Studio associato i.ge.s.
12084 Mondovì (CN) via Bologna, 4/A - Tel. (0174) 42.863
E-mail: staff@studioiges.it
C.F. e P. IVA 01735800045

TRIBUNALE DI CUNEO

Concordato Preventivo "REA.COS. SAS di [redacted] & Co."

N. 11/2018

Giudice Delegato Dott.ssa NATALIA FIORELLO

PERIZIA VALUTATIVA

PREMESSE

A seguito di istanza di nomina formalizzata in data 21/05/2019 dal Commissario Giudiziale Dott. Alberto Rabbia, il Giudice Delegato Dott.ssa Natalia Fiorello ha nominato CTU il sottoscritto Ing. Paolo Turbiglio, Ingegnere Civile libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cuneo al n. 594, con studio professionale in Via Bologna 4a, 12084 Mondovì (CN). L'incarico riguarda la redazione della "perizia valutativa della congruità della valutazione dei beni materiali di proprietà della società REA.COS. SAS di [redacted] & C. riconducibili all'attivo societario".

Al fine di svolgere correttamente l'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato sopralluoghi prendendo direttamente visione di tutti gli immobili oggetto di perizia che sono siti nei Comuni di Cuneo, Entraque (CN), Vernante (CN), Vinadio (CN); ha effettuato accertamenti, verifiche degli aspetti amministrativi- urbanistici - edilizi, indagini di mercato.

Nella stesura della perizia valutativa si è seguita l'impostazione della PERIZIA DI STIMA messa a disposizione dello scrivente redatta dell'arch. Marco Spirito Viale in data 08/04/2019 su incarico del sig. [redacted] in qualità di legale rappresentante di REA.COS. SAS, con i necessari approfondimenti nel seguito evidenziati per ogni singolo immobile.

Come comparazione dei risultati ottenuti, ove presenti, sono stati considerati anche i valori/mq indicati nei vari Comuni per le relative destinazioni d'uso dalle schede edite dalla AGENZIA DELLE ENTRATE.

Per i criteri di calcolo assunti, i metodi, le determinazioni dei valori dei singoli immobili nel seguito descritti si rimanda ai tabulati allegati. Il valore di stima complessivo degli immobili è risultato pari a 3.541.000,00 € (diconsi tre milioni cinquecentoquarantunomila/00 euro)

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

1 CUNEO Via Peveragno 3 - RESIDENZA "CASE BURLOT"

Foglio 89 - particella 616 - sub 62

L'immobile non è ipotecato.

Si tratta di un deposito/cantina al primo piano interrato di un condominio storico di pregio recentemente ristrutturato sito in zona di prestigio dell'abitato di Cuneo (Piazza Boves). Il locale confina con la centrale termica del condominio, ed è gravato dalla servitù di passaggio di n. 4 tubazioni aeree provenienti dalla centrale. Alla cantina si accede agevolmente; al suo interno è finita in pietre e mattoni a vista, risulta sana ma è scarsamente illuminata e aerata. Si ritiene che l'interesse di mercato sia limitato ai condomini dello stabile.
Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Non essendoci il riferimento specifico per le cantine, il presunto canone di affitto lo si è riferito al valore dato dalla SCHEDA AGENZIA DELLE ENTRATE per il "magazzino normale", ipotizzando il valore di locazione compreso tra 1 e 2 €/mq x mese, ed assumendo nel calcolo il valore di locazione pari a 1,30 €/mq x mese a fronte del limitato mercato e per la presenza della servitù di passaggio delle tubazioni. All'esito delle verifiche dirette condotte sull'immobile, non è stata applicata alcuna riduzione per "eventuali vizi del bene in valutazione" non essendoci il riferimento specifico per le cantine.



PRGC - Estratto Tav. P6 – Assetto della Città Storica

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



Prospetto lato Piazza Boves



Corridoio interno



Interno cantina

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

2 CUNEO CONFRERIA Via Antonio Carle – RESIDENZA BELVEDERE

Foglio n. 69

2.1 IMMOBILI NON IPOTECATI

2.1.1 AUTORIMESSA SU DUE PIANI INTERRATI CON N. 77 BOX PER TOTALE N. 83 POSTI AUTO

In proprietà REA.COS. SAS sono:

AL PIANO INTERRATO –1 : N. 7 BOX
di cui:

- *subalterno 92 (25mq) oggetto di permuta per 16.000,00 €*
- *subalterno 91 (22 mq) oggetto di permuta per 15.000,00 €*
- *oggetto di stima N. 5 BOX*

AL PIANO INTERRATO –2: N. 7 BOX
di cui:

- *subalterno 54 (20 mq) oggetto di permuta per 14.300,00 €*
- *subalterno 51 (20 mq) è compreso nel contratto preliminare compra vendita in data 19/06/2017 signori* [redacted]
- *oggetto di stima N. 5 BOX*

Al momento tutta l'autorimessa interrata è priva di Certificato Prevenzione Incendi, in quanto:

- ai sensi dell'ALLEGATO III del DM 01.02.86 l'autorimessa è individuata come attività 75.2.B ed è quindi soggetta alla prevenzione incendi;
- le prescrizioni date sul parere di conformità del progetto antincendio originario rilasciato "in deroga" dal Comando VV.F. Cuneo - prot. 688 in data 17/01/2013 non sono state attuate;
- nel luglio 2019 su incarico del condominio è stata presentata a firma di tecnico abilitato una nuova ISTANZA DI VALUTAZIONE ANTINCENDIO IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 7 DPR 151/2011, proponendo nuovi lavori per la messa a norma;
- l'istanza ha avuto esito favorevole con la prescrizione di installare un impianto di rilevazione incendio ai due piani dell'autorimessa e due nuovi portoni con caratteristiche di resistenza al fuoco EI 90 per compartimentare i due livelli dell'autorimessa in caso di incendio;
- di recente come documentato dal VERBALE DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL GIORNO LUNEDI' 03/02/2020 il Condominio Complesso Residenza Belvedere ha deliberato l'esecuzione di tali lavori di messa a norma affidandoli alla ditta SAVEC per l'importo lavori di 30.265,00 € al netto IVA; la spesa complessiva comprensiva di IVA e spese tecniche può stimarsi complessivamente pari a 40.000,00 €;
- il completamento a regola d'arte di tali lavori dovrà essere certificato con PERIZIA ASSEVERATA a firma di tecnico abilitato da allegare alla SCIA ANTINCENDIO a firma del RESPONSABILE DELL'ATTIVITA' da protocollare al Comando di Cuneo dei VV.F. quale ultimo atto dell'iter amministrativo per la messa a norma dell'autorimessa.

