

Arch. Elisa Valpreda

Consulente Tecnico del Tribunale

C.M. TUBINO S.R.L.

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILE
SITO IN STRADA PROVINCIALE 52 N. 21,
COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN)
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 8 PART. 823**

Perito Stimatore
Architetto Elisa VALPREDA

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

A seguito di incarico conferito in data 22/04/2025 la sottoscritta arch. Elisa VALPREDA con studio in Asti via Comentina n. 38, iscritta all'Ordine degli Architetti di Asti al numero di posizione n. 613, libero professionista, veniva nominata quale Perito Stimatore con l'incarico di stimare il valore dell'immobile nel prosieguo meglio identificato.

L'oggetto risulta essere, per la prima fase preliminare, la stima "sommatoria" del compendio immobiliare e più precisamente come indicato nell'incarico e di seguito riportato:

- Contatti con cliente per individuazione finalità di Stima;
- Contatti con committenza/commercialista;
- Fornitura da parte della committenza/proprietà di planimetrie aggiornate;
- Esame della documentazione fornita;
- Sopralluogo per sommaria ispezione degli immobili oggetto di valutazione, rilievi di singole misure a campione;
- Riprese fotografiche;
- Individuazione delle unità immobiliari e descrizione generale;
- Redazione di relazione contenente prima stima sommaria, escludendo la verifica della conformità edilizio-urbanistica e catastali;
- calcolo della superficie commerciale esclusivamente in riferimento alle planimetrie fornite dalla proprietà con singole misure prese a campione (oggetto di verifica successiva);
- Indicazione di un valore di mercato minimo e massimo.

La scrivente ha consegnato perizia di stima sommaria in data 16/05/2025.

L'oggetto dell'incarico conferito in data 22/04/2025 relativo alla seconda fase prevede la stima "analitica" del compendio immobiliare e più precisamente come indicato nell'incarico e di seguito riportato.

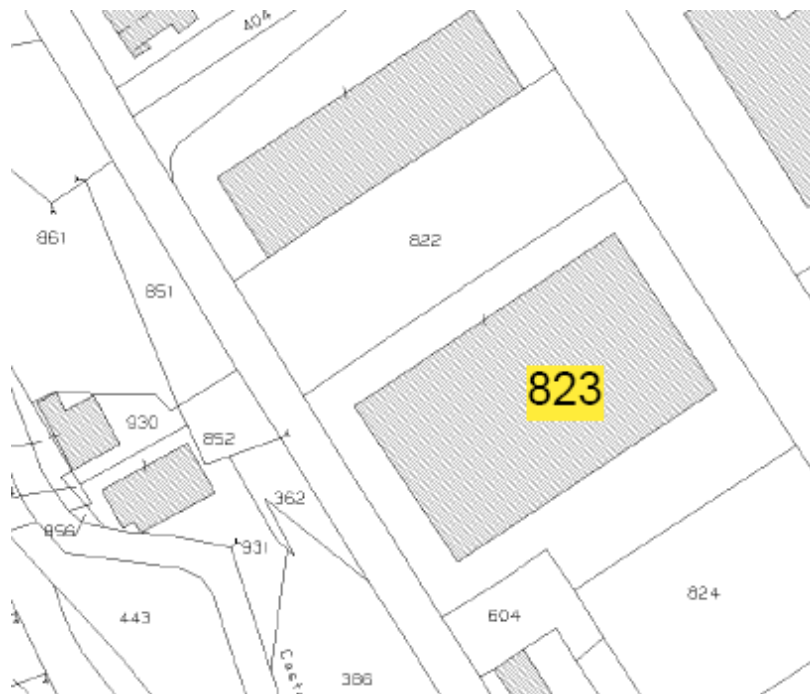
Le attività necessarie che verranno svolte, oltre a quelle già indicate nel preventivo inerente la "Relazione di Stima Sommaria", risultano le seguenti:

- Identificazione e descrizione completa degli immobili con indicazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche;
- Documentazione fotografica;
- Accertamento dello stato di possesso dei beni;
- Rilievi e ispezioni previo ulteriori eventuali sopralluoghi;
- Richiesta ed estrazione copia della documentazione esistente: titoli di provenienza; visure catastali; documentazione circa la regolarità edilizia urbanistica ed ogni altra documentazione utile per una corretta valutazione;
- Esame della documentazione raccolta;
- Raffronti con la situazione catastale: determinazioni;
- Raffronti con la situazione edilizia urbanistica fornitami: determinazioni;
- Calcolo delle superfici;
- Assunzione ed applicazione dei rapporti mercatili;
- Determinazione delle superfici commerciali rapportate;
- Indagini di mercato con ricerche dei comparabili;
- Rapporti e determinazioni dei valori unitari di mercato riferiti all'attualità;
- Eventuali ulteriori sopralluoghi e/o contatti con la committenza e/o contatti con tecnici progettisti e/o legale-commercialista antecedenti alla elaborazione finale.
- Elaborazione e redazione di relazione tecnica di stima con relativi allegati significativi di supporto;
- Consegna-trasmissione delle risultanze (relazione tecnica di stima).

La scrivente, dopo aver effettuato sopralluoghi, visure catastali, verifiche e indagini di mercato, può riferire quanto segue.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di valutazione risulta ubicato nel territorio del Comune di Castelletto Uzzone (CN), Strada Provinciale 52 n. 21 e risulta individuato come da estratto di mappa che si unisce alla presente di cui all'allegato 1 (**ALLEGATO 1 - Estratto di mappa**).



Alla data del 25/04/2025 sono state effettuate le visure storiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare risulta così identificato:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN), STRADA PROVINCIALE N. 102 – PIANO T-1

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	823	-	D/7	-	-	€ 6.455,71

vedasi allegato 2 Visura storica catasto fabbricati (**ALLEGATO 2 – Visura storica Catasto Fabbricati**).

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (mq)		
				ha	are	ca
8	823	ENTE URBANO	/	00	40	00

vedasi allegato 3 Visura storica catasto terreni (**ALLEGATO 3 – Visura storica Catasto Terreni**).

L'immobile risulta catastalmente intestato ai seguenti soggetti:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
C.M. TUBINO S.R.L. sede in Castelletto Uzzone (CN)		Proprietà 1/1

E' stata richiesta la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 4 - Planimetria catastale**).

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

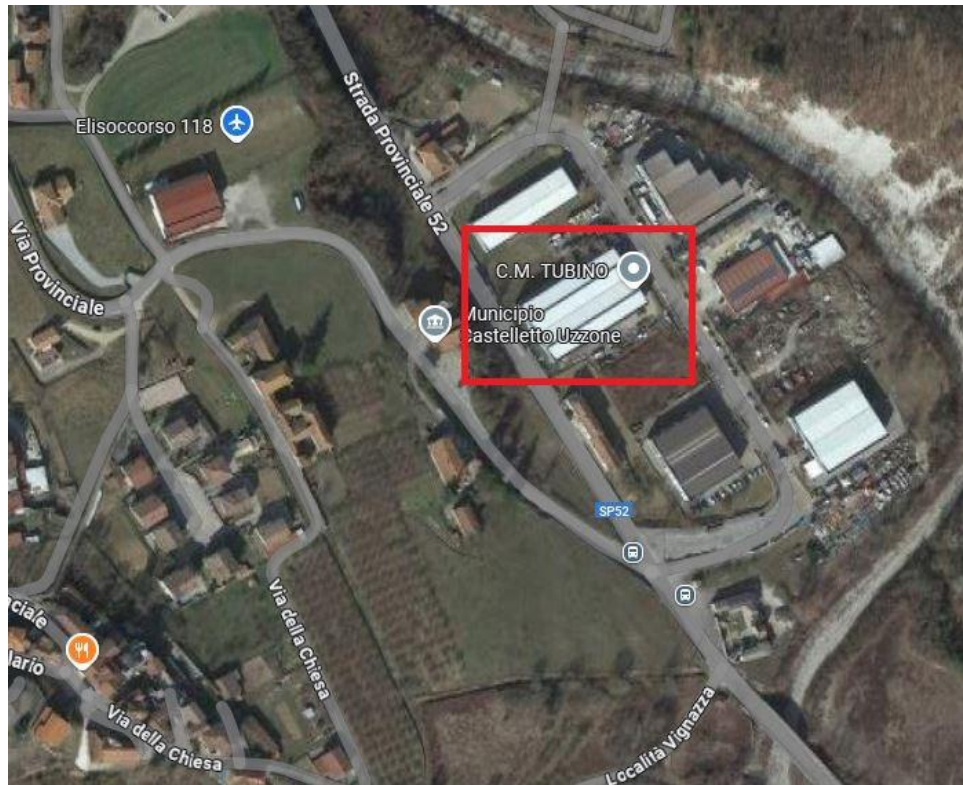
L'immobile viene descritto così come visionato durante i sopralluoghi effettuati in data 22/04/2025, 06/06/2025 e 04/07/2025.

