Comunale competente, anche in considerazione del fatto che il compendio immobiliare ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

In via meramente prudenziale e ai soli fini estimativi, senza che ciò costituisca assunzione di responsabilità in ordine alla concreta quantificazione degli oneri, si può ipotizzare che i costi complessivi necessari per la regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e per la definizione dei Piani Esecutivi Convenzionati possano attestarsi indicativamente nell'ordine di € 50.000,00, restando inteso che tale importo dovrà essere oggetto di specifica verifica e puntuale definizione in sede amministrativa.

La regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e la conclusione dei Piani Esecutivi Convenzionati dovranno in ogni caso essere effettuate congiuntamente, quale condizione necessaria per la presentazione e l'ottenimento dei certificati di agibilità dei fabbricati.

Eventuali iter di regolarizzazione dovranno pertanto essere attentamente valutati e concordati con l'Amministrazione Comunale e con l'Ufficio Tecnico competente, potendo comportare impegni economici e temporali rilevanti in capo alla proprietà o a eventuali futuri acquirenti.

CONCLUSIONI E STIMA

Bene n° 1 - Fabbricati produttivi ubicato a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47, Piani T-1

Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata site a Pagno (CN) - Via Bonanate n.47

Il Lotto n.1 è costituito da un complesso immobiliare a destinazione produttiva con annesse aree pertinenziali, come meglio descritto nei paragrafi precedenti, ed **è oggetto di stima per il diritto di proprietà pari a 1/1.**

Identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 726	Sub. 1	Cat. D/07	(Bene n.1)
------------------------	--------------	------------------	---------------	------------------	-------------------

Identificato al Catasto Terreni:

Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 727	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 729	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 730	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 732	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 733	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 735	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 737	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 739	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 741	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 743	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 745	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)
Comune di PAGNO	Fg. 6	Part. 747	Qualità Prato Irrig	(Bene n.2)

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto ha adottato il metodo di stima comparativo, fondato su analisi di mercato di carattere generale, sull'esame di valori desunti da compravendite di immobili ritenuti assimilabili per tipologia e localizzazione, nonché sulla propria esperienza professionale e conoscenza del mercato immobiliare locale.

La valutazione è stata effettuata tenendo conto della localizzazione e del contesto territoriale di riferimento, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, della loro consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione, nonché della situazione urbanistica, edilizia e catastale, oltre che delle condizioni generali del mercato immobiliare al momento della stima.

Fonti di informazione:

- Agenzia delle Entrate / Servizi catastali e ipotecari;
- Agenzia delle Entrate / Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate / Consultazione valori immobiliari dichiarati;
- Agenzie immobiliari di zona;
- Studi tecnici/professionali di zona;
- Ufficio tecnico del comune di Pagno;

Il parametro di riferimento adottato per il calcolo del valore è la Superficie Utile Lorda (SUL), espressa in metri quadrati, comprensiva delle murature interne ed esterne.

Ai fini della determinazione della superficie convenzionale ponderata, sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi in relazione alla destinazione d'uso:

- 1,00 per i magazzini;
- 0,65 per le tettoie;
- 1,25 per gli uffici;
- 0,50 per i locali accessori e i servizi;
- 0,25 per il soppalco;
- 0,05 per l'area pertinenziale.

Il Bene n.2, in quanto oggetto di dismissione come previsto dal Piano Esecutivo Convenzionato, è stato conteggiato con valore pari a zero.

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ha deciso di adottare il valore unitario a metro quadro di 285€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota di stima	Totale
Bene n° 1 - Fabbricati produttivi Pagno (CN) Via Bonanate n.47 piani T-1	4278,32 mq	285,00 €/mq	€ 1.219.321,20	100,00%	€ 1.219.321,20
Bene n° 2 - Aree destinate a viabilità pubblica e privata (da dismettere al comune) Pagno (CN) Via Bonanate n.47	4642,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
				Valore di stima:	€ 1.219.321,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento		
Variazione di mercato locale		
Posizionamento geografico e contesto territoriale		
Stato di manutenzione e conservazione		
Assenza di certificato di agibilità		
Obblighi residui derivanti dal Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) non concluso con regolarizzazione delle opere di urbanizzazione		
Totale deprezzamenti		25,00 %
Regolarizzazione urbanistica e conclusione PEC		
Totale costi ipotizzati		50.000,00 €

Valore finale di stima: € 864.490,75 arrotondato a € 864.000,00

Il valore di stima, come indicato nel precedente paragrafo, considera gli immobili valutati a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con espressa precisazione che ogni eventuale onere e spesa connessi alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, nonché agli ulteriori adempimenti amministrativi, sono da intendersi integralmente a carico dell'eventuale acquirente.

In applicazione di un criterio prudenziale di valutazione e tenuto conto della perdurante congiuntura economica, si è ritenuto congruo applicare un deprezzamento complessivo pari al 25%, riferito alla

posizione geografica, allo stato di manutenzione e conservazione e alle attuali condizioni del mercato immobiliare, comprensivo delle criticità già descritte nel paragrafo "Regolarità edilizia", quali l'assenza del certificato di agibilità, la presenza di obblighi residui derivanti dal Piano Esecutivo Convenzionato non ancora concluso e la necessità di regolarizzazione urbanistica delle opere di urbanizzazione, come già descritto nei paragrafi precedenti.

In via del tutto prudentiale e ai soli fini estimativi, senza che ciò costituisca alcuna assunzione di responsabilità in merito alla concreta quantificazione degli oneri, si evidenzia che, sulla base di considerazioni di carattere generale e senza verifica puntuale degli atti e delle autorizzazioni comunali, i costi complessivi necessari per la regolarizzazione delle opere di urbanizzazione e per la definizione dei Piani Esecutivi Convenzionati potrebbero collocarsi indicativamente nell'ordine di € 50.000,00, da intendersi come mera stima di massima suscettibile di conferma, integrazione o variazione in sede amministrativa e tecnica.

La presente stima è espressa al netto di ogni valutazione in merito alle ipoteche e ad altri eventuali gravami di natura reale iscritti sugli immobili, che non sono stati considerati ai fini della determinazione del valore.

Preso atto che la presente stima è redatta in funzione della procedura di concordato preventivo che la società istante presenterà innanzi al Tribunale di Cuneo (R.G. P.U. n. 84/2025), il valore determinato tiene conto del quadro procedurale di riferimento e, in particolare, della necessità che l'alienazione dei beni avvenga entro l'arco temporale previsto dal citato piano, con previsione di realizzo entro e non oltre il 31 luglio 2028.

Considerato che la stima è finalizzata a individuare un presumibile valore minimo di realizzo da indicare nell'attivo del piano concordatario, la cui fattibilità economica dovrà essere attestata dal professionista indipendente, si ritiene opportuno applicare, in via prudentiale, una riduzione del 25% rispetto al valore di mercato sopra determinato.

Valore finale di stima: € 864.000,00

Abbattimento prudentiale per valore di realizzo 25%: € 216.000,00

Valore prudentiale di realizzo: € 648.000,00

[REDAZIONE]

Con la presente relazione il sottoscritto dichiara di aver assolto integralmente il mandato conferito per la valutazione del Lotto n.1, svolgendo le attività di sopralluogo, analisi documentale, verifica catastale, accertamento dello stato di fatto e redazione della stima prudentiale dei beni oggetto di perizia.

Tutte le operazioni sono state condotte nel rispetto delle normative vigenti e secondo i criteri tecnici e prudentiali comunemente adottati in materia di valutazioni immobiliari.



Saluzzo, li 11/02/2026



Geom. Pelazza Francesco