Poiché il percorso necessario per mettere a norma l'autorimessa interrata è ora certo ed è già stato deliberato dal Condominio, la stima dei BOX è stata effettuata nell'ipotesi di buon fine.

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

Non è stato inoltre applicato alcun deprezzamento per i costi necessari per la messa a norma stimati pari a 40.000,00 €.
Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Il canone mensile unitario è stato assunto pari al valore medio dei valori indicati dalla SCHEDA AGENZIA DELLE ENTRATE poiché le autorimesse sono numerose (in tutto n. 10), e con riferimento alla zona il potenziale mercato è prevalentemente quello dei condomini.
Non è stata applicata alcuna riduzione di valore per "eventuali vizi del bene in valutazione" perché, come detto, effettuata ipotizzando il buon fine della pratica antincendio.

2.1.2 MAGAZZINO AL PRIMO PIANO INTERRATO

Foglio n. 69 – Particella 1146 - sub 161

Si tratta di un magazzino che con il sopralluogo si è verificato non essere "finito", ed è collegato con lo spazio adiacente; mancano quindi i muri di separazione tra i due locali oltre che la porta di chiusura e accesso. Il magazzino in ipotesi completato è commercialmente limitato anche per la sua difficoltà di accesso; potrebbe essere di interesse per i due spazi commerciali soprastanti se collegati mediante la realizzazione di scale attraverso il solaio del soffitto che non risulta però essere predisposto a tal fine (quindi: necessità di demolizioni con predisposizione di strutture)
Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Per le motivazioni esposte si è assunto il valore minimo di locazione della SCHEDA AGENZIA DELLE ENTRATE pari a 2,00 €/mq x mese, e il valore calcolato è stato quindi ridotto del 30% (colonna SAL) per tenere conto dei lavori ancora necessari e dei conseguenti costi per confinare il magazzino e per collegarlo con i soprastanti spazi commerciali.

2.1.3 TERRENI

Foglio n. 69 – Particella 1386 (4.731 mq) – Particella 1387 (30 mq)

La valorizzazione è stata eseguita con il criterio del valore di trasformazione delle aree. Sono terreni individuati dal vigente PRGC del Comune di Cuneo come "TVAP - territorio a valenza ambientale paesaggistica", dove sono vietate nuove edificazioni. I terreni sono coltivati, e si è assunto il valore pari a 26.000,00 € / giornata piemontese, equivalente a 6,86 €/mq.

2.1.4 TERRENO AGRICOLO

Foglio n. 69 – Particella 940

NOTA: si evidenzia che nella PERIZIA Arch. Viale il terreno risulta tra quelli connessi alla RESIDENZA GIRASOLE di CUNEO CONFRERIA
La valorizzazione è stata eseguita con il criterio del valore di trasformazione delle aree. E' un terreno agricolo; si è assunto come al punto precedente il valore unitario pari a 6,86 €/mq

2.1.5 TERRENO

Foglio n. 69 - Particella 1146 - sub 150

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

Con il sopralluogo in sito si è verificato essere un passaggio condominiale con servitù, e si è ritenuto di non attribuirgli alcun valore commerciale.

2.2 IMMOBILI CON IPOTECA

2.2.1 N. 1 APPARTAMENTO A/2 di tipo civile

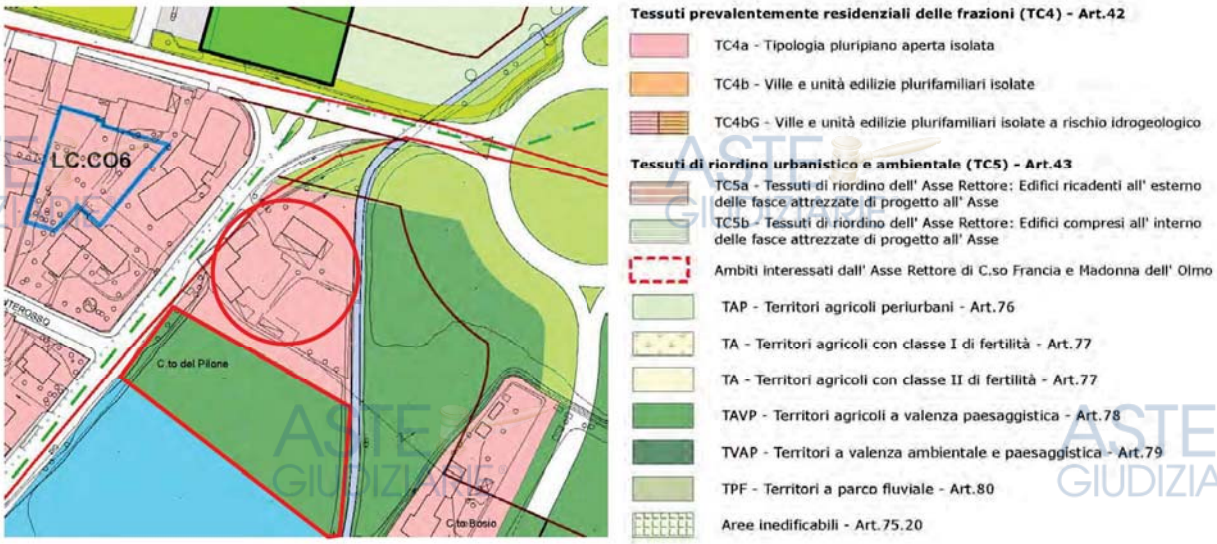
[redacted] - piano PRIMO

L'appartamento è oggetto di CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA stipulato in data 19 giugno 2017 con signori [redacted] – [redacted] alloggio al piano primo con cantina, più box SUB 51 al PIANO – 2 dell'autorimessa (quest'ultimo non ipotecato)
Prezzo di contratto: 200.000,00 €; risultano versate somme per un totale di 45.000,00 €, con quindi un residuo pari a 155.000,00 €.
L'appartamento non fa parte della presente stima.

