

## PERIZIA GIUDIZIO DI STIMA



Il sottoscritto **Geom. Ferrero Paolo** nato a Cuneo il 14.09.1978, residente in Bernezzo (CN) – Frazione San Rocco Via Sorelle Beltrù 8, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo con il n. 2676,

a seguito dell'incarico ricevuto dai Sigg. **Succi Raffaella** nata a Moncalieti (TO) il 18.01.1956, cod. fisc: SCCRFL56A58F335C residente in Cuneo, Via Roata Canale n. 38 bis; **Barale Giovanni** nato a Cuneo il 05.01.1953, cod. fisc: BRLGNN53A05D205H residente in Cuneo, Via Roata Canale n. 38 bis; **Barale Luca** nato a Torino il 06.06.1983, cod. fisc: BRLLCU83H06L219T residente in Beinette Via Vecchia di Cuneo n. 50/A; **Barale Daniele** nato a Cuneo il 09.04.1985, cod. fisc: BRLDNL85D09D205Y residente in Cuneo, Via Roata Canale n. 38 bis; **Barale Paolo** nato a Cuneo il 16.06.1990, cod. fisc: BRLPLA90H16D205L residente in Cuneo, Via Roata Canale n. 38 bis; residenti in Cuneo, via Roata Canale N. 38 bis; in qualità di proponenti il PEC denominato "ATF2.RC2" AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE NELLE FRAZIONI FUORI FUSO ZONA P.R.G.C.;

tendente alla **DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE** in considerazione della deliberazione del Consiglio Comunale della città di Cuneo in seduta del 25 ottobre 2016 relativa a "Disposizioni applicative in merito al contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter del DPR 380-2001e s.m.i.- Approvazione";

- visti gli elaborati di PEC

- preso atto dell'iter burocratico del piano esecutivo

- il sottoscritto premette quanto segue:

- In data 02/01/2013 è stata fatta formale proposta di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C) da parte dei proponenti di cui sopra per complessivi mq 10.078,00 facenti parte dell'ambito ATF2.RC2;
- In data 16/07/2013 i proponenti il PEC hanno fatto formale richiesta di variante di lieve entità al PRGC al fine di consentire un ampliamento della perimetrazione dell'ambito verso il lato est per una profondità di m. 15,00 onde favorire una miglior organizzazione interna dei lotti edificabili per garantire un utilizzo più razionale dell'edificato e una più funzionale distribuzione dei servizi interni, senza incremento della S.U.L. prevista;

- la proposta è stata recepita dall'Amministrazione Comunale che con Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 27/10/2015 ha approvato il Progetto Preliminare della Variante n. 19 al PRG e successivamente con Delibera Consiglio Comunale n° 4 del 25/01/2016 è stata approvata definitivamente la Variante n. 19 al P.R.G. con efficacia esecutiva dalla pubblicazione sul B.U.R. avvenuta in data 04/02/2016;
- Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede la realizzazione, su area libera, di un quartiere con fabbricati ad uso residenziale e relative aree di pertinenza, viabilità, aree di parcheggio e di verde pubblico ed ogni urbanizzazione primaria;
- La superficie territoriale complessiva ammonta a mq 11.933 in cui sono compresi oltre ai terreni planimetricamente individuati dalla relativa tavola di PRGC e quantificati dalle N.T.A. per un totale di mq 10.078 anche mq 1.855 approvati in ampliamento, distinti al catasto terreni al Foglio n. 137 di Cuneo mappali n. 699 – 701 – 703 – 700/p;
- Successivamente a seguito dell'approvazione della Variante al PRGC anzidetto, il PEC è stato rielaborato in funzione di esso e in data 28/04/2016 prot. N 28373 è stato presentato il nuovo progetto preliminare di PEC;
- Con Determina dirigenziale n. 984 del 21/07/2016 è stato ufficialmente accolto il suddetto PEC e in data 09/11/2016 è stato presentato il Progetto Definitivo per l'approvazione definitiva;

Visto che:

