

TRIBUNALE DI CUNEO

CONCORDATO PREVENTIVO 21/2013

IMPRESA RIVAROSSA S.R.L.

Giudice Delegato: Dott.ssa **Roberta Bonaudi**

Commissario Giudiziale: Dott. **Alessandro Danni**

***** * *****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

***** * *****

PREMESSA

Premesso che:

- il sottoscritto Geom. Giuseppe Bottero, iscritto al Collegio dei Geometri di Mondovi al n. 487 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo, con studio in Villanova Mondovi Via Alessandro Orsi 2, veniva incaricato di redigere una relazione di valutazione aggiornata relativa della ad alcuni beni ubicati in Vicoforte Frazione Moline in capo al Concordato Preventivo 21/2013 dell'Impresa Rivarossa S.r.l. con sede in Vicoforte, Strada Statale 28 8/D, codice fiscale e Partita I.V.A. 00217910041
- nello specifico, facendo riferimento alle consistenze degli immobili acquisite nella **"Relazione di perizia tecnico estimativa diretta alla valutazione dei beni immobili e mobili nella procedura di liquidazione dell'Impresa Rivarossa S.r.l."** redatta dal Tecnico di parte Geom. Giuliano Bessone, con studio in Mondovi Piazza Ellero 23, ed alla valutazione di congruità redatta dallo scrivente in data 12 giugno 2014, gli immobili oggetto di accertamento risultano i seguenti:

Descrizione	Area di stoccaggio con annessa tettoia				
Ubicazione	Vicoforte - Località Moline				
Dati Catastali	Catasto	Fabbricati			
	Foglio	28	Mapp.	370	Sub. 1
	Catasto	Terreni			
	Foglio	28	Mapp.	194-313-344-345-368-371	

- l'incarico affidato al tempo allo scrivente non comportava la verifica della legittimità urbanistica degli immobili in oggetto, alla luce delle indicazioni fornite dal sopra citato Geom. Giuliano Bessone
- in una fase recente di verifica della potenzialità commerciale degli immobili di cui sopra, il sottoscritto suggeriva alla procedura, alla luce della mancata segnalazione nella sopra citata perizia redatta dal Geom. Giuliano Bessone dei provvedimenti autorizzativi edilizi che avevano al tempo autorizzato la costruzione della tettoia, di verificare la legittimità edilizia della stessa presso il Comune di Vicoforte

tanto premesso si procedeva all'esecuzione di tale verifica.

All'uopo

- in data 30.04.2025, veniva pertanto inviata al Comune di Vicoforte apposita istanza di "RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI" ricevuta con protocollo 3678 (vedasi **ALLEGATO 01**)
- in data 15.05.2025, lo scrivente contattava telefonicamente la referente delle ricerche delle pratiche edilizie del Comune di Vicoforte, Arch. Manuela Aimo, al fine di avere un aggiornamento in merito all'istanza di cui sopra
- in pari data veniva trasmesso dal Comune di Vicoforte apposito bollettino PAGOPA per il versamento dei diritti dovuti pari ad Euro 50,00 (vedasi **ALLEGATO 02**)
- in data 02.06.2025 veniva inviata al Comune di Vicoforte, allegata ad apposita e-mail P.E.C di cui all'Identificativo messaggio: 20617EA4.00126A50.321D26AF.9BC39FDD.posta-certificata@legalmail.it, la

documentazione probante l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria richiesti (vedasi **ALLEGATO 03**)

- con e-mail P.E.C del 01.08.2025 di cui all'Identificativo messaggio: C53B45E3.013039B3.65AA81E5.906A2021.posta-certificata@legalmail.it

l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicoforte comunicava che

“...in merito alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 3678 del 30/04/2025 non sono state reperite pratiche edilizie.”

(vedasi **ALLEGATO 04**)

Alla luce di tale accertamento **si evidenziava pertanto l'illegittimità edilizia della tettoia** facente parte del compendio immobiliare oggetto di valutazione.

Peraltro, tale struttura non risulta “sanabile” sotto il profilo edilizio in quanto realizzata nella “fascia di rispetto stradale” della viabilità attigua ovvero la Strada Provinciale 35 [San Michele Mondovì (Bivio S.S. 28 presso Rio Groglio) – Bivio S.P. 221 (ICL). 0,080 0,750 0,670]

Pertanto, nell'ambito della valutazione degli immobili occorrerà non comprendere l'apporto del valore della tettoia, ma considerare:

- il costo delle opere edili afferenti alla demolizione del fabbricato ed alla rimozione, con trasporto in discarica autorizzata, del materiale di risulta
- il costo delle pratiche catastali relative all'aggiornamento necessario presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo a seguito dell'avvenuta demolizione.

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si riporta di seguito la documentazione fotografica della tettoia oggetto di demolizione.

