

Studio Tecnico BLANDI Geom. Tommaso
Via Santa Croce, 12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA n. 38/2024



Liquidatore: Dott. Alberto MARTINES

Giudice Delegato: Dott. Roberta BONAUDI
(in sostituzione del Dott. Rodolfo MAGRÌ)

Cuneo, 11 febbraio 2025

Sommario

1. PREMESSE	3
1.1 NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	3
1.2 METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	4
2.1 UBICAZIONE	4
2.2 SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE	4
2.3 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	5
3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA ED – EVENTUALE – FORMAZIONE DEI LOTTI	6
4. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI < IMMOBILE 1>	7
5. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI < IMMOBILE 2>	13
6. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI < IMMOBILE 3>	19
7. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO	22
8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI «IMMOBILE 1»	23
9. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI «IMMOBILE 2»	24
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI «IMMOBILE 3»	25
11. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	26
12. ALLEGATI	27

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geom. Tommaso BLANDI (iscritto all'albo dei geometri di Cuneo al n. 1970, codice fiscale BLNTMS64A07D2050, indirizzo di posta elettronica certificata tommaso.blandi@geopec.it, domiciliato professionalmente a Cuneo (CN) in Via Santa Croce n. 12) presenta, a seguito dell'incarico conferito dal Liquidatore (dott. Alberto Martines) della procedura di Liquidazione Controllata n. 38/2024 (rif. istanza prot. n. 3), relativo alla predisposizione di apposita perizia di stima volta ad **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili di proprietà [REDACTED], siti nel comune di Saluzzo (CN), la seguente relazione.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi effettuati.

La valutazione dei beni è stata operata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in **Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5.**



Vista satellitare (in rosso il contorno dell'intera in proprietà)

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha esperito apposito sopralluogo, presso l'immobile di proprietà [REDACTED], nel corso del quale ha potuto riscontrare elementi utili per l'individuazione del più probabile valore di mercato dello stesso.

L'indagine peritale, al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

Lo scrivente ha, altresì, effettuato appositi accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire la seguente documentazione:

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



Estratto di mappa (in rosso il contorno dell'intera in proprietà)

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA ED – EVENTUALE – FORMAZIONE DEI LOTTI

Di seguito si riportano, per l'ipotesi in cui la procedura non ritenesse di voler procedere, per il tramite di apposita procedura competitiva, alla vendita – in lotto unico – dei beni di proprietà ██████████

██████████ i lotti che si potrebbero individuare:

- 1)** Immobile sito nel Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, piano T-1, censito al **foglio 41 particella 95, subalterno 3**, categoria D/10, zona censuaria 1, rendita euro 1.900,00 (vedasi paragrafi 4 e 8) e area agricola censita al **foglio 41, particella 76**, costituito da:
 - magazzino al P.T. di mq. 333,99
 - tettoia (ex-fienile) al P. 1 di mq. 309,19
 - tettoia isolata in parte in muratura al P.T. di mq. 219,83 ed in parte in legno di mq. 115,77
 - area agricola di mq. 537,00quota di proprietà pari al 50%
- 2)** Immobile sito nel Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, piano T-1-2, censito al **foglio 41, particella 95, subalterno 4**, categoria A/2, classe 1, consistenza 11,5 vani, rendita euro 801,80 (vedasi paragrafi 5 e 9), costituito da:
 - appartamento posto al P.T. ed al P. 1 di mq. 285,18 e balconi di mq. 23,24
 - cantina e C.T. poste al P.T. di mq. 68,66
 - sottotetto posto al P.2 di mq. 114,21quota di proprietà pari al 50%
- 3)** Terreno sito Comune di Saluzzo (CN), Regione Paracollo n. 5, censito al foglio 41, particella 9 e 58, destinazione "*area rurale*" ad uso orto (vedasi paragrafi 6 e 10), superficie di mq. 86,00
quota di proprietà pari al 50%

In caso di vendita separata ed autonoma dei lotti -1- e -2- occorrerebbe procedere al frazionamento catastale (per il quale verrà predisposta, se del caso, apposita integrazione).

