
TRIBUNALE ORDINARIO di CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 55/22

Promossa da:

Cassa di Risparmio di Fossano S.p.a

Avv. Alice RONCO

Contro:



G.E. Dr. Natalia FIORELLO

Cuneo 16/8/2024

L'esperto nominato

(Tommaso geom. Blandi)



SOMMARIO

ALLEGATI	2
QUESITO	3
OPERAZIONI PERITALI.....	3
LOTTO UNICO	6
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE.....	6
DESCRIZIONE GENERALE	7
DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI	13
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	15
COERENZE LOTTO INTERO.....	17
URBANISTICA.....	18
PRG	19
STATO DI POSSESSO.....	23
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
VERIFICHE.....	25
PROVENIENZE	26
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	27
VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	28
CONCLUSIONI	45

ALLEGATI

- A. Allegato A
- B. Visure Catastali (Estratto di mappa e schede planimetriche NCEU)
- C. Estratto di PRG
- D. Visura Urbanistica
- E. Visure Ipotecarie
- F. Calcolo superfici commerciali
- G. Documentazione Fotografica
- H. Attestati di Prestazione Energetica
- I. Variazioni Catastali (DOCFA e T.M.)
- J. CDU



RELAZIONE DI STIMA

In data 23 dicembre 2022, 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, a seguito di nomina accettata in data 23 dicembre 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili e terreni siti in Comune di Salmour e Bene Vagienna (CN).

In data 13 aprile 2023 veniva sospesa per 24 mesi l'esecuzione da parte del Giudice.

In data 11 gennaio 2024 il Giudice ordinava la prosecuzione dell'attività peritale.

Esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

QUESITO

La presente relazione risponde al quesito, formulato dal G.E., depositato nel medesimo fascicolo, presso la Cancelleria del Tribunale di Cuneo.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto, ha effettuato il controllo relativo alla completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 del C.P.C., riscontrandone la regolarità; in conseguenza di ciò ha disposto l'inizio delle operazioni peritali.

Al fine della redazione della presente relazione peritale sono stati necessari diversi sopralluoghi.

In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle varie operazioni peritali ed in riferimento

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



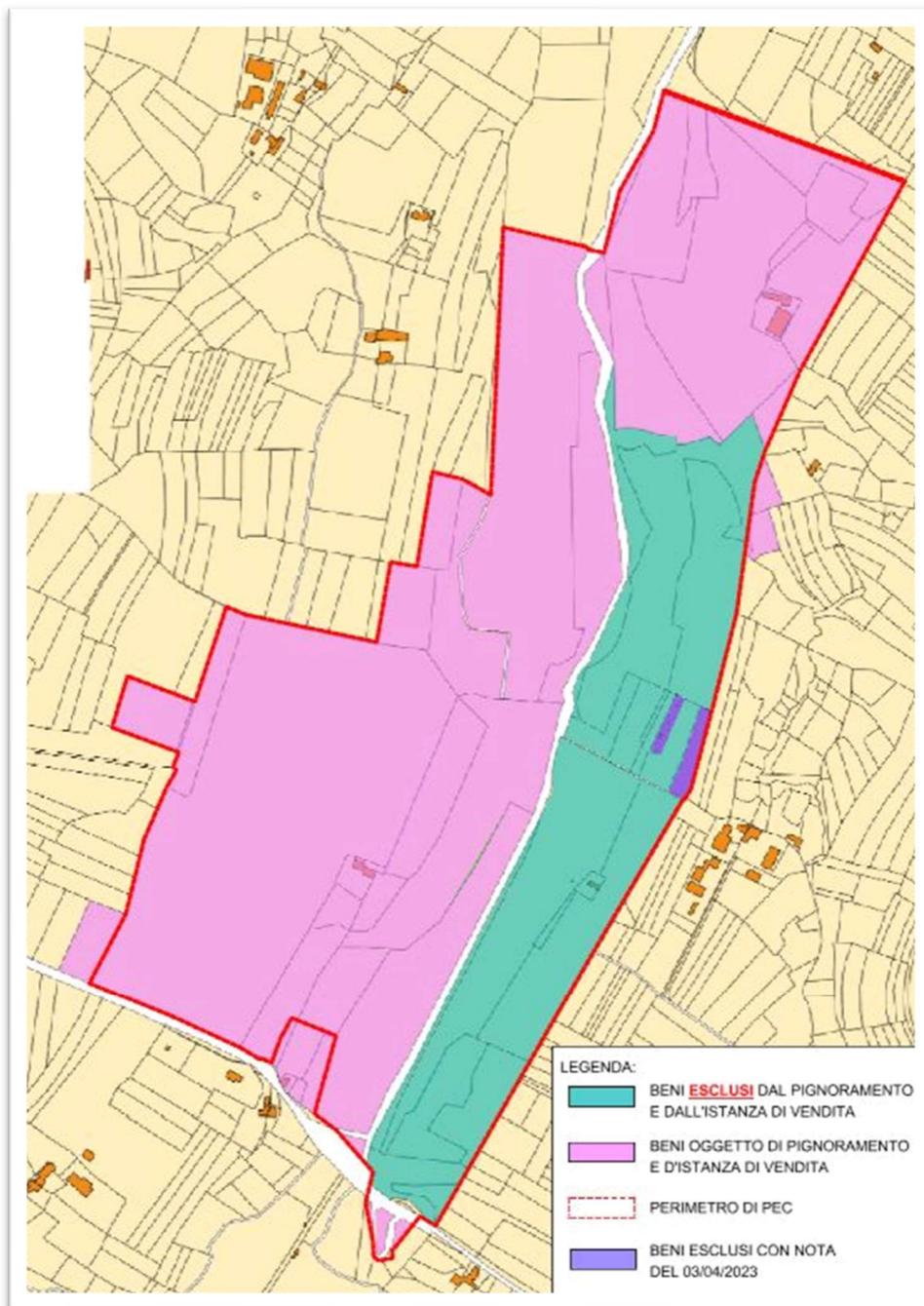
ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.III.ma, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini all'uopo compiute.

Considerate nel loro insieme le caratteristiche quali tipologia, destinazione e stato dei luoghi, si ritiene opportuno, sotto l'aspetto commerciale, proporre la formazione di un:

LOTTO UNICO:

Quota di piena proprietà di terreni agricoli con annessi fabbricati "ex-rurali", inseriti in un Piano Esecutivo Convenzionato denominato " [REDACTED] ", per la realizzazione di un nuovo circuito automobilistico e motociclistico, con l'edificazione di una serie di strutture sportive e ricettive connesse ["Area produttiva speciale"].





LOTTO UNICO

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

Gli immobili (*terreni e fabbricati*) sono siti nel **Comune di Salmour e Bene Vagienna (CN)**,
in *Via Bene Vagienna (indirizzo principale)*.

VISTA DAL SATELLITE – SP217 strada tra Salmour e Bene Vagienna



Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



Vista aerea

Caratteristiche zona	Zona agricola tra il paese di Salmour e Bene Vagienna. Traffico a bassa intensità.
Servizi della zona	I principali servizi si trovano nel centro del paese, distanti ca. 1,6 Km
Caratteristiche zone limitrofe	Area agricola.
Collegamenti pubblici	Fermata autobus a 1 Km.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

I **terreni** sono ubicati in parte nel Comune di **Salmour** ed in parte in quello di **Bene Vagienna** e risultano inseriti nell'area urbanistica a "destinazione sportiva", attraverso l'attuazione del PEC (*Piano Edilizio Convenzionato*); a tal proposito va adeguatamente specificato che le aree oggetto di istanza di vendita non ricomprendendo l'interrezza della superficie perimetrata nel P.E.C. (73,91%), ne determina l'inefficacia e l'impossibilità dell'attuazione dello strumento urbanistico-edilizio.

Nello stato dei luoghi si trova:

- un **circuito asfaltato per moto e go-kart** (*Comune di Salmour*), a circa 1 km dalla strada principale SP45.
- un complesso edilizio composto da due corpi di fabbrica principali, all'interno suddivisi in **capannone prefabbricato e fabbricato utilizzato a ristoro/bar**,



abitazione e magazzino.

- Un **fabbricato ex-rurale** (*abitazione ex-rurale*) abbandonato e diruto.

I terreni hanno fatto parte di un'operazione "immobiliare" intentata da anni, per l'ottenimento dell'autorizzazione all'edificazione di un nuovo circuito motociclistico e automobilistico più moderno, corredato da tutta una serie di infrastrutture (*ristoranti, hotels, paddock, ecc.*).

Attualmente l'iter risulta sospeso per carenza documentale.

L'area in oggetto è delimitata a sud dalla Strada Provinciale n. 217 Salmour-Bene Vagienna, ad est dal ciglio del terrazzo alluvionale, a monte dall'impluvio del rio Ghidone e sui rimanenti lati dai campi coltivati.

Il sito dista circa 1.600 mt, in direzione nord-ovest, dall'abitato del Comune di Salmour, circa 3.600 mt., in direzione sud-est, dall'abitato del Comune di Bene Vagienna, e circa 3.000 mt. In direzione ovest dal Torrente Stura di Demonte.

