

## **PERIZIA DI STIMA**

*Edificio destinato ad ex scuderia e magazzino/portico  
annesso al Filatoio Rosso di Caraglio*

### **Premessa**

Nell'ambito dell'incarico conferitomi dalla "FONDAZIONE FILATOIO ROSSO DI CARAGLIO" il sottoscritto arch. Graziano Viale domiciliato presso il Comune di Caraglio, Piazza Giolitti n. 5 è stato chiamato a redigere una perizia estimativa di un fabbricato di proprietà della stessa Fondazione.

L'incarico riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del bene immobile ubicato nel Comune di Caraglio in area di pertinenza del Filatoio Rosso sito in via Matteotti 40.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione e verifiche tecniche per una corretta ed obiettiva valutazione, si è provveduto ad un sopralluogo dell'area e dell'immobile oggetto di stima durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e manutenzione dei beni nonché dello stato di conservazione degli stessi.

### **Identificazione**

Denominazione: Edificio destinato ad ex scuderia e magazzino/portico annesso al filatoio di Caraglio

Ubicazione: via Matteotti n. 40

Comune: Caraglio

Provincia: Cuneo

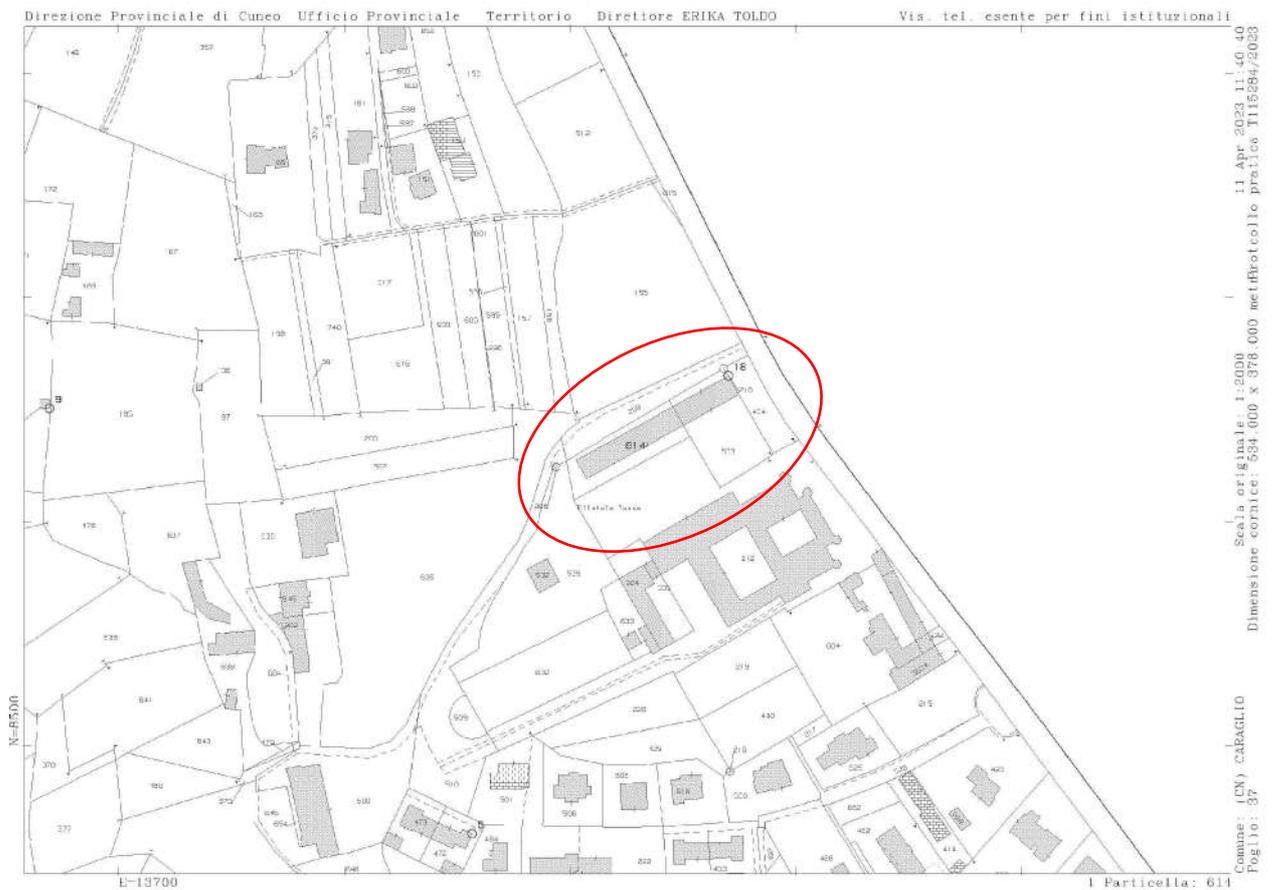
# Fondazione Filatoio Rosso di Caraglio

Regione: Piemonte

Provenienza: il fabbricato è di proprietà della "Fondazione Filatoio Rosso di Caraglio" dall'anno 2003 per una porzione e dall'anno 2004 per la rimanente parte. Precedentemente era di proprietà privata. Non si conosce con precisione l'epoca di costruzione.

## Estratto di mappa catastale

Foglio 37 – Mappali 404-503-614



Planimetria catastale Foglio 37, Mappale 503

Data presentazione: 16/10/2001 - Data: 11/04/2023 - n. T145807 - Richiedente: VLIGZN73T211470N

MODULARIO F. Catasto 214

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, N. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CARAGLIO via G. Matteotti civ. 1

**Scheda GM/654**

Piano Terreno  
Hm = mt 6.00

Demanio dello Stato  
s. d.

magazzino  
sgombero  
portico

corte

Stralcio  
F. 37  
Scala 1:1000

ORIENTAMENTO  
SCALA

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra Galliano  
(Titolo, cognome e nome)  
Marta

Data presentazione 16/10/2001 - Data 11/04/2023 - n. T145807 - Richiedente VLIGZN73T211470N