In aggiunta a quanto sopra lo scrivente precisa che il comproprietario ha sottoscritto apposita dichiarazione con la quale ha manifestato la disponibilità a consentire la vendita dell'intero immobile.

4. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI < immobile 1 >

Comune: SALUZZO (CN)

Indirizzo: Regione Paracollo n. 5 piano T-1

Dati catastali

Catasto Fabbricati, foglio 41, particella 95, sub. 3, categoria D/10, rendita euro 1.900,00, zona urbanistica E1-ZONA AGRICOLA, oltre a terreno agricolo di mq. 537 censito al foglio 41 particella 76

Descrizione dell'immobile e confini

Trattasi di cascinale rurale, situata in zona prettamente agricola di Saluzzo (CN), più precisamente lungo la SP589 che collega Saluzzo (CN) a Cavour (CN).

Nell'ipotesi in cui si volessero mantenere i requisiti di ruralità è necessario essere coltivatori diretti. In caso contrario, è possibile trasformare il fabbricato da rurale a residenziale, presentando una pratica al Comune di Saluzzo per la mutazione di destinazione d'uso, con il pagamento della monetizzazione e della variazione di destinazione d'uso. In questa situazione, si è esonerati dal pagamento degli oneri e dalla monetizzazione per la parte abitativa, in quanto non esiste più il vincolo di destinazione agricola e il fabbricato risulta ante 1977. Pertanto, si pagherebbero esclusivamente i costi relativi alla trasformazione delle pertinenze e dei beni strumentali. I valori da considerare sono i seguenti:

- mutamento destinazione (granai, fienili, etc) euro 23,04/mc;
- monetizzazione (granai, fienili, etc) euro 36,45/mc;
- pagamenti per beni strumentali (garage, centrale termica, etc) euro 13,86/mc;
- pagamenti per beni strumentali (tettoie, stalle, etc) euro 17,39/mc.

Il fabbricato è così composto:

- tettoia aperta ad uso ricovero attrezzi agricoli, struttura in muratura con i pilastri rivestiti di mattoni faccia vista, tetto in legno con manto di copertura in coppi;
- tettoia da un lato chiusa con portone in ferro, sempre, ad uso ricovero attrezzature agricole;
- locale magazzino (ex-stalla) al piano terreno, attualmente utilizzata come magazzino e deposito attrezzi agricoli, locale ex-fienile al piano primo accessibile tramite scala a pioli utilizzato come

magazzino. La struttura è in muratura, i serramenti sono in legno con vetro singolo, completo di portoni in ferro ed il tetto in legno con manto di copertura in coppi;

- basso fabbricato posto nel cortile interno utilizzato ad autorimessa, la cui pavimentazione è in battuto di cemento, la chiusura con portone basculante ed i serramenti in ferro singolo vetro;
- ampio cortile interno di pertinenza.

Stato di conservazione e manutenzione

Magazzino posto al P.T.: buono stato manutentivo.

Tettoia (ex fienile) al P. 1: buono stato manutentivo.

Tettoia isolata in muratura al P.T.: medio stato manutentivo.

Tettoia isolata in legno al P.T.: pessimo stato manutentivo.

Impianti tecnologici

Dotato di impianto elettrico.

Finiture

Struttura in muratura, tetto in legno con manto di copertura in coppi, pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in ferro.

Norme Piano Urbanistico

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "Ht" VI ART. 22 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI -
NORME GENERALI

22.7. Per le aree Ht afferenti ai comparti e definite "insediamenti agricoli di impianto storico" riconosciute nella cartografia di Piano vigono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni, fatte salve ulteriori specifiche in base ai vincoli individuati sui singoli immobili, di cui al successivo art.38:

a, sono ammessi esclusivamente gli usi di cui al precedente comma 22.1. Per le aree Ht ricadenti in altri comparti vigono gli usi definiti alle norme di comparto;

b, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE/RI, RSa, di cui all'art.12 ed inoltre gli 'interventi formali' di cui all'allegato 1 punto I31, I32, I34. Vigono integralmente gli indirizzi qualitativi per la progettazione di cui al punto 2.4 – Q dell'allegato 1 delle Norme, nonché le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio. Gli interventi ammessi si attuano mediante intervento edilizio diretto. Eventuali modesti ampliamenti degli utilizzi residenziali agricoli (e1, e5), valutati in base agli indici di