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato in Castelletto Uzzone (CN), comune che consta una popolazione di circa 370 abitanti, in Strada Provinciale 52 n. 21, in circoscritta area industriale che dista circa km. 1 dal concentrico, circa km. 10 da Cortemilia (CN) e circa km 40 da Alba (CN).

L'area industriale è servita da strada provinciale, arteria di rilevanza per la viabilità locale ma non risulta comoda all'accesso alla rete viaria autostradale.

Il suo posizionamento è rappresentato dalla ripresa aerea che si riporta:



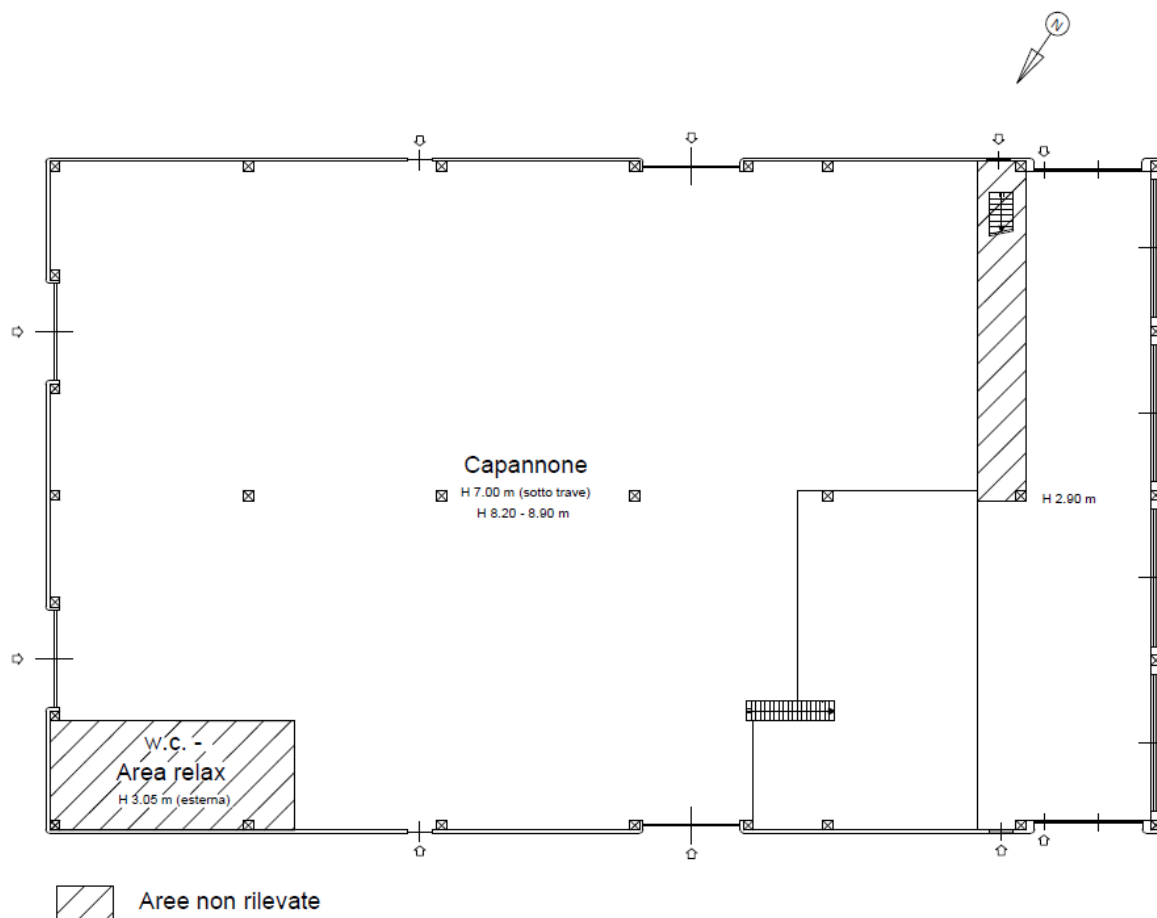
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato 5 (**ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica**), Il compendio immobiliare è costituito da unico corpo a destinazione produttiva (fotogrammi da n.ri 1 a 6).

