STUDIO TECNICO
TOMMASO GEOM. BLANDI
Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel. Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIAE

del più probabile valore di mercato dei ***beni immobili*** *ubicati nel Comune di Faule (CN)*

di proprietà dei [redacted]

titolari della Soc.

. snc

corrente a Faule (CN), Via Casana, n. 8 - C.F. e P.IVA: 00181700048

in **Liquidazione giudiziale n° 6/2023**

Giudice: Dott.ssa Natalia Fiorello

Curatore: Dott.ssa Anna Isoardi

10/11/2023, Cuneo

Timbro e Firma

_____

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra Tommaso BLANDI, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, ha ricevuto incarico in data 6 giugno 2018 dalla Dott.ssa Anna Isoardi in qualità di Curatore della liquidazione giudiziale n.6/2023, di redigere perizia di stima dei beni immobiliari e mobiliari della ditta nc.

1.2 Finalità della perizia

La perizia di stima ha come scopo la ***determinazione del più probabile valore di mercato*** degli immobili siti in Comune di Faule (CN), pertanto è stato effettuato il sopralluogo sugli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, si relaziona quanto segue:

1.3 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 30/05/2023 ed in data 06/06/2023.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata ipotizzando il fermo produttivo, infatti, la continuità aziendale, seppur auspicata, non pare sufficientemente appetibile, che nel qual caso consentirebbe un realizzo più capiente.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (*stima del valore di mercato degli immobili*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Faule (CN), Via Casana n. 8.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile *valore di mercato* dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse. Si precisa che il mandato ha escluso la verifica della situazione ipo-catastale ed urbanistica, nonché l'indagine del sottosuolo.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA e FORMAZIONE DEI LOTTI

Formazione dei lotti con elenco catastale:

COMUNE DI FAULE (CN)

Lotto		Catasto	FG	Num.	Sub	CAT	CL	Qualità	Consistenza	Rendita	Quota	Valore catastale
1	a	CF	3	95	5	A/3	1		12,5 vani	309,87 €	1/1	39.043,62 €
		CF	3	95	6	C/6	1		21m²	36,87 €	1/1	4.645,62 €
2	a	CF	3	95	7	D/7				4.708,00 €	1/1	296.604,00 €
		CT	3	99			1	Seminativo	134 m²	1,38 €	1/1	155,25 €
		CT	3	321			1	Seminativo	56 m²	0,58 €	1/1	65,25 €
	b	CF	3	10	1	D/7				1.810,00 €	1/1	114.030,00 €
		CT	3	358			1	Prato irriguo	107 m²	1,08 €	1/1	121,50 €
	c	CT	3	512			U	Prato	2908 m²	21,03 €	1/1	2.365,88 €
		CT	3	513			U	Prato	329 m²	2,38 €	1/1	267,75 €

N.B.: ***-Sulle coperture degli immobili 1a e 2a vi è un impianto fotovoltaico da 29,64 KWp.***
-Le unità immobiliari 1a e 2a (Sub. 5, 6 e 7), hanno altresì, i diritti sul B.C.N.C. di cui al foglio 3, Num. 95, Sub. 4.

COMUNE DI RACCONIGI (CN)

Lotto		Catasto	FG	Num.	Sub	CAT	CL	Qualità	Consistenza	Rendita	Quota	Valore catastale
3	a	CT	38	43			U	Incolto produttivo	1509 m²	0,47 €	1/1	52,88 €
	b	CT	38	149			U	Incolto produttivo	18465 m²	5,72 €	1/1	643,50 €
	c	CT	38	202			2	Bosco ceduo	1922 m²	1,99 €	1/1	223,88 €
	d	CT	36	263				Area Rurale	250 m²		1/1	

COMUNE DI MORETTA (CN)

Lotto		Catasto	FG	Num.	Sub	CAT	CL	Qualità	Consistenza	Rendita	Quota	Valore catastale
4		CT	23	209			3	Seminativo arborato	204 m²	1,42 €	16/624	159,75 €

Proprietà Lotto 1, 2 e 3: - [redacted] per la quota di ½

- [redacted] per la quota di ½

Proprietà Lotto 4 : - [redacted] per la quota di 16/624

- [redacted] per la quota di 16/624

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Planimetria catastale generale del compendio lotto 1 e Lotto 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

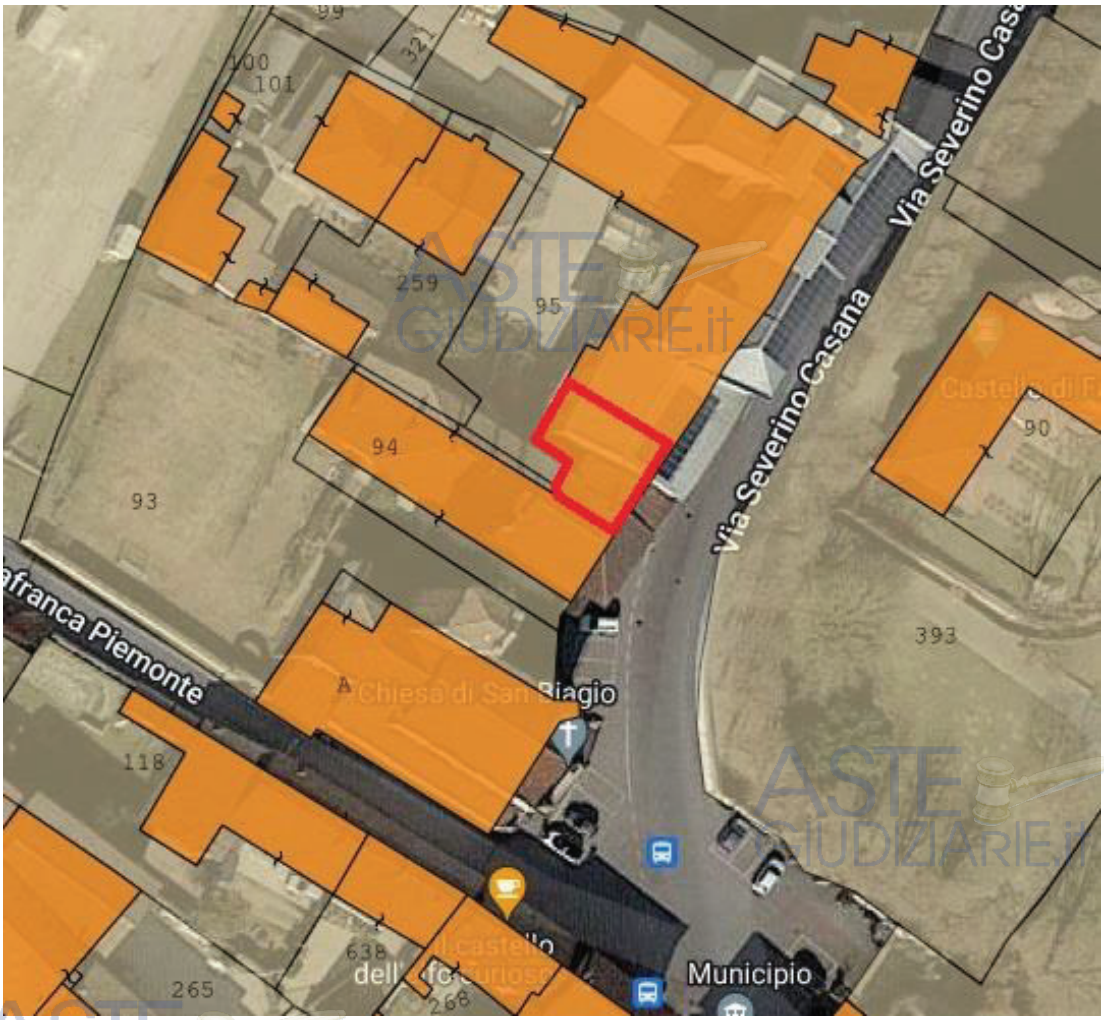
FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1)

a) **Alloggio** sito in Comune di Faule (CN), Via Severino Casana n. 10, censito al foglio 3, particella 95 sub. 5

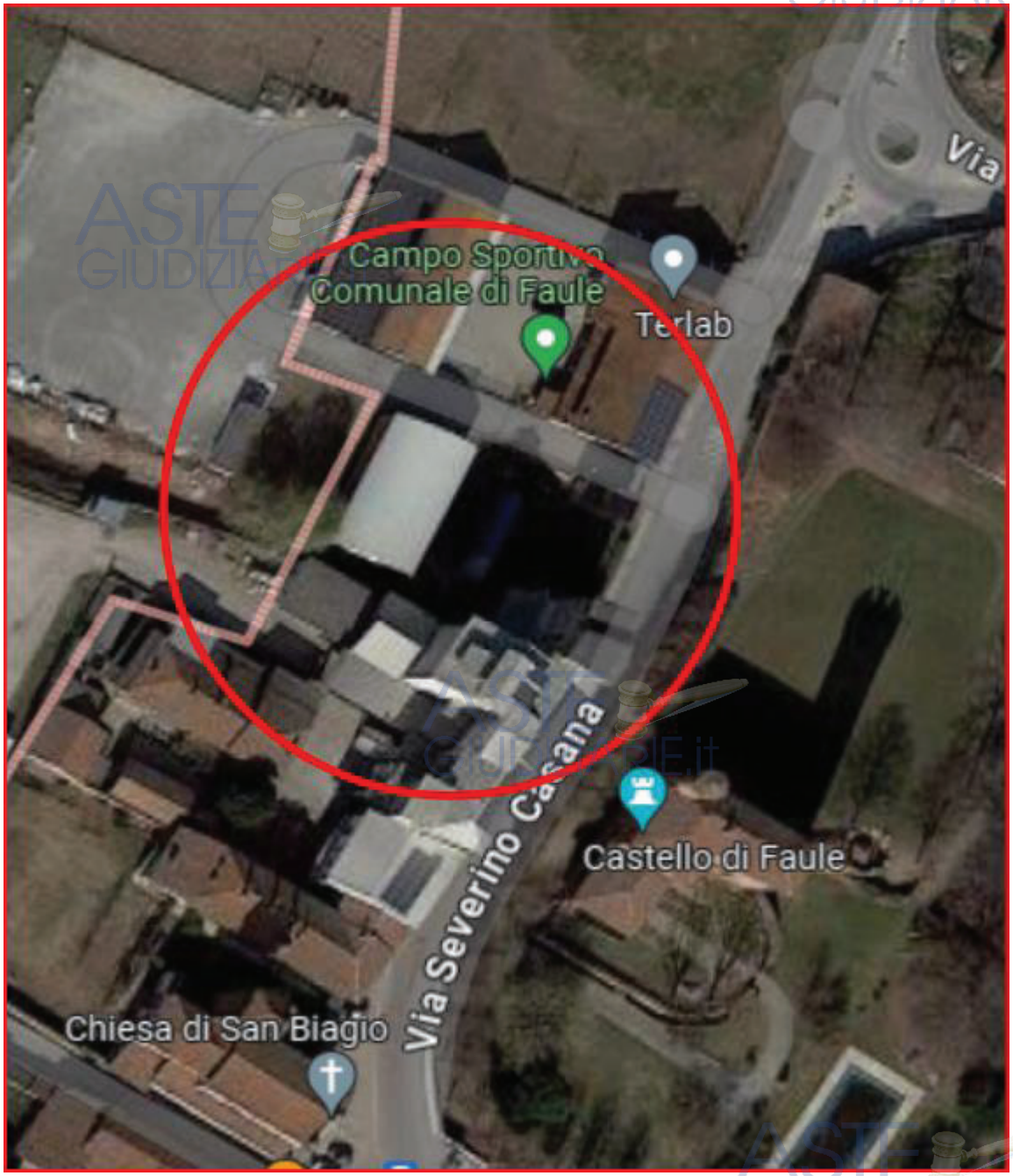
Autorimessa sita nel Comune di Faule (CN), Via Severino Casana n. 10, censito al foglio 3, particella 95 sub. 6

Oltre al **B.C.N.C.** al foglio 3, particella 95, Sub 4 (bene comune non censibile con i Sub 5,6 e 7)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto di mappa: Comune di Faule, Via Severino Casana n. 10



Vista MAPS: Comune di Faule, Via Severino Casana n. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2)

a) **Opificio** sito in Comune di Faulè (CN), Via Severino Casana n. 10, censito al foglio 3, particella 95 sub. 7

Terreno di pertinenza nel Comune di Faulè (CN), foglio 3, particella 99, Seminativo, Sup. 134 mq

Terreno di pertinenza nel Comune di Faulè (CN), foglio 3, particella 321, Seminativo, Sup. 56 mq

Oltre al **B.C.N.C.** al foglio 3, particella 95, Sub 4 (bene comune non censibile con i Sub 5, 6 e 7)

Estratto di mappa: Comune di Faule, Via Severino Casana n. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) **Capannone** sito in Comune di Faulè (CN), Via Severino Casana n. 10, censito al foglio 3, particella 10 sub. 1

Terreno di pertinenza (*uso viabilità*) nel Comune di Faulè (CN), foglio 3, particella 358, Seminativo, Sup. 107 mq

Estratto di mappa: Comune di Faule, Via Severino Casana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) **Terreno edificabile** sito in Comune di Faulè (CN), censito al foglio 3, particella 512, Prato, Sup. 2.908 mq.

