

Savigliano (CN) li 18/06/2024

Egregio sig. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

Oggetto: Servizi di consulenza finalizzati alla valutazione delle proprietà immobiliari ubicati in Torre San Giorgio (CN) – strada provinciale 663

**con determinazione del valore di stima alla data del 30/01/2024
VALUTAZIONI CON MODALITA' FULL con SOPRALLUOGO**

Gentilissimo

in conformità all'incarico da Voi conferito, GEOSTUDIO nella figura del Geom. Giorgio Ariaudo ha svolto l'attività di consulenza finalizzata alla ricerca del Valore di Stima di quanto in oggetto indicato.

Effettuati i sopralluoghi ed in particolare presa visione dei beni in data 22/01/2024 effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con la presente vi trasmettiamo il report finale con indicazione del valore di stima del bene in esame. La valutazione svolta è di tipo Full, per cui è stato visionato lo stato d'uso dell'immobile al suo esterno, per cui è possibile esprimere giudizio di conformità catastale sull'immobile in esame, l'attività si è basata sul recupero dei dati forniti oltre dati di PRGC/Catastali e confronto degli stessi.

La presente relazione viene redatta dal sottoscritto **Geom. ARIAUDO Giorgio**, cf RDA GRG 72B20 I470B, P.IVA 03966910048, con studio Via Trento, 48 12038 Savigliano, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2313, nonché iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo (n. 59/96), VALUTATORE IMMOBILIARE LIVELLO AVANZATO, (norma UNI 11558:2014) con Certificato Inarcheck n. ICK/SC002 VIPRO/0093-2016.



DATA SOPRALLUOGHI:22/01/2024

DATA VALUTAZIONE:30/01/2024

DATA REPORT: 30/01/2024, integrazione ipoteche 18/06/2024

LOTTO UNICO

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

INDICAZIONI GEOGRAFICHE:

Area: Nord
Regione: Piemonte
Provincia: Cuneo
Comune: Torre San Giorgio
CAP: 12030
Indirizzo: strada provinciale 663 – zona industriale
Posizione: Extraurbana Coordinate 44.727056875, 7.525711055

Zona sismica: Fascia 3 - Zona che può essere soggetta a forti terremoti ma rari.
Classificazione climatica: Gradi Giorno 2.640 - Zona Climatica E

Zonizzazione:

Zona extraurbana posta a sud del territorio comunale, a carattere misto agricolo e produttivo-commerciale con la presenza di attività commerciali legate alla grande distribuzione e all'arredo.

Sviluppo della Zona:

Zona in via sviluppo, con prevalenza di edifici recenti di tipo prevalentemente produttivo e commerciale.

Descrizione zona:

L'immobile è ubicato in posizione extraurbana, lungo la direttrice che collega il Comune con Saluzzo, all'interno di un contesto di tipo prevalentemente commerciale di impianto recente; gli edifici presenti sono ubicati esclusivamente sul fronte ovest della strada, mentre sul lato opposto il territorio ha destinazione agricola con la presenza di campi coltivati.

DESCRIZIONE IMMOBILE

La proprietà oggetto di analisi è costituita da tre particelle di terreno non edificate, di giacitura pianeggiante, poste in fregio alla strada provinciale 663 lungo la direttrice stradale che collega Torre San Giorgio con Saluzzo. I tre lotti sono fra loro contigui e compongono una forma di L con l'asse principale parallelo alla SP 663. L'immobile risulta di fatto costituito da aree di viabilità a uso pubblico, utilizzate in parte come spazi per il parcheggio e in parte per il passaggio e l'uso viario; in particolare esse sono collocate sul fronte di accesso dello spazio commerciale Tolin e dei capannoni adiacenti sul fronte ovest e sul fronte nord dello spazio commerciale XXX. L'intera proprietà risulta asfaltata e non recintata; la superficie complessiva è pari a mq. 2.161.

Le tre particelle sono censite al foglio 4 – numeri 235, 240 e 247. Da visura catastale per ciascuna particella le ditte intestatarie coincidono (si rimanda al capitolo Titolarità per il dettaglio).