2.2.2 N. 2 NEGOZI a piano terreno

Foglio 69 – Particella 1146 - sub 123
Foglio 69 – Particella 1146 - sub 124

Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Nel calcolo si è assunto per entrambi i negozi il valore di locazione 7,00 €/mq x mese prossimo al minimo(scheda AGENZIA DELLE ENTRATE: valore di locazione 6 – 9 €/mq x mese), in quanto i negozi sono in posizione defilata e con difficile mercato per la zona in cui si trovano.



PRGC - Estratto Tav. P5 – Assetto Urbanistico

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



Residenza Belvedere - esterno



Residenza Belvedere - Autorimesse

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



Residenza Belvedere – interno box auto



Residenza Belvedere – interno magazzino

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



Residenza Belvedere – interno negozio



Residenza Belvedere – interno negozio

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



Terreno – particelle nn. 1386,1387, 940



Terreno – particelle nn. 1386,1387, 940

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

3 CUNEO CONFRERIA Piazzale San Defendente – RESIDENZA GIRASOLE

Foglio n. 69
Tutti gli immobili non sono ipotecati

3.1 N. 1 BOX al piano -1 interrato dell'autorimessa

Con il sopralluogo si è verificato che il box è in buono stato di manutenzione, e che è l'unico box ancora disponibile a vantaggio del suo valore. Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore commerciale. Si è assunto di conseguenza il canone di locazione 2,90 €/mq x mese prossimo al valore massimo indicato dalla SCHEDA AGENZIA DELLE ENTRATE.

3.2 N. 11 POSTI AUTO cortile interno sopra autorimessa interrata

Sono n. 11 posti auto segnati a terra posizionati nel cortile interno dello stabile al piano della soletta dell'autorimessa interrata, con pavimento finito in autobloccanti. Al loro acquisto possono essere interessati prevalentemente i condomini dello stabile molti dei quali già proprietari dei box interrati, o ancora di più i negozi al piano terra. Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Non essendoci specifica indicazione sulla scheda AGENZIA DELLE ENTRATE, si è assunto un valore di locazione pari a 1/3 della media del valore di locazione dei box, pari a 0,8 €/mq x mese.

3.3 TERRENO

Foglio n. 69 – Particella 896
Si precisa che la stima di questo terreno è stata accomunata a quella del terreno F.69- P. 211 – Sub 7 - F/1 di 90 mq (Via Valle Maira), in quanto con riferimento alle previsioni del vigente PRGC della città di Cuneo esprimono entrambi la cubatura potenziale di cui all'ambito ATF1.CO2.
L 'ambito ATF1.CO2 è normato dall'ART. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA del PRGC; l'attuazione dell''ambito è subordinata ad approvazione di STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO – SUE di iniziativa privata, e per poterlo proporre bisogna disporre di superfici > 50% della superficie dell'ambito; la superficie di questi due terreni rappresenta complessivamente il 4% della superficie dell'ambito, per cui con la sola loro proprietà si è molto lontani dalla possibilità di proporre l'attuazione del PEC realizzando così la superficie utile lorda - SUL del relativo diritto. L'interesse commerciale dei terreni è volto quindi quasi esclusivamente ad altro proprietario di terreni all'interno dell'ambito ATF1.CO2 che ambisca a portare la superficie complessiva di sua proprietà > 50% della superficie d'ambito.
La valorizzazione è stata condotta con il criterio del valore di trasformazione delle aree, ed il calcolo eseguito nel seguito per la determinazione del valore unitario è per la sola P. 896 di 677 mq:

- Indice di fabbricazione PRGC: 0,15 mq SUL / mq superficie d'ambito:
  0,15 x 677 mq = 101,55 mq di SUL di diritto
- PREZZO DI VENDITA: riferendolo al prezzo di vendita del citato compromesso signori [redacted] nella RESIDENZA BELVEDERE in Confreria si è assunto 2.000,00 €/MQ
- INCIDENZA: tenuto conto della necessità di disporre di > 50% di superficie dell'ambito, e che i tempi di attuazione del PEC sono comunque lunghi, si è assunta incidenza pari a 0,20.

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

Mq	Mq/mq = SUL (0,15)	prezzo di vendita	Incidenza	Valore area	Valore al mq terreno
677	101,55	2.000,00	0,20	40.620,00	60,00

3.4 RELIQUATO VIA VALLE MAIRA

Foglio n. 69 – Particella 211 – sub 7
Si è verificato con il sopralluogo che si tratta di una porzione di soletta che copre il Canale Roero ricompresa in ambito ATF1.CO2 normato dall'ART. 52 NTA Poiché per la sua posizione interna al perimetro dell'ambito di PRGC esprime superficie utile lorda si è assunto valore/mq pari a quello calcolato al punto precedente: 60,00 €/mq.