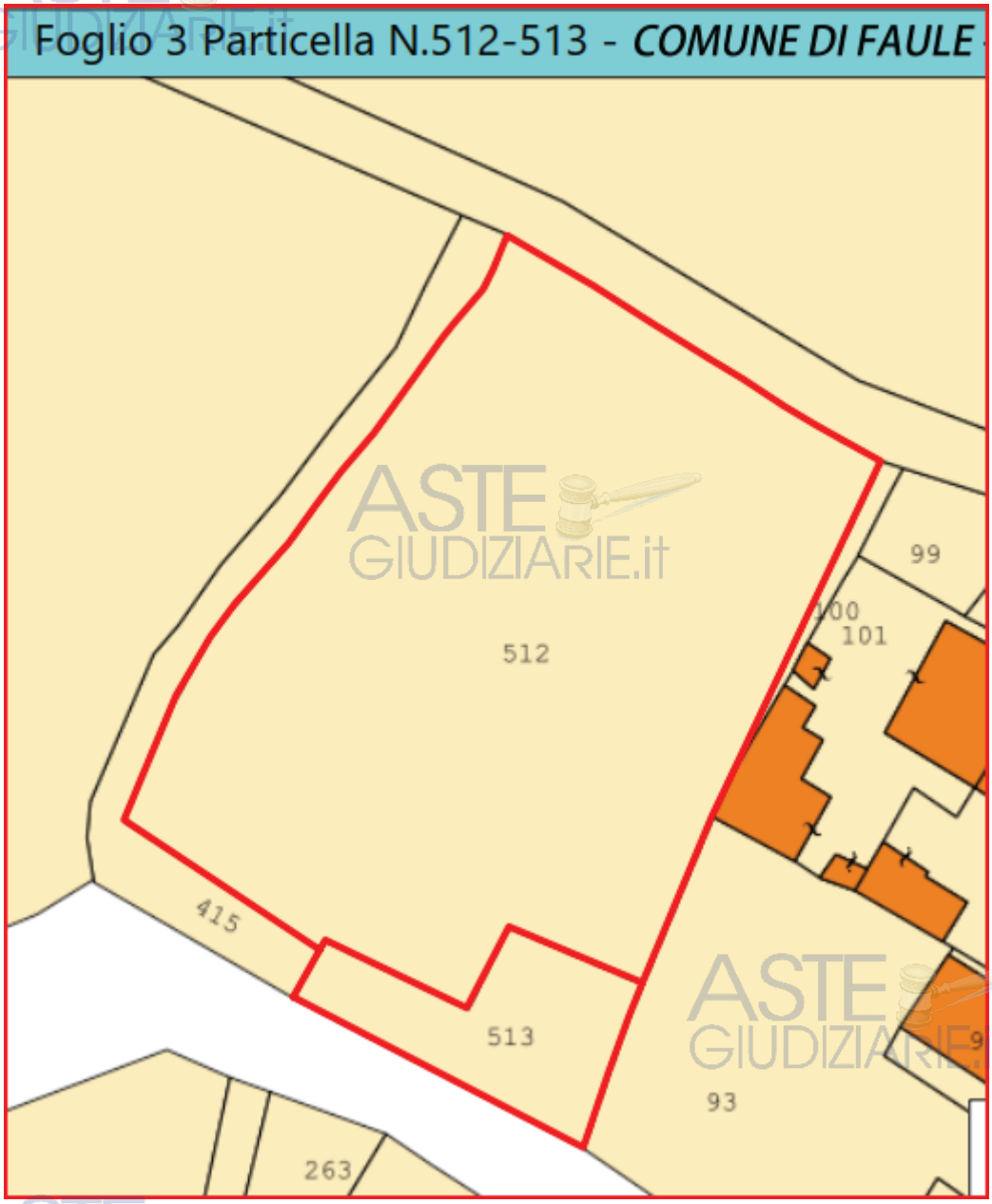
Terreno edificabile sito in Comune di Faulè (CN), censito al foglio 3, particella 513, Prato, Sup. 329 mq.

Descrizione:

2c – **Terreni edificabili** posti internamente e lungo la Via Villafranca Piemonte.

L'area è stata utilizzata al parcamento dei mezzi pesanti ed autoarticolati.

Su un lato vi è una pesa non funzionante.



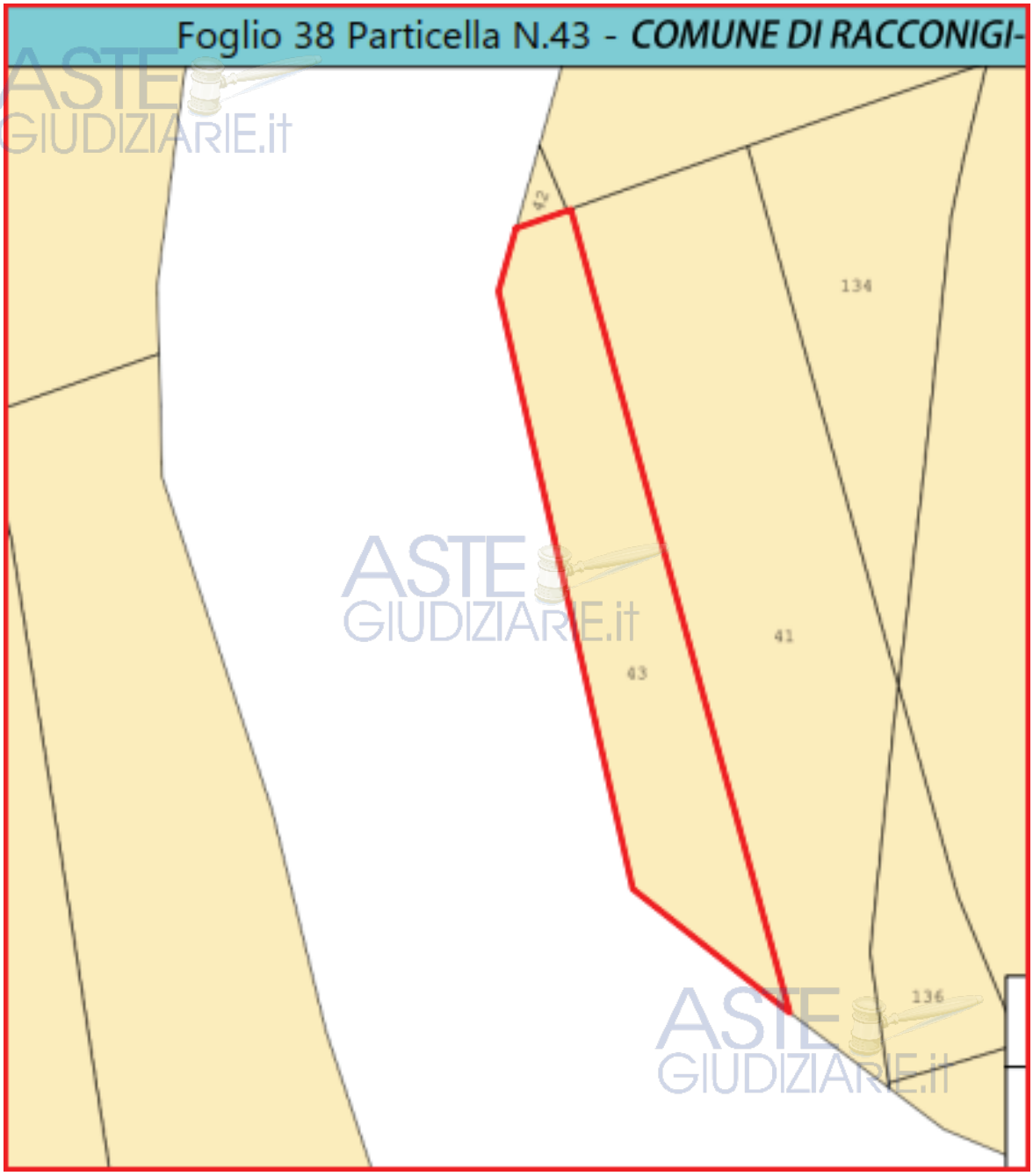
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 3)

a) **Terreno agricolo** nel Comune di Racconigi (CN), foglio 38, particella 43, Incolt.Prod., Sup. 1.509 mq

Descrizione:

3a – **Terreno agricolo** posto lungo il torrente Maira nel Comune di Racconigi.



Estratto di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista MAPS

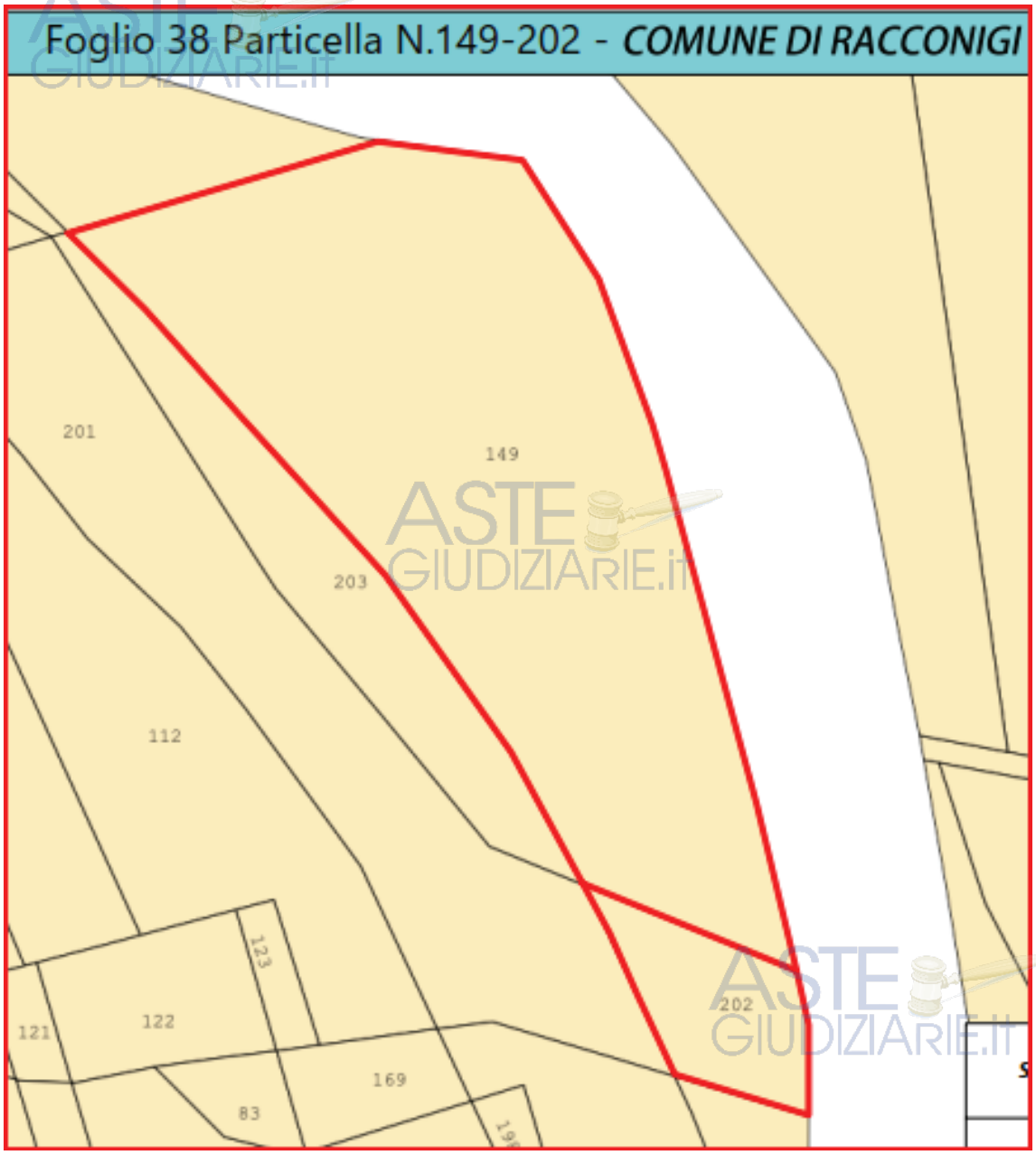
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) **Terreno** nel Comune di Racconigi (CN), foglio 38, particella 149, Incolt.Prod., Sup. 18.465 mq

c) **Terreno** nel Comune di Racconigi (CN), foglio 38, particella 202, Bosco Ceduo, Sup. 1.922 mq

Descrizione:

3b e 3c – **Terreni agricoli** posti lungo il torrente Maira nel Comune di Racconigi.