Fotografia 1

Vista della tettoia da demolire dalla Strada Provinciale 35



Fotografia 2

Vista della tettoia da demolire dalla Strada Provinciale 35



Fotografia 3

Vista della tettoia da demolire dalla Strada Provinciale 35



Fotografia 4

Vista della tettoia da demolire dalla Strada Provinciale 35



Fotografia 5

Vista della tettoia da demolire dall'area pertinenziale



Fotografia 6

Vista interna della tettoia da demolire



Fotografia 7

Vista interna della tettoia da demolire



Fotografia 8

Vista interna della tettoia da demolire



QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI DI DEMOLIZIONE

Premesso che:

- al fine della quantificazione degli oneri di demolizione del fabbricato in oggetto si assumono come riferimenti di stima i prezzi medi di mercato applicati nella zona ove gli immobili sono ubicati, **precisando che gli stessi sono considerati al netto dell'I.V.A. di legge.**
- la quantificazione considera inoltre l'esecuzione di interventi parziali, di ridotte dimensioni, e quantificati a misura, e pertanto i relativi prezzi applicati tengono in considerazione le criticità del cantiere interessato
- al fine della determinazione del **costo orario di riferimento** per l'esecuzione dei lavori si precisa che, lo scrivente, considerando che:
 - il C.T.U., secondo giurisprudenza consolidata, nella propria quantificazione deve fare necessariamente riferimento ai prezziari ufficiali applicati sul territorio
 - gli stessi constano essenzialmente nel *“Prezziario delle opere edili e impiantistiche in Provincia di Cuneo – Numero 22 – Edizione 2024”* della Camera di Commercio di Cuneo (di seguito indicato come “Prezziario CCIAA”) e nella raccolta denominata *“Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte – Prezzario Regione Piemonte 2025”* pubblicata dalla Regione Piemonte (di seguito indicato come “Prezziario Regionale”)
 - gli interventi previsti nel computo redatto interessano tutte lavorazioni che presuppongono imprescindibilmente manovalanza “specializzata” e “qualificata”, anche alla luce del fatto che è richiesta una specifica esperienza per evitare danni agli ambienti interessati da ciascuna specifica lavorazione
 - il Prezziario CCIAA individua i seguenti costi orari per le lavorazioni di **tipo edile** (voci A ED AA 001 a e A ED AA 001 b):
 - ⇒ **Operaio Specializzato: Euro 37,03**
 - ⇒ **Operaio Qualificato: Euro 34,33**
 - il Prezziario Regionale individua i seguenti costi orari per le lavorazioni di **tipo edile** (voci 01.P01.A10.005 e 01.P01.A20.005):

⇒ **Operaio Specializzato:** **Euro 40,55**

⇒ **Operaio Qualificato:** **Euro 37,53**

ai fini della presente quantificazione, essendo i valori dei due prezziari sopra indicati leggermente differenti ed in considerazione che gli stessi risultano lievemente superiori a quelli medi applicati sulla piazza di Cuneo, si ritiene pertanto corretta l'applicazione dei seguenti costi orari (arrotondati):

⇒ **Operaio Specializzato:** **Euro 38,80**

⇒ **Operaio Qualificato:** **Euro 35,95**

- relativamente al noleggio del cestello elevatore, si fa riferimento alla voce del Prezziario CCIAA di cui al codice **C IE AA 020 a**, che recita:

⇒ **NOLO DI PIATTAFORMA** aerea con cestello girevole dilatabile, con manovratore (durata minima 3 ore):

⇒ – “a” altezza fino a 15 m

si individua il seguente costo a h:

⇒ **Euro 40,70**

- relativamente alla rimozione del manto di copertura in lamiera, si fa riferimento alla voce del Prezziario Regionale di cui al codice **02.P02.A58.040**, che recita:

⇒ **RIMOZIONE MANTO DI COPERTURA** compresa la cernita e l'accatastamento in cantiere del materiale riutilizzabile: in lastre ondulate

si individua il seguente costo a mq:

⇒ **Euro 18,36**

- relativamente alla rimozione della struttura metallica di sostegno della tettoia, si fa riferimento alla voce del Prezziario Regionale di cui al codice **02.P02.A56.010**, che recita:

⇒ **RIMOZIONE DI OPERE IN FERRO** di qualsiasi specie (tipo: ringhiere, putrelle, inferriate, ecc.) compreso accatastamento al piano cortile

si individua il seguente costo a Kg:

⇒ **Euro 1,00**

- relativamente alla demolizione del muro perimetrale in blocchetti di calcestruzzo, si fa riferimento alla voce del Prezziario CCIAA di cui al codice **D RR BB 005**, che recita:

⇒ **DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE DI MURATURE** di qualsiasi genere e forma.