- I parametri urbanistici ed edilizi imposti dal PRGC sono stati debitamente verificati in sede di variante al PEC
- Relativamente all'ambito ATF2.SP2, la SUL ammessa è pari a mq 2.015,60
- Tale superficie, ammessa ed approvata, non è modificata essendo l'ampliamento territoriale sopra descritto privo di capacità edificatoria

Preso atto

- del contenuto della deliberazione del Consiglio Comunale della città di Cuneo in seduta del 25 ottobre 2016 di approvazione dei criteri per la determinazione del "contributo straordinario di urbanizzazione" dovuto ai sensi del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 come modificato con legge 164.2014 art 17





- che detto contributo è direttamente proporzionale al maggior valore generato da interventi su aree o immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, dell'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti
- del contenuto della D.G.R. n° 22-2974 del 29.02.2016 di integrazione della D.C.R. n° 179-4170 del 26 maggio 1977 con la quale sono state integrate le tabelle parametriche regionali introducendo: "contributo straordinario - definizione delle modalità di calcolo e ambito di applicazione"

Visto

- l'allegato "A" alla citata D.G.R. n° 22-2974 del 29.02.2016 che determina (modalità di calcolo comma 4°) "il maggior valore generato da interventi la cui realizzazione comporti la variante urbanistica per rendere edificabili aree in edificate o variarne la destinazione urbanistica è dato dalla differenza tra il valore di mercato della nuova destinazione urbanistica ed il valore di mercato della destinazione previgente"



#### CONSIDERA

1. Il valore di mercato della destinazione agricola "previgente" desunto da "Valori Agricoli medi anno 2016 pubblicati dalla provincia di Cuneo, determinati a norma del D.P.R. 327 del 08.06.2001 e D. Lgs 302 del 27.12.2002 (T.U. espropri art. 41 comma 4) Tabella redatta dalla segreteria commissione provinciale espropri di Cuneo ammonta, per terreno agricolo seminativo irriguo Regione Agraria n° 17 ammonta ad € 38.141/ettaro pari ad € 3,82/mq  
**mq 1.855 x € 3,82 = € 7.086,10** (euro settemilazeroottantaseivirgoladieci)  
 = VALORE DI MERCATO AREA PREVIGENTE
2. Il valore di mercato di aree edificabili da urbanizzare esistenti nella zona oggetto di valutazione, con le stesse caratteristiche per forma e dimensione di quella in questione, viene stimata nella somma di €/mq 45,00 e viene assunto quale valore del terreno nudo privo di cubatura pari al 30% dell'intero valore per un importo così determinato in €/mq 13,50 (€/mq 45,00 x 30%), ottenendo così un importo pari complessivamente ad **€ 25.042,50** (€/mq 13,50 x mq 1.855);

- è necessario, come indicato dal citato allegato "A" Criteri per la determinazione del contributo straordinario, determinare le voci di costo che andranno sottratte al valore del prodotto finito: \* il costo di costruzione "C C" pari a € 8,26/mq (come da computo metrico estimativo desunto dal prezzario regionale delle opere pubbliche anno 2016); comporta un costo complessivo di trasformazione pari ad € **15.322,30** (€/mq 8,26 x mq 1.855).

$$\text{€ } 25.042,50 - \text{€ } 15.322,30 = \text{€ } 9.720,20 \quad (\text{euro}$$

novemilasettecentoventivirgolaventi) VALORE DI MERCATO AREA VIGENTE,

**PERTANTO:** Valore di mercato area vigente stimato in € 9.720,20 a dedurre Valore di mercato area previgente stimato in € 7.086,10 = € 2.634,10 ridotto al "50%" (come previsto dalla Deliberazione Comunale di Cuneo in seduta 25/10/2016) = € 1.317,05, moltiplicato per il parametro "2" per interventi in aree della "Città della trasformazione" e del "Sistema ambientale agricolo" (come previsto dalla Deliberazione Comunale di Cuneo in seduta 25/10/2016) = **€ 2.634,10.**

**Il Contributo Straordinario viene stimato pertanto nella cifra pari a € 2.634,10 (euro duemilaseicentotrentaquattrovirgoladieci).**

Si allega alla presente planimetria catastale ed estratto di P.R.G.