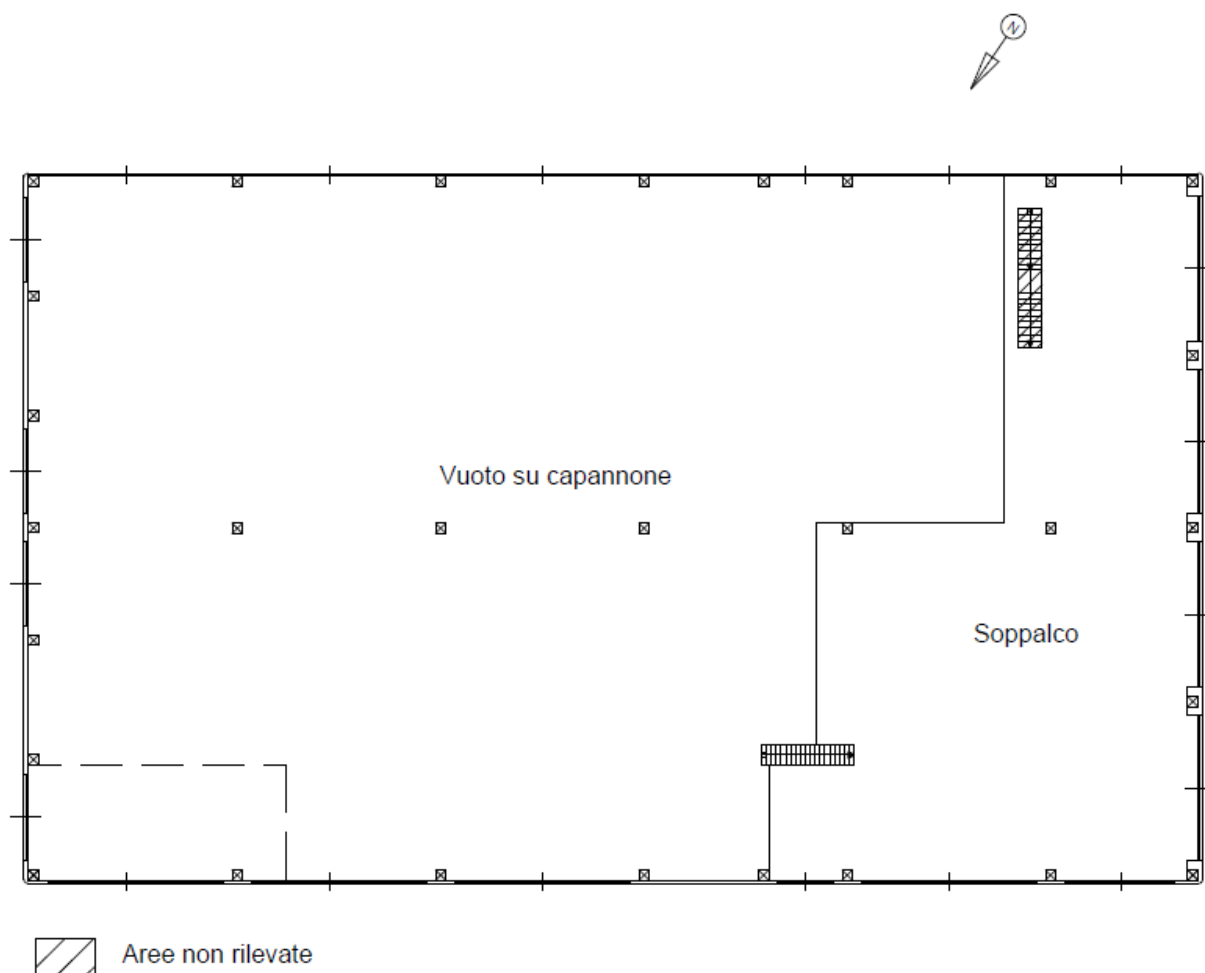
L'accesso al complesso immobiliare avviene direttamente dalla strada in quanto l'area esterna non risulta adeguatamente recintata.