Estratto di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

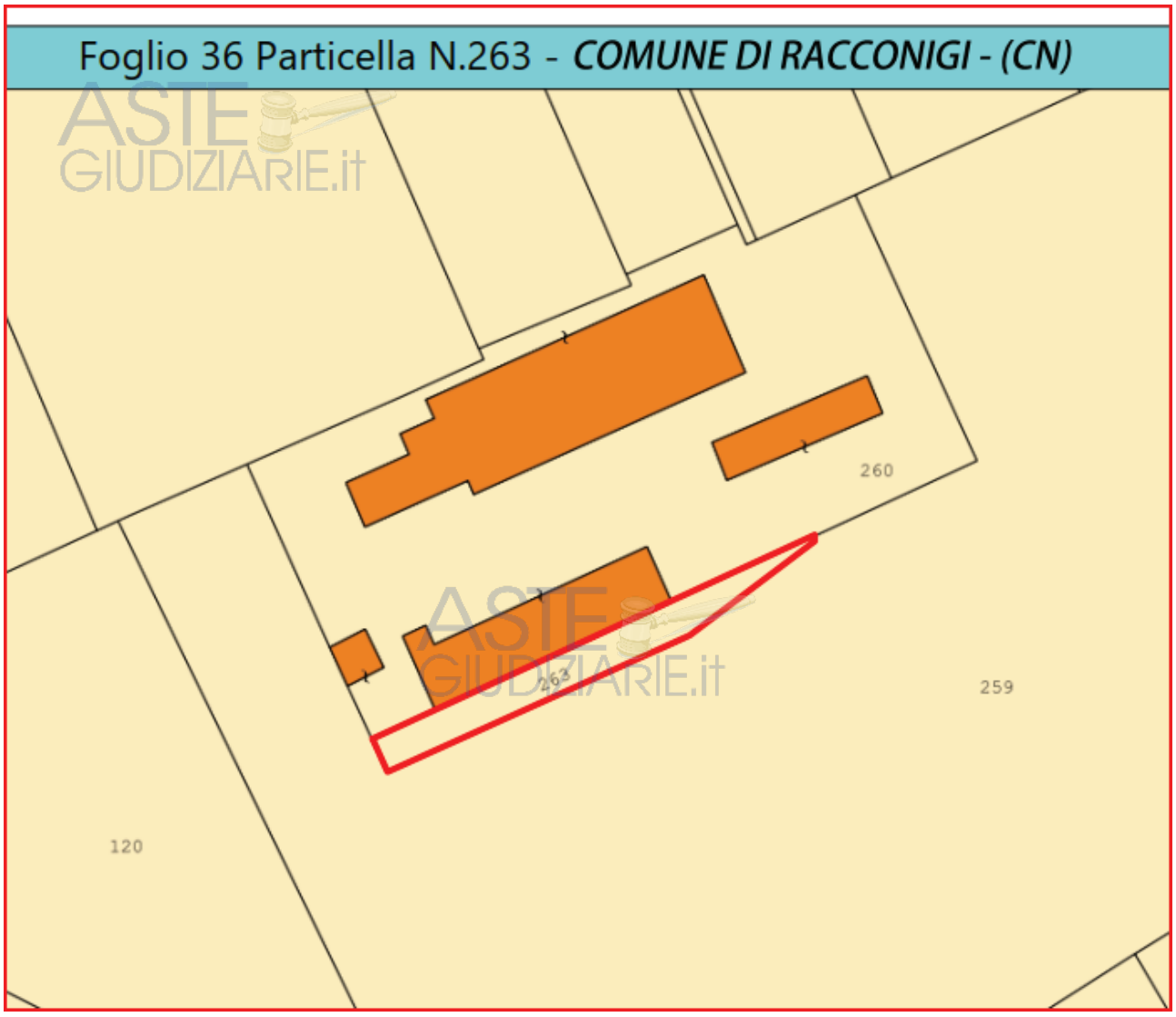
Vista MAPS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

d) **Terreno** nel Comune di Racconigi (CN), foglio 36, particella 263, Area Rurale, Sup. 250 mq

Descrizione:

3d – **Terreno edificabile/agricolo** posto nel Comune di Racconigi.



Estratto di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista MAPS

ESTRATTO DI PRG: **BR.4 Zone edificate a matrice tradizionale – BR.4**

L'articolo 30 delle Norme di Attuazione è il riferimento urbanistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Art. 30 Zone edificate a matrice tradizionale – BR.4

1. Le aree individuate nella zona urbanistica BR.4 riguardano nuclei ed edifici caratterizzati in prevalenza da tipologia di impianto e elementi architettonici riconducibili alla tradizione insediativa locale.
Per la zona BR.4 e le relative sottozone valgono le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- in presenza di vincoli di carattere culturale- ambientale[54] , gli interventi si intendono limitati a quanto successivamente prescritto al Titolo VI (artt. 44, 45, 46, 47).
- Per gli edifici esistenti è riconosciuta la consistenza edificata esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare;
- è ammessa la destinazione residenziale;
  per le **aree esterne all'ambito urbano** (perimetrazione dei centri e nuclei abitati) gli interventi di trasformazione edilizia a destinazione residenziale saranno attivabili nel rispetto delle seguenti distanze:
  - distanza minima dalle stalle e dai ricoveri di animali: 50 m;
  - distanza minima dai fabbricati destinati a porcilaie: 150 m.

  Per gli edifici oggetto di vincolo storico–monumentale, di segnalazione d'interesse ai sensi dell'art.24 L.R. 56/77 o ricadenti in zone soggette a vincolo paesaggistico-ambientale, nell'ambito di interventi di recupero ad uso abitativo e ad uso ricettivo ricreativo, tali distanze possono essere ridotte fino a quelle in vigore per i ricoveri animali dei proprietari (12,5 m solo in caso di recupero a fini abitativi rurali).
  Negli altri casi le distanze potranno essere valutate di volta in volta previo parere del Servizio d'igiene e Sanità Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale competente in ragione delle norme cautelative aggiuntive e straordinarie che potranno essere messe in atto nei singoli casi considerati.
  Per gli immobili oggetto di recupero ad usi abitativi non rurali, dovrà essere stipulata idonea dichiarazione notarile nella quale chi effettua l'intervento, oltre ad essere a conoscenza che detta unità ricadente in zona non propriamente residenziale risulta essere oggetto di specifica valutazione per la riduzione delle vigenti distanze dagli esistenti ricoveri animali, si impegna formalmente ad informare in sede di successivo atto di alienazione, gli aventi causa.
- Eventuali volumi destinati a ricovero animali o strumentali alla produzione agricola, posti all'esterno della cortina edilizia storica dei nuclei tradizionali, non potranno essere recuperati per usi diversi da quello produttivo agricolo o rurale.
- per le attività agricole in atto si richiamano le prescrizioni e le possibilità di intervento previste per la zona EA (art. 40), fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di tutela ambientale e l'adozione di tipologie edilizie e materiali congruenti con i caratteri tradizionali propri della zona BR.4 caratterizzanti seguendo le prescrizioni di intervento di cui ai successivo commi 3, 4.
- è ammessa la possibilità di installazione di strutture temporanee aperte (gazebi, tensostrutture, servizi ai visitatori, ecc.) a supporto delle attività ammesse dall'area, subordinatamente a richiesta di titolo abilitativo temporaneo stagionale, limitato a 9 mesi l'anno, eventualmente rinnovabile, con copertura fidejussoria a garanzia della rimozione a sopravvenuta scadenza;

2. Per tutte le zone BR.4 poste all'esterno della perimetrazione del centro abitato[55] è riconosciuto il carattere prevalentemente agricolo e debolmente infrastrutturato; pertanto la destinazione residenziale, pur ammessa non potrà costituire limitazioni o ulteriori adempimenti per l'esercizio della

---

54 *(segnalazione ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/1977 e D.Lgs. 42/2004 e loro s.m.i).*

55 *Rif. L.R. 56/77 art 12 comma 5bis*

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prevalente attività agricola o obblighi di ulteriore adeguamento delle dotazioni infrastrutturali di competenza pubblica.

3. Per le zone BR.4 e relative sottozone valgono le seguenti prescrizioni di intervento, con l'obbligo, in caso di intervento superiore alla MS, di uniformarsi ad esse anche in caso di opere su edifici privi di caratteri tradizionali:

- è vietata la tipologia cosiddetta "a pilotis";
- è vietata la copertura a tetto piano; salvo casi diversamente documentati è richiesta la copertura in laterizio (coppi o simili); non sono ammessi cornicioni, marcapiani, lesene ed altri motivi decorativi in cemento a vista; i pluviali e le gronde dovranno essere realizzati in rame o altro materiale esteticamente simile
- le aperture delle finestre dovranno essere coerenti con la composizione di facciata, di taglio verticale. E' vietato l'uso di finestrature continue, di vetrine continue o di tipologia non coerente con i caratteri formali tradizionali della zona; eventuali loggiati o colonnati aperti di interesse architettonico potranno essere protetti mediante vetrate arretrate verso l'interno, salvaguardando il profilo dell'apertura originaria;
- i serramenti preferibilmente di forma rettangolare così come gli scuri dovranno riproporre dimensioni e tipologie tradizionali, ad esempio anta battente, persiane, gelosie ecc., adottando finiture estetiche e colorazioni coerenti con i caratteri tradizionali (tipo legno o colorazioni coordinate con quelle della facciata) Non è ammesso l'uso di vetri a specchio o di materiali in contrasto con i caratteri storici quali l'alluminio anodizzato, metallo riflettente e simili;
- i portoncini di accesso pedonale su spazio pubblico dovranno essere realizzati o rivestiti in legno, con colori riconducibili alla tradizione locale escludendo di norma le pannellature vetrate;
- le aperture dei portoni carrai dovranno riproporre forme tradizionali ricorrenti, ad esempio ad arco o a piattabanda arcuata, con ante di chiusura in metallo (tipo cancellata) o pannellature con finitura in legno, secondo specchiature, tipologie e colori riscontrabili nella tradizione locale;
- i serramenti di eventuali attività a piano terra dovranno essere preferibilmente in legno o altri materiali verniciati con colorazioni tradizionali;
- le inferriate sono consentite nella misura in cui ripropongono disegni e materiali propri degli insediamenti storici locali;
- gli eventuali nuovi porticati dovranno essere realizzati secondo le proporzioni e le tipologie riconducibili alla tradizione locale;
- per i rivestimenti murari dovranno essere adottate o riproposte finiture tradizionali (ad esempio: intonaco tipo calce idraulica, malta bastarda frattazzata, etc..). In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione dovrà essere supportata da una relazione di congruenza con i caratteri e i cromatismi della tradizione insediativa locale;
- per i balconi dovranno essere previsti parapetti in ferro secondo disegni tradizionali evitando pannellature cieche con estetica e materiali non coerenti con il contesto storico;
- in generale per le parti esterne dell'edificio è fatto divieto di:
  - impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, pantalere, lesene, stucchi, portali, dipinti, ecc.);
  - sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali, in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
  - sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche;
- per gli edifici che non presentino le condizioni di decoro, sicurezza e rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione e ripristino, quali: eliminazione degli elementi deturpanti (tettoie, bassi fabbricati o altre preesistenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degradanti) ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature,ecc.;