3.5 TERRENO AGRICOLO

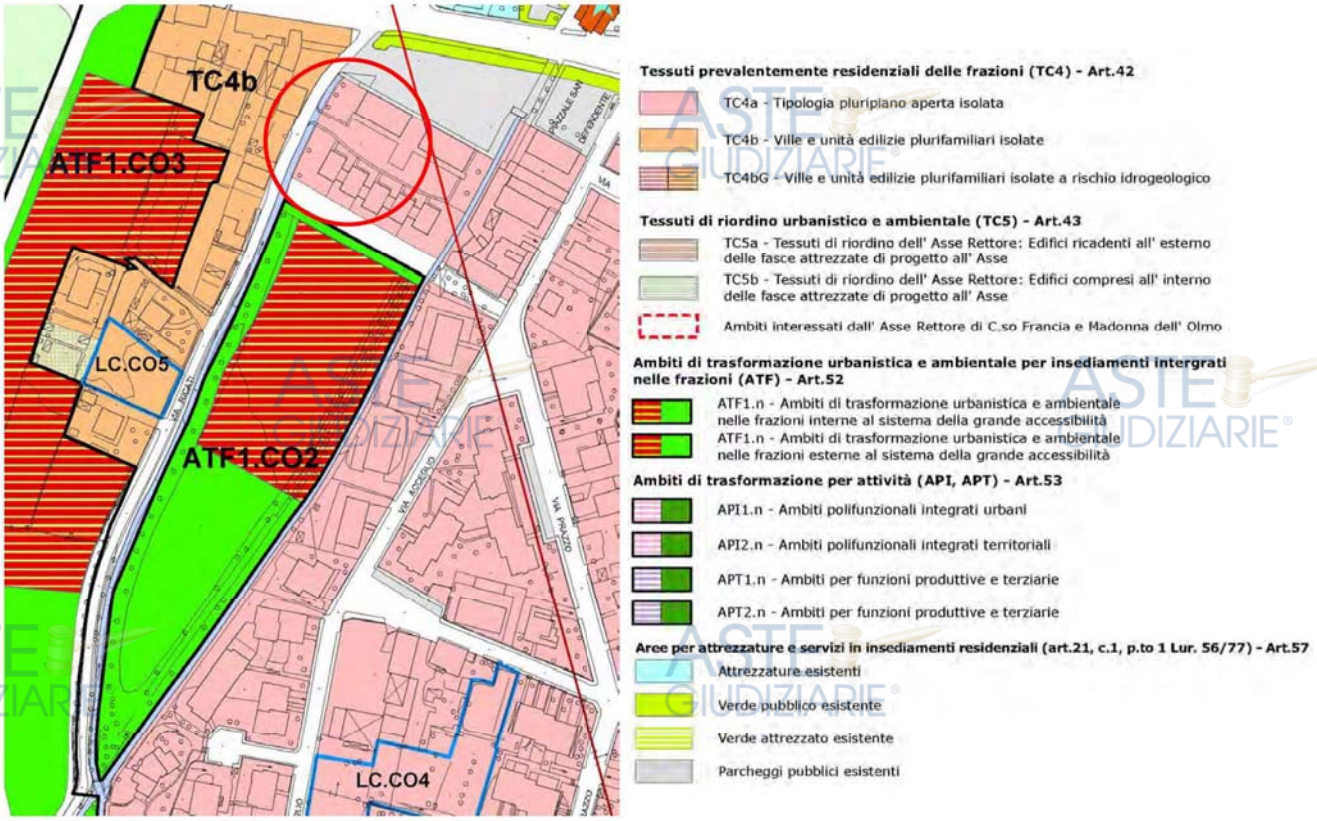
Foglio n. 69 – Particella 940
NOTA: vedasi punto 2.1.4 valutazione RESIDENZA BELVEDERE.

3.6 AIUOLA TRA I DUE CONDOMINI

Foglio n. 69, Particella 888 - sub 106
Il regolamento di condominio della Residenza Girasole lascia a REA.COS. SAS la possibilità di edificare su questo mappale interposto tra i due condomini esistenti, non indicando però la SUL e la possibile destinazione d'uso (presumibilmente negozi). È stato assunto il medesimo valore attribuito nella Perizia Arch. Viale.

3.7 RELIQUATI

Foglio n. 69 – Particella 888 – sub 148
Foglio n. 69 – Particella 149
Con il sopralluogo si è verificato che si tratta di reliquati confinanti con il Canale Roero; si è assunto valore commerciale pari a 6,00 €/mq.



PRGC - Estratto Tav. P5 – Assetto Urbanistico

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



Residenza Girasole - esterno



Residenza Girasole - Autorimesse

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



Residenza Girasole – box auto



Residenza Girasole – posti auto esterni e vista aiuola posta tra i due condomini

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



Terreno – particella n. 896



Terreno – reliquato confinante con il Canale Roero

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

4 CUNEO MADONNA DELLE GRAZIE Via Monforte – RESIDENZA MANEGGIO Foglio n. 104

Tutti gli immobili non sono ipotecati

4.1 N. 11 BOX al piano primo interrato dell'autorimessa

A parte il box SUB 17 di cui si dirà nel seguito, tutti i box sono in buono stato di manutenzione. Risultano però numerosi e con mercato indirizzato soprattutto ai condomini della RESIDENZA MANEGGIO. Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore; il calcolo è stato eseguito applicando l'affitto "medio" pari 2,50 €/mq x mese come indicato dalla scheda della AGENZIA DELLE ENTRATE.
Per il box SUB 17, con il sopralluogo si è verificata la presenza di infiltrazioni d'acqua dal soffitto; la valutazione è stata quindi ridotta del 10% tenendo conto dei lavori necessari per la eliminazione del problema.