L'unità immobiliare di cui trattasi, al momento dei sopralluoghi, risultava essere così identificata e come rappresentata nell'allegato 6 a seguito dei rilievi eseguiti; le destinazioni indicate sono quelle individuate in sede di sopralluogo (**ALLEGATO 6 - Elaborato grafico**):

PIANO TERRENO



PIANO SOPPALCO



La superficie commerciale, distinta per piani (SUP COMM.: calcolata includendo tutti gli eventuali muri divisorii interni, tutti i muri esterni, un mezzo dei muri di confine) risulta essere:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Terra	Capannone	1.973,50
Soppalco	Deposito	512,35

Il compendio immobiliare risulta ubicato su area di circa 4.000 mq. catastali, solo in minima parte pavimentata con asfalto/cemento che parzialmente risulta usurata e principalmente risulta invece permeabile, realizzata in pietrisco/terra o con erba (fotogrammi da n.ri 1 a 6).

All'interno del capannone si accede, dal lato fronte strada (Nord-Est) tramite due accessi carrai delimitati da portoni in metallo (fotogramma n. 2); altri due accessi carrai sono localizzati sui fronti longitudinali dell'edificio (lato Sud-Est e lato Nord-Ovest). Sono presenti inoltre due accessi pedonali sul fronte Nord-Ovest (fotogrammi n.ri 5-6) e tre accessi pedonali sul fronte Sud-Est (fotogramma n.ri 1-3).

Il capannone internamente si presenta con pavimentazione in battuto di cemento; le pareti perimetrali risultano internamente intonacate e tinteggiate e gli infissi esterni sono in metallo e vetro. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e prevalentemente a vista; non è presente impianto di riscaldamento (fotogrammi n.ri da 7 a 15).

Le altezze interne massime del capannone risultano essere di m. 8.20-8.90 circa (altezza sotto trave 7.00 m circa).

All'interno del capannone (lato Nord-Ovest) è presente corpo di altezza inferiore rispetto all'altezza interna del capannone al cui interno sono presenti i w.c. e locali accessori (fotogrammi n.ri 7-15-16-33-34-35-36). Tali locali hanno una superficie complessiva di circa 74 mq e un'altezza lorda di m. 3.05 circa. I locali w.c. risultano pavimentati con piastrelle in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Parte del capannone, lungo tutto il fronte Sud-Ovest risulta essere dotato di locali di altezza inferiore (fotogrammi n.ri 10-11 e da n.ri da 18 a 24); all'interno, al piano terra, sono presenti, oltre a locali più ampi adibiti alla lavorazione/produzione, anche locali in muratura adibiti a uffici e locali accessori. In parte risulta presente controsoffitto. La copertura dell'intera zona ribassata funge da soppalco principalmente adibito attualmente allo stoccaggio di materiale individuato quale piano soppalco (fotogrammi da n. 25 a n. 32). Il soppalco è raggiungibile da scala in cemento armato e da scala in ferro (fotogrammi n. 25-26).

CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare risulta essere realizzato prevalentemente con struttura portante in cemento armato prefabbricato e tamponature in pannelli prefabbricati con l'inserimento di parti vetrate. Gli orizzontamenti sono realizzati in solai prefabbricati in cemento con la presenza di lucernari e il manto di copertura è in lamiera metallica (fotogrammi n.ri 10-11-12-37).