L'area è raggiungibile, percorrendo la Strada Provinciale n. 217 Salmour-Bene Vagienna, svoltando in direzione di Località Cascina Nuova, provenendo da Salmour, poco prima del ponte sul Rio Ghidone.

L'Area in esame presenta forma sub-rettangolare, dimensioni di ca. 1.600 mt * 700 mt con lato maggiore posto lungo la direttrice nord-sud.

Dal punto di vista cartografico, ricade nell'ambito della Sezione n. 210.020 della Carta Tecnica Regionale, edita in scala 1: 10.000 a cura del Servizio Cartografico della Regione Piemonte.

Il baricentro dell'area individuata corrisponde alle seguenti coordinate U.T.M.: EST 0405435; NORD 4935731, mentre la quota assoluta dei terreni in esame è di ca. 379 mt. s.l.m.



ELENCO PARTICELLE DEI TERRENI:

FG	Mappale	Sub.	Qualità	Consistenza	R.D.	R.A.
12	34	/	seminativo	7738 mq	43,96	37,97
12	35	/	seminativo	5808 mq	24,00	22,50
12	38	/	Bosco ceduo	75400 mq	38,94	23,36
12	39	/	seminativo	21181 mq	65,63	71,10
12	42	/	Semin/vigneto	19623 mq	105,39	86,14
12	43	/	Semin/vigneto	53693 mq	368,68	269,16
12	44	/	Bosco ceduo	15694 mq	8,11	4,86
12	45	/	vigneto	6135 mq	63,37	39,61
12	46	/	vigneto	14463 mq	149,39	93,37
12	50	/	vigneto	17580 mq	181,59	113,49
12	51	/	Bosco ceduo	2483 mq	1,28	0,77
12	79	/	Bosco ceduo	1240 mq	0,64	0,38
12	80	/	Bosco ceduo	1272 mq	0,66	0,39
12	81	/	Bosco ceduo	3020 mq	1,56	0,94
13	8	/	seminativo	7181 mq	29,67	27,82
13	40	/	seminativo	5420 mq	22,39	20,99
13	41	/	seminativo	8273 mq	34,18	32,04
13	43	/	Semin/vigneto	743 mq	3,27	2,95
13	100*	/	Semin arboreo	160662 mq	912,72	788,26
13	101*	/	Semin arboreo	15898 mq	90,32	78,00
13	46	/	prato	531 mq	1,78	1,65
13	47	/	seminativo	2424 mq	10,02	9,39
13	44	/	Seminativo	3078 mq	12,72	11,92
13	48	/	Incolt produt	580 mq	0,15	0,06
13	49	/	Seminativo	35740 mq	110,75	119,98

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



13	50	/	vigneto	8353 mq	53,92	40,98
13	98*	/	seminativo	3078 mq	12,72	11,92
13	99*	/	seminativo	2608 mq	10,78	10,10
13	52	/	Semin/fab.diruto	2454 mq	4,13	3,87
13	54	/	Seminativo	12864 mq	73,08	63,12
13	55	/	Bosco ceduo	33102 mq	17,10	10,26
13	66	/	Bosco ceduo	990 mq	0,51	0,31
13	80	/	Semin arboreo	9670 mq	39,95	37,46
13	97	/	seminativo	200 mq	1,14	0,98
17	78	/	Incolt prod	308 mq	0,08	0,03
17	134	/	Bosco ceduo	570 mq	0,29	0,18

N.B. : le particelle al fg. 12 map. 20-62 sono state estinte dal pignoramento come da istanza del giudice in data 13-04-2023.

Catasto Terreni: Comune di Bene Vagienna -CN-

FG	Mappale	Sub.	Qualità	Consistenza	R.D.	R.A.
22	13	/	Incolt prod	1934 mq	0,70	0,30
22	14	/	Incolt prod	88 mq	0,03	0,01
22	15	/	Bosco ceduo	174 mq	0,16	0,06
22	16	/	Bosco ceduo	2117 mq	1,97	0,77

Le singole unità catastali determinano un unico fondo avente superficie topografica pari a circa **564.370,00 mq.** (ca. 148,12 G.te P.si), posto tra le quote di 359 e 385 mt. s.l.m., con pendenze contenute per le aree poste sulla sommità dei terrazzi, nell'ordine del 0,5% verso nord, mentre si registrano pendenze maggiori lungo le scarpate di raccordo tra i terrazzi

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



alluvionali e l'area che ospita il corso del Rio Ghidone, pari a ca. il 15%.

Gli immobili in generale insistono su una superficie posta ai margini di aree antropizzate, inseriti in un territorio non particolarmente pregiato dal punto di vista ambientale, con cospicua presenza di attività produttive agricole, nonché di infrastrutture viarie e di servizio, quali l'autostrada (A6 Torino-Savona), strade provinciali, strade comunali ed interpoderali, e altre infrastrutture tecniche, quali tralicci, linee elettriche e telefoniche.

Il contesto circostante è caratterizzato dal tipico aspetto della pianura intensamente coltivata con ampie superfici a seminativi, a prato e a frutteto, per quanto riguarda le aree pianeggianti e sub-pianeggianti, mentre si segnala una diffusa presenza di vegetazione semi-naturale, per lo più di tipo invasivo, lungo le aree di scarpata o di incolto.

Esaminando l'uso del suolo nel territorio di indagine si nota una corrispondenza abbastanza evidente tra il tipo di uso in atto e le potenzialità agronomiche offerte dai terreni della zona. Secondo la classificazione IPLA (*Regione Piemonte, Carta della capacità d'uso dei suoli, 1979*), ai fini della capacità d'uso dei suoli, il terreno è ascrivibile alla III classe. A questa classe appartengono i suoli con alcune limitazioni d'uso, che riducono la scelta e le produzioni delle colture. Questi suoli consentono comunque una vasta scelta di colture agrarie, sia erbacee sia arboree, nonché il pascolo, l'arboricoltura da legno e il bosco.

Si tratta di suoli mediamente fertili, da mediamente ondulati a modernamente acclivi, scarsamente oppure abbastanza profondi, generalmente soggetti a scarsi pericoli di stabilità. Sempre secondo tale fonte, i suoli sono riferiti all'unità di paesaggio 62 (*Terrazzi di Fossano e di Salmour*). Dall'esame stratigrafico risulta che lo strato di terreno vegetale è poggiato su depositi alluvionali a sedimentazione grossolana con intercalazioni lenticolari di sabbia, tessitura limoso-argillosa e drenaggio limitato.



Tali suoli sono classificati come:

- Suoli bruni lisciviati, idromorfi a fragipan (*classificazione francese*)
- Aquic Fragiudalfs (USDA)
- Gleyc, Orthic Luvisols (FAO/UNESCO)

Le limitazioni sono dovute principalmente a:

- Scarsa profondità del terreno attivo (a tratti inferiore < 25 cm);
- Presenza di pietrosità, con moderata interferenza durante le lavorazioni;
- Drenaggio interno lento od impedito.

L'effetto negativo conseguentemente determina una riduzione della produzione delle colture e la richiesta di pratiche colturali per il miglioramento delle proprietà del suolo.

Le attitudini agricole prevalenti sono la cerealicoltura estiva e vernina, le leguminose da granella, le colture foraggere stabili e avvicendate, il pioppo di ripa e di pieno campo associato con le colture agrarie.

Esaminando a vista il suolo dell'area, si individuano strati superficiali costituiti da limi argillosi compatti, ma plastici in presenza di acqua, come confermato dalla relazione geologica depositata presso il Comune di Salmour.

L'area è situata in destra idrografica del Fiume Stura di Demonte, e più precisamente a 1.400 m. di distanza dallo stesso, in direzione Sud-Est.

Il territorio in esame è intensivamente coltivato, in parte a seminativo e prati.

Sulle scarpate dei terrazzamenti sono presenti formazioni boschive seminaturali (Querce-Fageteae, Prunetalia, i Salici, il ciliegio selvatico, il Frassino, il Carpino Bianco ed il Sambuco) e pioppeto vetusto.



DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI IMMOBILI

All'interno dell'ampio appezzamento di terreno sono presenti i seguenti fabbricati:

- **Capannone** prefabbricato (F. 12 – Part. 48 – Sub 6), utilizzato per l'attività della pista di go-kart e minimoto come deposito macchinari, biglietteria, spogliatoi, servizi igienici, magazzino vivande e deposito.

Struttura edilizia in cemento armato prefabbricato e manto di copertura in coppi.

- **Fabbricato ex-rurale**, costituito a 2 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Al piano terreno (F. 12 – Part. 48 – Sub 8) è utilizzato come **ristorante/bar** completo si sale ristorazione, cucina, dispensa, bar, servizi igienici, chiosco e magazzino.

In aderenza, sempre al piano terreno, vi sono **n° 2 magazzini** con servizi igienici (F. 12 – Part. 48 – Sub 3).