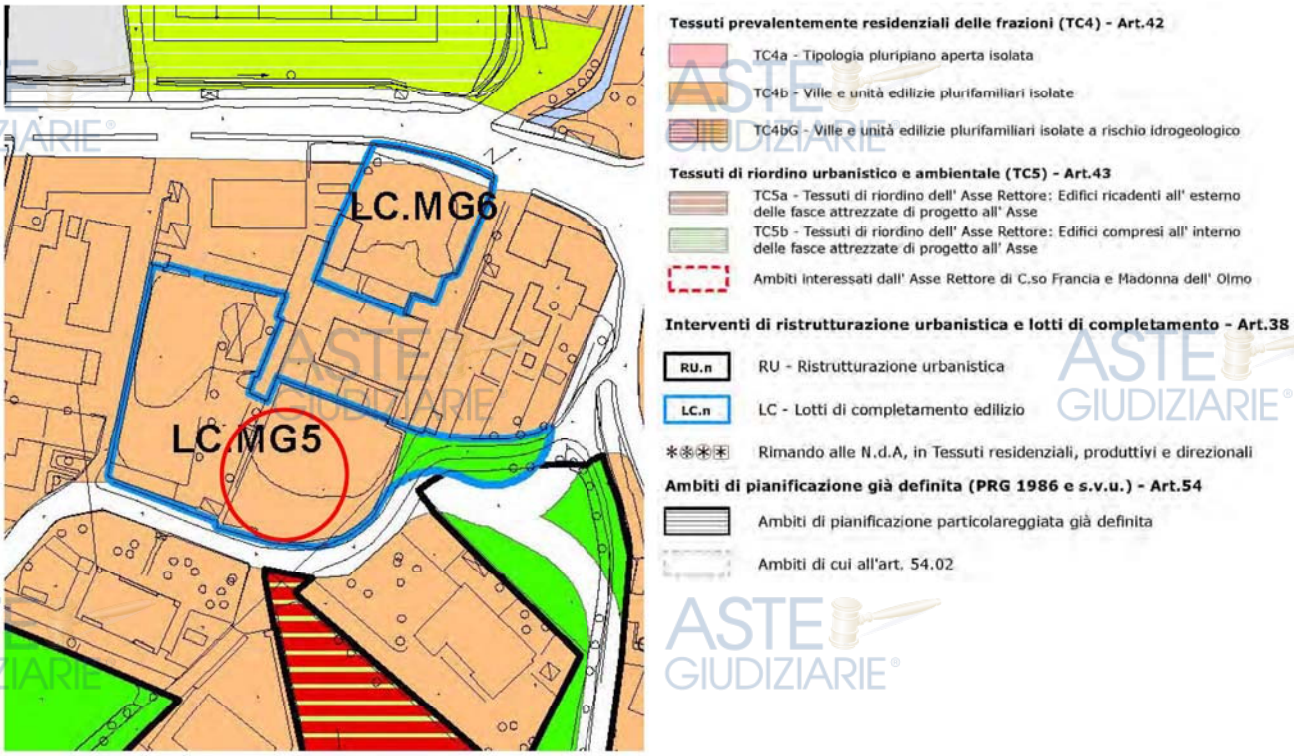
4.2 N. 2 CANTINE/LOCALE TECNICO al piano primo interrato

Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Trattandosi di cantine di modeste dimensioni e contenuto mercato, si è assunto in ipotesi un affitto pari a 1,5 €/mq x mese.

4.3 TERRENO - RELIQUATO

Foglio n. 104 – Particella 1031

E' una aiuola esterna al condominio posta tra la recinzione perimetrale e la strada pubblica, con soprastanti servitù (palo della luce). Per la valutazione si è adottato il metodo del valore di trasformazione delle aree assegnando un valore unitario pari a 3,00 €/mq.



PRGC - Estratto Tav. P5 – Assetto Urbanistico

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



Residenza Maneggio - esterno



Residenza Maneggio - Autorimesse

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



Residenza Maneggio – box auto



Terreno – reliquato aiuola esterna

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

5 CUNEO SAN ROCCO CASTAGNARETTA Corso Francia – RESIDENZA ORCHIDEA

Foglio n. 78 – Particella 1630

Tutti gli immobili non sono ipotecati

5.1 CONDOMINIO ORCHIDEA

5.1.1 N. 1 BOX al primo piano interrato dell'autorimessa

Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Verificata con sopralluogo la posizione dell'immobile, la richiesta in zona di box, e il fatto che è l'unico box ancora disponibile nella autorimessa, si è assunto il valore di affitto massimo indicato dalla SCHEDA AGENZIA DELLE ENTRATE pari a 3,00 €/mq x mese.

5.2 CONDOMINIO ORCHIDEA 2 – IPOTESI DI PROGETTO

Gli immobili di proprietà REA.COS. SAS risultano essere nel Foglio n. 78 – Particella 1630:

- Sub 24 e 25: ALLOGGI
- Sub 26 e 27: MAGAZZINI A PIANO TERRA

Sono ricompresi nell'ambito TC5b del vigente PRGC del Comune di Cuneo, in cui è ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione arretrata rispetto alla fascia di rispetto stradale indicata dal PRGC.

Si è visionato il progetto di fattibilità commissionato da REA.COS. SAS che prevede la demolizione di tali fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo secondo condominio denominato ORCHIDEA 2; si è rilevato che il progetto utilizza anche 192,5 mq di potenziale superficie utile lorda – SUL espressi da un terreno nello stesso ambito di PRGC che oggi non più di REA.COS. SAS.

Si è verificata la fattibilità del progetto ORCHIDEA 2 ridotto in SUL come segue:

0,70 mq di SUL/mq Lotto x 719 mq Lotto =	503 mq
25% SUL "VIRTUALE" ESISTENTE	91 mq
TOTALE	594 mq di SUL Orchidea 2

È possibile quindi progettare e realizzare un edificio di 3 piani con n. 6 alloggi (n. 2 alloggi per piano). Preliminarmente alla realizzazione del nuovo condominio si dovranno effettuare opere di demolizione dei fabbricati esistenti e la preparazione del Lotto di intervento, con costo di intervento stimato pari a 20.000,00 €

Il prezzo di vendita della SUL degli alloggi finiti è stato assunto pari a 2.200,00 €/mq, con riferimento al prezzo di vendita assunto per il CONDOMINIO GIRASOLE (2.000,00 €/mq) incrementato proporzionalmente sulla base dei valori commerciali delle differenti zone dello stesso Comune.

Si è assunta una "incidenza" pari a 0,25; la SUL si può attuare attraverso uno SUE con permesso di demolizione e ricostruzione:

Mq	SUL	prezzo di vendita	Incidenza	Valore area	Valore al mq terreno
719	594	2.200,00	0,25	326.700,00	426,00
		DEDOTTE LE DEMOLIZIONI		*306.700,00*	

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



PRGC - Estratto Tav. P5 – Assetto Urbanistico



Residenza Orchidea - esterno

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



Residenza Orchidea – box auto



Fabbricato esistente per il quale è ammessa la demolizione

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

6 VINADIO Via del Forte - RESIDENZA ALPI DEL MARE

Foglio n. 10 – Particella 28

L'immobile è con ipoteca

Gli appartamenti sono in un fabbricato oggetto di recente ristrutturazione ai fini abitativi. Sono serviti da ascensore, gli impianti termico ed elettrico sono nuovi e certificati, l'impianto di riscaldamento è centralizzato. Con il sopralluogo si è constatato che le finiture sono di buon livello, da completare per quelle parti per le quali usualmente si lascia la scelta finale all'acquirente.