cui al precedente comma 22.2, sono ammessi soltanto nei limiti del completamento del disegno e della tipologia originaria, e con un massimo di 500 mc., privilegiando in ogni caso il riuso di volumi a rustico esistenti, e nel rispetto dei requisiti del presente comma e del titolo IV delle presenti NTA. Nel caso delle aree Ht ricadenti in comparti G e L è ammesso l'ampliamento anche per la residenza non agricola, entro il massimo dei 500 mc, esclusivamente mediante il recupero dei volumi a rustico esistenti in adiacenza o separati.

c, per gli edifici dell'impianto originario, come documentati da progetto edilizio e sulla base delle indicazioni delle tavole di analisi del Piano, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;

d, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RSb e la sostituzione edilizia al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento; e, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici,

f, per le aziende agricole in attività, sono ammessi ampliamenti dei relativi fabbricati strumentali che, pur nel rigoroso rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, dovranno essere realizzati, localizzandosi esternamente agli spazi pertinenziali individuati dal piano, entro un raggio massimo di 150 m. dal perimetro dell'area Ht. Tali ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% della superficie coperta SC esistente e destinata a tal fine. Tali interventi saranno sempre soggetti a progetto unitario esteso alle aree pertinenziali ed a quelle esterne coinvolte con particolare attenzione alla: - morfologia del luogo per limitare i movimenti-terra e contenere il consumo di suolo agricolo; - tipologia insediativa derivata dal contesto di appartenenza, orientandosi secondo gli allineamenti dominanti, utilizzando schemi distributivi semplici, desumibili dagli schemi presenti nell'insediamento consolidato esistente in applicazione dei criteri di cui al comma 22.2 lettere b), c); - percezione della continuità delle visuali prospettiche in profondità dalle strade di percorrenza e di accesso e da eventuali altri punti rilevanti del contesto con riduzione al minimo di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente da verificare progettualmente mediante foto-inserimento con viste dai riferimenti di cui sopra; - rispetto del sistema degli accessi originari, adattandoli alle esigenze attuali, senza incrementarli, senza modificarne posizione, dimensioni, funzionalità e qualità; - conservazione della continuità con il territorio agricolo progettando sistemazioni a verde con funzioni di filtro, evitando comunque la formazione di diaframmi troppo netti in specie sempreverdi.

g, per gli spazi pertinenziali oltre agli indirizzi qualitativi dell'Allegato 1, l'intervento deve:

- mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
- valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
- sistemare una parte dell'area di pertinenza a verde privato nella misura minima del 30% dell'area pertinenziale, - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali eventualmente coinvolta.

h, nel caso di cessazioni di attività o di condizioni di dismissione o non necessità per l'agricoltura" vigono le prescrizioni di cui all'art.22.4

Atti di provenienza

Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di acquisto a rogito

in data , repertorio

Urbanistica

Effettuando le ricerche urbanistiche presso il Comune di Saluzzo sono state riscontrate le seguenti pratiche:

- DIA n. prot. n. per manutenzione straordinaria e restauro fabbricato rurale;
- Autorizzazione Paesistica n. prot. n. per realizzazione recinzione.

Non sono state reperite le pratiche edilizie dei due bassi fabbricati, presenti nel cortile interno, catastalmente destinati a "magazzini" ma utilizzati per il parcheggio delle autovetture. Da sopralluogo risulta non regolarizzata urbanisticamente la tettoia aperta in legno.

Planimetrie catastali

Le schede catastali corrispondono allo stato di fatto.

Certificazioni

Non sono state reperite certificazioni.

Stato di Possesso

L'immobile risulta attualmente utilizzato dalla proprietà.