Al piano Primo si trova un'**Abitazione** (F. 12 – Part. 48 – Sub 7) con accesso diretto dall'esterno oltre ad un collegamento interno dal locale magazzino del piano terreno.

L'appartamento è così composto: ingresso in disimpegno, soggiorno/cucina *open space*, camera, bagno, balcone e deposito a "nudo tetto".

In aderenza, sempre al piano prima, vi sono **n° 2 portici** a "nudo tetto" (F. 12 – Part. 48 – Sub 4).

La struttura è del tipo tradizionale portante a "sacco" (*pietre e mattoni*) con voltini a mattoni "faccia vista" e putrelle in ferro e volte a vela. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato ed i serramenti esterni in legno completi di doppio vetro, il manto di copertura è in coppi.

- **Fabbricato rurale** extragricolo diruto di epoca settecentesca, denominato Cascina Nuova (o delle Vigne) risalente al XVII secolo, censito nel Catalogo dei Beni Culturali Architettonici del Comune di Salmour, (anno 1999) ai sensi della L.R. 14 marzo 1995,



- n. 35 "individuazione e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale". Gli interventi di recupero dell'edificio, ormai in condizioni molto precarie, avranno come obiettivo la tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi. Risulta situata lungo la strada provinciale 217, ed è disposta su due livelli con accesso esterno al piano terra dove vi è la zona giorno, cantina e locale di deposito tramite scala interna ad uso esclusivo dell'appartamento si raggiunge il piano primo dove vi è la zona notte con 2 camere da letto, balcone e solaio.
- Ampio appezzamento di **terreni** con un'estensione di ca. 564.370,00 mq., di cui ca. 547.861,00 mq. **edificabili produttivi**¹.
 - All'interno dell'appezzamento si trova il **Circuito motociclistico** situato adiacente al complesso immobiliare e misura circa 1 km, completamente asfaltato e con la presenza ai lati di safety pad (*barriere di sicurezza in poliuretano per la protezione dagli urti*).

¹ L'intera area è stata oggetto di varie richieste per la realizzazione di una pista più grande per motocicli e infrastrutture connesse. (i terreni oggetto di istanza di vendita rientranti nei terreni edificabili zona 4D3 sono al fg. 12 map. 34-35-38-39-42-43-44-45-46-50-51-79-80-81, fg.13 map.8-41-100-101-48-49-50-98-99-52-54-55-66-80-97, fg.17 map. 78-134)



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari risultano accatastate come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Salmour -CN-

F.	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale mq	Rendita €
12	48	3	C/3	1	119 mq		137,89
12	48	4	C/7	1	98 mq		27,33
12	48	6	D/1	/	/		3.296,20
12	48	7	A/3	1	3,5 vani		83,15
12	48	8	C/1	1	139 mq		1.995,69
12	48	1	bcnc	/	/	/	3253,68
13	45	/	A/3	2	6,5 vani		87,28

Intestazione catastale e titolo:

[REDACTED]
[REDACTED] - **Proprietà per 1/1**

Le unità immobiliari risultano accatastate come segue:

Catasto Terreni: Comune di Salmour -CN-

FG	Mappale	Sub.	Qualità	Consistenza	R.D.	R.A.
12	34	/	seminativo	7738 mq	43,96	37,97
12	35	/	seminativo	5808 mq	24,00	22,50
12	38	/	Bosco ceduo	75400 mq	38,94	23,36
12	39	/	seminativo	21181 mq	65,63	71,10
12	42	/	Semin/vigneto	19623 mq	105,39	86,14
12	43	/	Semin/vigneto	53693 mq	368,68	269,16
12	44	/	Bosco ceduo	15694 mq	8,11	4,86
12	45	/	vigneto	6135 mq	63,37	39,61

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



12	46	/	vigneto	14463 mq	149,39	93,37
12	50	/	vigneto	17580 mq	181,59	113,49
12	51	/	Bosco ceduo	2483 mq	1,28	0,77
12	79	/	Bosco ceduo	1240 mq	0,64	0,38
12	80	/	Bosco ceduo	1272 mq	0,66	0,39
12	81	/	Bosco ceduo	3020 mq	1,56	0,94
13	8	/	seminativo	7181 mq	29,67	27,82
13	40	/	seminativo	5420 mq	22,39	20,99
13	41	/	seminativo	8273 mq	34,18	32,04
13	43	/	Semin/vigneto	743 mq	3,27	2,95
13	100*	/	Semin arboreo	160662 mq	912,72	788,26
13	101*	/	Semin arboreo	15898 mq	90,32	78,00
13	46	/	prato	531 mq	1,78	1,65
13	47	/	seminativo	2424 mq	10,02	9,39
13	44	/	Seminativo	3078 mq	12,72	11,92
13	48	/	Incolt produt	580 mq	0,15	0,06
13	49	/	Seminativo	35740 mq	110,75	119,98
13	50	/	vigneto	8353 mq	53,92	40,98
13	98*	/	seminativo	3078 mq	12,72	11,92
13	99*	/	seminativo	2608 mq	10,78	10,10
13	52	/	Semin/fab.diruto	2454 mq	4,13	3,87
13	54	/	Seminativo	12864 mq	73,08	63,12
13	55	/	Bosco ceduo	33102 mq	17,10	10,26
13	66	/	Bosco ceduo	990 mq	0,51	0,31
13	80	/	Semin arboreo	9670 mq	39,95	37,46
13	97	/	seminativo	200 mq	1,14	0,98
17	78	/	Incolt prod	308 mq	0,08	0,03
17	134	/	Bosco ceduo	570 mq	0,29	0,18



Intestazione catastale e titolo:

[REDACTED]
[REDACTED] - **Proprietà per 1/1**

Le unità immobiliari risultano accatastate come segue:

Catasto Terreni: Comune di Bene Vagienna -CN-

FG	Mappale	Sub.	Qualità	Consistenza	R.D.	R.A.
22	13	/	Incolt prod	1934 mq	0,70	0,30
22	14	/	Incolt prod	88 mq	0,03	0,01
22	15	/	Bosco ceduo	174 mq	0,16	0,06
22	16	/	Bosco ceduo	2117 mq	1,97	0,77

Intestazione catastale e titolo:

[REDACTED]
[REDACTED] - **Proprietà per 1/1**

COERENZE INTERO LOTTO

Si precisa che sono state segnate le coerenze tenendo in considerazioni l'intero lotto, in quanto facente parte di unico progetto.

Lotto Intero:

- NORD – Salmour fg. 12 map. 330, 332, 331, 112, 113;
- SUD – strada provinciale 217
- EST – Bene Vagienna fg.2 map. 2, 10, 7, 6, 121, 5, 4, 1, fg. 22 map 1, 2, 3, 4, 6, 16, 18, 19, 20, 194, 21, 14, 15, 36, 57, 217, 99, 100, 174, fg. 23 map. 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 208, 206, 20;
- OVEST – Salmour fg. 13 map. 38, 84, 39, 31, 28, 27, 96, 81, 77, fg. 11 map. 245, 190, fg. 12 map. 31, 32, 72, 33, 74, 36, 77, 37, 83, 40, 41.



URBANISTICA

Con accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Salmour in data 16-02-2023 si sono effettuate le opportune verifiche urbanistiche dei beni oggetto della presente relazione, riscontrando la presenza delle seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia n° 9 del 07/11/1991** – ampliamento di fabbricato aziendale uso deposito.
- **DIA n° 2073 del 20/10/2004** – ristrutturazione fabbricato.
- **Permesso di Costruire n° 11 del 17/12/2010** – costruzione di pista motociclistica.