Totale schede 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297), 16.7.2  
n. 503 sub. 1 della provincia di ALBA data 20-05-01 Firma cl

Stampa circolare: ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI CUNEO - GALLIANO MARTA - N. 1672

Stampa rettangolare: RISERVATO ALL'UFFICIO

Stampa rettangolare: Clusio s. Fabbricato - Situato al 11/04/2023 - Comune di CARAGLIO(B719) - < Foglio 37 - Particella 503 - Subalterno > VIA MATTEOTTI n. SNC Piano

Planimetria catastale Foglio 37, Mappale 614

Planimetria non presente agli atti catastali in quanto classamento Categoria F/2: Unità collabente

## Visure attuali per immobile



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/04/2023  
Ora: 07:52:27  
Numero Pratica: T5709/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/04/2023**

**Dati identificativi:** Comune di CARAGLIO (B719) (CN)

Foglio 37 Particella 404

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale Euro 12,94 Lire 25.050

agrario Euro 4,92 Lire 9.519

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Superficie: 501 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

**Ultimo atto di aggiornamento:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1978 in atti dal 12/09/1980 (n. 79980)

**Annotazioni:** VIVAIO DI GELSI E FRUTTA PARIFICATO

---

> **Dati identificativi**

Comune di CARAGLIO (B719) (CN)

Foglio 37 Particella 404

Partita: 9981

Impianto meccanografico del 01/08/1977

**Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

---

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale Euro 12,94 Lire 25.050

agrario Euro 4,92 Lire 9.519

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 2

Superficie: 501 m<sup>2</sup>

Impianto meccanografico del 01/08/1977



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 12/04/2023  
Ora: 07:52:27  
Numero Pratica: T5709/2023  
Pag: 2 - Fine

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/06/1978 in  
atti dal 12/09/1980 (n. 79980)

**Annotazioni:** VIVAIO DI GELSI E FRUTTA  
PARIFICATO

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. "FONDAZIONE FILATOIO ROSSO DI  
CARAGLIO"  
(CF 96062740046)