6.1 Appartamento piano terreno

A/2 – sub 7 - 90 mq

Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore; si è assunto il valore medio di affitto mensile indicato dalla SCHEDA AGENZIA DELLE ENTRATE.

6.2 Appartamento piano primo rialzato

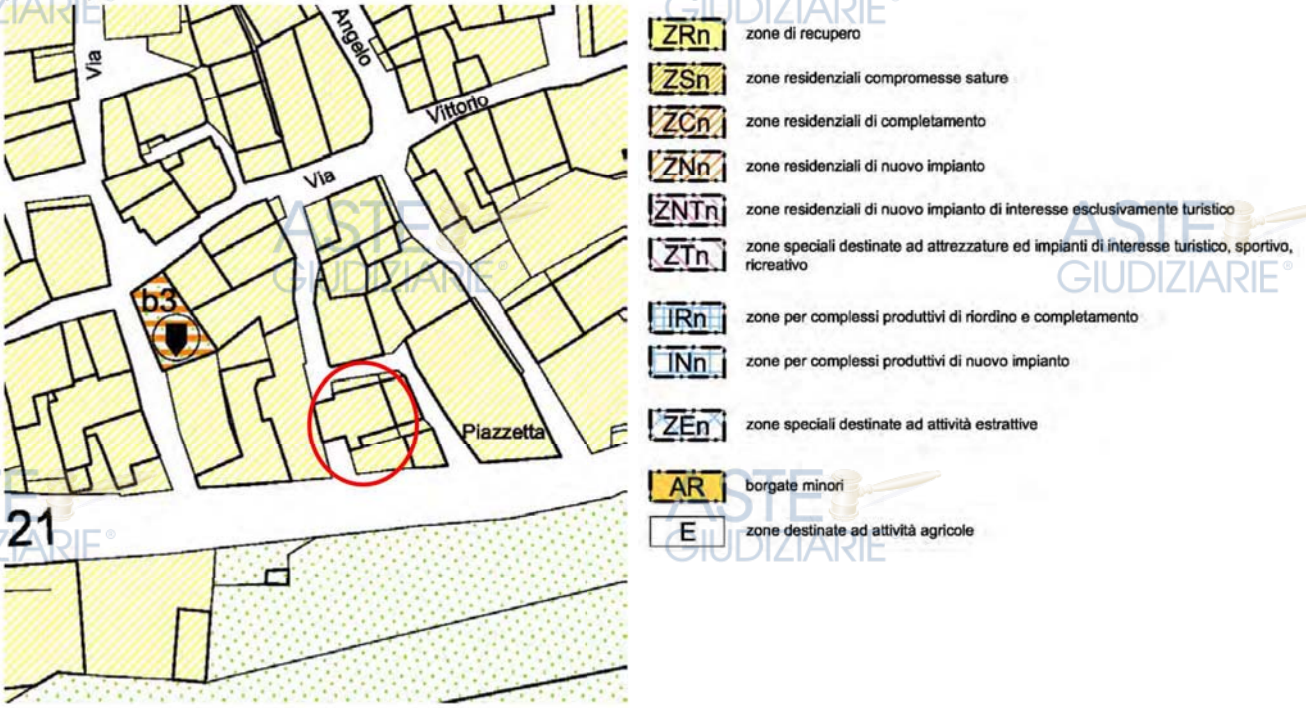
A/2 – sub 8 – 99 MQ

Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Si tratta di n. 2 appartamenti tra loro collegati con un buon taglio commerciale, per cui si è assunto il valore di affitto massimo indicato dalla SCHEDA AGENZIA DELLE ENTRATE prendendo a riferimento del valore così determinato l'atto di vendita del Maggio 2015 per alloggio similare sito al piano secondo.

6.3 Appartamento piano sottotetto

A/2 – sub 10 – 78 MQ

Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore, e sono state assute le medesime considerazioni di cui al punto precedente.



PRGC - Estratto Tav. 1.1 – CAPOLUOGO: Dettaglio centro antico

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





Residenza Alpi del Mare - esterno



Residenza Alpi del Mare - interni

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



Residenza Alpi del Mare - interni





Residenza Alpi del Mare - interni

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

7 ENTRACQUE – RESIDENZA ARGENTERA

L'immobile è con ipoteca

Con il sopralluogo in sito si è verificato che l'immobile è completato per circa il 90 % delle sue componenti (come anche indicato nella Perizia dell'arch. Viale). Per tale motivo per la sua valutazione si è ritenuto attinente applicare il metodo della capitalizzazione diretta, che per altro porta a valori seppur inferiori comparabili con quelli determinabili con l'applicazione del metodo del costo di costruzione (Arch. Viale).
La Residenza è stata costruita ex novo, con appartamenti che hanno vocazione case vacanza. La posizione rispetto all'abitato è favorevole, indipendente e soleggiata. L'immobile non è dotato di ascensore, mal le solette sono state predisposte per il suo inserimento. Le unità immobiliari risultano mancanti di alcune finiture, dei sanitari e dei frutti dell'impianto elettrico.

7.1 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE A/2 (CON CANTINE)

Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Sono n. 6 appartamenti con relative cantine, per i quali si è assunto il valore medio di affitto mensile dato dalla SCHEDA DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE e pari a 4,00 €/mq x mese.

7.2 N. 2 SOTTOTETTI

I sottotetti sono soprastanti agli appartamenti del piano secondo, e sono di superficie importate (66 mq) anche se risultano non abitabili. Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore; si è applicato un affitto in ipotesi pari a 2,00 €/mq x mese.

7.3 N. 2 MAGAZZINI/LOCALE TECNICO A PIANO PRIMO INTERRATO

Sono locali di superficie di circa 9 mq, per i quali è stato ipotizzato un affitto mensile pari a 2,00 €/mq x mese.