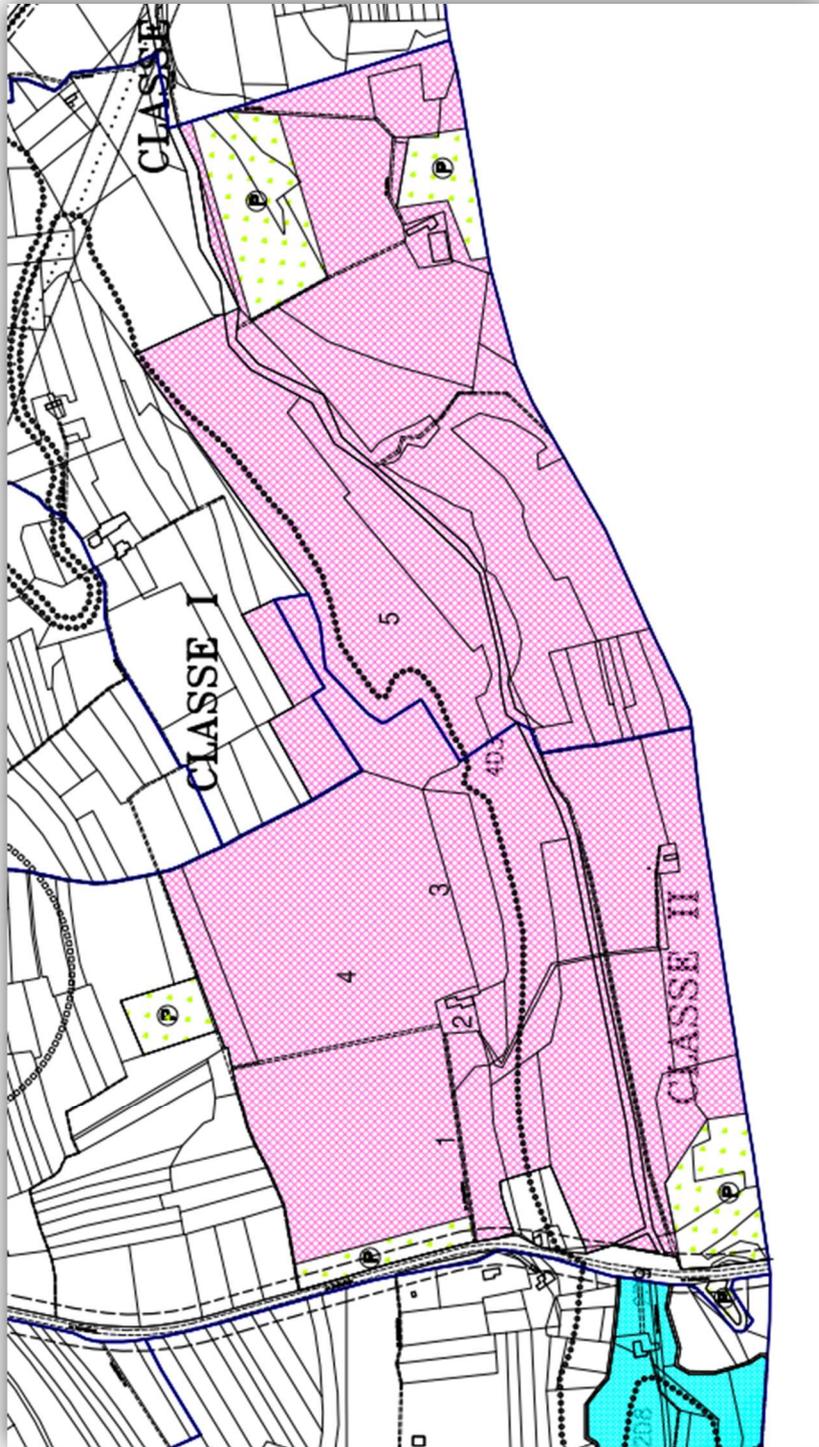
Urbanisticamente il locale utilizzato a "ristorante/bar" non risulta conforme, in quanto dagli atti presenti in Comune la destinazione è a "magazzino".

A tal proposito, si segnala la necessità di presentare adeguata pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione sia della destinazione d'uso che per alcune difformità riscontrate durante i sopralluoghi.



PRG

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata "**4D3 - Area produttiva speciale**",
TURISTICA-SPORTIVO-RICREATIVA rispondente all'Art. 25 delle Norme di Attuazione.



Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



4. Aree produttive speciali (4D1,4D2 e 4D3)

Nell'area 4D1, in località S. Antonino, è consentita l'attività sportiva di motocross. Per l'esercizio della stessa è necessario il rispetto di ogni norma e regolamento nonché il possesso di ogni licenza ed autorizzazione rilasciata dalle autorità competenti.

E' consentita la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

Sono compatibili con la zona le attività di ristorazione e le attività di vendita al dettaglio.

L'esercizio di tale attività è condizionato alla formazione di S.U.E. e alla stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale si prevedano, a carico dei richiedenti: la realizzazione del parcheggio indicato in cartografia da cedersi gratuitamente al Comune o da convenzionarsi ad uso pubblico nonché il rispetto di quanto previsto nella relazione

geologica allegata alla Variante 1 in ordine alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

In sede di S.U.E. dovranno essere definite, congiuntamente al Comune, le modalità di adeguamento del sedime stradale pubblico dall'area 4Bri all'area produttiva in questione.

L'area 4D2 comprende il sito utilizzato in passato come "discarica pubblica", attualmente esaurita e recuperata dal punto di vista ambientale. In tale area è vietata qualsiasi edificazione ed è unicamente consentito il recupero energetico di gas da parte della ditta proprietaria, fino al suo esaurimento. La fascia di rispetto è di 150 metri.

L'area 4D3 è destinata e finalizzata alla creazione di un complesso sportivo-ricreativo avente come obiettivo fondamentale la realizzazione di una pista motociclistica regolamentare con relativi servizi e strutture accessorie.

L'area è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio.

In essa sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività ricettive, ricreative, sportive, culturali e a pubblici esercizi di ristorazione;
- residenza del custode o del conduttore o del proprietario per una superficie utile lorda non superiore a 200 mq;
- attività di vendita al minuto.

Tutti gli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di nuovo impianto, dovranno tassativamente uniformarsi alla tipologia tradizionale agricola con copertura a falde in coppi vecchi di recupero e con impiego di materiali di tipo tradizionale per un corretto inserimento ambientale.

Dovrà essere privilegiata la sistemazione a parco e la formazione di parcheggi alberati mediante l'integrazione delle alberature esistenti con essenze tipiche dei luoghi ad alto e medio fusto.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, che dovrà contenere un apposito studio in merito all'inserimento urbanistico ambientale relativo alle opere previste finalizzato alla minimizzazione dell'impatto delle stesse nei confronti della parte di territorio interessata, sarà soggetto alle verifiche di compatibilità ambientale da parte degli enti preposti secondo le disposizioni normative vigenti.

Le aree a parcheggio potranno avere diversa dimensione e disposizione in sede di S.U.E.; dovranno comunque garantire il rispetto della Legge Regionale per la massima affluenza di pubblico ipotizzabile sul lotto.

Le stesse dovranno essere dimensionate in funzione della capienza complessiva stimata nel fascicolo di Controdeduzioni allegato alla D.C.C. n°22 in data 12.7.2002 o in misura superiore qualora gli ulteriori studi da effettuare in fase di S.U.E. indicassero un'affluenza eccedente quanto previsto dalla Variante n°2 al P.R.G.C. e delle varie destinazioni d'uso consentite nei vari lotti secondo le disposizioni di legge.

Gli accessi esterni e la viabilità di accesso ed alle aree a parcheggio dovranno garantire una adeguata funzionalità delle stesse in occasione della massima affluenza ipotizzabile sull'area.

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono legati alla realizzazione della pista motociclistica. In caso contrario sono consentiti gli interventi sui fabbricati esistenti ammessi in area agricola, così come previsti dall'articolo 26 delle presenti norme.

In sede di S.U.E., prima della realizzazione delle opere nell'intera area 4D3, dovranno essere dettagliatamente verificate e studiate le caratteristiche e la portata del Rio ed in base ai risultati di tali studi dovranno essere

Relazione Estimativa: Es. Imm. n. 55/2022



progettate le opere e gli eventuali attraversamenti necessari sul Rio stesso, al fine di garantire la sicurezza del progetto complessivo e delle aree circostanti.

Nella costruzione di nuovi impianti e nuovi edifici si dovrà tenere conto delle condizioni di stabilità delle scarpate e dei loro cigli sommitali, gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle Leggi e norme vigenti (L.R. n°45 del 9 agosto 1989, D.M. 11 marzo 1988), curando in particolare la valutazione di fattibilità per gli aspetti geomorfologici, geotecnici ed idraulici e considerando i seguenti valori di portata:

tempo di ritorno 20 anni, portata 55 mc/sec,

tempo di ritorno 100 anni, portata 73 mc/sec,

tempo di ritorno 200 anni, portata 77 mc/sec.

Gli interventi previsti non dovranno ostacolare il regolare deflusso delle acque superficiali, di cui è necessario curare la corretta regimazione. Inoltre, in particolare, le edificazioni dovranno mantenere una distanza minima dal rio di m. 100; l'alveo del rio e le relative parti esondabili con i tempi di ritorno sopra riportati sono assimilate alla Classe III di cui alla Circolare P.G.R. 7/LAP/96.

Inoltre, la realizzazione di strutture fisse ed attività che comportano la presenza continuativa di persone o cose, in corrispondenza o in prossimità del corso d'acqua principale, deve essere garantita per mezzo di dettagliate analisi di compatibilità idraulica sviluppate nel rispetto delle indicazioni formulate dalla "Direttiva sulla piena di Progetto-Autorità di Bacino del Fiume Po" (deliberazione n°18 del 26/04/2001).

In particolare, le eventuali opere di attraversamento del corso d'acqua saranno realizzate nel rispetto dei "Criteri per la Valutazione della Compatibilità Idraulica delle Infrastrutture - Autorità di Bacino del Fiume Po" (deliberazione n° 2 del 11/05/1999).