Confini

NORD: altra u.i.u. map.95 sub.4

SUD: bealera

OVEST: mappale 72-75-73

EST: mappale 78

Ipoteche

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Note:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Immobili siti in SALUZZO(CN)

SOGGETTO DEBITORE

Note:

1. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED]. Cancellazione totale eseguita

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Note:

1. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis

D. Lgs 385/1993)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) SOGGETTO DEBITORE Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Note:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis

D. Lgs 385/1993)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

5. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI < immobile 2 >

Comune: SALUZZO (CN)

Indirizzo: Regione Paracollo n. 5 piano T-1-2

Dati catastali

Catasto Fabbricati, foglio 41, particella 95, sub. 4, cat. A/2, classe 1, consistenza 11,5, rendita € 801,80, zona urbanistica E1-ZONA AGRICOLA

Descrizione dell'immobile e confini

Trattasi di cascinale rurale, situato in zona prettamente agricola di Saluzzo (CN), più precisamente lungo la SP589 che collega Saluzzo (CN) a Cavour (CN).

Nell'ipotesi in cui si volessero mantenere i requisiti di ruralità è necessario essere coltivatori diretti. In caso contrario, è possibile trasformare il fabbricato da rurale a residenziale, presentando una pratica al Comune di Saluzzo per la mutazione di destinazione d'uso, con il pagamento della monetizzazione e della variazione di destinazione d'uso. In questa situazione, si è esonerati dal pagamento degli oneri e dalla monetizzazione per la parte abitativa, in quanto non esiste più il vincolo di destinazione agricola e il fabbricato risulta ante 1977. Pertanto, si pagherebbero esclusivamente i costi relativi alla trasformazione delle pertinenze e dei beni strumentali. I valori da considerare sono i seguenti:

- mutamento destinazione (granai, fienili, etc) euro 23,04/mc;
- monetizzazione (granai, fienili, etc) euro 36,45/mc;
- pagamenti per beni strumentali (garage, centrale termica, etc) euro 13,86/mc;
- pagamenti per beni strumentali (tettoie, stalle, etc) euro 17,39/mc.

Il fabbricato residenziale è così composto:

- al piano terreno vi è un locale ad uso tavernetta con annesso bagno privato, la centrale tecnica ed il locale magazzino ad uso deposito;
- al piano interrato vi è la cantina con volte in mattoni a vista;
- tramite la scala interna in pietra di luserna si accede all'appartamento del piano primo con ingresso in disimpegno, cucina, soggiorno, balcone e bagno per la zona giorno, dall'altro lato vi

è la zona notte con ingresso in disimpegno, 3 camere, un bagno ed un balcone;

- al piano secondo troviamo il sottotetto al grezzo delle finiture;
- internamente ampio cortile di pertinenza con ingresso da tunnel sotto casa;
- nel cortile è presente un basso fabbricato composto da due magazzini, per i quali non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa edilizia che ne attesti la legittimità della costruzione.

Stato di conservazione e manutenzione

Il fabbricato si presenta in buono stato manutentivo.

Impianti tecnologici

Dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con caldaia alimentata a legna (*radiatori in ghisa*) e boiler a gas per l'acqua calda sanitaria.

Finiture

Struttura in muratura, tetto in legno con manto di copertura in coppi, pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato battuto di cemento, serramenti in legno doppio vetro, scala rivestita in pietra di Luserna, dettaglia con mattoni a vista, di recente ristrutturazione.

Norme Piano Urbanistico

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA "Ht" VI ART. 22 - INTERVENTI EDILIZI AMMESSI -
NORME GENERALI

22.7. Per le aree Ht afferenti ai comparti e definite "insediamenti agricoli di impianto storico" riconosciute nella cartografia di Piano vigono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni, fatte salve ulteriori specifiche in base ai vincoli individuati sui singoli immobili, di cui al successivo art.38:

a, sono ammessi esclusivamente gli usi di cui al precedente comma 22.1. Per le aree Ht ricadenti in altri comparti vigono gli usi definiti alle norme di comparto;

b, sono ammessi gli interventi di MO, MS, RE/RI, RSa, di cui all'art.12 ed inoltre gli 'interventi formali' di cui all'allegato 1 punto I31, I32, I34. Vigono integralmente gli indirizzi qualitativi per la progettazione di cui al punto 2.4 – Q dell'allegato 1 delle Norme, nonché le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio. Gli interventi ammessi si attuano mediante intervento edilizio diretto. Eventuali modesti ampliamenti degli utilizzi residenziali agricoli (e1, e5), valutati in base agli indici di