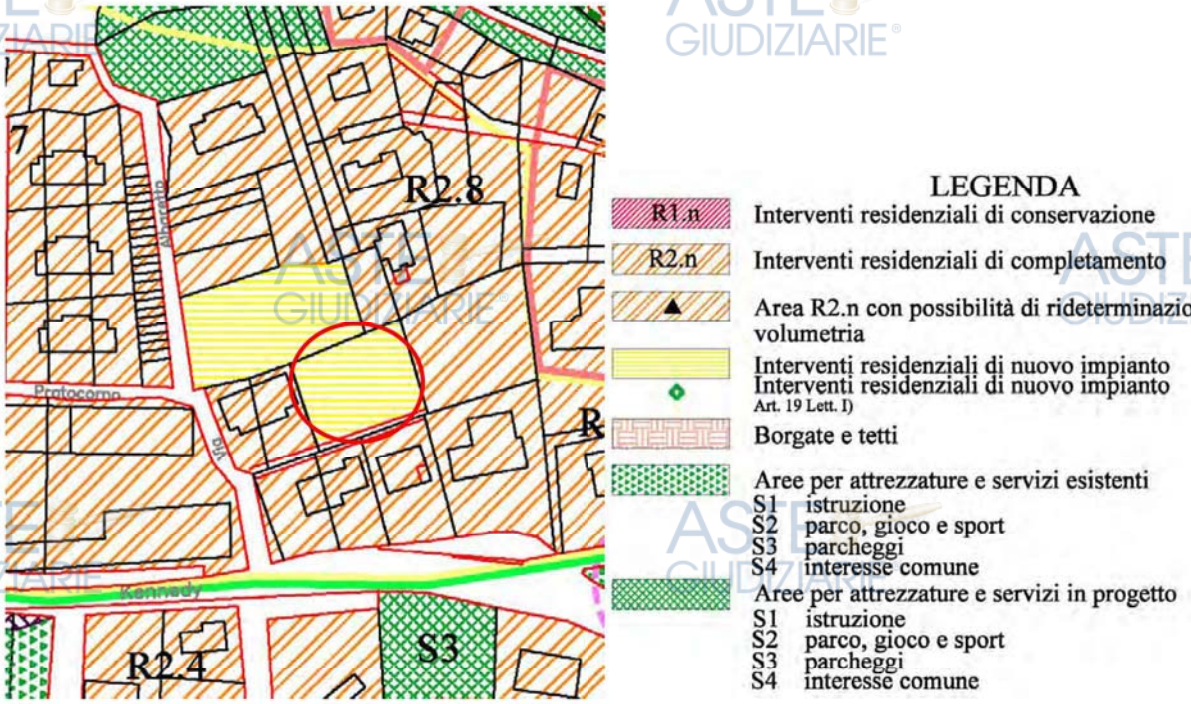
7.4 N. 9 BOX AL PRIMO PIANO INTERRATO DELL'AUTORIMESSA

I box risultano di buona fattura e finiture; il mercato è limitato agli alloggi dell'immobile e si è assunto l'affitto pari a 2,00 €/mq x mese.

7.5 TERRENO - Foglio 56 Particella 622

È il terreno che costituisce il passaggio posto di fronte al fabbricato per l'ingresso pedonale nel condominio. Il potenziale mercato è limitato ai condomini dell'immobile, e si è assunto un valore di 3,00 €/mq applicando il metodo di valorizzazione con trasformazione delle aree.

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



PRGC - Estratto Tav. 4.1a – CONCENTRICO



Residenza Argentera - esterno

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



Residenza Argentera – vano scala



Residenza Argentera – interno alloggi

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



Residenza Argentera – interno sottotetto



Residenza Argentera – Autorimessa

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

8 VERNANTE Via Umberto I n. 52 – RESIDENZA CASA ET RE

Foglio 14 – Particella 112

L'immobile è con ipoteca

Nell'immobile sono presenti n. 3 alloggi di tipo economico (A/3). La Residenza è stata oggetto di recente radicale ristrutturazione, e gli appartamenti hanno vocazione casa vacanze.
Per la valutazione si è adottato il metodo della capitalizzazione diretta, con la conversione del reddito annuale atteso nel valore. Con riferimento ai valori indicati dalla SCHEDA DELLA AGENZIA DELLE ENTRATE, l'affitto mensile è stato differenziato tra l'abitazione al piano rialzato (3,00 €/mq x mese) e le abitazioni soprastanti (3,50 €/mq x mese).



PRGC - Estratto da GisMaster

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





Residenza Casa et Re – esterni

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



Residenza Casa et Re – interni



Residenza Casa et Re – interni

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





Residenza Casa et Re – interni



Residenza Casa et Re – interni

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

9 CUNEO Via Spinetta – RESIDENZA LE CASSINE

Foglio 140

Gli immobili sono ipotecati

9.1 LOTTI I e II

Gli edifici sono stati progettati e costruiti con autorizzazione rilasciata per intervento di demolizione e ricostruzione al tempo ammesso dal PRGC della città di Cuneo per edifici posti in fascia di rispetto stradale. Si tratta di un complesso residenziale composto da n. 6 villini (A/7), alcuni contigui, realizzati con tecniche tradizionali abbinate a tecnologie moderne. Risultano ancora in corso di costruzione n. 3 villini con stato di avanzamento pari a circa 60%:
Particella 456 - VILLA 2
Particella 1010 - VILLA 3
Particella 1013 - VILLA 5
Sotto l'aspetto autorizzativo / edilizio il completamento dei lavori per dare finiti questi villini può essere autorizzazto con SCIA DI COMPLETAMENTO - art. 15 comma 3 DPR 380 / 2001 e s.m.i.
Si evidenzia che il villino n. 6 (A/7) con autorimessa (C/6) - [redacted] è stato venduto con CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA in data 20/06/2017 – [redacted] con PREZZO A CORPO: 415.000,00 €, di cui *396.000,00 € per lavori di capitolato, e 19.000,00 €* per lavori extra capitolato. Risultano essere stati pagati complessivamente 120.000,00 € (residuo 295.000,00 €).