Sede in CARAGLIO (CN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non  
esistenti

1. Atto del 07/11/2003 Pubblico ufficiale GROSSO IVO  
Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 74745 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 9214.1/2003 Reparto PI di CUNEO in atti dal  
20/11/2003

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2023  
Ora: 16:45:32  
Numero Pratica: T270258/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **11/04/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2023**

**Dati identificativi:** Comune di CARAGLIO (B719) (CN)

Foglio 37 Particella 503

**Classamento:**

Rendita: Euro 394,06

Rendita: Lire 763.000

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 218 m<sup>2</sup>

**Indirizzo:** VIA MATTEOTTI n. SNC Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 221 m<sup>2</sup>

**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 16/10/2001 Pratica n. 322553 in atti dal 16/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3493.1/2001)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di CARAGLIO (B719) (CN)

Foglio 37 Particella 503

COSTITUZIONE del 16/10/2001 Pratica n. 322553 in  
atti dal 16/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3493.1/2001)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CARAGLIO (B719) (CN)

Foglio 37 Particella 503

Foglio 37 Particella 614

> **Indirizzo**

VIA MATTEOTTI n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 16/10/2001 Pratica n. 322553 in  
atti dal 16/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3493.1/2001)



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2023  
Ora: 16:45:32  
Numero Pratica: T270258/2023  
Pag: 2 - Fine

## > Dati di classamento

Rendita: Euro 394,06  
Rendita: Lire 763.000  
Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 218 m<sup>2</sup>

COSTITUZIONE del 16/10/2001 Pratica n. 322553 in  
atti dal 16/10/2001 COSTITUZIONE (n. 3493.1/2001)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

## > Dati di superficie

Totale: 221 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
16/10/2001, prot. n. 322553

## > Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. "FONDAZIONE FILATOIO ROSSO DI  
CARAGLIO"  
(CF 96062740046)  
Sede in CARAGLIO (CN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 07/11/2003 Pubblico ufficiale GROSSO IVO  
Sede CUNEO (CN) Repertorio n. 74745 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 9214.1/2003 Reparto PI di CUNEO in atti dal  
20/11/2003

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

---

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2023  
Ora: 15:34:15  
Numero Pratica: T226398/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 11/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2023**

**Dati identificativi:** Comune di CARAGLIO (B719) (CN)

Foglio 37 Particella 614

**Classamento:**

Categoria F/2<sup>a</sup>)

**Indirizzo:** VIA MATTEOTTI n. 40 Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** COSTITUZIONE del 22/09/2006 Pratica n. CN0199004 in atti dal 22/09/2006 COSTITUZIONE (n. 4259.1/2006)

---

> **Dati identificativi**

Comune di CARAGLIO (B719) (CN)  
Foglio 37 Particella 614

COSTITUZIONE del 22/09/2006 Pratica n. CN0199004  
in atti dal 22/09/2006 COSTITUZIONE (n. 4259.1/2006)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CARAGLIO (B719) (CN)  
Foglio 37 Particella 503  
Foglio 37 Particella 614

---

> **Indirizzo**

VIA MATTEOTTI n. 40 Piano T

COSTITUZIONE del 22/09/2006 Pratica n. CN0199004  
in atti dal 22/09/2006 COSTITUZIONE (n. 4259.1/2006)

---

> **Dati di classamento**



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 11/04/2023  
Ora: 15:34:15  
Numero Pratica: T226398/2023  
Pag: 2 - Fine

Categoria F/2<sup>a</sup>)

COSTITUZIONE del 22/09/2006 Pratica n. CN0199004  
in atti dal 22/09/2006 COSTITUZIONE (n. 4259.1/2006)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> 1. "FONDAZIONE FILATOIO ROSSO DI  
CARAGLIO"  
(CF 96062740046)  
Sede in CARAGLIO (CN)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 22/09/2006 Pratica n.  
CN0199004 in atti dal 22/09/2006 COSTITUZIONE (n.  
4259.1/2006)