cui al precedente comma 22.2, sono ammessi soltanto nei limiti del completamento del disegno e della tipologia originaria, e con un massimo di 500 mc., privilegiando in ogni caso il riuso di volumi a rustico esistenti, e nel rispetto dei requisiti del presente comma e del titolo IV delle presenti NTA. Nel caso delle aree Ht ricadenti in comparti G e L è ammesso l'ampliamento anche per la residenza non agricola, entro il massimo dei 500 mc, esclusivamente mediante il recupero dei volumi a rustico esistenti in adiacenza o separati.

c, per gli edifici dell'impianto originario, come documentati da progetto edilizio e sulla base delle indicazioni delle tavole di analisi del Piano, sia civili che rustici, gli interventi devono mantenere o ripristinare le caratteristiche compositive delle facciate, i rapporti volumetrici tra i diversi corpi, i materiali e i segni distintivi della tipologia originaria;

d, per gli edifici aggiunti ma comunque ricomponibili entro l'assetto tipologico complessivo, gli interventi possono comprendere la ristrutturazione RSb e la sostituzione edilizia al fine di ricostituire nell'insieme la tipologia di riferimento; e, per gli edifici recenti, estranei alla tipologia di impianto, l'intervento deve prevedere l'adeguamento di materiali per quelli con utilizzi residenziali in atto e la demolizione o il mantenimento agli usi rurali dei restanti edifici,

f, per le aziende agricole in attività, sono ammessi ampliamenti dei relativi fabbricati strumentali che, pur nel rigoroso rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, dovranno essere realizzati, localizzandosi esternamente agli spazi pertinenziali individuati dal piano, entro un raggio massimo di 150 m. dal perimetro dell'area Ht. Tali ampliamenti non potranno in ogni caso eccedere il 50% della superficie coperta SC esistente e destinata a tal fine. Tali interventi saranno sempre soggetti a progetto unitario esteso alle aree pertinenziali ed a quelle esterne coinvolte con particolare attenzione alla: - morfologia del luogo per limitare i movimenti-terra e contenere il consumo di suolo agricolo; - tipologia insediativa derivata dal contesto di appartenenza, orientandosi secondo gli allineamenti dominanti, utilizzando schemi distributivi semplici, desumibili dagli schemi presenti nell'insediamento consolidato esistente in applicazione dei criteri di cui al comma 22.2 lettere b), c); - percezione della continuità delle visuali prospettiche in profondità dalle strade di percorrenza e di accesso e da eventuali altri punti rilevanti del contesto con riduzione al minimo di modifiche allo skyline dell'insediamento esistente da verificare progettualmente mediante foto-inserimento con viste dai riferimenti di cui sopra; - rispetto del sistema degli accessi originari, adattandoli alle esigenze attuali, senza incrementarli, senza modificarne posizione, dimensioni, funzionalità e qualità; - conservazione della continuità con il territorio agricolo progettando sistemazioni a verde con funzioni di filtro, evitando comunque la formazione di diaframmi troppo netti in specie sempreverdi.

g, per gli spazi pertinenziali oltre agli indirizzi qualitativi dell'Allegato 1, l'intervento deve:

- mantenere l'integrità della corte, senza recinzioni o alterazioni che ne impediscano la fruizione complessiva,
- valorizzare il percorso di ingresso originale, con la formazione di viali alberati e la sistemazione delle parti a parcheggio in posizione nascoste alla vista,
- sistemare una parte dell'area di pertinenza a verde privato nella misura minima del 30% dell'area pertinenziale, - garantire la percorribilità ciclabile e pedonale della rete principale delle strade poderali eventualmente coinvolta.

h, nel caso di cessazioni di attività o di condizioni di dismissione o non necessità per l'agricoltura" vigono le prescrizioni di cui all'art.22.4

Atti di provenienza

Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di acquisto a rogito Notaio [REDACTED]

Urbanistica

Effettuando le ricerche urbanistiche presso il Comune di Saluzzo sono state riscontrate le seguenti pratiche:

- DIA n. [REDACTED] prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] per manutenzione straordinaria e restauro fabbricato rurale;
- Autorizzazione Paesistica [REDACTED] prot. n. [REDACTED] per realizzazione recinzione;

Non sono state reperite le pratiche edilizie dei due bassi fabbricati, presenti nel cortile interno, catastalmente destinati a "magazzini" ma utilizzati per il parcheggio delle autovetture.