Complessivamente lo stato di conservazione del compendio immobiliare risulta buono: la struttura risulta apparentemente solida, le finiture e gli impianti risultano da revisionare anche in funzione del futuro utilizzo.

SERVIZI ED ALLACCIAMENTI

L'intero compendio immobiliare risulta essere dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista. E' allacciato alla rete di distribuzione dell'acqua potabile e dotato di scarico delle acque reflue.

E' stata reperita dichiarazione di conformità di parte di impianto idraulico dell' 08/06/1996 e dell'impianto elettrico del 20/09/1996, pertanto non si esclude che gli impianti, anche in funzione del futuro utilizzo debbano essere sottoposti a verifica e potranno essere previste eventuali opere di completamento-adeguamento; opere al momento non quantificabili e pertanto non considerate in questa sede.

E' stata inoltre reperita dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento che però in sede di sopralluogo non è stato rilevato.

Non è stato possibile effettuare verifiche per individuare eventuali fonti di contaminazione del sottosuolo al fine di valutare eventuali necessità di interventi di bonifica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In data 19/05/2025 è stato acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba l'elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) su base nominativa e in data 07/07/2025 è stato acquisito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba l'elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) per immobile che vengono riportate di seguito ed individuate nell'allegato 7 (**ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie**).

Ispezione n. T439194 del 19/05/2025

Ispezione telematica per denominazione

Elenco omonimi

1. C.M. TUBINO S.A.S. CARPENTERIA METALLICA DI [REDACTED] & C.

Con sede in CASTELLETTO UZZONE (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

2. C.M. TUBINO S.A.S. CARPENTERIA METALLICA DI [REDACTED] & C. SIGLABILE C.M.

S.A.S. DI [REDACTED]

Con sede in CASTELLETTO UZZONE (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

3. C.M. TUBINO SRL

Con sede in CASTELLETTO UZZONE (CN)

Codice fiscale [REDACTED] *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2011 - Registro Particolare 3028 Registro Generale 4319

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 122924/27254 del 19/05/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/03/2015 - Registro Particolare 1326 Registro Generale 1689

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62029/35125 del 03/03/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2015 - Registro Particolare 201 Registro Generale 1690

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62030/35126 del 03/03/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2018 - Registro Particolare 2865 Registro Generale 3717

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5057/4157 del 02/05/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/12/2018 - Registro Particolare 7865 Registro Generale 10490

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36265/22695 del 28/12/2018

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/12/2020 - Registro Particolare 6488 Registro Generale 8709

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39473/24669 del 02/12/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/12/2020 - Registro Particolare 7088 Registro Generale 9487

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 39587/24752 del 21/12/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/11/2021 - Registro Particolare 7707 Registro Generale 9863

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 41040/25768 del 11/11/2021

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Immobili siti in CASTELLETTO UZZONE(CN)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione n. T43675 del 07/07/2025

Ispezione telematica per immobile

Elenco immobili

Comune di CASTELLETTO UZZONE (CN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0008 Particella 00823 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 31/10/2000 - Registro Particolare 5525 Registro Generale 7437

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 82166 del 03/10/2000

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 19/12/2001 - Registro Particolare 6415 Registro Generale 8711

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 31052 del 12/12/2001

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 22/03/2005 - Registro Particolare 364 Registro Generale 2333

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 94920/18996 del 15/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 998 del 18/11/2009 (MODIFICA TERMINI DI RIMBORSO)

2. Annotazione n. 167 del 06/03/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 21/06/2007 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 5876

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 100161/20891 del 28/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 58 del 19/01/2010 (MODIFICA TERMINI DI RIMBORSO)

2. Annotazione n. 168 del 06/03/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 04/03/2015 - Registro Particolare 1326 Registro Generale 1689

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62029/35125 del 03/03/2015

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. ISCRIZIONE del 04/03/2015 - Registro Particolare 201 Registro Generale 1690

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 62030/35126 del 03/03/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 31/12/2018 - Registro Particolare 7865 Registro Generale 10490

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 36265/22695 del 28/12/2018

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

E' stata acquisita Nota di iscrizione contro inerente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento **(ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie)**.