E' opportuna la esecuzione di scavi geognostici per interventi costruttivi di modesta entità, mentre per gli interventi significativi è necessaria l'esecuzione di indagini geotecniche dettagliate (sondaggi con prove in foro, prove in sito) i cui risultati devono essere riportati nelle Relazioni Geologica e Geotecnica in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, al fine di verificare lo spessore dei terreni di copertura, la sequenza litostratigrafica e le caratteristiche dei flussi idrici sotterranei influenzati dalle opere, unitamente alla analisi delle condizioni di stabilità degli interventi.

La zona è suddivisa nei seguenti cinque lotti funzionali individuati cartograficamente, che potranno avere dislocazione lievemente diversa in sede di S.U.E.: (Vedi schede art. 42).

Lotto 1 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- turistico-alberghiera;
- ricettivo-ricreativa;
- distribuzione e vendita al minuto;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

Lotto 2 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- ricettivo-ricreativa;
- ristorazione;
- direzionale e di servizio;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

E' consentito il recupero del fabbricato esistente, indipendentemente dalla realizzazione dell'impianto sportivo. Si applicano, in questo caso, le disposizioni di cui all'art. 26 per le aree destinate ad attività agricola.

Il fabbricato extragricolo è censito nel Catalogo dei Beni Culturali Architettonici del Comune di Salmour, anno 1999, ai sensi della L.R. 35/95.

Perciò è necessario un suo recupero con tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi, mediante eliminazione delle superfetazioni e delle strutture realizzate con materiali incongrui.

Lotto 3 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- direzionale;
- ricettivo-sportiva e servizi relativi;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

E' ammessa la formazione di eventuale gradinata sulle falde di copertura delle porzioni di fabbricato ad un piano fuori terra).



Lotto 4 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- servizi sanitari di pronto soccorso;
- servizi di pronto intervento VV.F.;
- magazzini e depositi;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

Lotto 5 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- attività sportivo-ricreativa con formazione di pista motociclistica omologata;
- attività sportivo ricreativa con formazione di piste e circuiti accessori e complementari, anche di carattere provvisorio, per avviamento alla guida fuoristrada su sterrato, su pista per minimoto e per autoveicoli telecomandati purché non interferiscano con il progetto generale del motodromo. Nel caso in cui le attività del presente capoverso venissero a cessare, le aree divenute libere potranno essere riutilizzate come aree funzionali alla pista motociclistica. Nel caso in cui invece le predette attività venissero ad essere localizzate in area prevista dal P.E.C. come spazio pubblico prima dell'omologazione della pista motociclistica dovrà essere reperita altrove con Variante al S.U.E. lo spazio pubblico occupato dalle attività sportive citate;
- attività di campeggio di tipo "A" di cui alla L.R. 54/79, di svago all'aperto e di ristorazione;
- strutture provvisorie di servizio al parziale uso della pista, quali paddok provvisori, strutture tecniche e accessorie, impianti tecnologici nella quantità strettamente necessaria allo svolgimento delle attività sportivo ricreative di cui al 2° capoverso;
- magazzini e depositi;
- eliporto;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

E' ammesso nel lotto 5 il recupero dei fabbricati agricoli ed extragricoli esistenti con ampliamenti fino al 20% e auspicata la ricomposizione dell'attuale capannone a deposito per l'adeguamento alla tipologia tipica dei luoghi.

E' ammessa la destinazione ad "agriturismo".

Questo é consentito, indipendentemente dalla realizzazione dell'impianto sportivo, con l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 26 delle N. di A. per le aree destinate ad attività agricola.

Sono ammessi bassi fabbricati di servizio, con copertura a falde su orditura in legno, per controllo degli accessi dai parcheggi e per servizi igienici, da dislocarsi, questi ultimi, in corrispondenza degli accessi principali e/o presso i fabbricati esistenti o previsti.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le disposizioni legislative vigenti per i vari settori di attività e i disposti del Capo VII° "Norme di tutela e salvaguardia del suolo, delle acque e dell'ambiente" con particolare riferimento all'art. 39° "Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici". E' ammessa la conservazione degli edifici esistenti con diversa destinazione. La distanza dalle strade provinciali è fissata in m 10 nelle zone 1D, 2D1 e 3D1 e in m 20 nelle restanti zone 2D interessate.

Nelle aree 1D e 2D gli interventi potranno avvenire attraverso permesso di costruire singolo, mentre nelle aree 3D, 4D1 e 4D3 potranno avvenire solo a seguito di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nelle aree 1D1, 2D1, 3D1 e 3D2 le costruzioni dovranno distare 10 m dal ciglio del terrazzo esistente.

Il Comune prescriverà, in applicazione di Leggi vigenti, entro congruo termine, per le attività produttive esistenti e previste la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico; tali opere devono garantire, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive. Tutte le acque di scarico debbono essere depurate con esclusione dei pozzi perdenti e tantomeno con immissione diretta nei corsi d'acqua.

Le acque ad uso industriale o artigianale non possono esser captate da pozzi pubblici senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale che deve, prima di autorizzare il prelevamento, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

In sede di intervento dovranno essere rispettati i disposti fissati ai punti 2 e 3 dell'art.21 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni in materia di aree per servizi a supporto degli insediamenti produttivi e commerciali.



STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano utilizzati come segue:

- Fabbricato ex-rurale (Abitazione) (fg.13 map. 45): abbandonato e privo di utenze;
- Abitazione e bar/ristorante (fg.12 map. 48 sub.7 e 8): occupati con regolare contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 01-05-2019 a tempo indeterminato;
- Terreni coltivati da azienda agricola con regolare contratto (stipulato in data 02-01-2017 e con la clausola che verranno resi liberi solamente all'inizio dei lavori di costruzione della nuova pista dell'autodromo).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI a carico dell'Acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni: **SI**;
- difformità urbanistico-edilizia: **SI**;
- difformità catastale: **NO** (vedi allegati);
- atti di asservimento e/o cessioni in genere: **vedere i successivi punti 1-3-4-5-6-7**;
- convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **vedere il successivo punto 2**;
- altri pesi e/o limitazioni:
 - 1- Contratto Agrario a favore dell'allevamento A.R. di Dadone Paola e C. S.S. del 02-01-2017 (durata 15 anni)
 - 2- Comodato d'uso gratuito dell'abitazione a favore della Sig.na [REDACTED] (a far data dal 01/05/2020 contratto registrato il 19/07/2024 al n. 513 serie 3x)
 - 3- Contratto di Affitto alla Soc. Minimotodromo (gestione economica del bar e della pista)
 - 4- Convenzione con la Federazione Motociclistica "Motoclub Alpi Marittime" (gestione operativa gare)
 - 5- Scrittura Privata di acquisto dell'intero complesso a favore del Sig. [REDACTED] registrata il 18/03/2024

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



- 6- Scrittura di servitù di passaggio di elettrodotto (ENEL)
- 7- Scrittura Privata per l'acquisto di alcuni appezzamenti di terreno registrata il 19/07/2024 al n. 514 serie 3x.

VINCOLI a carico della procedura:

ELENCO DELLE FORMALITA':

1. **Ipoteca Volontaria in rinnovazione** in data 31-05-2024 n. reg. particolare 311 reg. generale 4066, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 28 luglio 2024 Rep.161145/24886, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio MARTINELLI Massimo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 1.000.000,00 €

Tasso: 3.93 %

Totale: 1.750.000,00 €

2. **Pignoramento** in data 29-04-2022 rep. N. 1004 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 29 marzo 2022 Reg. Part. 2832 – Reg. Gen. 3507, derivante da Atto giudiziario pubblico ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Cuneo, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED].

Ipoteca Volontaria in data 03-08-2015 n. reg. particolare 502 reg. generale 4938, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 4 agosto 2015 Rep.284373/45990, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio SIFFREDI Alberto a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 100.000,00 €

Tasso: 4.05 %

Totale: 150.000,00 €

Durata:10 anni



Ipoteca Volontaria in data 30-06-2006 n. reg. particolare 907 reg. generale 6077, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 15 giugno 2006 Rep.169627/27630, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio MARTINELLI Massimo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 350.000,00 €

Tasso: 4.803 %

Totale: 612.500,00 €

Durata:10 anni

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 196 del 01/03/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 473 del 29/05/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Ipoteca Volontaria in data 17-08-2004 n. reg. particolare 1230 reg. generale 6819, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 28 luglio 2004 Rep.161145/24886, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Notaio MARTINELLI Massimo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO S.P.A. con sede a Fossano c.f. 00166910042 contro [REDACTED]

Capitale: 1.000.000,00 €

Tasso: 3.933 %

Totale: 1.750.000,00 €

Durata:15 anni

VERIFICHE URBANISTICHE e CATASTALI

- Accertamento sulla conformità urbanistico-edilizia: **NON CONFORME**
- Accertamento della conformità Catastale: **CONFORME**

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



PROVENIENZE

Per i beni siti in Salmour (CN)

C.F. Foglio 13 - particella 98-101-100-80-55-54-52-50-49-48

C.F. Foglio 17 - particella 134-78

- **Compravendita** - del 28-02-2003 - Notaio MARTINELLI Massimo con sede a Fossano– Repertorio n° 149599;