Qualunque ne sia la tenacità e la specie, entro o fuori terra, compreso il taglio secondo linee prestabilite, da eseguire a macchina con eventuali modesti interventi a mano, la cernita dei materiali utili che rimangono di proprietà dell'amministrazione per il loro reimpiego sui lavori ed il trasporto ed accatastamento nelle località scelte dalla direzione dei lavori, nonché il carico, trasporto e scarico a rifiuto dei materiali non utilizzabili. Volume calcolato vuoto per pieno, per ogni piano di fabbricato.

si individua il seguente costo a mc:

⇒ **Euro 76,69**

- relativamente alla demolizione del basamento in calcestruzzo, si fa riferimento alla voce del Prezziario CCIAA di cui al codice **D RR BB 020**, che recita:

⇒ **DEMOLIZIONE DI SOLAI ORIZZONTALI O INCLINATI IN C.A.** e laterizio, incluso il trasporto a rifiuto delle macerie ed ogni altro onere compreso per dare l'opera compiuta.

si individua il seguente costo a mq:

⇒ **Euro 27,50**

Si riporta a seguire il computo metrico estimativo delle opere necessarie alla demolizione della tettoia ed alla rimozione del materiale di risulta con relativo trasporto in discarica.

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

*** * ***

Opere necessarie **Nolo piattaforma elevatrice per permettere l'esecuzione dei lavori in quota al fine della demolizione della struttura metallica esistente**

Quantificazione NOLO DI PIATTAFORMA aerea con cestello girevole dilatabile, con
manovratore (durata minima 3 ore):
altezza fino a 15 m
(CFR. VOCE C IE AA 020 a)

Ore di impiego = h 16

h 16 x Euro 40,70/h = 651,20

SUBTOTALE - EURO 651,20

Opere necessarie **Rimozione del manto di copertura del fabbricato comprensivo della porzione di parete lato strada**

RIMOZIONE MANTO DI COPERTURA compresa la cernita e
l'accatastamento in cantiere del materiale riutilizzabile: in lastre
ondulate
(CFR. VOCE 02.P02.A58.040)

Mq. $[(7,15 + 3,00) \times 11,80] = \text{mq. } 119,77$

Mq. 119,77 x Euro 18,36/mq = 2.198,98

SUBTOTALE - EURO 2.198,98

Opere necessarie

Rimozione di strutture in ferro

RIMOZIONE DI OPERE IN FERRO di qualsiasi specie (tipo: ringhiere, putrelle, inferriate, ecc.) compreso accatastamento al piano cortile (CFR. VOCE 02.P02.A56.010)

n. 11 travi IPE 160 lung. 11,80 ml. utilizzati in orditura del tetto

n. 4 capriate di sostegno del tetto

n. 8 travi IPE 160 lunghezza 6,40 ml. utilizzati per pilastri di sostegno della struttura

n. 8 travi IPE 160 lunghezza 5,70 ml. utilizzati per pilastri di sostegno della struttura

per un totale complessivo di peso di ferro di Kg. 3.250,00

Kg. 3.250,00 x €uro 1,00/Kg = 3.250,00

SUBTOTALE - EURO 3.250,00

Opere necessarie

Demolizione della muratura perimetrale presente su due lati corti e sul lato lungo verso la Strada Provinciale costituito da blocchetti in cls larghezza cm 20

DEMOLIZIONE PARZIALE O TOTALE DI MURATURE di qualsiasi genere e forma. Qualunque ne sia la tenacità e la specie, entro o fuori terra, compreso il taglio secondo linee prestabilite, da eseguire a macchina con eventuali modesti interventi a mano, la cernita dei materiali utili che rimangono di proprietà dell'amministrazione per il loro reimpiego sui lavori ed il trasporto ed accatastamento nelle località scelte dalla direzione dei lavori, nonchè il carico, trasporto e scarico a rifiuto dei materiali non utilizzabili. Volume calcolato vuoto per pieno, per ogni piano di fabbricato.

(CFR. VOCE D RR BB 005)

Mc. $[(7,15 + 11,80 + 7,15) \times 1,75 \times 0,20] = \text{mc. } 9,14$

Mc. 9,14 x €uro 76,69/mc = 700,56

SUBTOTALE - EURO 700,56

Opere necessarie

Demolizione del basamento in cls

DEMOLIZIONE DI SOLAI ORIZZONTALI O INCLINATI IN C.A. e laterizio, incluso il trasporto a rifiuto delle macerie ed ogni altro onere compreso per dare l'opera compiuta.