---

*Visura telematica esente per fini istituzionali*

---

*Legenda*

*a) F/2: Unita' collabente*

## Ispezioni ipotecarie

Non risultano ipoteche iscritte alla Direzione Provinciale di CUNEO Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

## Gli immobili risultano identificati al Catasto Terreni e Fabbricati come segue:

- al Foglio 37 di Caraglio, particella n. 404, qualità frutteto classe 2, superficie 501 mq, reddito dominicale € 12,94;
- al Foglio 37 di Caraglio, particella n. 503, categoria C/2 classe 3, consistenza 218 mq, superficie 221 mq, rendita € 394,06;
- al Foglio 37 di Caraglio, particella n. 614, categoria F/2.

## Coerenze

L'unità immobiliare di che trattasi confina:

- a Sud-Est con il mappale 212 del foglio 37 (terreno di pertinenza del Filatoio Rosso);
- a Nord-Est con la Strada Comunale Via Monte Pelvo;
- a Sud-Ovest con il mappale 539 foglio 37 di proprietà del sig. DEMARIA Roberto;
- a Nord-Ovest con il mappale 209 del foglio 37 (intestato al Demanio dello Stato ramo Difesa).

## Ortofoto



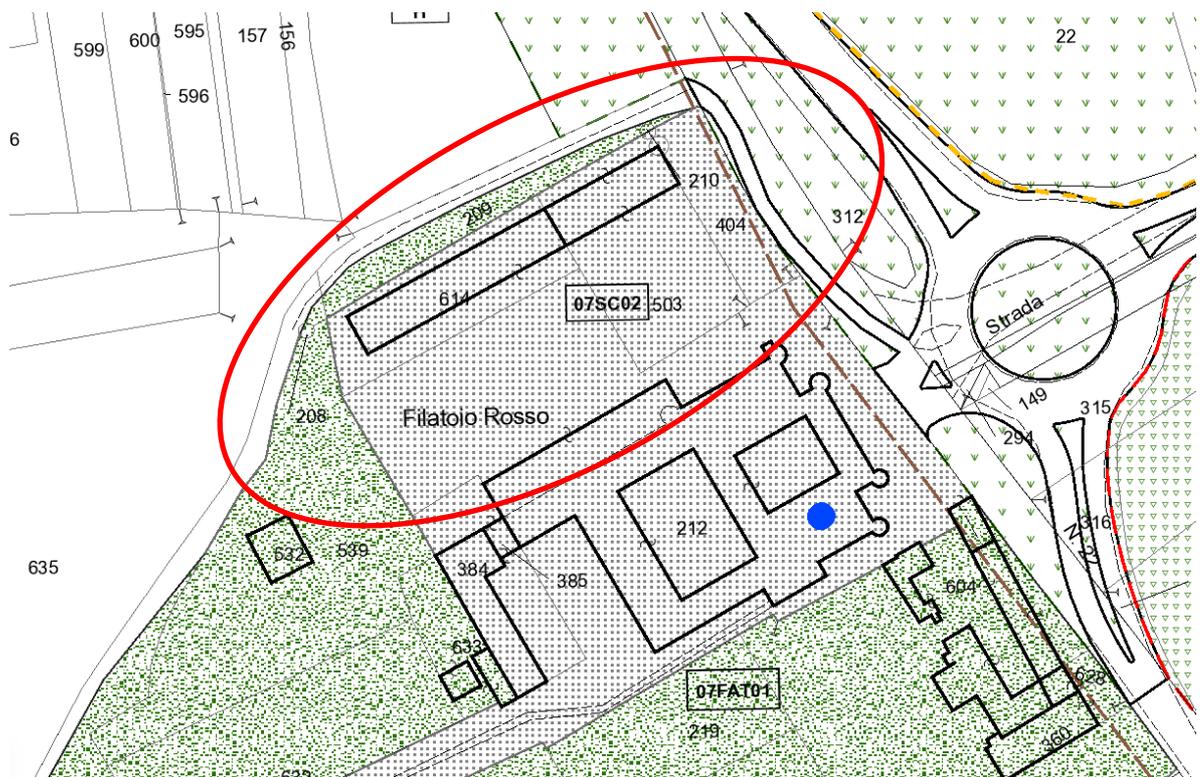


## **Aspetti urbanistici**

In base alle previsioni contenute:

- negli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.G.R. 7 dicembre 2009, n. 31-12745;
- negli elaborati delle varianti parziali al vigente P.R.G.C.:
  - n. 1 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 29.11.2010;
  - n. 2 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 14.03.2011;
  - n. 4 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 27.09.2012;
  - n. 3 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 18.10.2012;
  - n. 5 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 03.07.2013;
  - n. 6 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 10.07.2014;
  - n. 7 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 16.07.2015;
  - n. 8 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 05.05.2016;
  - n. 9 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 29.12.2017;
  - n. 10 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 27.09.2018;
  - n. 11 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29.07.2019;
- gli elaborati della proposta tecnica del progetto preliminare della Variante Strutturale n. 1 al PRGC, adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 30.05.2022;

Estratto PRG



- **Strumenti urbanistici**
  - **Variante Parziale 11**
    - **Are Normative**
      - SC - ZONA S - Art.31, Tab.S
    - **Classi**
      - Ilp - classe Ilp - Art.16, Art.18
    - **Acustica**
      - Zona Z2 - Aree ad uso prevalentemente residenziale - Reg. acustico

L'immobile è ubicato nella **ZONA S (07SC02) - ART. 31 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE.**

Le aree per servizi si distinguono in:

- SI:** istruzione dell'obbligo e del preobbligo;
- SV:** spazi pubblici a parco, gioco e sport;
- SP:** parcheggi pubblici;
- SC:** spazi pubblici di interesse comune;
- SA:** attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari;
- SIP:** aree a servizi in perequazione (art. 29 N. di A.)

DESTINAZIONE D'USO.

- Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti:

si: servizi per l'istruzione dell'obbligo e del preobbligo;

sv: spazi pubblici a parco, gioco e sport;

sp: servizi pubblici per parcheggi;

sc: servizi di interesse comune: amministrativo, religioso, culturale, sanitario, sociale, assistenziale;

sa: servizi per impianti produttivi; servizi per impianti commerciali e direzionali;

g: servizi ed attrezzature pubbliche di Enti e privati di interesse pubblico generale.

- Sono considerate prescrizioni d'uso compatibili:

r: residenza strettamente necessaria alla custodia e sorveglianza, o per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

### TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione per gli edifici esistenti; completamento, ampliamento, sopraelevazione, nuova costruzione, demolizione, ricostruzione, riqualificazione formale ambientale, ristrutturazione urbanistica.

Per quanto riguarda la consistenza quantitativa, l'assetto qualitativo, le condizioni ed i vincoli si fa riferimento all'art. 31 delle norme di attuazione e tavole grafiche del PRGC vigente.

### **I suddetti Mappali ricadono in Classi di rischio idrogeologico definite:**

classe Ip:

Porzioni di territorio di pianura dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.3.1988 (vedasi articoli 8 – 9 della Relazione e normativa geologica allegata al P.R.G. vigente).

Mappali inclusi: Foglio 37 mappale n.404 in parte (19,4%);

classe Iip:

Porzioni di territorio di pianura o di collina, nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme d'attuazione ispirate al D.M. 11.3.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno

significativo circostante. (vedasi articoli 10 – 11 – 12 – 13 – 14 della Relazione e normativa geologica allegata al P.R.G. vigente).

Mappali inclusi: Foglio 37 mappali nn. 404 in parte (80,6%), 503, 614.

In base alla zonizzazione acustica approvata con Deliberazione C.C. n. 6 del 05.03.2004 e variante n. 1 approvata con Deliberazione C.C. n. 8 in data 09.04.2014: ricade in Zona Z2 - Aree ad uso prevalentemente residenziale: Foglio 37 mappali nn. 404 in parte (99,9%), 503, 614.

Ai sensi e per gli effetti della L. 353/2000, i suddetti Mappali non risultano essere stati percorsi da incendi boschivi.