Planimetrie catastali

Le schede catastali corrispondono allo stato di fatto.

Certificazioni

Non sono state reperite certificazioni.

Stato di Possesso

L'immobile risulta attualmente utilizzato dalla proprietà.

Confini

NORD: strada vicinale dei tetti rossi

SUD: altra u.i.u. mapp. 95 sub. 3

OVEST: vuoto su cortile map. 95 sub.3

EST: altra u.i.u.

Ipoteche

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Note:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Immobili siti in SALUZZO(CN)

SOGGETTO DEBITORE

Note:

1. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED]. Cancellazione totale eseguita

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Note:

1. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) SOGGETTO DEBITORE Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Note:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis
D. Lgs 385/1993)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

6. SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI < immobile 3 >

Comune: SALUZZO (CN)

Indirizzo: Regione Paracollo n. 5

Dati catastali

Catasto Fabbricati, foglio 41, particella 9-58, qualità AREA RURALE, consistenza 86,00 mq, rendita € 0,00, zona urbanistica E1-ZONA AGRICOLA

Descrizione del terreno e confini

Trattasi di piccoli terreni di forma rettangolare posizionati nei pressi del complesso cascinale, ma non in contiguità, coltivati ad orto familiare.

Atti di provenienza

Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di vendita con patto di riserva a rogito Notaio [REDACTED].

Servitù

I SIGNORI [REDACTED] COSTITUISCONO A CARICO DELLA PORZIONE DI CORTILE DI LORO PROPRIETA', CENSITA A CATASTO TERRENI AL **FOGLIO 41, MAPPALE 9** DI SALUZZO (DI CENTIARE CINQUANTA) ED A FAVORE DELLA PROPRIETA' DEL [REDACTED], CHE ACCETTA, SERVITU' PERPETUA AVENTE PER OGGETTO IL **DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO**, CON QUALSIASI TIPO DI VEICOLI, PER ACCEDERE E RECEDERE ALLA E DALLA STRADA VIA DEI ROMANI. TALE PASSAGGIO DOVRA' ESERCITARSI SU DI UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI QUATTRO POSIZIONATA LUNGO IL CONFINE CON IL MAPPALE 13. Registrazione avvenuta tramite il Notaio [REDACTED].

Confini

NORD: altra u.i.u. mappale 78

SUD: terreno mappale 13

OVEST: cortile mappale 78

EST: altra u.i.u. mappale 82

Ipoteche

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare 795 Registro Generale 5671

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Note:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Immobili siti in SALUZZO(CN)

SOGGETTO DEBITORE

Note:

1. Comunicazione n. [REDACTED] del [REDACTED] di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data [REDACTED]. Cancellazione totale eseguita

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Note:

1. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) SOGGETTO DEBITORE Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

Note:

1. Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Cancellazione totale eseguita in data [REDACTED] (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SALUZZO(CN) Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

7. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

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

Il modello di riferimento più adottato per la determinazione del valore di mercato è il *Market Comparison Approach* che ha il pregio di:

- “guidare” il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentativi del mercato di riferimento;
- indurlo ad approfondire riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (*di seguito denominati comparabili*) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Tale procedimento, infatti, focalizza l'attenzione dello stimatore sui due aspetti chiave della stima:

- i. l'analisi comparativa dettagliata dell'oggetto di stima e degli immobili di prezzo noto presi a riferimento rispetto alle caratteristiche che ordinariamente “spiegano” il prezzo di un immobile;
- ii. l'individuazione del “peso economico” (*prezzo marginale*) attribuito dal mercato a ciascuna di tali caratteristiche.