CLASSE ENERGETICA

Immobile non soggetto all'obbligo di certificazione energetica.

CONFINI

Da nord a sud in un solo corpo: altro foglio; particelle 246, 34, 253, 371, 370, 309 e 31 stesso foglio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Torre San Giorgio è il PRGC approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 25-7215 del 10 aprile 2014 e aggiornato alle successive varianti e agli adeguamenti. Tale strumento urbanistico identifica l'immobile in oggetto come segue:

Particella 240: mq. 1.532 in zona "SA – Servizi pubblici per insediamenti produttivi e terziari" (art. 19 delle NTA), mq. 36 in zona "PE – Area produttiva artigianale commerciale esistente" (art. 20 delle NTA) e mq. 116 in viabilità pubblica.

Particella 235: mq. 85 in zona "PE – Area produttiva artigianale commerciale esistente" (art. 20 delle NTA) e mq. 92 viabilità pubblica.

Particella 247: mq. 147 in zona "PE – Area produttiva artigianale commerciale esistente" (art. 20 delle NTA) e mq. 154 in viabilità pubblica.

Per le zone SA il PRGC prescrive quanto segue:

Tipologia e modalità di intervento

2.1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

2.2 - Gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti o da Enti istituzionali riconosciuti con leggi dello Stato; tali interventi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., possono anche essere realizzati, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una Convenzione che definisca le condizioni e i modi di uso collettivo degli impianti, le quantità edificatorie e le qualità progettuali.

Per le zone PE il PRGC prescrive quanto segue:

Tipologia e modalità di intervento

2.1 - Gli interventi avranno carattere di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, per gli edifici esistenti; ampliamento, anche non contiguo, o sopraelevazione, a servizio ed uso delle aziende esistenti. Gli insediamenti in zona PE a destinazione esclusivamente residenziale e non asserviti ad aziende produttive, preesistenti legittimamente alla data di adozione del P.R.G.C., potranno essere soggetti a interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. senza incremento di superficie coperta e di volumetria, ma con recupero di tutti i volumi chiusi su tre lati ai fini dell'incremento della s.u.l. e tenendo conto dell'eventuale incremento di carico urbanistico.

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

2.3 - Gli interventi sono ammessi con permesso di costruire, trattandosi di aziende esistenti e risultando, quindi, già determinate dal Piano la viabilità di transito, di accesso e penetrazione, la localizzazione degli impianti e delle fasce di protezione; qualsiasi intervento dovrà comunque essere condizionato alla realizzazione delle sistemazioni delle aree a verde. L'Amministrazione Comunale, ove non definito dal P.R.G., potrà delimitare, ai sensi del 8° comma lett. e dell'art. 17 L.R. 56/77, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e approvazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2.4 - In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards relativi alle aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare, pari al 10% della superficie fondiaria, con la specificazioni di aree prevalentemente destinate a parcheggio verso spazi pubblici e adeguata fascia verde di barriera piantumata tra impianti e confine dell'area.

TITOLARITA'

Non è stata fornita copia dell'atto di provenienza dell'immobile. Da visura catastale le ditte intestatarie risultano per tutte e tre le particelle:

Foglio 4 – particelle 235, 240 e 247:

- XXXXXXXXX con sede in TORRE SAN GIORGIO (CN) XXXXXXXXX Proprieta' superficaria fino al 31 dicembre 2018 per 1/3;
- XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a BARGE (CN) il 12 giugno 1962 XXXXXXXXX Proprieta' per 1/6;
- XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a FOSSANO (CN) il 02 febbraio 1977 XXXXXXXXX Proprieta' per 1/6;
- XXXXXXXXX con sede in TORRE SAN GIORGIO (CN) XXXXXXXXX Proprieta' per l'area per 1/3;
- XXXXXXXXX con sede in TORRE SAN GIORGIO (CN) XXXXXXXXX Oneri prop. superficaria per 1/3 fino al 31 dicembre 2025;
- XXXXXXXXX nato a SALUZZO (CN) il 02/05/1968 XXXXXXXXX Proprieta' per l'area per 1/3.