- è ammesso l'utilizzo dei locali a piano terra per la realizzazione di autorimesse ad uso privato. Nuove aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in caso di impossibilità di accesso veicolare da cortili interni;
- gli interventi superiori al restauro e risanamento conservativo devono comprendere la sistemazione definitiva dell'area di pertinenza, con riqualificazione delle pavimentazioni dei cortili, e dei giardini mediante l'utilizzo di materiali tradizionali o ad essi esteticamente assimilabili;
- è vietato modificare le recinzioni prospicienti strade ed aree pubbliche. In caso di parziale rifacimento o di completamento dovranno essere realizzate in muratura rifinita ad intonaco ed avere uguale altezza delle precendenti, ovvero dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario;
- le insegne dovranno essere realizzate nel rispetto dello specifico "abaco per le Residenze Sabaude", recepito nel vigente Regolamento Edilizio, il loro disegno dovrà armonizzarsi (per tipologia, forma e colore) con i caratteri architettonici della facciata sulla quale dovrà collocarsi.
- eventuali impianti tecnologici esterni (quali ad es.: pannelli solari, pannelli fotovoltaici, antenne, climatizzatori, tubazioni a vista etc.) dovranno essere collocati preferibilmente in aree interne non visibli da spazio pubblico. Il loro inserimento dovrà essere coordinato con un progetto d'insieme atto a dimostrarne la coerenza con i caratteri tipologici ed estetici dell'edificio.
- è ammessa, compatibilmente con la disponibilità di aree libere e le preesistenze edificate, la realizzazione di serre con struttura non permanente e senza basamento a terra finalizzate alle coltivazioni orticole e limitate ad una superficie massima di 25 mq

4. Per tutte le trasformazioni ammesse si richiede il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri architettonici dell'impianto edilizio tradizionale caratteristico della zona urbanistica, salvaguardando i caratteri formali propri. Eventuali interventi recenti non congruenti con le caratteristiche tradizionali dovranno essere riqualificati adottando materiali, forme ed elementi architettonici riconducibili alla tradizione insediativa; in sede di progettazione (anche per i nuovi elementi e le trasformazioni) dovrà essere prodotta una adeguata documentazione di inserimento ambientale per la verifica di coerenza degli interventi proposti con il tessuto tradizionale[56].

5. All'interno della zona BR.4 sono individuate le sottozone BR.4/e, BR.4/s, BR.4/t, per le quali oltre alle precedenti disposizioni di carattere generale valgono le seguenti ulteriori precisazioni.

BR.4/e Sottozone edificate a matrice tradizionale

6. Le aree comprese nella sottozona urbanistica BR.4/e riguardano parti del territorio (edifici, ambienti e borgate) in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto e di una tipologia caratteristica della tradizione insediativa in ambiente rurale. I fabbricati presenti mantengono in prevalenza una buona integrità degli elementi edilizi tradizionali e degli spazi privati ad essi asserviti. Il P.R.G.C. intende conservare e valorizzare tali caratteri, anche mediante il recupero e la riconduzione ai caratteri tradizionali degli elementi edilizi esistenti difformi da tali caratteristiche prevalenti.

7. Per le sottozone **BR.4/e** valgono le seguenti prescrizioni:

a) Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), è riconosciuta la consistenza edificata esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare. Al fine di incentivare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, sono ammessi interventi volti alla loro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riqualificazione e al riuso funzionale, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni, secondo le seguenti prescrizioni:

- È consentito il recupero degli spazi esistenti all'interno della sagoma edilizia (ingombro volumetrico significativo) [57] e, anche se non computati nel volume come definito dal Regolamento Edilizio, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni.
- È ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, in applicazione della L.R. 21/1998 e s.m.i.. Per i sottotetti che non dispongono dei requisiti dimensionali minimi per conseguire l'abitabilità, è ammessa la sopraelevazione "una tantum" delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 100 cm. La volumetria così ricavata è ammessa in aggiunta a quella esistente.
- È inoltre ammesso l'adeguamento delle altezze minime interne al piano, quando si renda necessario per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento di m. 2,70 di interpiano, fermo restando il mantenimento dei caratteri tradizionali, compositivi ed estetici, esterni dell'edificio e il limite alla sopraelevazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di 100 cm.

b) Al fine di incentivare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è consentito un ampliamento "una tantum" del 25% della SUL esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare (con un minimo sempre ammesso pari a 25 mq), ad eccezione delle unità che hanno già usufruito di tale opportunità in passato. Tali interventi "una tantum" sono ammessi anche se incidono sulla superficie coperta con possibilità di incremento massimo rispetto alla situazione esistente di + 25%, previa verifica di coerenza delle trasformazioni in progetto con i caratteri tradizionali del tessuto edificato esistente e limitatamente ai manufatti legittimamente autorizzati e non in contrasto con le preesistenze tradizionali. Gli interventi di incremento "una tantum" devono in ogni caso essere formalmente integrati all'unità immobiliare preesistente. In sede di richiesta del titolo abilitativo per detti ampliamenti è necessario presentare uno storico degli atti autorizzativi, con cui verificare l'assenza di eventuali passati ampliamenti.

c) È ammesso, con intervento esteso all'intero lotto di proprietà ricompreso nella medesima area urbanistica di competenza, il recupero dei volumi degli edifici accessori, anche aperti purchè realizzati in epoca antecedente il 1967, con esclusione delle strutture provvisorie quali tettoie, baracche e simili, realizzate con materiali poveri, in contrasto con -quelli del fabbricato principale e da esso dissimili per forma, tipologia o nesso organico compositivo, ancorchè chiuse da più lati. Per tali edifici è ammesso l'intervento di ricomposizione volumetrica delle parti prive di pregio,-con caratteri difformi da quelli tradizionali o tipici ed in contrasto con il tessuto circostante. Tale intervento da subordinarsi ad un progetto organico esteso all'intero lotto di pertinenza deve in ogni caso essere formalmente integrato al fabbricato principale preesistente. Sono esclusi interventi di demolizione di elementi di pregio storico artistico o documentario. E' inoltre ammesso il recupero a fini abitativi dei fabbricati esistenti in base alla L.R. 9/2003 e s.m.i.

d) Nei casi specificati nella Tabella Normativa è richiesta la realizzazione di parcheggi privati ed edifici accessori nelle quantità previste dall'art. 5, comma 4 e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 43, fermo restando l'adozione di forme e tipologie costruttive congruenti con il contesto edificato tradizionale. L'utilizzo dei locali a piano terra per la formazione di autorimesse ad uso privato a condizione che le nuove aperture siano integrate e coerenti con i caratteri compositivi tradizionali. Nuove aperture verso spazi pubblici esterni sono ammesse solo in assenza di cortili interni con adeguata accessibilità veicolare;

BR.4/s Sottozone edificate a matrice tradizionale di interesse storico-ambientale

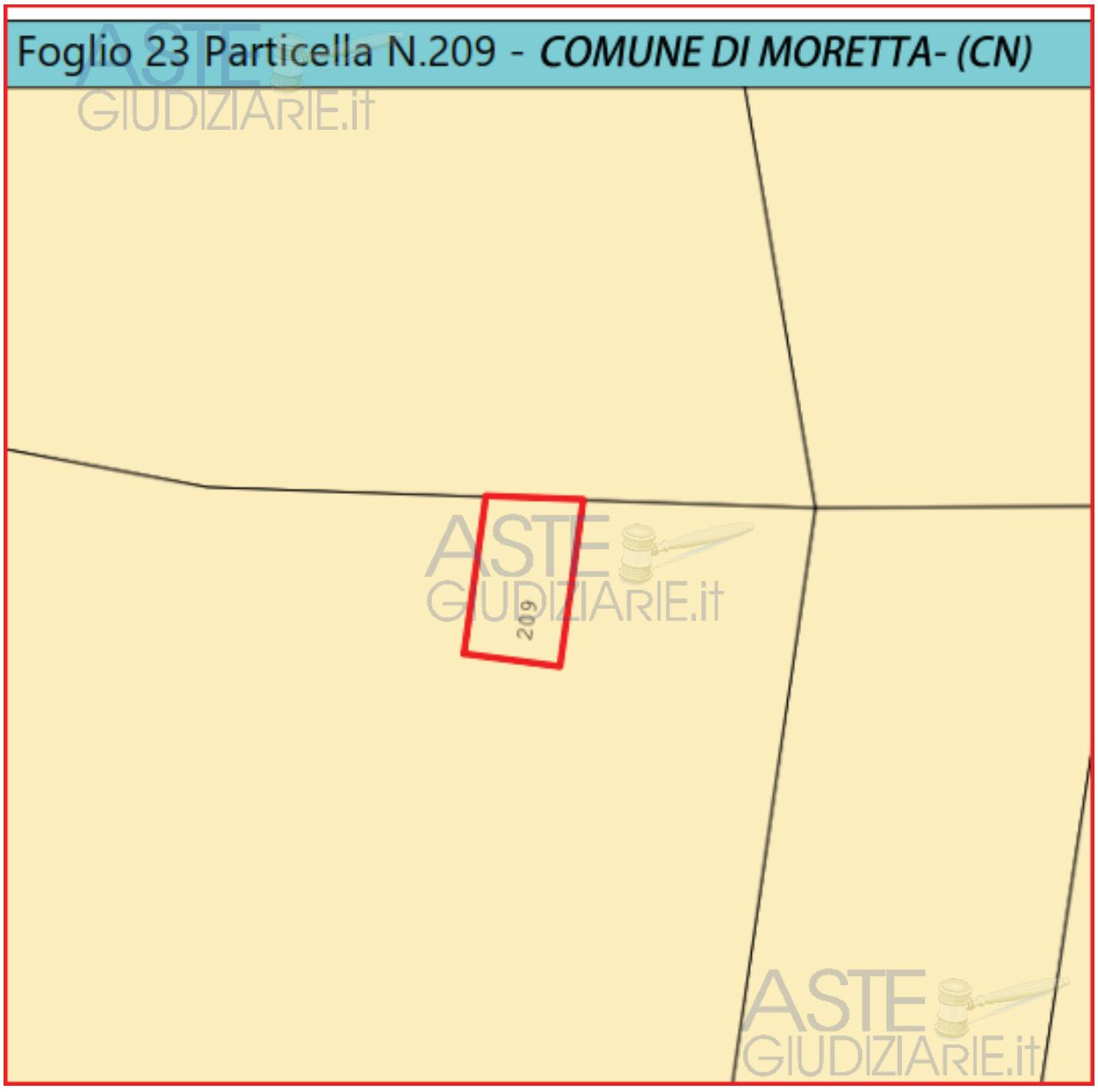
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 4)

Terreno nel Comune di Moretta (CN), foglio 23, particella 209, Seminativo, Sup. 134 mq

Descrizione:

4 – **Terreno agricolo** posto nel Comune di Moretta per la quota di 16/624.



Estratto di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vista MAPS

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1 SCHEDA DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI «Lotto -1a»

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione dell'edificio:

Trattasi di **PALAZZINA RESIDENZIALE** annessa all'opificio (*molino*) posto in aderenza ed ubicata nel centro del paese del Comune di Faule.