Per i beni siti in Salmour (CN)

C.F. Foglio 13 - particella 47-46-44-43

- **Compravendita** - del 28-07-2004 - Notaio MARTINELLI Massimo con sede a Fossano– Repertorio n° 161144;

Per i beni siti in Salmour (CN)

C.F. Foglio 12 - particella 35-34

- **Compravendita** - del 05-01-2006 - Notaio SIFFREDI Alberto con sede a Fossano– Repertorio n° 256411;

Per i beni siti in Salmour (CN)

C.F. Foglio 13 - particella 40-41-8

- **Compravendita** - del 05-12-2003 - Notaio MARTINELLI Massimo con sede a Fossano– Repertorio n° 155641;



Per i beni siti in Salmour (CN)

C.F. Foglio 12 - particella 48 sub. 6-7(ex sub.5) – 8 (ex sub.5) -4-3-1

C.F. Foglio 12 - particella 80-81-79-51-50-46-45-44-43-42

Per i beni siti in Bene Vagienna (CN)

C.F. Foglio 22 - particella 14-15-13-16

- **Compravendita** - del 30-06-2004 - Notaio PORTERA Antonino con sede a Cherasco– Repertorio n° 15338;

Per i beni siti in Salmour (CN)

C.F. Foglio 13 - particella 66

C.F. Foglio 12 - particella 39-38

- **Compravendita** - del 22-06-2006 - Notaio MARTINELLI Massimo con sede a Fossano– Repertorio n° 160360;

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non ci sono altre informazioni per l'acquirente.



VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Criterio di stima:

Al fine di individuare il corretto metodo di valutazione dei terreni, si è provveduto all'analisi degli eventuali pesi e/o vincoli presenti sugli immobili.

In primis si è verificato l'eventuale esistenza della "destinazione ad uso civico"².

Dalla consultazione dei registri comunali, nella zona oggetto di stima, non sono ricompresi i suddetti mappali.

² *Diverse sono le tipologie di diritto circa l'uso civico a favore di una collettività relativi alle finalità di utilizzo e sfruttamento di un fondo. Sotto l'aspetto tecnico estimativo è ancora necessario considerare che l'articolo 4 della legge 1766/1927 divide gli usi civici in due classi:*

- *Essenziali: per soddisfare i bisogni della vita ad uso personale*
- *Utili: per soddisfare in prevalenza uno scopo di industria*

Inoltre gli usi civici più ricorrenti sul territorio italiano sono:

- *Pascolo, legnatico erbatico; boschivo (raccolta frutti dei boschi); seminativo caccia; pesca; ed altri più particolari in base ai luoghi ed esigenze locali;*
- *In termini di descrizione e destinazione, si precisa che durante il sopralluogo si è riscontrata nella zona la presenza di bestiame al pascolo, così come sono evidenti boschi e piante di varia essenza. Per il metodo di stima, e di conseguenza per il mercato di riferimento, è ancora*
- *necessaria una considerazione preliminare sull'aspetto del quesito "dell'originaria destinazione ad uso civico dei beni e la conseguente incidenza sul valore di tale parametro". In termini estimativi, occorre quindi considerare quella che in sintesi può essere la definizione di uso civico, intesa come diritto di godimento collettivo esercitato su un terreno da parte di una o più persone che non ne siano i proprietari. Il valore del diritto di uso civico trova riscontro nella stima quando occorre procedere nella liquidazione dei diritti di uso civico, cioè quando il fondo gravato viene affrancato ovvero reso libero dal vincolo. L'affrancazione si riferisce alla quota parte che risulta così in completo godimento al proprietario, il quale cede una porzione, che rimane gravata dai diritti vantati dalla collettività, in relazione ai coefficienti di liquidazione previsti dalla legge in una scala di valori secondo la quale l'uso civico "può valere".*



METODO N. 1:

Ai fini dell'imposizione IMU, il Comune di Salmour ha deliberato e adottato un importo "minimo" (€/mq) da applicare per la valutazione venale dei terreni quale base imponibile.

La cui scheda prevede quanto segue:

Area di PRG "4D3 - Area produttiva speciale" €/mq 5,00

METODO N. 2:

L'istanza di vendita, non ricomprendendo tutti i terreni inseriti nel PEC, di fatto ne fa decadere la potenzialità edificatoria; pertanto, il valore di mercato sarà ricercato, cautelativamente, con riferimento ai terreni a destinazione agricola.

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (metodo del confronto di mercato - market comparison approach) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi



però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive, ecc....

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, interpellato alcune Agenzie Immobiliari oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti **alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile,** adottare i seguenti valori unitari (referiti alla superficie commerciale ragguagliata):



Valori Unitari

Destinazione	Importo Unitario
Fabbricati:	
Capannone	280,00 €/mq
Abitazione	550,00 €/mq
Magazzino	250,00 €/mq
Portico ex fienile	200,00 €/mq
Bar/ristorante	500,00 €/mq
Fabbricato ex rurale vetusto	180,00 €/mq
Terreni agricoli:	
<i>Seminativo:</i>	5.000,00 €/G.ta Piemontese
<i>Bosco Ceduo:</i>	3.000,00 €/G.ta Piemontese
<i>Seminativo/Vigneto</i>	6.000,00 €/G.ta Piemontese
<i>Vigneto</i>	6.000,00 €/G.ta Piemontese
<i>Seminativo arboreo</i>	4.000,00 €/G.ta Piemontese
<i>Prato</i>	5.000,00 €/G.ta Piemontese
<i>Inc. produttivo</i>	2.000,00 €/G.ta Piemontese

Calcolo del Valore Estimativo

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il sottoscritto ritiene di poter attribuire agli immobili in oggetto, un valore venale determinato come segue:

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



Valutazione

SCHEDA DI VALUTAZIONE TERRENI 1° METODO:

Il primo metodo di stima viene effettuato in base agli importi stabiliti dal Comune di Salmour per il calcolo dell'IMU, essendo terreni ricadenti in aree artigianali e industriali (*zona 4D3*).

Comune di Salmour – mappali rientranti nel PEC				
<i>FG</i>	<i>Mappale</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore Totale</i>
12	34-35-38-39-42-43-44-45-46- 50-51-79-80-81	547.861 mq	5,00 €	2.739.305,00 €
13	8-41-100-101-48-49-50-98-99- 52-54-55-66-80-97-78-134			
Comune di Salmour – mappali non rientranti nel PEC				
<i>FG</i>	<i>Mappale</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore Totale</i>
13	40-44-47-46	11.453 mq	1,31 €	15.003,43 €
13	43	743 mq	1,57 €	1.166,51 €
Comune di Bene Vagienna – mappali non rientranti nel PEC				
<i>FG</i>	<i>Mappale</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore Totale</i>
22	13-14	2022 mq	0,52 €	1.051,44 €
22	15-16	2291 mq	0,79 €	1.809,89 €
TOTALE VALORE TERRENI				2.758.336,27 €



Riepilogo valutazioni fabbricati:

IMMOBILI	DATI CATASTALI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq	IMPORTO UNITARIO	QUOTA PROPRIETA'	VALUTAZIONE	
1	Magazzino	fg.12 map.48 sub.3	115,60 mq	115,6	250,00 €	1	29.000,00 €
2	Magazzino	fg.12 map.48 sub.4	115,60 mq	115,6	200,00 €	1	23.000,00 €
3	Capannone	fg.12 map.48 sub.6	519,33 mq	519,33	280,00 €	1	198.000,00 €
	servizi igienici		25,00 mq	25,00	280,00 €	1	
	magazzino		129,00 mq	154,80	280,00 €	1	
	biglietteria		8,00 mq	9,60	280,00 €	1	
4	Abitazione	fg.12 map.48 sub.7	81,8 mq	81,80	550,00 €	1	46.000,00 €
	balcone		7,30 mq	2,19	550,00 €	1	
5	Ristorante/bar	fg.12 map.48 sub.8	121,20 mq	121,20	500,00 €	1	65.000,00 €
	cucina		33,80 mq	20,28	500,00 €	1	
	magazzino		40,00 mq	16,00	500,00 €	1	
	porticato		8,90 mq	1,78	500,00 €	1	
6	Abitazione	fg.13 map.45	112,2 mq	112,20	180,00 €	1	28.000,00 €
	Balcone		3,09 mq	3,09	180,00 €	1	
	Solaio		9,12 mq	9,12	180,00 €	1	
	Deposito		30,12 mq	30,12	180,00 €	1	
TOTALE						389.000,00 €	



Valutazione finale metodo 1

LOTTI / DESCRIZIONE		IMPORTO TOTALE ARROTONDATO
		€
1	COMPLESSO FABBRICATI	389.000,00 €
2	TERRENI METODO 1	2.758.336,00 €
TOTALE		3.147.336,00 €



SCHEDA DI VALUTAZIONE TERRENI 2° METODO:

Nella seconda tipologia di stima, si ritiene adeguata l'applicazione di un metodo di stima comparativo, basato sulle contrattazioni avvenute negli ultimi anni, note al sottoscritto nell'ambito della sua attività professionale, tenuto conto degli eventuali comodi e scomodi del bene da stimare rispetto a quelli presi in considerazione.