9.1.1 VILLINO 2 – Particella 456 - SUB 1 – F/3 – 299 mq

Si è applicato il metodo di valorizzazione del costo di costruzione adottando nel calcolo un valore pari a 1.550,00 €/mq (zona periferica), e tenendo conto dell'avanzamento in essere della costruzione stimato pari a circa il 60%.

9.1.2 VILLINO 3 – Particella 1010 - SUB 1 – F/3 – 275 mq

Si è applicato il metodo di valorizzazione del costo di costruzione adottando nel calcolo un valore pari a 1.550,00 €/mq (zona periferica), e tenendo conto dell'avanzamento in essere della costruzione stimato pari a circa il 60%.

9.1.3 VILLINO 5 – Particella 1013 - SUB 1 – F/3 – 209 mq

Si è applicato il metodo di valorizzazione del costo di costruzione adottando nel calcolo un valore pari a 1.550,00 €/mq (zona periferica), e tenendo conto dell'avanzamento in essere della costruzione stimato pari a circa il 60%.

9.2 LOTTO III - PROGETTO DEMOLIZONE / RICOSTRUZIONE

Il permesso di costruire n. 123 del 03/12/2015 relativo al LOTTO III è stato concesso ai sensi dell'art. 4 della LR 20 / 2009 – progetto di demolizione di rustici con ricollocazione di cubatura nel Lotto. Il permesso di costruire è scaduto, e non risulta essere stato formalizzato il relativo inizio dei lavori

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

Con istanza in data 10/08/2018 REA.COS. SAS ha chiesto al Comune la restituzione dei pagamenti delle rate degli oneri di urbanizzazione per un totale di 52.231,03 €, più lo svincolo della polizza fideiussoria.

Ad oggi risulta quanto segue:

- i fabbricati alla base del diritto di edificazione risultano demoliti;
- è stato eseguito il frazionamento catastale con riferimento al progetto del Lotto III di cui al citato Permesso di costruire (come da mappa catastale), sia per quanto riguarda i villini che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione;
- l'entrata in vigore della LR 16 del 04/10/2018 ha abrogato la LR 20/2008, e l'iter al tempo seguito non è quindi più applicabile a fronte anche del fatto che il permesso di costruire è scaduto.

A seguito di confronto con l'UFFICIO URBANISTICA del Comune di Cuneo:

- LR 16/ 2018: all'Art. 5 ammette interventi di sostituzione edilizia per singoli edifici o gruppi di edifici di qualunque tipologia edilizia sugli edifici individuati ai sensi dell'Art. 3 se previsto da specifica delibera del Consiglio Comunale. La delibera comunale non è stata emessa per alcun fabbricato, e non c'è certezza che potrà essere ottenuta per il fabbricato in questione demolito; l'intervento edilizio ad oggi non è quindi attuabile con riferimento alla LR 16/2018.
- PRGC Comune di Cuneo: l'ambito è territorio agricolo e l'art. 83 delle NTA del PRGC norma gli interventi di recupero degli edifici "esistenti" non connessi all'attività agricola definibili "*edifici abbandonati dalla agricoltura*". All' Art. 83.07 "*per gli edifici abbandonati dalla agricoltura è ammesso il recupero ad uso abitativo purché non vengano alterati i volumi esistenti limitando gli interventi alla …ristrutturazione edilizia non assimilata alla nuova costruzione*"

  Le NTA del PRGC - art. 10.10 definiscono il concetto di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come segue:

  "*consiste in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente …sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente… nonché volti al ripristino di edifici o parte di essi eventualmente crollati o demoliti attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza… rimane fermo che con riferimento agli immobili sottoposti ai vincoli gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente*".

La STIMA valuta dunque la possibile attuazione di un intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PRGC vigente della Città di Cuneo come "recupero di edificio esistente non connesso all'attività agricola di cui è possibile accertare la preesistenza e consistenza" (pratiche edilizie agli atti). Si assume di poter realizzare tramite ricostruzione un edificio "in tutto o in parte diverso dal precedente" nei pressi del sedime dell'edificio al tempo demolito con un volume uguale allo stesso come desumibile dalle carte di progetto agli atti del Comune:

Volume demolito: 2.296,90 mc / 3,10 mt (H convenzionale) = 741 mq di SUL

che si ipotizza di "atterrare" sui MAPPALI nn: 1015 (porzione fuori da fascia di rispetto stradale) -1017-1018-1019 (1.860 mq)

e unendo a questo "Lotto" anche ai mappali liberi: 1007 - 1008 – 476 terreni (957 mq).

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

Applicando un PREZZO DI VENDITA pari a 1.500,00 €/mq e con un'INCIDENZA del valore pari a 0,20, ne deriva: 741 mq x 1.500 €/mq x 0,20= 222.000,00 €.
Al valore così ottenuto si aggiunge la stima del valore dei seguenti terreni:

- Mappali 1006 – 1012; 379 mq sono reliquati (3,00 €/mq)
- Mappali 1009 – 1014 viabilità e piazzali parzialmente già realizzati su 2.576 mq

Si è infine stimato il valore del costo di costruzione delle opere di urbanizzazione esistenti (strada, piazzale pavimentato in autobloccanti, illuminazione, aree verdi) pari a 90.000,00 €. Si evidenzia che tali opere di proprietà REA.COS. SAS sono già almeno parzialmente utilizzate e sono necessarie anche ai Lotti 1 e 2; il costo di costruzione / acquisizione sarebbe quindi da suddividere tra i Lotti I e II esistenti e il Lotto III dell'ipotesi di progetto.



PRGC - Estratto Tav. P4 – Assetto Urbanistico



Le Cassine – esterni

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



Le Cassine – esterni



Le Cassine – esterni

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



Le Cassine – esterni



Le Cassine – esterni

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



Le Cassine – interni



Le Cassine – interni

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



Le Cassine – interni

Mondovì 27/02/2020

Ing. Paolo TURBIGLIO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CUNEO
594 Dott. Ing. Paolo Turbiglio

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