(CFR. VOCE D RR BB 020)

Mq. $7,15 \times 11,80 = \text{mq. } 84,37$

Mq. $84,37 \times \text{Euro } 27,50/\text{mq} = 2.320,18$

SUBTOTALE - EURO 2.320,18

TOTALE OPERE DI DEMOLIZIONE TETTOIA - EURO 9.120,92

Dall'importo sopra indicato, considerando che:

- le voci dei prezziari di riferimento che sono stati utilizzati contribuiscono ad individuare nei computi metrici estimativi redatti nell'ambito degli appalti pubblici gli importi a base d'asta
- gli importi a base d'asta sono soggetti ad offerta a ribasso
- che le percentuali di ribasso applicate dagli Enti Pubblici, nell'ambito ad esempio delle opere a scomputo degli oneri, risultano pari al 20% circa
- che nel computo sopra indicato non è stato, prudenzialmente, considerato l'attivo derivante dalla vendita dell'acciaio di risulta

si applica una riduzione del **20%** ossia pari ad **Euro 1.824,18**.

Il totale delle opere necessarie per la demolizione della tettoia, al netto della decurtazione sopra indicata, ammonta, al netto dell'I.V.A. di legge, ad un importo pari ad

Euro 7.296,73 arrotondato ad

Euro 7.300,00

(dicasì Euro sette mila tre cento/00).

***** * *****

***** * *****

***** * *****

***** * *****

QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE CATASTALI

La demolizione della tettoia comporterà l'aggiornamento catastale presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo.

All'uopo sarà necessario presentare, in sequenza:

- presso il Catasto Terreni un **TIPO MAPPALE** di demolizione tramite il programma PREGEO
- presso il Catasto Fabbricati una pratica **DOCFA** di demolizione
- presso il Catasto Terreni un **MODELLO 26** per l'identificazione corretta della consistenza dell'area.

Per la presentazione delle pratiche sopra indicate sarà indicativamente necessario sostenere le seguenti spese:

➤ TIPO MAPPALE

- ⇒ **Pagamento tributi per richiesta estratto di mappa** Euro 58,00
- ⇒ **Pagamento tributi per approvazione Tipo Mappale** Euro 70,00
- ⇒ **Onorario professionista** (Cassa Previdenza ed I.V.A. incluse) Euro 385,00

➤ DOCFA

- ⇒ **Pagamento tributi per approvazione pratica DOCFA** Euro 0,00
- ⇒ **Onorario professionista** (Cassa Previdenza ed I.V.A. incluse) Euro 200,00

➤ MODELLO 26

- ⇒ **Onorario professionista** (Cassa Previdenza ed I.V.A. incluse) Euro 150,00

Il totale delle spese tecniche per l'aggiornamento catastale ammontano, al lordo dell'I.V.A. di legge e della Cassa Previdenziale, ad un importo pari ad

€uro 863,00 arrotondato ad

€uro 865,00

(dicasi €uro otto cento sessanta cinque/00).

***** * *****

***** * *****

***** * *****

CONCLUSIONI

Alla luce degli accertamenti eseguiti si evidenzia che:

- la quantificazione dei lavori necessari alla demolizione della tettoia esistente, realizzata senza il rilascio dei necessari provvedimenti autorizzativi e non sanabile, ammontano ad un totale di

€uro 7.300,00

(dicasi €uro sette mila tre cento/00)

- le spese tecniche necessarie per l'aggiornamento catastale necessario, a seguito della demolizione, presso il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate ammontano ad un totale di

€uro 865,00

(dicasi €uro otto cento sessanta cinque/00)

Le somma degli importi sopra indicati, che dovrà essere considerata al fine della messa in vendita degli immobili di cui in premessa, risulta pertanto pari ad

€uro 8.165,00

(dicasi €uro otto mila cento sessanta cinque/00).

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

***** *

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

ALLEGATO 01 - RICHIESTA DI ACCESSO AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI

ALLEGATO 02 - RICHIESTA PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA

ALLEGATO 03 - INVIO PAGAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA

ALLEGATO 04 – RISCONTRO NEGATIVO DEL COMUNE

***** * *****

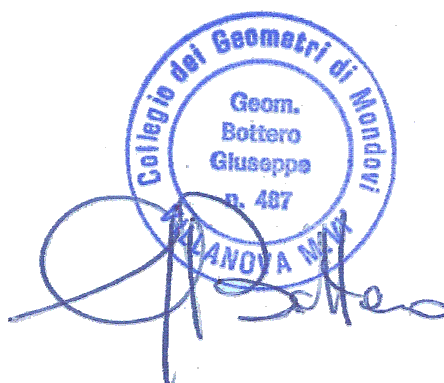
Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

***** * *****

Villanova Mondovì, lì 13 maggio 2026

Il C.T.U.

Geom. **Giuseppe Bottero**



Firmato digitalmente da

GIUSEPPE BOTTERO

CN = GIUSEPPE BOTTERO
SerialNumber =
TINIT-BTTGPP72A07F351H
C = IT