Trattasi di fabbricato di vecchia edificazione, si sviluppa su 2 p.f.t. oltre ad un Piano Seminterrato. Strutturalmente è costituita da murature perimetrai e centrali portanti.

Il manto di copertura è in lamiera di colore grigio chiaro.

L'**abitazione**, di ca. 283 mq, ha 2 ingressi, uno dalla strada esterna ed uno da cortile interno.

Al *piano terreno*: vi è la zona giorno con cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e sala da pranzo e scala interna;

Al *piano primo*: troviamo la zona notte, costituita da 4 camere da letto, 2 bagni, 2 ripostigli, un ampio balcone e due locali da adibire a studio.

Al *piano seminterrato*, con accesso dall'esterno vi è la cantina.

Di pertinenza vi è anche un'**autorimessa** posta al piano terreno, con accesso tramite cancello esterno oltre ad un'area cortilizia parzialmente recintata.

Zona di ubicazione dell'edificio:

Il fabbricato è situato nel centro del Comune di Faule, trattasi di paese per la maggior parte a vocazione agricola.

Stato di conservazione e manutenzione:

Basso/Medio stato di conservazione, con la necessità di effettuare interventi di manutenzione ordinari anche sugli impianti tecnologici.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Sono presenti gli impianti: idro-sanitario, elettrico, fognario e di riscaldamento.

Finiture dell'edificio:

Il fabbricato esternamente è intonacato e tinteggiata di colore rosso mattone. L'unità abitativa presenta in parte pavimentazione con piastrelle in gres porcellanato e marmo ed in parte rivestito con parquet in legno.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo.

Ringhiera della scala interna in ferro battuto decorato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parti comuni dell'edificio:

Cancello d'entrata e area esterna del cortile in comune con l'opificio facente parte del lotto -2-, si precisa che una porzione di cortile è stata recintata tramite delle staccionate per delimitare l'area privata all'interno del cortile.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 95, sub. 5, cat. A/3, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita € 309,87
- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 95, sub. 6, cat. C/6, classe 1, consistenza 21 mq, rendita € 36,87

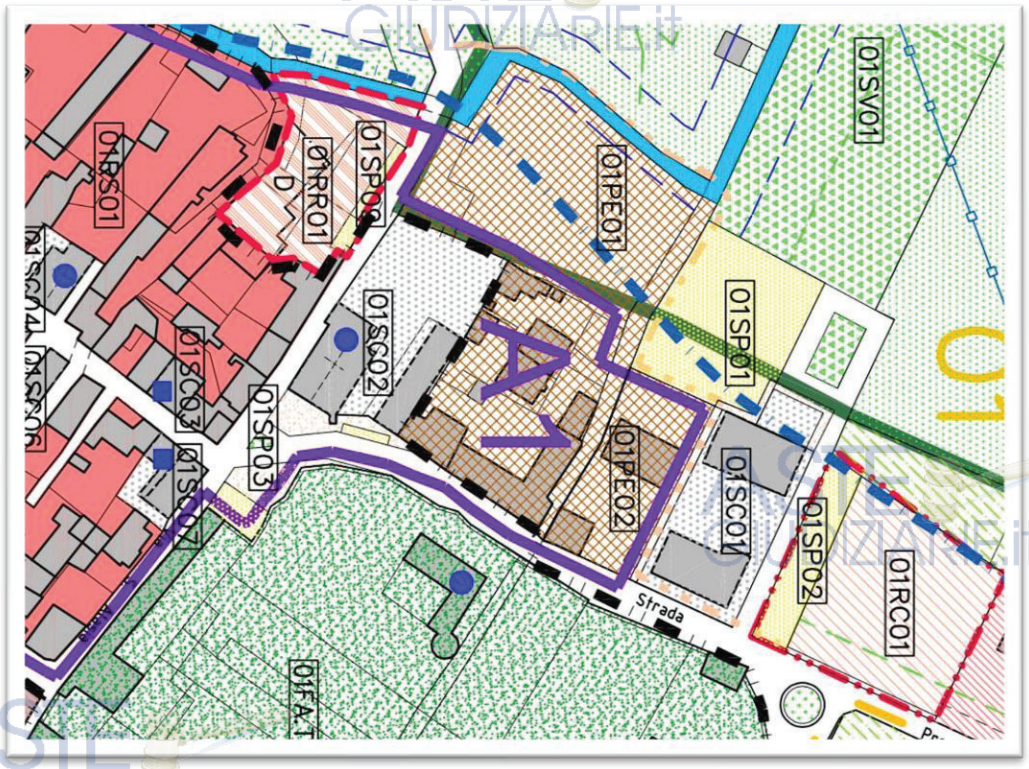
Quote di proprietà:

- [redacted] (1/2 piena proprietà)
- [redacted] (1/2 piena proprietà)

Norme Piano Urbanistico:

L'immobile ricade nell'area "PE: aree per attività produttive artigianali e industriali esistenti ", di cui all'Art. 26 delle N.d.A

ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE



[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze:

NORD: altra u.i.u. mappale 95 sub. 7

SUD: altra u.i.u. mappale 94

EST: strada Via Severino Casana

OVEST: corte comune

3.2 SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – «Lotto -2a-2b-2c-»

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione dell'edificio:

2a - Trattasi di **OPIFICIO INDUSTRIALE** per la macinazione e la produzione delle farine e dei suoi sottoprodotti.

Il complesso molitorio è costituito da un impianto completo e preposto alla macinazione di grano tenero e duro della potenzialità di 120 ton/24 ore ed è stato parzialmente rinnovato nell'anno 2003[1].

Sostanzialmente l'edificio è costituito in cemento armato precompresso e gettato in opera, con pareti in mattoni, copertura in lamiere grecate di colore grigio chiaro (*recente sostituzione*).

All'interno si trovano diversi locali con varie destinazioni d'uso (*laboratori, magazzini, depositi, uffici, servizi igienici, spogliatoi, silos per le materie prime e per lo stoccaggio del prodotto finito, officina, ecc.*).

L'opificio si sviluppa su tre p.f.t. oltre ad un sottotetto e da porzioni interrate e sorge su un'area totalmente asfaltata e recintata.

L'ingresso carraio avviene da due ampi accessi automatizzati: uno frontalmente alla strada principale ed uno da stradina di penetrazione e che sbocca nel retro del medesimo opificio.

Inoltre, vi è un portoncino d'ingresso pedonale, posto su Via Severino Casana, dedicato alla clientela.

Inoltre, vi sono due appezzamenti inclusi:

Terreno di pertinenza nel Comune di Faulè (CN), foglio 3, particella 99, Seminativo, Sup. 134 mq

Terreno di pertinenza nel Comune di Faulè (CN), foglio 3, particella 321, Seminativo, Sup. 56 mq

Per una superficie totale di ca. 1.564 mq.

[1] *Detto intervento di rinnovamento è stato limitato ai reparti di pulitura e di macinazione.*
I reparti a monte della pulitura e a valle della macinazione sono rimasti invariati.
L'aggiornamento si è reso necessario perché l'obbiettivo di marketing è di produrre sfarinati di qualità.
Per questo nel rinnovamento è stato applicato un processo tecnologico che tiene particolarmente conto delle caratteristiche e del luogo di provenienza dei grani avviati in lavorazione, allo scopo di ottenere un prodotto finito adeguato alla richiesta di mercato.
L'impostazione data all'impianto garantisce l'estrazione di prodotti di prima qualità in condizioni scrupolosamente igieniche.
Nello studio di ammodernamento si sono tenute in evidenza le esigenze specifiche dell'azienda molitoria, volte soprattutto ad ottenere la maggior gamma di prodotti di elevata qualità con caratteristiche intrinseche merceologiche atte ai vari fabbisogni, quali, ad esempio, la destinazione alla panificazione ed alle industrie di derivati della macinazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nello specifico l'azienda si compone così:

Piano Terreno:

Silos in c.a. per i prodotti, locali uffici, ripostigli, spogliatoi e servizi igienici, locali di deposito e locale laminatoi.

Presso l'area esterna sono presenti: Area di carico e scarico merci, tramogge, silos per prodotti, tettoie di deposito.

Piano Primo:

Attraverso scala interna in cemento grezzo si accede al piano primo dove vi è il reparto semolatrici, reparti specifici per la produzione delle farine, insaccatrice, mulini a pietra e fariniere, ecc.

Piano Secondo:

Continuando con la medesima scala si accede al piano secondo dove si trovano i silos, plansister, insaccatrice, il reparto semolatrici, ecc.

Piano Terzo:

proseguendo con la scala interna si accede al piano terzo dove vi è il reparto plansister, pulizia grano, spietratore, ecc.

Piano Quarto:

In ultimo, sempre dalla medesima scala interna si accede al piano quarto (*sottotetto*) dove vi sono i filtri di prepulitura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione dell'edificio:

2b – In aderenza al precedente immobile ed a completamento dell'intero ciclo produttivo, si trova un'area con all'interno diversi immobili:

- un **capannone** centinato a pianta rettangolare della superficie di ca. 235 mq. L'uso attuale è ad officina e deposito.

La struttura è costituita in muratura portante e copertura centinata in carpenteria metallica a capriate reticolare e copertura in lamiera zincata.

Il pavimento è in battuto di cemento.

Le chiusure sono in portoni in ferro ad ante e rifinito esternamente con intonaco tinteggiato.

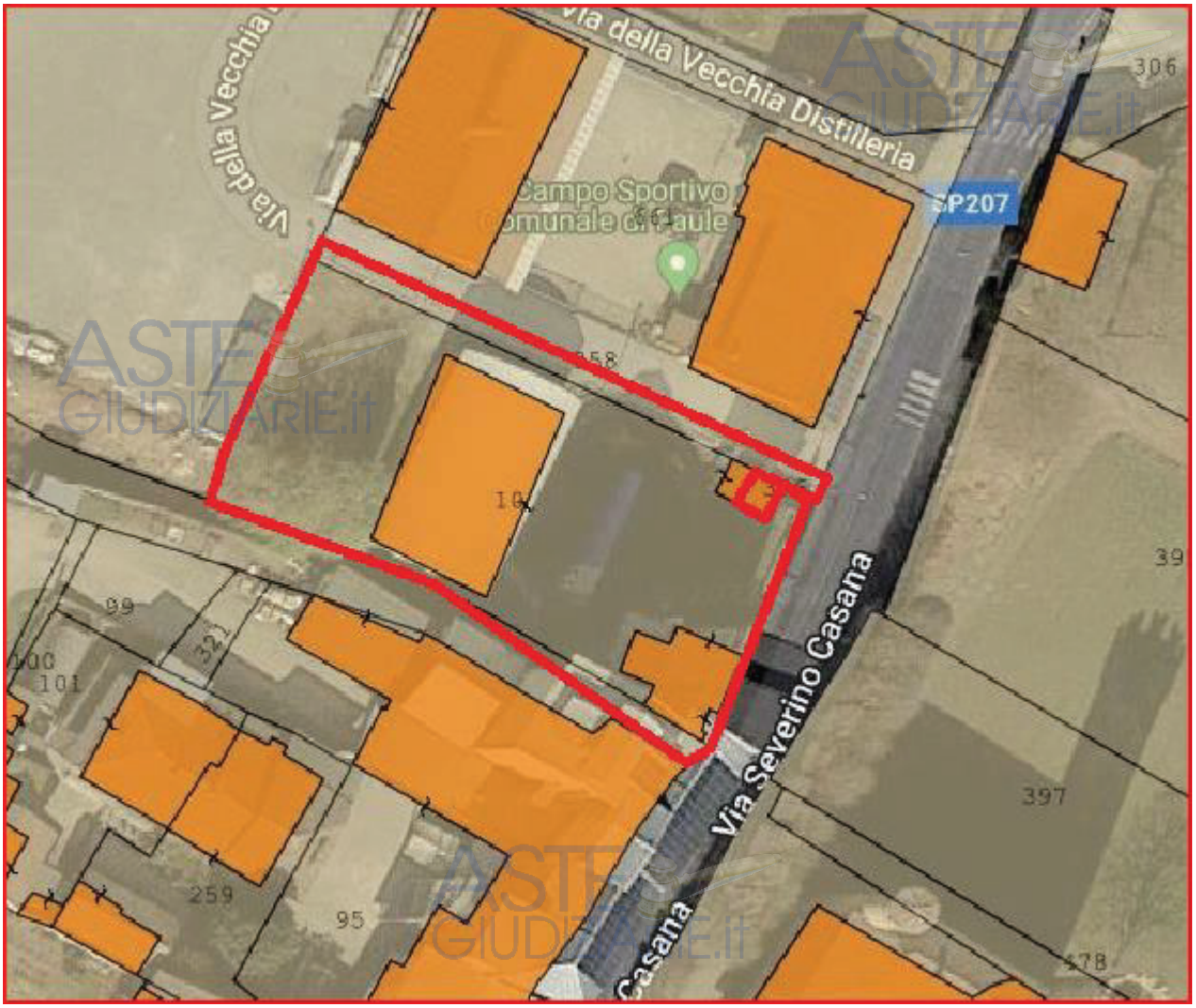
- un **locale silos**, locali compressori e vano quadri elettrici al piano terreno a ponte (*dove anticamente v'era il molino funzionante ad acqua corrente*) sul canale, oltre a silos sviluppato sui piani 1°-2°-3° e 4°, realizzate in calcestruzzo armato.