Da visura catastale l'atto di provenienza risulta:

- Ricongiungimento di usufrutto del 10 febbraio 2014 – R.U. di XXXXXXXXX Voltura n. 10635.1/2014 – pratica n. CN0130847 in atti dal 16 giugno 2014.

Informazioni desunte da nota di iscrizione reg. gen. 1103 reg. part. 142 presentazione n. 13 del 17 febbraio 2009:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 9 febbraio 2009 numero rep. 240/1 relativamente agli immobili: unità negoziale n. 5 (foglio 4 – particelle 235, 240 e 247)
- A favore: XXXXXXXXX
- Contro: XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Barge il 12 giugno 1962 XXXXXXXXX (per la quota di 1/6) e XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a Fossano il 2 febbraio 1977 XXXXXXXXX (per la quota di 1/6).

CATASTO (desunto da visura catastale del 22 gennaio 2024):

Provincia: Cuneo
 Comune: Torre San Giorgio
 Catasto: Terreni
 Proprietà: XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX nato a FOSSANO (CN) il 02 febbraio 1977 cf XXXXXXXXX Proprieta' per 1/6:

INDIRIZZO	DATI CATASTALI								
	Cat.	Prop.	F./Map.	Porz.	Qualità	Classe	CONS.	S.C.	RENDITA
Torre San Giorgio	C.T.	1/6	F.4 / M.235	-	SEMIN ARBOR	2	-	177 mq.	1,46 – 1,28
Torre San Giorgio	C.T.	1/6	F.4 / M.240	-	SEM IRR ARB	1	-	1.684 mq.	20 – 13,48
Torre San Giorgio	C.T.	1/6	F.4 / M.247	-	SEMIN ARBOR	2	-	300 mq.	2,48 – 2,17

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli estratti di mappa, si indica una sostanziale conformità catastale. Non si ravvede pertanto la necessità di variazione catastale.

IPOTECHE ACCESE -VISURA AL 8/2/2024

1)Iscrizione ipotecaria giudiziale a favore della XXXXXXXXX(ora XXXXXXXXX), nota n. RG 1101 RP. 140
iscritta in data 17.02.2009;

Atto Giudiziario 9/2/2009 Tribunale Asti rep 232/1

Decreto Ingiuntivo Capitale Euro 100.750,48, Totale Euro 140.000,00

Favore: XXXXXXXXX per la quota di '1/1 su U.N. 4

per la quota di '1/3 su U.N. 5

Contro: XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX per la quota di '1/2 su U.N. 4

per la quota di '1/6 su U.N. 5

U.N. 4 Torre San Giorgio FG 4 part 237-242-249

U.N. 5 Torre San Giorgio FG 4 part 247-235-240

+ altre U.N. di altri soggetti

Domanda di annotazione

Registro generale n. 426

Registro particolare n. 49 Presentazione n. 28 del 17/01/2014

Restrizione beni su : U.N. 1 Torre San Giorgio FG 4 part 237-242-249

2)Iscrizione ipotecaria giudiziale a favore della XXXXXXXXX(ora XXXXXXXXX), nota n. RG 1102 RP. 141
iscritta in data 17.02.2009

Atto Giudiziario 9/2/2009 Tribunale Asti rep 241/1

Decreto Ingiuntivo Capitale Euro 309.637,87 Totale Euro 400.000,00

Favore: XXXXXXXXX per la quota di '1/1 su U.N. 5

per la quota di '1/3 su U.N. 6

Contro: XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX per la quota di '1/2 su U.N. 5

per la quota di '1/6 su U.N. 6

U.N. 5 Torre San Giorgio FG 4 part 237-242-249

U.N. 6 Torre San Giorgio FG 4 part 247-235-240

+ altre U.N. di altri soggetti

Domanda di annotazione

Registro generale n. 427

Registro particolare n. 50 Presentazione n. 29 del 17/01/2014

Restrizione beni su : U.N. 1 Torre San Giorgio FG 4 part 237-242-249

3)Iscrizione ipotecaria giudiziale a favore della XXXXXXXXX(ora XXXXXXXXX), nota n. . RG 1103 RP. 142
iscritta in data 17.02.2009;