Per maggiori paragoni di stima si è analizzata la tabella dei valori agricoli medi della provincia di Cuneo anno 2023.

Comune di Salmour								
FG	Mappale	Sub.	Qualità	Consistenza	R.D.	R.A.	Valore unitario	Valore Totale
12	34	/	seminativo	7738 mq	43,96	37,97	1,31 €	10.154,86 €
12	35	/	seminativo	5808 mq	24,00	22,50	1,31 €	7.622,05 €
12	38	/	Bosco ceduo	75400 mq	38,94	23,36	0,79 €	59.370,08 €
12	39	/	seminativo	21181 mq	65,63	71,10	1,31 €	27.796,59 €
12	42	/	Semin/vigneto	19623 mq	105,39	86,14	1,57 €	30.902,36 €
12	43	/	Semin/vigneto	53693 mq	368,68	269,16	1,57 €	84.555,91 €
12	44	/	Bosco ceduo	15694 mq	8,11	4,86	0,79 €	12.357,48 €
12	45	/	vigneto	6135 mq	63,37	39,61	1,57 €	9.661,42 €
12	46	/	vigneto	14463 mq	149,39	93,37	1,57 €	22.776,38 €
12	50	/	vigneto	17580 mq	181,59	113,49	1,57 €	27.685,04 €

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



12	51	/	Bosco ceduo	2483 mq	1,28	0,77	0,79 €	1.955,12 €
12	79	/	Bosco ceduo	1240 mq	0,64	0,38	0,79 €	976,38 €
12	80	/	Bosco ceduo	1272 mq	0,66	0,39	0,79 €	1.001,57 €
12	81	/	Bosco ceduo	3020 mq	1,56	0,94	0,79 €	2.377,95 €
13	8	/	seminativo	7181 mq	29,67	27,82	1,31 €	9.423,88 €
13	40	/	seminativo	5420 mq	22,39	20,99	1,31 €	7.112,86 €
13	41	/	seminativo	8273 mq	34,18	32,04	1,31 €	10.856,96 €
13	43	/	Semin/vigneto	743 mq	3,27	2,95	1,57 €	1.170,08 €
13	100*	/	Semin arboreo	160662 mq	912,72	788,26	1,05 €	168.674,02 €
13	101*	/	Semin arboreo	15898 mq	90,32	78,00	1,05 €	16.690,81 €
13	46	/	prato	531 mq	1,78	1,65	1,31 €	696,85 €
13	47	/	seminativo	2424 mq	10,02	9,39	1,31 €	3.181,10 €
13	44	/	Seminativo	3078 mq	12,72	11,92	1,31 €	4.039,37 €
13	48	/	Incolt produt	580 mq	0,15	0,06	- €	- €
13	49	/	Seminativo	35740 mq	110,75	119,98	1,31 €	46.902,89 €
13	50	/	vigneto	8353 mq	53,92	40,98	1,57 €	13.154,33 €
13	98*	/	seminativo	3078 mq	12,72	11,92	1,31 €	4.039,37 €
13	99*	/	seminativo	2608 mq	10,78	10,10	1,31 €	3.422,57 €
13	52	/	Semin/fab.diruto	2454 mq	4,13	3,87	- €	- €
13	54	/	Seminativo	12864 mq	73,08	63,12	1,31 €	16.881,89 €

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



13	55	/	Bosco ceduo	33102 mq	17,10	10,26	0,79 €	26.064,57 €
13	66	/	Bosco ceduo	990 mq	0,51	0,31	0,79 €	779,53 €
13	80	/	Semin arboreo	9670 mq	39,95	37,46	1,05 €	10.152,23 €
13	97	/	seminativo	200 mq	1,14	0,98	1,31 €	262,47 €
17	78	/	Incolt prod	308 mq	0,08	0,03	0,52 €	161,68 €
17	134	/	Bosco ceduo	570 mq	0,29	0,18	0,79 €	448,82 €
Comune di Bene Vagienna								
FG	Mappale	Sub.	Qualità	Consistenza	R.D.	R.A.	Valore unitario	Valore Totale
22	13	/	Incolt prod	1934 mq	0,70	0,30	0,52 €	0,36 €
22	14	/	Incolt prod	88 mq	0,03	0,01	0,52 €	0,02 €
22	15	/	Bosco ceduo	174 mq	0,16	0,06	0,79 €	0,13 €
22	16	/	Bosco ceduo	2117 mq	1,57	0,77	0,79 €	1.240,00 €
TOTALE VALORE TERRENI								644.550,00€

VALORE STIMATO ARROTONDATO A 645.000,00 €

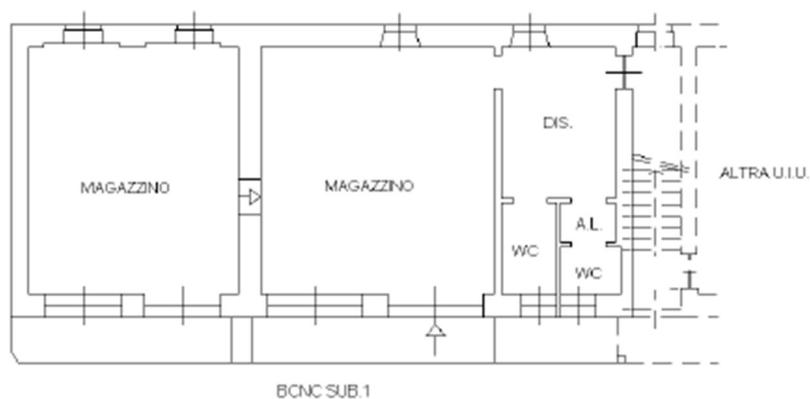
(corrispondente a ca il 23% del valore di cui al calcolo con il precedente "metodo 1")



SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI –FG 12 MAP 48 SUB. 3-

PIANO TERRA

H= 2.80 m



Comune: SALMOUR (CN)
Via: LOCALITA' CASCINA GABBALEONA SNC
Dati catastali: Fg. 12 num. 48 sub. 3, sub. 1 (area comune)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
Magazzino	115,60	100%	115,60	250,00€	28.900,00€
Valore totale immobili totale, m²					28.900,00

Valore catastale: € 17.374,14

Valore di stima: € 28.900,00 ARROTONDATO AD €. 29.000,00

VALORE STIMATO € 29.000,00
(euro ventinovemila/00)

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**

SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI -FG 12 MAP 48 SUB. 4-



PIANTA DEL PIANO PRIMO - H= 280 cm.

Comune: SALMOUR (CN)
Via: LOCALITA' CASCINA GABBALEONA SNC
Dati catastali: Fg. 12 num. 48 sub. 4, sub. 1 (area comune)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
PORTICO/FIENILE	115,60	100%	115,60	200,00€	23.120,00€
Valore totale immobili totale, m²					23.120,00€

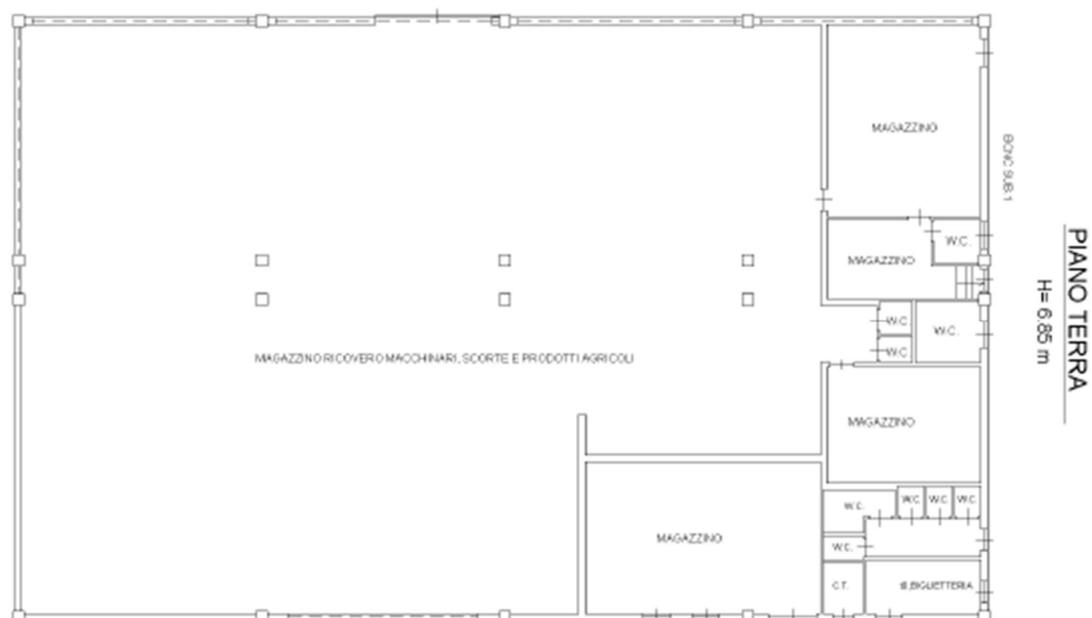
Valore catastale: € 3.443,58

Valore di stima: € 23.120,00 ARROTONDATO AD €. 23.000,00

VALORE STIMATO € 23.000,00
(euro ventitremila/00)



SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI –FG 12 MAP 48 SUB. 6-



Comune: SALMOUR (CN)
Via: LOCALITA' CASCINA GABBALEONA SNC
Dati catastali: Fig. 12 num. 48 sub. 6, sub. 1 (area comune)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
CAPANNONE	519,33	100%	519,33	280,00€	145.412,40€
SERVIZI IGIENICI	25,00	100%	25,00	280,00€	7.000,00€
MAGAZZINO	129,00	120%	154,80	280,00€	43.344,00€
BIGLIETTERIA	8,00	120%	9,60	280,00€	2.688,00
Valore totale immobili totale, m²					198.444,40

Valore catastale: € 207.660,60

Valore di stima: € 198.444,40 ARROTONDATO AD €. 198.000,00

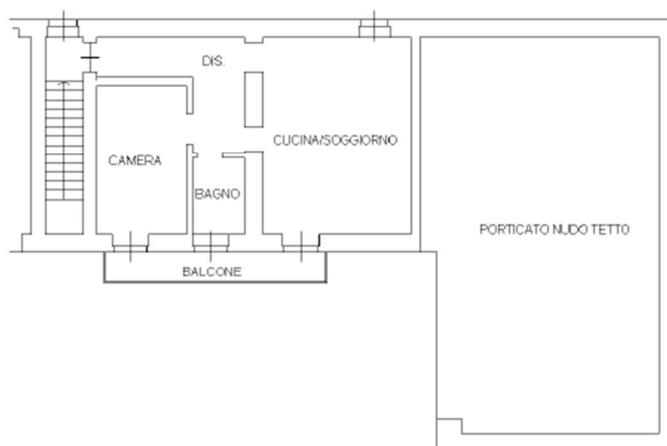
VALORE STIMATO € 198.000,00
(euro centonovantottomila/00)

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**

SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI -FG 12 MAP 48 SUB. 7-

PIANO PRIMO

H= 2.55 m



Comune: SALMOUR (CN)
Via: LOCALITA' CASCINA GABBALEONA SNC
Dati catastali: Fg. 12 num. 48 sub. 7, sub. 1 (area comune)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
ABITAZIONE	81,80	100%	81,80	550,00€	44.990,00€
BALCONE	7,30	30%	2,19	550,00€	1.204,50€
Valore totale immobili totale, m²					46.194,50

Valore catastale: € 10.476,90

Valore di stima: € 46.194,50 ARROTONDATO AD €. 46.000,00

VALORE STIMATO € 46.000,00
(euro quarantaseimila/00)

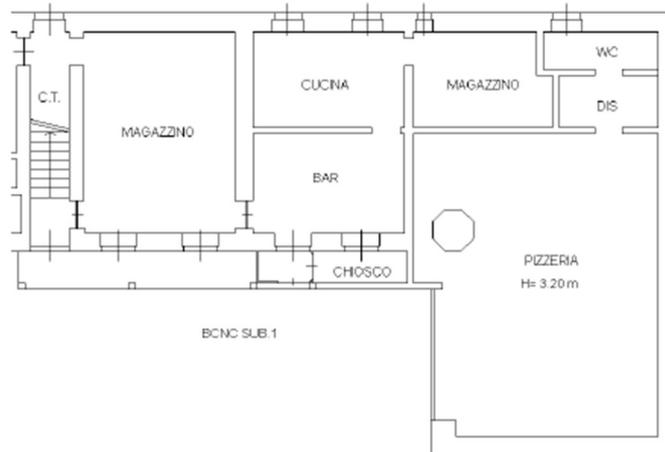
Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI -FG 12 MAP 48 SUB. 8-

PIANO TERRA

H= 2.80 m



Comune: SALMOUR (CN)
Via: LOCALITA' CASCINA GABBALEONA SNC
Dati catastali: Fig. 12 num. 48 sub. 8, sub. 1 (area comune)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
RISTORANTE/BAR	121,20	100%	121,20	500,00€	60.600,00€
CUCINA	33,80	60%	20,28	500,00€	10.140,00€
MAGAZZINO	40,00	40%	16,00	500,00€	8.000,00€
PORTICATO	8,90	20%	1,78	500,00€	890,00€
Valore totale immobili totale, m²					79.630,00

Valore catastale: € 115.634,16

Valore di stima: € 79.630,00

Riduzione per pratica ed oblazioni per la regolarizzazione edilizia (stimate): € 15.000,00

Valore di stima finale arrotondato con riduzione: € 64.630,00

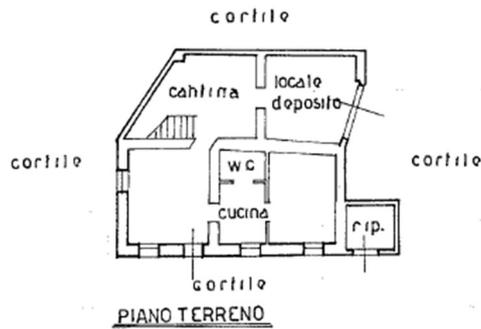
ARROTONDATO AD €. 65.000,00

VALORE STIMATO € 65.000,00
(euro sessantacinquemila/00)

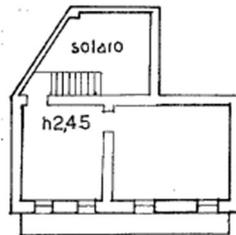
Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



SCHEDA DI VALUTAZIONE IMMOBILI -FG 13 MAP 45 SUB. /-



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

Comune: SALMOUR (CN)
Via: Via Bene Vagienna SNC
Dati catastali: Fg. 13 num. 45 sub. /

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.	€/mq	Valore
ABITAZIONE	112,20	100%	112,20	180,00€	20.196,00€
BALCONE	10,30	30%	3,09	180,00€	556,20 €
SOLAIO	22,80	40%	9,12	180,00€	1.641,60€
DEPOSITO	50,20	60%	30,12	180,00€	5.421,60€
Valore totale immobili totale, m²					27.815,40

Valore catastale: € 10.997,28

Valore di stima: € 27.815,40 ARROTONDATO AD €. 28.000,00

VALORE STIMATO € 28.000,00
(euro ventottomila/00)

Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**



Riepilogo valutazioni fabbricati:

IMMOBILI	DATI CATASTALI	SUPERFICIE mq	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq	IMPORTO UNITARIO	QUOTA PROPRIETA'	VALUTAZIONE	
1	Magazzino	fg.12 map.48 sub.3	115,60 mq	115,6	250,00 €	1	29.000,00 €
2	Magazzino	fg.12 map.48 sub.4	115,60 mq	115,6	200,00 €	1	23.000,00 €
3	Capannone	fg.12 map.48 sub.6	519,33 mq	519,33	280,00 €	1	198.000,00 €
	servizi igienici		25,00 mq	25,00	280,00 €	1	
	magazzino		129,00 mq	154,80	280,00 €	1	
	biglietteria		8,00 mq	9,60	280,00 €	1	
4	Abitazione	fg.12 map.48 sub.7	81,8 mq	81,80	550,00 €	1	46.000,00 €
	balcone		7,30 mq	2,19	550,00 €	1	
5	Ristorante/bar	fg.12 map.48 sub.8	121,20 mq	121,20	500,00 €	1	65.000,00 €
	cucina		33,80 mq	20,28	500,00 €	1	
	magazzino		40,00 mq	16,00	500,00 €	1	
	porticato		8,90 mq	1,78	500,00 €	1	
6	Abitazione	fg.13 map.45	112,2 mq	112,20	180,00 €	1	28.000,00 €
	Balcone		3,09 mq	3,09	180,00 €	1	
	Solaio		9,12 mq	9,12	180,00 €	1	
	Deposito		30,12 mq	30,12	180,00 €	1	
TOTALE							389.000,00 €



Calcolo del valore finale

Il sottoscritto, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare, dichiara che all'attualità il più probabile valore di mercato **arrotondato** dei beni sopradescritti risulta pari a:

Valutazione finale metodo 2

LOTTI / DESCRIZIONE		IMPORTO TOTALE ARROTONDATO
		€
1	COMPLESSO FABBRICATI	389.000,00 €
2	TERRENI AGRICOLI METODO 2	645.000,00 €
TOTALE		1.034.000,00 €

tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

CONCLUSIONI

Quanto sopra descritto correlato agli allegati di riferimento in adempimento all'onorevole incarico ricevuto, resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per qualsivoglia chiarimento.

Cuneo, 16/8/2024

L'esperto
Geom. Tommaso Blandi



Relazione Estimativa: **Es. Imm. n. 55/2022**