- **Cabina di trasformazione elettrica** privata.

- ampia **area** di pertinenza di ca. 1.324 mq. comune alle unità ivi edificate.

- appezzamento di terreno utilizzato alla **viabilità veicolare** asfaltata per l'accesso diretto al capannone ed a campo sportivo comunale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO -A-

Zona di ubicazione dell'edificio:

Il complesso è situato nel centro del Comune di Faule, in area residenziale. Il contesto è agricolo.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il complesso si trova in mediocre stato di conservazione generale.

Il complesso essendo composto da molteplici strutture ed attrezzature necessita continui interventi manutentivi.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Data la complessità delle operazioni svolte all'interno del molino, sono presenti numerosi ed articolati impianti quali:

- impianto idro-termo-sanitario
- impianto elettrico industriale con numerosi quadri e sottoquadri completa della relativa Dichiarazione di conformità
-Verbale di messa a terra.
- Impianto antincendio e scala in ferro zincato esterna di emergenza
- Impianto Fotovoltaico della Potenza di 29,64 KWp, posizionato sulla copertura dei tetti degli immobili 1a e 2°. L'impianto è stato installato nel 2015 in occasione del rifacimento della copertura ed è entrato in funzione nell'anno 2016. Attualmente per problemi agli inverter, risulta non funzionante.

Finiture dell'edificio:

La zona produttiva interna dove si svolgono le lavorazioni è piastrellata.

I serramenti sono in ferro vetro singolo.

Gli uffici sono rivestiti con parquet in legno ed i serramenti sono in legno verniciato a doppio vetro.

Il manto di copertura è in lamiera grecata di colore grigio di recente sostituzione.

Parti comuni dell'edificio:

Cancello d'entrata e area esterna del cortile in comune con l'abitazione adiacente facente parte del lotto -1-.

Quote di proprietà:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- [redacted] (1/2 piena proprietà)

- [redacted] (1/2 piena proprietà)

Dati catastali:

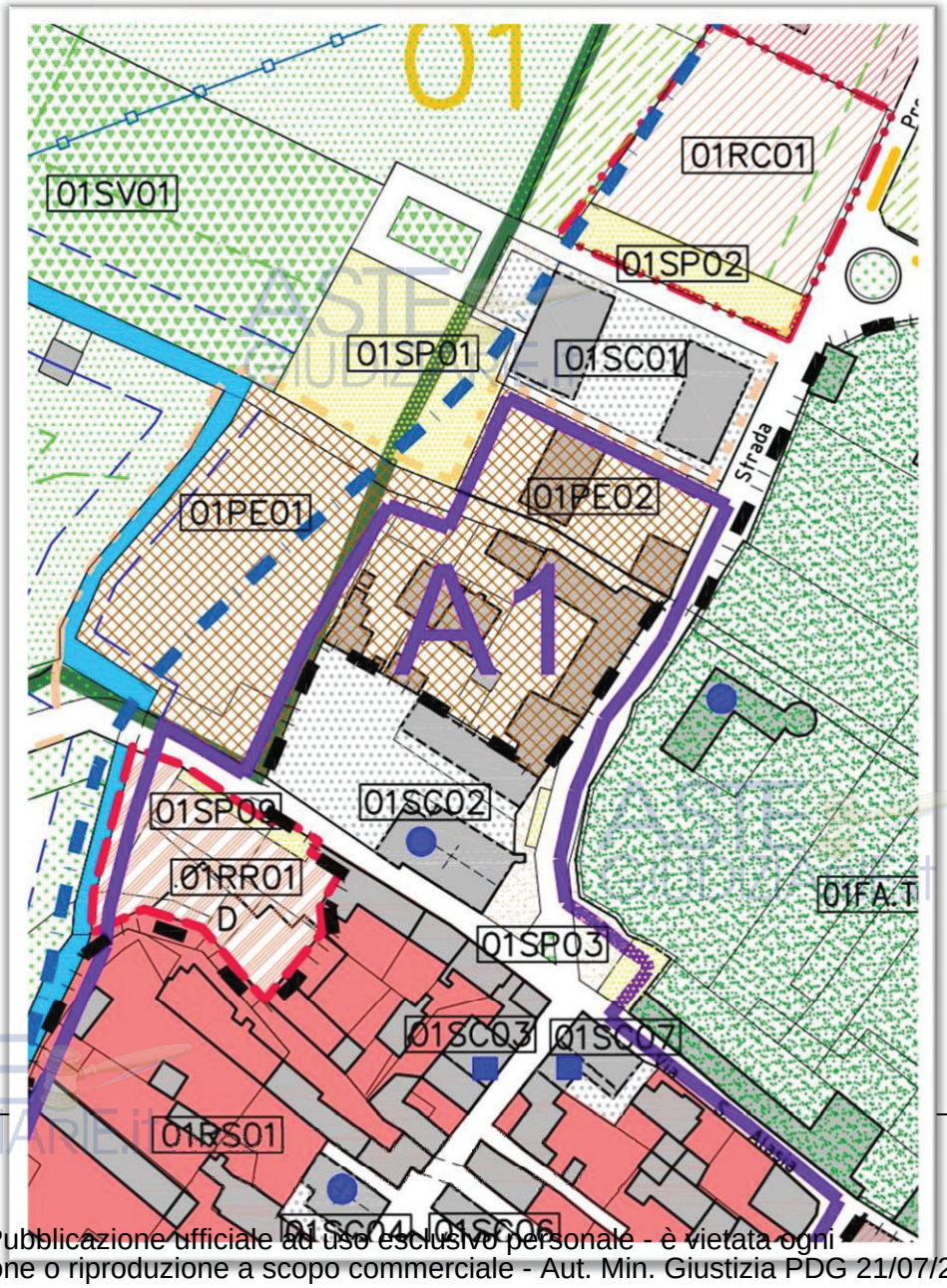
- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 95, sub. 7, cat. D/7, rendita € 4.708,00;

- Catasto Fabbricati, foglio 3, particella 10, sub. 1, cat. D/7, rendita € 1.810,00;

Norme Piano Urbanistico (Lotto 1 e 2):

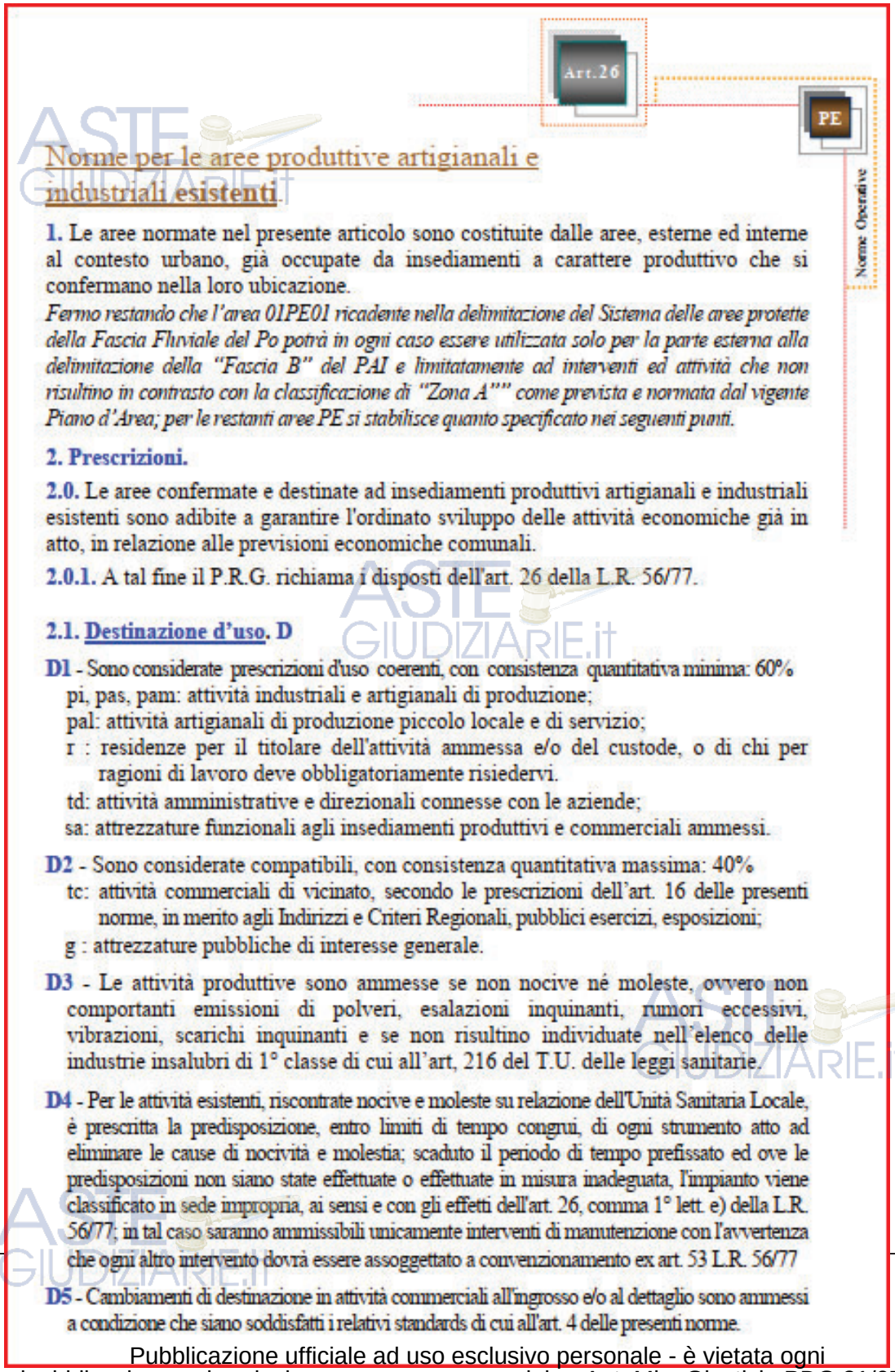
L'immobile ricade nell'area "PE: aree per attività produttive artigianali e industriali esistenti ", di cui all'Art. 26 delle N.d.A

ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NORME DI ATTUAZIONE – Art. 26



Art.26

PE

Norme Operative

Norme per le aree produttive artigianali e industriali esistenti.

1. Le aree normate nel presente articolo sono costituite dalle aree, esterne ed interne al contesto urbano, già occupate da insediamenti a carattere produttivo che si confermano nella loro ubicazione.

Fermo restando che l'area 01PE01 ricadente nella delimitazione del Sistema delle aree protette della Fascia Fluviale del Po potrà in ogni caso essere utilizzata solo per la parte esterna alla delimitazione della "Fascia B" del PAI e limitatamente ad interventi ed attività che non risultino in contrasto con la classificazione di "Zona A"" come prevista e normata dal vigente Piano d'Area; per le restanti aree PE si stabilisce quanto specificato nei seguenti punti.