### **Vincoli e servitù**

- Il fabbricato risulta soggetto ai disposti del D. Lgs. 42/2004 (art. 10, c. 5).
- I mappali in oggetto non sono subordinati all'autorizzazione della Soprintendenza aree archeologiche del Piemonte – Torino.
- I terreni oggetto della presente perizia non risultano, ai sensi della documentazione agli atti d'ufficio, gravati da usi civici.

### **Conformità edilizia e Catastale**

- L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio - urbanistico in quanto edificato antecedentemente al 01 settembre 1967 e non sono state apportate modifiche successive.
- L'accatastamento, per la porzione F. 37 mappale 503, agli atti redatto nel 2001 dal geom. Galliano Mario è conforme allo stato di fatto.

### **Stima dell'immobile e aspetti metodologici**

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

L'immobile si trova nella zona del Filatoio rosso di Caraglio, all'inizio dell'abitato di Caraglio provenendo da Dronero, nelle immediate vicinanze della rotatoria di intersezione della SP422 e SP174.



# Fondazione Filatoio Rosso di Caraglio

---





Si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

I tipi di valore o criteri di stima che l'estimo comprende sono il prezzo o valore di mercato, il costo di produzione, il valore comparativo, il prezzo di trasformazione, il costo di surrogazione, valore di capitalizzazione dei redditi.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima verrà pertanto effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie lorda, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona

# Fondazione Filatoio Rosso di Caraglio

dell'immobile da stimare attingendo a immobili consimili di cui si sono reperiti dati di mercato utilizzando le seguenti fonti:

Stima fabbricato Foglio 37 Mappali 503-614

o Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari (dati Anno 2022 – Semestre 2) per il fabbricato F. 37 Mappali 503-614:

**Provincia:** CUNEO

**Comune:** CARAGLIO

**Fascia/zona:** Periferica/P.DEL PESO, VIE D.L.BIANCO, ARMANDO, VALGRANA, S.AGNESE, MONTESSORI, BUSCA, CAMPOSANTO, RITTANOLO

**Codice di zona:** D 1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 370                   | 550  | L                | 1,8                            | 2,7 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 1000                  | 1500 | L                | 4,6                            | 6,8 | L                |

**Provincia:** CUNEO

**Comune:** CARAGLIO

**Fascia/zona:** Periferica/P.DEL PESO, VIE D.L.BIANCO, ARMANDO, VALGRANA, S.AGNESE, MONTESSORI, BUSCA, CAMPOSANTO, RITTANOLO

**Codice di zona:** D 1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

| Tipologia        | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                  |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni tipici | NORMALE            | 340                   | 500 | L                | 1,7                            | 2,5 | L                |
| Laboratori       | NORMALE            | 425                   | 630 | L                | 1,7                            | 2,5 | L                |

# Fondazione Filatoio Rosso di Caraglio

---

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

## Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Il valore medio di mercato al metro quadrato di superficie lorda del fabbricato con relative aree di pertinenza ricavabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate viene così determinato:

|                           |             |  |              |             |
|---------------------------|-------------|--|--------------|-------------|
| - valore magazzini        | 370,00 €/mq |  | valore medio | 355,00 €/mq |
| - valore capannoni tipici | 340,00 €/mq |  |              |             |

Si precisa che sono stati assunti i valori minimi dello stato conservativo normale vista la carenza manutentiva dei fabbricati degli ultimi anni come desumibile dalla documentazione fotografica.

Nella valutazione del più probabile valore di mercato, però, occorre altresì tenere conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente lo stato di conservazione e di manutenzione, le finiture, la regolarità edilizia e la sussistenza di vincoli e servitù.