Atto Giudiziario 9/2/2009 Tribunale Asti rep 240/1

Decreto Ingiuntivo Capitale Euro 103.101,25 Totale Euro 140.000,00

Favore: XXXXXXXXX per la quota di '1/1 su U.N. 4

per la quota di '1/3 su U.N. 5

Contro: XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX per la quota di '1/2 su U.N. 4

per la quota di '1/6 su U.N. 5

U.N. 4 Torre San Giorgio FG 4 part 237-242-249

U.N. 5 Torre San Giorgio FG 4 part 247-235-240

+ altre U.N. di altri soggetti

Domanda di annotazione

Registro generale n. 428

Registro particolare n. 51 Presentazione n. 30 del 17/01/2014

Restrizione beni su : U.N. 1 Torre San Giorgio FG 4 part 237-242-249

4)Iscrizione ipotecaria giudiziale a favore della XXXXXXXXX(ora XXXXXXXXX), nota n. RG 1056 RP 98
iscritta in data 9.2.2012;

Atto Giudiziario 19/01/2012 Tribunale Saluzzo rep 16

Decreto ingiuntivo Capitale Euro 103.243,31 Totale Euro 122.000,00

Favore: XXXXXXXX per la quota di '1/6 su U.N. 1
Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX
U.N. 1 Torre San Giorgio FG 4 part 247-235-240
+ altre U.N. di altri soggetti

per la quota di '1/6 su U.N. 1

5)Iscrizione ipotecaria giudiziale a favore della XXXXXXXX(ora XXXXXXXX), nota n RG 1136 RP 105
iscritta in data 14.2.2012.

Atto Giudiziario 12/01/2012 Tribunale Saluzzo rep 9

6)Decreto ingiuntivo Capitale Euro 111.411,79 Totale Euro 140.000,00

Favore: XXXXXXXX per la quota di '1/6 su U.N. 1

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

per la quota di '1/6 su U.N. 1

U.N. 1 Torre San Giorgio FG 4 part 247-235-240

PRATICHE EDILIZIE

Non risultano pratiche edilizie in quanto l'immobile è costituito da terreni su cui non insistono fabbricati.

SUPERFICIE

Foglio-particella	Destinazione	Parametro	Sup. lorda (mq.)	Coeff.	Sup. raggugliata (mq.)
4-235	terreno	Sup. lorda reale	177	100%	177
4-240	terreno	Sup. lorda reale	1684	100%	1684
4-247	terreno	Sup. lorda reale	300	100%	300

Nota Superfici: consistenze desunte da visura catastale alla data del 22 gennaio 2024.

Nb: superficie lorda di pavimento desunta da schede catastali/elaborati planimetrici/estratti mappa, scaricati telematicamente dal sito dell'Agenzia delle Entrate (Catasto). Con coefficienti correttivi (DPR n. 138 del 23/3/1998,) si è successivamente determinata la superficie commerciale e/o valore reale/potenziale (sup. raggugliata).

Definizioni

Valore di Mercato:

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare:

- al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato, che indica l'ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati o ettari desunta dalla documentazione catastale per quanto riguarda gli immobili, la stessa superficie viene presa comunque in considerazione per una valutazione a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Da indagini VAM, si rileva che la banca dati aggiornata al 2023 per il Comune di Torre San Giorgio (regione agraria n. 15) per vendite individua i seguenti valori:

- Seminativo arborato: EUR/ettaro 26.677
- Seminativo irriguo arborato: EUR/ettaro 46.161

In considerazione della particolare natura dei terreni oggetto di analisi e delle prescrizioni urbanistiche che gravano su di essi, i terreni risultano **oggi di fatto privi di valore commerciale in quanto trattasi potenzialmente di aree già dismesse a uso pubblico** a seguito degli interventi edilizi realizzati all'interno dei comparti urbanistici cui appartengono. Tuttavia essi potrebbero acquisire un valore di tipo compensativo in presenza di un'ipotesi di dismissione in fase di attuazione di uno strumento urbanistico di dettaglio tipo PEC – qualora consentito dallo strumento urbanistico vigente – nell'ambito di una possibile compensazione di aree per standard. In tale prospettiva le superfici da considerare ai fini valutativi per le tre particelle in corpo unico sono le seguenti:

- Superficie ricadente in zona SA totale mq. 1.532; per la valutazione si assimila tale porzione ad aree per standard urbanistici e pertanto si assume quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 41 del 29 giugno 2016 che prevede di adeguare a 21 EUR/mq. il valore delle monetizzazioni per tutte le aree normative.
- Superficie ricadente in zona PE totale mq. 267: per quanto formalmente dotate di capacità edificatoria, tali porzioni risultano di fatto prive di concreta possibilità di sviluppo, in parte per la consistenza esigua e in parte per i vincoli derivanti dalle distanze da rispettare per la nuova edificazione (almeno 5 m. dai confini del lotto e almeno 6 m. da strade, come stabilito dall'art. 20 delle NTA). Si assimilano pertanto anche tali aree ad aree per standard urbanistici, con la precisazione che tale assunzione è dovuta alle limitazioni funzionali che rendono di fatto la proprietà inedificabile qualora non costituisca invece porzione di un più ampio perimetro a destinazione PE.
- Superficie ricadente in viabilità pubblica totale mq. 362: si assegna un valore di mercato nullo in quanto interamente asservite all'uso pubblico.

Per il bene in esame in aggiunta alle considerazioni sopra descritte, si esprime un giudizio di commerciabilità oggi inesistente .

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, **della tipologia/condizioni dei beni oggetto di trattazione (in presenza di un'ipotesi di dismissione in fase di attuazione di uno strumento urbanistico di dettaglio tipo PEC)**, delle sue attuali condizioni d'uso, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- Aree per standard urbanistici e aree PE residuali 21 EUR/mq.
- Aree di viabilità pubblica 0 EUR/mq.

La valutazione si riferisce al 30/01/2024

Valutazione a in presenza di un'ipotesi di dismissione in fase di attuazione di uno strumento urbanistico di dettaglio tipo PEC)

Destinazione	Destinazione	Superficie lorda	COEFF.	SUP. RAGGUAGLIATA	PARAMETRO DI VALUTAZIONE	VALORE DI MERCATO
aree SA	terreno	1532	100%	1532	21,00 €	32.172,00 €
aree PE	terreno	267	100%	267	21,00 €	5.607,00 €
aree viabilità	terreno	362	100%	362	- €	- €
TOTALE ARROTONDATO						38.000,00 €

Per un valore di stima complessivo di **Euro 38.000,00**

- Per la quota di 1/6 pari a 6.333,33, che si arrotonda ad Euro 6.300,00
- Dep. Per vendita quota 30% : Euro 6.300,-30%= Euro 4.410,00

**GIUDIZIO SUL GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'
TEMPO DI ASSORBIMENTO DA PARTE DEL MERCATO IMMOBILIARE**

POSIZIONE	GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'	TEMPO DI ASSORBIMENTO
Torre San Giorgio – zona commerciale	INESISTENTE	> 36

Grado di commerciabilità: Buono-Discreto-Sufficiente-Scarso-Molto Scarso

Tempo di Assorbimento in mesi : 1-24, 1-36, >36

CONCLUSIONI

Ciò detto, alla luce delle analisi sopra descritte, si ritiene che il probabile valore di stima degli immobili in esame, alla data del 30/01/2024 è:

Beni oggi di fatto privi di valore commerciale in quanto trattasi potenzialmente di aree già dismesse a uso pubblico

Tuttavia essi potrebbero acquisire un valore di tipo compensativo in presenza di un'ipotesi di dismissione in fase di attuazione di uno strumento urbanistico di dettaglio tipo PEC con i risultati che seguono:

- **LOTTO UNICO PER LA QUOTA DI 1/6 – Torre San Giorgio**
 - **Euro 4.410,00** – Euro quattromilaquattrocento,00

Il valore di perizia indicato tiene conto che le proprietà immobiliari in esame vengano vendute a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, libera da vincoli, pesi ed ipoteche.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI: Estratto mappa/visure catastali/documentazione fotografica

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