2. Prescrizioni.

2.0. Le aree confermate e destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali esistenti sono adibite a garantire l'ordinato sviluppo delle attività economiche già in atto, in relazione alle previsioni economiche comunali.

2.0.1. A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art. 26 della L.R. 56/77.

2.1. Destinazione d'uso. D

D1 - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima: 60%
pi, pas, pam: attività industriali e artigianali di produzione;
pal: attività artigianali di produzione piccolo locale e di servizio;
r : residenze per il titolare dell'attività ammessa e/o del custode, o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi.
td: attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
sa: attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e commerciali ammessi.

D2 - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima: 40%
tc: attività commerciali di vicinato, secondo le prescrizioni dell'art. 16 delle presenti norme, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, pubblici esercizi, esposizioni;
g : attrezzature pubbliche di interesse generale.

D3 - Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, scarichi inquinanti e se non risultino individuate nell'elenco delle industrie insalubri di 1° classe di cui all'art, 216 del T.U. delle leggi sanitarie.

D4 - Per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, è prescritta la predisposizione, entro limiti di tempo congrui, di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato in sede impropria, ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° lett. e) della L.R. 56/77; in tal caso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 L.R. 56/77

D5 - Cambiamenti di destinazione in attività commerciali all'ingrosso e/o al dettaglio sono ammessi a condizione che siano soddisfatti i relativi standards di cui all'art. 4 delle presenti norme.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PE

Art.59

2.2. Tipologia di intervento. I

I1 - Gli interventi avranno carattere di:
manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti;
ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti.

I2 - Sono ammessi ampliamenti anche non in aderenza in caso di motivate speciali normative d'uso od organizzazioni funzionali dell'attività produttiva, relative alla sicurezza sul lavoro, ai carichi di incendio, alla diversificazione dei cicli produttivi complementari o alternativi, alla suddivisione tra operatività e stoccaggio, alle tipologie costruttive di macchinari di produzione seriale, ecc.

I3 - In caso di nuove esigenze di riordino o di riconversione produttiva, che comportino modifiche, ristrutturazioni, cambiamenti anche parziali, integrazioni, sostanziali razionalizzazioni del ciclo produttivo, oltre il limite di incremento del 20% del personale addetto e della compatibilità con il Piano di Classificazione Acustica, si pone inderogabile la localizzazione dell'insediamento, in base ai disposti dell'art. 53 L.R. 56/77.

I4 – Nell'area 01PE02 sono esclusi interventi in ampliamento e in sopraelevazione.

I5 - Per ogni intervento nell'area 04PE02 , con la presentazione di futuri progetti edilizi da realizzare, dovrà essere prodotta una Valutazione Previsionale di Impatto Acustico, ai sensi dell'art. 10, L.R. 52/2000, redatta da tecnico competente in acustica ambientale, secondo le indicazioni della D.G.R. 02.02.2004 n. 9-11616, al fine di fornire gli elementi necessari per prevedere in modo più accurato possibile gli effetti acustici derivanti dalla realizzazione dell'opera in progetto e dal suo esercizio, in corrispondenza dei ricettori sensibili, in modo particolare sul nuovo edificio scolastico in progetto nel Comune di Faule (previsto nella vicina area 04SC-SI01) e in corrispondenza dei ricettori compresi nell'abitato del Comune di Polonghera. Tali elementi dovranno garantire il rispetto dei limiti previsti dai Piani di Zonizzazione Acustica dei Comuni di Faule e di Polonghera e dalla normativa nazionale, per l'area oggetto di intervento e per le immissioni sui ricettori sensibili, durante l'esercizio dell'attività.
A seguito della realizzazione dell'opera in progetto, dovrà essere prodotta una relazione tecnica, a firma di tecnico competente in acustica ambientale, riguardante la verifica della compatibilità delle emissioni sonore generate dall'attività in esercizio con i valori limite stabiliti dai Piani di Zonizzazione Acustica dei Comuni di Faule e di Polonghera e dalla normativa nazionale, per l'area in cui è stato realizzato l'intervento ed in corrispondenza dei ricettori sensibili sopra citati, entro 60 giorni dall'inizio dell'attività.
Dovrà inoltre essere prodotta idonea documentazione atta a garantire il rispetto dei limiti delle emissioni in atmosfera previsti dalla normativa vigente nonché l'autorizzazione alle emissioni stesse dell'opera in progetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3. Consistenza quantitativa. C

C1 - Incremento della consistenza edilizia esistente per gli ampliamenti ammessi con i seguenti indici:

a. Aumento fino al 50% delle superfici coperte esistenti alla data di adozione del P.R.G., entro il limite massimo del 50% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza, compresi sia gli impianti già esistenti sull'area stessa che gli interventi di cui ai successivi punti C2 e C3 e al netto delle aree da destinare a servizi (sa) di cui all'art. 21, 1° comma punti 2 e 3 L.R. 56/77.

b. Altezza massima di edificazione fuori terra m. 8,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

c. Distanza dai confini dell'area di pertinenza almeno m. 5,00 o ½ del ribaltamento; in caso di accordo scritto tra i confinanti è ammessa la costruzione in aderenza o la assunzione di servitù per distanze inferiori.

d. Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici.

e. Distanze da strade.
per gli edifici compresi nel perimetro del centro abitato: m. 5,00; per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano: m. 10,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m. 5,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) .

C2 - Superficie utile di calpestio per 1 abitazione, del titolare o del custode, fino ad un massimo complessivo di mq. 150 per la singola unità abitativa, riferita ad ogni singola azienda, intesa come unità produttiva definita, esistente o derivata da frazionamento, con superficie non inferiore a mq. 200.

C3 – E' consentita la costruzione a confine di bassi fabbricati per un'altezza in nessun caso superiore all'altezza del muro di recinzione a confine.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PE

Art.28

ASTE GIUDIZIARIE.it

2.4. Assetto qualitativo. Q

Q1 - Assetto tipologico confermato allo stato in atto.

2.4.1. Caratteri funzionali.

Q2 - Assetto tipologico di edifici: esistenti per attività industriali e artigianali; esistenti per il commercio; con rispetto delle superfici di vendita di cui all'art. 16 delle presenti norme; impianti per servizi e attrezzature pubbliche ammessi.

Q3 - Aree tipologicamente complementari agli usi produttivi ammessi e ai servizi di pertinenza.

2.4.2. Caratteri formali e materiali.

Q4 - Dovranno essere realizzati gli opportuni e necessari impianti di depurazione e trattamento degli scarichi industriali, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Q5 - Gli interventi dovranno garantire a spese dei concessionari, tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico ad uso industriale, anche mediante impianti di captazione delle acque profonde, purché preventivamente approvati dal Comune e non in contrasto con i sistemi di irrigazione superficiali a servizio dell'agricoltura ovvero delle prese d'acqua per il rifornimento degli acquedotti; la captazione delle acque dovrà avvenire nel rispetto di tutte le normative e procedure del settore.

Q6 - Le attività non devono provocare disturbo alla circostante destinazione abitativa, soprattutto in relazione ai rumori secondo il Piano di Classificazione Acustica, al traffico veicolare di accesso, all'accatastamento disordinato di materiali, ad odori mal sopportabili. Per salvaguardare la salubrità e vivibilità dei fabbricati ad uso residenziale si prescrive una fascia perimetrale libera di almeno m. 10,00, esterna alla zona in cui sono localizzate attività produttive.

Q7 - Nell'ambito di un riordino complessivo, dovrà essere prevista per ogni singolo intervento di ampliamento o di completamento, una superficie destinata a verde privato con essenze d'alto fusto, pari al 10% della superficie coperta di ogni singolo lotto.

I singoli progetti devono specificare:

a) la viabilità di transito e di penetrazione interna all'area;

b) le aree destinate ad attrezzature di servizio;

c) la caratteristica e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi.

d) fasce di protezione antinquinamento.

ASTE GIUDIZIARIE.it

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze:

NORD: mappale 409

SUD: altra u.i.u. mappale 95 sub.5

EST: strada Via Severino Casana

OVEST: corte comune

Visura Ipotecaria:

ISCRIZIONI:

1) ATTO GIUDIZIARIO del 30-08-2022 Tribunale di Cuneo
Reg. Gen. N. 7405 - Reg Part. N. 908 del 30-09-2022
IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 1.485.577,99 Tasso interesse annuo - Totale € 1.600.000,00

Richiedente: [redacted] (RM)

IMMOBILI:

Immobile n. 1
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 321 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 56 centiare

Immobile n. 2
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 512 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 29 are 08 centiare

Immobile n. 3
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 99 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 34 centiare

Immobile n. 4
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 358 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 07 centiare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile n. 5
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 513 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 3 are 29 centiare

Immobile n. 6
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 38 Particella 149 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 84 are 65 centiare

Immobile n. 7
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 38 Particella 202 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 22 centiare

Immobile n. 8
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 38 Particella 43 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 09 centiare

Immobile n. 9
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 36 Particella 263 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 50 centiare

Immobile n. 10
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 10 Subalterno 1
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA

Immobile n. 11
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 12,5 vani
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA N. civico 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile n. 12
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 6
Natura C6 - AUTORIMESSE
Consistenza 21 metri quadri
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA N. civico 10 A
Piano T

Immobile n. 13
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA N. civico 8

A favore: [redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di ½

[redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

2) ATTO GIUDIZIARIO del 06-10-2022 Tribunale di Cuneo
Reg. Gen. N. 7806 - Reg Part. N. 954 del 14-10-2022
IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 225.352,91 Tasso interesse annuo - Totale € 230.352,91

Richiedente: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILI:

Immobile n. 1
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 10 Subalterno 1
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA

Immobile n. 2
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 5
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 12,5 vani
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA N. civico 10 - Piano 1TS1

Immobile n. 3
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 6
Natura C6 - AUTORIMESSE
Consistenza 21 metri quadri
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA N. civico 10° - Piano T

Immobile n. 4
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 95 Subalterno 7
Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI
Indirizzo VIA SEVERINO CASANA N. civico 8

Immobile n. 5
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 99 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 34 centiare

Immobile n. 6
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 321 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 56 centiare

Immobile n. 7
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 358 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 01 are 07 centiare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile n. 8
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 512 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 29 are 08 centiare

Immobile n. 9
Comune D511 - FAULE (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 513 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 03 are 29 centiare

Immobile n. 10
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 38 Particella 43 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 15 are 09 centiare

Immobile n. 11
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 38 Particella 149 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 01 ettari 84 are 65 centiare

Immobile n. 12
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 36 Particella 263 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 02 are 50 centiare

Immobile n. 13
Comune H150 - RACCONIGI (CN)
Catasto TERRENI
Foglio 38 Particella 202 Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 19 are 22 centiare

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1
Comune F723 - MORETTA (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 79 Subalterno 2
Natura C6 - AUTORIMESSE
Consistenza 51 metri quadri
Indirizzo VIA CARDE' N. civico 16 - Piano T

Immobile n. 2
Comune F723 - MORETTA (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 79 Subalterno 3
Natura C7 - TETTOIE CHIUSE O APERTE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Consistenza 10 metri quadri
Indirizzo VIA CARDE' N. civico 16 - Piano T

Immobile n. 3
Comune F723 - MORETTA (CN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 10 Particella 79 Subalterno 5
Natura A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 12,5 vani
Indirizzo VIA CARDE' N. civico 16 - Piano S1-T

A FAVORE [redacted]
Sede SAVIGLIANO (CN)
Codice fiscale 00204500045
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

CONTRO:
Soggetto n. 1
[redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2
[redacted]

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Situazione edilizia[2]:

A seguito di visura delle pratiche edilizie presso l'UTC del Comune di Faule, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

0) Fabbricato originale costruito prima del 1967
1) Autorizzazione n. 14/1989 del 18-04-1989 (sistemazione area)
2) Art. 26 de 30-05-1989 (opere interne)
3) Concessione Edilizia n. 18/96 de 03-12-1997 (copertura compressori)
4) Autorizzazione del 29-10-1996 (ricostruzione muro bealera)
5) Concessione edilizia n. 25/1996 del 18-10-1996 (volume tecnico su bealera)
6) D.I.A. n. 24/2001 del 07-09-2001 (costruzione recinzione)
7) Conc. Edil. N. 20/01 del 05-11-2001 (costruzione di un'autorimessa)
8) Concessione Edilizia n. 05/2002 del 19-04-2002 (Variante alla Conc. Edil. N. 20/01 del 05-11-2001 per la costruzione di un'autorimessa)
9) D.I.A. del 22-03-2002 (Variante alla D.I.A. del 07-09-2001 per la costruzione di recinzione)
10) D.I.A. n. 21/2003 del 23-05-2003 (risanamento conservativo)
11) Agibilità del 08-10-2004
12) D.I.A. n. 01/2010 del 04-02-2010 Prot. 300/2010 (realizzazione di scala esterna di sicurezza)
13) D.I.A. n. 05/2010 del 14-07-2010 Prot. 1753/2010 (variante realizzazione di scala esterna di sicurezza)
14) C.I.L.A. n. 04/2016 del 21-07-2016 Prot. N. 1039 (rimozione copertura in eternit e inserimento di lastre in lamiera grecata)
15) Condono edilizio n. 38-A/92 del 09-02-1993 (costruzione di magazzino e tettoia)
16) Condono edilizio n. 36-A/92 del 09-02-1993 (sistemazione fabbricato civile)
17) S.C.I.A. n. 04/2018 del 07-05-2018 (posizionamento impianto antincendio).