Per questi motivi si è deciso di scegliere un abbattimento del prezzo medio ricavato dagli Osservatori definito nel modo seguente:

Valore di partenza = 355,00 €/mq

- o Abbattimento 40% per vetustà e scadente stato di manutenzione dell'immobile = 213,00 €/mq
- o Ulteriore abbattimento sull'importo precedente del 25% per l'assenza di impianti tecnologici, di servizi igienico-sanitari e allacci alle utenze = 159,75 €/mq
- o Incremento sull'importo precedente del 20% derivante dalla buona posizione dello stabile e la discreta dimensione delle aree di pertinenze annesse = 191,70 €/mq

**Valore immobile riparametrato a mq di superficie lorda = 191,70 €/mq.**

# Fondazione Filatoio Rosso di Caraglio

La superficie lorda ricavabile dagli elaborati catastali risulta essere la seguente:

Lunghezza = 77,70 ml

Larghezza = 9,45 ml

Area lorda = 77,70 x 9,45 = 734,27 mq – **Arrotondato a 735,00 mq**

**Valore commerciale immobile = 735,00 mq x 191,70 €/mq = € 140.899,50.**

Stima terreno Foglio 37 Mappale 404

o Agenzia Entrate – Valori agricoli medi della provincia (dati Annualità 2021) per il terreno F. 37 Mappale 404:

Ufficio del territorio di CUNEO

**Valori Agricoli Medi della provincia**

Annualità 2021

Data: 30/11/2021  
Ora: 15.13.38

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n.2 del 21/12/2020

Pubblicazione sul BUR  
n. del -

| CULTURA             | REGIONE AGRARIA N°: 17<br>PIANURA DI CUNEO<br>Comuni di: CUNEO, BEINETTE, BUSCA, CARAGLIO, CASTELLETO STURA, CENTALLO, FISSANO, MARGARITA, MONTANERA, MOROZZO, SANT'ALEANO STURA, TARANTASCA, VILLARALLETTO, VOTIGNASCO |           |                        |                         | REGIONE AGRARIA N°:       |           |                        |                         |
|---------------------|---|-----------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
|                     | Valore Agricolo (Euro/Ha)   | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| BOSCO CEDUO         | 4176,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| BOSCO D'ALTO FUSTO  | 9340,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| BOSCO MISTO         | 4944,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| CASTAGNETO          | 7911,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| FRUTTIFERO          | 32777,00  |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| INCOLTO PRODUTTIVO  | 1100,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| ORTO                | 42304,00  |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| ORTO IRRIGUO        | 58996,00  |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| PASCOLO             | 2034,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| PASCOLO ARBORATO    | 2967,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| PASCOLO CESPUGLIATO | 2303,00   |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| PESCHETO            | 32777,00  |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| PRATO               | 14950,00  |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |
| PRATO ARBORATO      | 16975,00  |           |                        |                         |                           |           |                        |                         |

Il valore agricolo medio della Provincia di Cuneo per il Comune di Caraglio per la coltura “prato arborato” è pari a 16.975,00 €/Ha (16,975 €/mq).

La superficie del mappale 404 è pari a 501,00 mq.

**Valore commerciale terreno = 501,00 mq x 16,975 €/mq = € 8.504,48.**

**Valore commerciale fabbricato + terreno:**

**= € 140.899,50 + € 8.504,48 = € 149.403,98**

## Fondazione Filatoio Rosso di Caraglio

---

Il suddetto valore supera abbondantemente il valore catastale calcolato ai fini IMU che è pari a **€ 68.385,71** così determinato:

Mappale 614 - Categoria F/2 – Unità collabente

Mappale 503 – Categoria C/2 – Rendita € 394,06 x 1.05 x 160 = € 66.202,08

Mappale 404 – Frutteto – Reddito dominicale € 12,94 x 1.25 x 135 = € 2.183,63

Allegati:

- Mappa catastale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Graziano VIALE

Il sottoscritto VIALE Graziano nato a Savigliano il 21/12/1973 Tecnico Comunale del Comune di Caraglio, visti gli art. 47, 71 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, sotto la propria personale responsabilità, assevera la conformità dei dati e delle informazioni sopra esposti rispetto alle scritture ed alla documentazione consultati ed utilizzati.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge ed ai principi della tecnica professionale.

Caraglio li 5 giugno 2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Graziano VIALE



N=8500

E=13700

1 Particella: 614