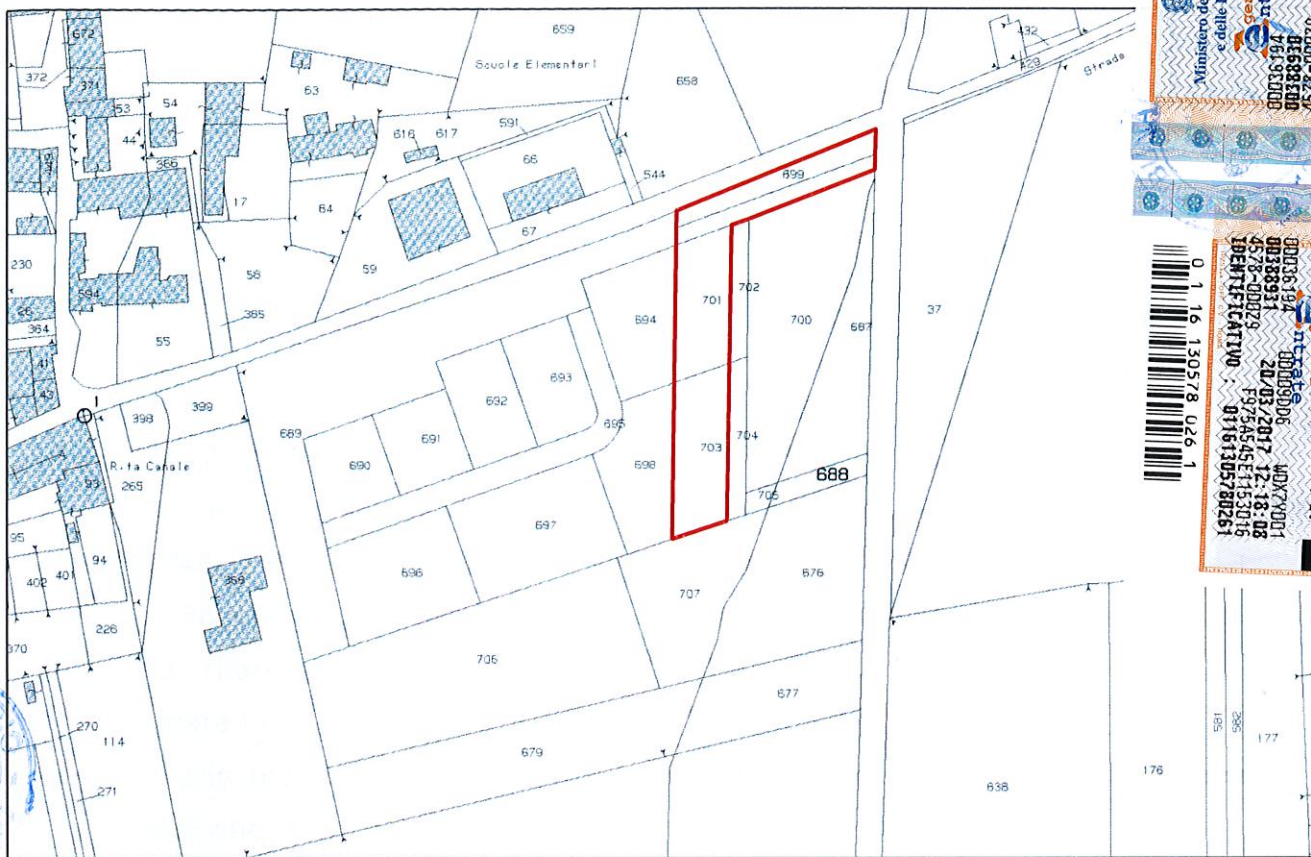
Cuneo, 21/03/2017





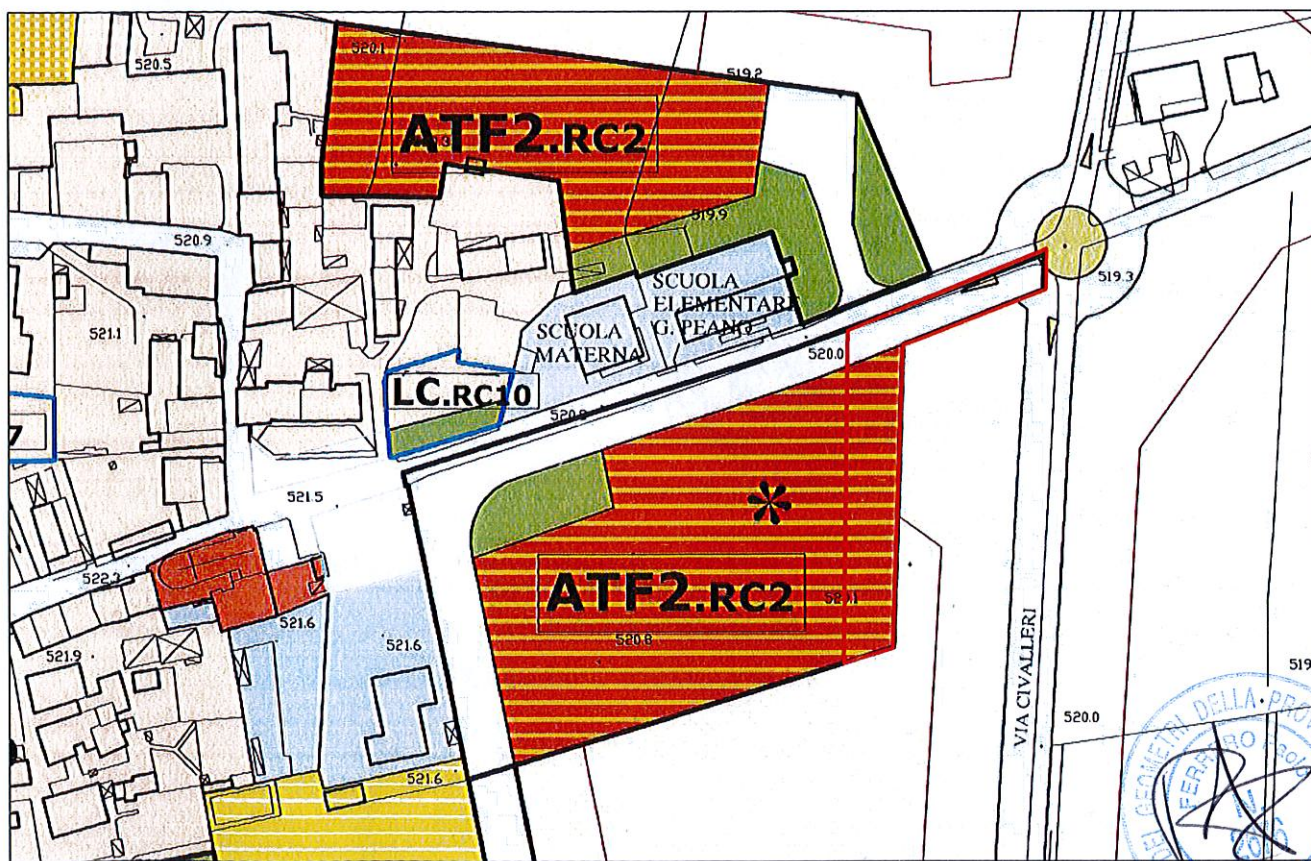
# ESTRATTO CATASTALE

Scala 1:2000



# ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE

Scala 1:2000





TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

Cron. n. 739

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

L'anno 2017, addì 21 del mese di marzo in Cuneo e nei locali del Tribunale, avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario, è comparso personalmente **GEOMETRA FERRERO PAOLO**, nato il **14/09/1978** a **CUNEO**, residente a Bernezzo Frazione San Rocco, Via Sorelle Beltru' 8, identificato a mezzo C. Id. n. **AS 4064501**, rilasciata il **24/03/2011 DAL COMUNE DI BERNEZZO**, il quale chiede di asseverare l'unità perizia/traduzione.

Il funzionario giudiziario, ammonito il comparente si sensi di legge, gli deferisce il giuramento che lo stesso presta pronunciando la seguente formula:

**"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".**

L.C.S.

L'ASSEVERANTE


FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

  
**FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**  
Dott.ssa Christine PEDUTO