V.V.F.

L'immobile è dotato di SCIA N. 48358 del 31-01-2018

[2] *Sia la situazione urbanistica che quella catastale necessitano di approfonditi indagini e di rilievi, al fine di evidenziare compiutamente le minime difformità rilevate durante i sopralluoghi.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

LOTTO -1-

L'indagine di mercato svolta per il lotto 1 è stata pressoché nulla, in quanto, trattandosi di opifici speciali, non vi sono transazioni simili., se non in piazze molto più lontane.

Purtroppo, neppure la capitalizzazione del reddito risulta essere applicabile, infatti risulta difficile applicare la formula finanziaria, non conoscendo il reddito e l'interesse di capitalizzazione.

Il PRG prevede una parziale trasformazione della destinazione d'uso in attività commerciali di vicinato, ed all'ingrosso. Ciò nonostante, i lavori necessari alla trasformazione, probabilmente, non giustificherebbero l'investimento.

La continuità aziendale, semplificherebbe di gran lunga la determinazione del valore di mercato, ma essendo ipotetica e difficilmente realizzabile, occorre gioco forza utilizzare il metodo del costo attualizzato: (*Cost Approach*).

Esso rappresenta il costo della ricostruzione, compreso il valore del terreno scalando l'obsolescenza dell'immobile.

Il metodo del costo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e de costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente.

LOTTO -2-; -3- e -4-

Gli immobili inclusi nei suddetti lotti, seppur inseriti in un mercato asfittico, si può far riferimento alle ultime trattazioni avvenute nei pressi di ciascuna unità.

Lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.1 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO -1-»

Comune: FAULE (CN)
Destinazione: 1a) **ALLOGGIO ed** 1b) **AUTORIMESSA**
Dati catastali: Fg. 3, num. 95, sub. 5-6

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	283,57	100%	283,57
Balcone	23,78	30%	7,13
Cantina	17,70	30%	5,31
Autorimessa	23,78	30%	7,13
Superficie commerciale totale, m²			**303,14**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÁ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE – est - Sud	1,00
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÁ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
Coefficiente globale	**0,82**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 400,00

Valore catastale: € 7.972,02
Valore stimato: € 98.217,36 = € 400,00 x 0,81 x m² 303,14
Valore stimato arrotondato: € 100.000,00

VALORE STIMATO € 100.000,00
(euro centomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO -2a-»

Comune: FAULE (CN)
Destinazione: **OPIFICIO + n° 2 terreni**
Dati catastali: 2a) Fg. 3, num. 95, sub. 7
2a) Fg. 3, num. 99
2a) Fg. 3, num. 321

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Locali tecnici	1.800,00	80%	1.440,00
Superficie commerciale totale, m²			**1.440,00**

CALCOLO COST APPROACH

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Locali tecnici	1.080,00	1.800,00	1.944.000,00
		(CC) Totale	1.944.000,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC	2.344.000,00
VALORE DELL'AREA (VA) = 3% DI CT	70.320,00

UTILE PROMOTORE (UP)			
Descrizione	Importo	%	Parziale
Costo di costruzione	1.944.000,00	10,00	194.400,00
Spese tecniche	300.000,00		
Oneri comunali			
Valore dell'area	70.320,00		
		(UP) Totale	194.400,00

VALORE AL NUOVO (VN) = SCC + VA + UP	2.608.720,00

Valore catastale: € 296.824,50
Valore di costo deprezzato € 708.720,00 = € 2.608.720,00 - € 1.900.000,00
Valore stimato: € 708.720,00 =
Valore stimato arrotondato: € 709.000,00

VALORE STIMATO € 709.000,00
(euro settecentonovemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.3 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO -2b-»

Comune: FAULE (CN)
Destinazione: **Capannone + Silos**
Dati catastali: 2b) Fg. 3, num. 10, sub. 1
2b) Fg. 3, num. 358

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Area magazzino	235	100%	235
Silos	322	40%	128,80
Cabina elettrica	8,67	0	0
Area verde	1.324	5%	66,20
Superficie commerciale totale, m²			**430,00**

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
VETUSTÁ - Età da 21 a 50 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
LUMINOSITÁ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale	**0,71**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00

Valore catastale:
Valore stimato: **€ 91.590,00** **= (€ 300,00 x 0,71 x m² 430,00)**
Valore stimato arrotondato: **€ 92.000,00**

VALORE STIMATO € 92.000,00
(euro novantaduemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.4 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO -2c»

Comune: FAULE (CN)
Destinazione: **Terreni edificabili**
Dati catastali: Fg. 3, num. 512
Fg. 3, num. 513

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Area edificabile	2908	100%	2.908,00
Area edificabile	329	100%	329,00
Superficie commerciale totale, m²			**3.237,00**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 25,00

Valore stimato: **€ 80.925,00** **= (€ 25,00 x m² 3.237,00)**
Valore stimato arrotondato: **€ 81.000,00**

VALORE STIMATO € 81.000,00
(euro ottantunomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.5 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO 3a»

Comune: RACCONIGI (CN)
Destinazione: **Terreni agricoli**
Dati catastali: Fg. 38, num. 43

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Area	1.509	100%	1.509
Superficie commerciale totale, m²			**1.509,00**

Valori rinvenuti	Valore
Valore terreno agricolo	10.000 €/G.ta
Valore mq.	**2,62 €**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2,62

Valore stimato: **€ 3.960,63** = **(€ 2,62 x m² 1.509,00)**
Valore stimato arrotondato: **€ 4.000,00**

VALORE STIMATO € 4.000,00
(euro quattromila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.6 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO 3b»

Comune: RACCONIGI (CN)
Destinazione: **Terreni agricoli**
Dati catastali: Fg. 38, num. 149

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Area	18.465	100%	18.465
Superficie commerciale totale, m²			**18.465,00**

Valori rinvenuti	Valore
Valore terreno agricolo	10.000 €/G.ta
Valore mq.	**2,62 €**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2,62

Valore stimato: **€ 48.378,30** **= (€ 2,62 x m² 18.465,00)**
Valore stimato arrotondato: **€ 48.000,00**

VALORE STIMATO € 48.000,00
(euro quarantottomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.7 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO 3c»

Comune: RACCONIGI (CN)
Destinazione: **Terreni agricoli**
Dati catastali: Fg. 38, num. 202

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Area	1.922	100%	1.922
Superficie commerciale totale, m²			**1.922,00**

Valori rinvenuti	Valore
Valore terreno agricolo	10.000 €/G.ta
Valore mq.	**2,62 €**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2,62

Valore stimato: **€ 5.035,64** **= (€ 2,62 x m² 1.922,00)**
Valore stimato arrotondato: **€ 5.000,00**

VALORE STIMATO € 5.000,00
(euro cinquemila/00)

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.8 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI «LOTTO 3d»

Comune: RACCONIGI (CN)
Destinazione: **Terreni agricoli**
Dati catastali: Fg. 38, num. 263

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Area	250	100%	250
Superficie commerciale totale, m²			**250,00**

Valori rinvenuti	Valore
Valore terreno agricolo	10.000 €/G.ta
Valore mq.	**2,62 €**

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 2,62

Valore stimato: **€ 655,00 = (€ 2,62 x m² 250,00)**
Valore stimato arrotondato: **€ 1.000,00**

VALORE STIMATO € 1.000,00
(euro mille/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. RIEPILOGO VAUTAZIONI

COMUNE DI FAULE (CN)

Lotto		Catasto	FG	Num.	Sub	CAT	CL	Qualità	Consistenza	Rendita	Quota	Valore catastale	Valore stimato
1	a	CF	3	95	5	A/3	1		12,5 vani	309,87 €	1/1	39.043,62 €	100.000,00 €
		CF	3	95	6	C/6	1		21m²	36,87 €	1/1	4.645,62 €	
											Totale		100.000,00 €
2	a	CF	3	95	7	D/7				4.708,00 €	1/1	296.604,00 €	709.000,00 €
		CT	3	99			1	Seminativo	134 m²	1,38 €	1/1	155,25 €	
		CT	3	321			1	Seminativo	56 m²	0,58 €	1/1	65,25 €	
	b	CF	3	10	1	D/7				1.810,00 €	1/1	114.030,00 €	92.000,00 €
		CT	3	358			1	Prato irriguo	107 m²	1,08 €	1/1	121,50 €	
	c	CT	3	512			U	Prato	2908 m²	21,03 €	1/1	2.365,88 €	81.000,00 €
		CT	3	513			U	Prato	329 m²	2,38 €	1/1	267,75 €	
											Totale		882.000,00 €

N.B.: *-Sulle coperture degli immobili 1a e 2a vi è un impianto fotovoltaico da 29,64 KWp.*

-Le unità immobiliari 1a e 2a (Sub. 5, 6 e 7), hanno altresì, i diritti sul B.C.N.C. di cui al foglio 3, Num. 95, Sub. 4.

COMUNE DI RACCONIGI (CN)

Lotto		Catasto	FG	Num.	Sub	CAT	CL	Qualità	Consistenza	Rendita	Quota	Valore catastale	Valore stimato
3	a	CT	38	43			U	Incolto produttivo	1509 m²	0,47 €	1/1	52,88 €	4.000,00 €
	b	CT	38	149			U	Incolto produttivo	18465 m²	5,72 €	1/1	643,50 €	48.000,00 €
	c	CT	38	202			2	Bosco ceduo	1922 m²	1,99 €	1/1	223,88 €	5.000,00 €
	d	CT	36	263				Area Rurale	250 m²		1/1		1.000,00 €
											Totale		58.000,00 €

COMUNE DI MORETTA (CN)

Lotto		Catasto	FG	Num.	Sub	CAT	CL	Qualità	Consistenza	Rendita	Quota	Valore catastale	Valore stimato
4		CT	23	209			3	Seminativo arborato	204 m²	1,42 €	16/624	159,75 €	0,00 €
											Totale		0,00 €
									Totale Lotti 1-2-3-4				1.040.000,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 1.040.000,00
(euro unmilionequarantamila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Cuneo, 11 novembre 2023

IL TECNICO

Geometra Tommaso BLANDI

9. ALLEGATI

1 – PLANIMETRIE CATASTALI NCEU

2 - PLANIMETRIA SUPERFICI CATASTALI

3 - Documentazione fotografica

4 – Visura Urbanistica

5 - Computo Metrico Estimativo costi

6 – Visura catastali

7 – Visura ipotecarie

8 - MAPS

9 – Estratti di mappa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009