Nel valore determinato con il metodo comparativo è compreso il valore dell'area, ottenuto dai prezzi correnti di mercato.

I valori relativi alla provincia di Cuneo sono riassunti nella seguente tabella:

Valori unitari rinvenuti	
Descrizione	€/mq
Magazzini	300,00
Abitazioni	750,00
Terreno intercluso	80,00

8. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI «immobile 1»

Comune: SALUZZO (CN)
Dati catastali: Fg. 41, num. 95, sub. 3 + Fg. 41, num. 76 (terreno agricolo)
Indirizzo: Regione Pecollo n. 5 piano T-1-2

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Vetustà	Adeguamento urbanistico e Catastale	Superficie al netto delle detrazioni
Ex-fienile	309,19	30%	10%	5%	78,84
Magazzino P.T.	333,99	60%	10%	5%	170,33
Tettoia aperta in muratura	219,83	30%	10%	5%	56,05
Tettoia in legno	115,77	30%	10%	5%	29,52
Superficie commerciale totale m²					334,74

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 300,00
---------------------------------------	-----------------

CALCOLO SUPERFICIE TERRENO	Sup. lorda	qualità	R.D.
Terreno agricolo (fg.41 map 76)	537,00	Bosco ceduo	0,55

Valore catastale: € 119.700,00
Valore stimato € 100.422,00 = (€ 300,00 x m² 334,74)
Valore stimato arrotondato: € 100.000,00

VALORE STIMATO (intera proprietà) ARROTONDATO ad € 100.000,00
(euro centomila/00)

Valore della proprietà di ½ ██████████ 50.000,00 €

9. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI «immobile 2»

Comune: SALUZZO (CN)
Dati catastali: Fg. 41, num. 95, sub. 4
Indirizzo: Regione Pecollo n. 5 piano T-1-2

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Vetustà	Adeguamento urbanistico e Catastale	Sup. comm.
Unità principale - abitazione	285,18	100%	5%	5%	256,66
Balcone	23,24	25%	5%	5%	5,22
Locali accessori	68,66	25%	5%	5%	15,45
Sottotetto	114,21	25%	5%	5%	25,69
Superficie commerciale totale m²					303,02

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 750,00

Valore catastale: € 101.026,80
Valore stimato: € 227.265,00 = € 750,00 x m² 303,02
Valore stimato arrotondato: € 227.000,00

VALORE STIMATO (intera proprietà) ARROTONDATO ad € 227.000,00
(euro duecentoventisettemila/00)

Valore della proprietà di ½ XXXXXXXXXX 113.500,00 €

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI «immobile 3»

Comune: SALUZZO (CN)
Dati catastali: Fg. 41, num. 9 e Fg. 41, num. 58
Indirizzo: Regione Pecollo

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Terreni agricoli - orto – N. 9	50	100%	50
Terreni agricoli - orto – N. 58	36	100%	36
Superficie commerciale totale, m²			86,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 80,00
---------------------------------------	----------------

Valore catastale: € 0,00
Valore stimato: € 6.880,00 = € 80,00 x m² 86,00
Valore stimato arrotondato: € 7.000,00

VALORE STIMATO (intera proprietà) ARROTONDATO ad € 7.000,00
(euro settemila/00)

Valore della proprietà di ½ [REDACTED] 3.500,00 €

11. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Geom. Tommaso BLANDI, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

- che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei beni immobili sopra descritti, per **la piena proprietà**, è pari ad **€ 334.000,00** (euro trecentotrentaquattromila/00) di cui:

Immobile -1- € 100.000,00

Immobile -2- € 227.000,00

Immobile -3- € 7.000,00

- che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti per ½ di proprietà XXXXXXXXXX è pari ad **€ 167.000,00** (euro centosessantasettemila/00) di cui:

Immobile -1- € 50.000,00

Immobile -2- € 113.500,00

Immobile -3- € 3.500,00

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Cuneo, 11 febbraio 2025



12. ALLEGATI

- 1_Planimetrie catastali
- 2_Visure Catastali
- 3_Visura Urbanistica
- 4_Documentazione Fotografica
- 5_Superfici Commerciali
- 6_Elenco ipoteche