E' stato fornito dalla proprietà l'atto di provenienza stipulato dal Notaio Agostino Firpo in data 03/03/2015 Repertorio 62029 Raccolta 35125, registrato a Savona il 04/03/2015 al n.1072 Serie 1T e trascritto ad Alba il 04/03/2015 ai n.ri R.G. 1689/R.P. 1326 **(ALLEGATO 8 – Atto di provenienza)**.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA-CATASTALE E DI POSSESSO

A seguito delle indagini eseguite si sono reperiti: estratto di P.R.G.C. e relative N.T.A. e si è preso atto che, dallo strumento urbanistico comunale, il compendio immobiliare in oggetto ricade all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente come P.C.1 "Area per Insediamenti Produttivi di Completamento in attuazione PC1" con le prescrizioni contenute negli art. 16-18 delle N.T.A che definiscono gli interventi ammessi ed è inserito in classe geomorfologica "IIIb settori edificati per i quali sono imposti interventi di Riassetto Territoriale di carattere pubblico o privato" con le prescrizioni contenute nell'art. 21 delle N.T.A.; è soggetto inoltre a vincolo Paesaggistico; il tutto come meglio precisato nell'allegato 9 **(ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle N.T.A.)**.

In particolare si rileva che nell'art. 18 delle N.T.A. è indicato che l'area *"non potrà essere utilizzata per nuove costruzioni o ampliamenti dell'esistente fino alla realizzazione delle opere di riassetto territoriale, al loro collaudo e alla verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità; allo stato attuale sull'esistente sono realizzabili soltanto gli interventi edilizi che non aumentino il carico antropico: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione ed ampliamento igienico non superiori al 20% della volumetria esistente. Dovranno inoltre, essere rispettate le relative*

prescrizioni contenute nel successivo art. 21 e nella Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. dott. L. Taverna”.

In riferimento all’art. 21 delle N.T.A. è prevista la seguente prescrizione: *“Aree Classe III b: porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e modesti ampliamenti ai fabbricati residenziali per adeguamenti igienico e funzionali sino al 20% della volumetria residenziale esistente. Per le opere di interesse pubblico esistenti e da realizzare varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R.56/77.”*

A seguito di colloqui con l’Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Uzzone e con il Sindaco, essi hanno dichiarato che tali lavori sono in corso di esecuzione ma non ancora terminati e pertanto, ad oggi, tale vincolo permane. Tale situazione potrà essere rideterminata solo al termine dei lavori prescritti e a seguito di variante urbanistica del P.R.G.C. la potenzialità edificatoria potrebbe variare.

Si è provveduto a inoltrare la richiesta a mezzo pec all’Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Uzzone al fine di visionare ed estrarre copia dei provvedimenti edilizi.

Dall’Ufficio Tecnico del Comune di Castelletto Uzzone sono stati trasmessi i seguenti provvedimenti autorizzativi, così come allegati alla presente **(ALLEGATO 10 – Precedenti edilizi)**:

- **Concessione Edilizia n. 17/93 del 30/11/1993** per “Costruzione di capannone artigianale da edificarsi in Area Produttiva assoggettata a P.E.C.”;

- **Concessione Edilizia n. 1/97 in variante del 07/02/1997** per “l’esecuzione di spostamento al piano terra del muro di tamponamento che separa l’esposizione con il laboratorio; lievi variazioni planimetriche dei locali servizi”;

- **Domanda di usabilità delle costruzioni presentata in data 06/10/1998.**

Si fa presente che all'interno delle pratiche edilizie sopra elencate è richiamata Concessione n. 95/93 del 08/07/1995 e Denuncia di Inizio attività per "piccole opere di finiture interne al capannone, per il miglioramento dell'attività" che non sono state riscontrate agli atti negli archivi del Comune di Castelletto Uzzone.

Non è stato trasmesso, ma presente negli archivi del Comune di Castelletto Uzzone e lì visionabile il P.E.C. a cui sono subordinate le concessioni dei singoli lotti.

E' stata reperita dichiarazione di conformità di parte di impianto idraulico dell' 08/06/1996 e dell'impianto elettrico del 20/09/1996, pertanto non si esclude che gli impianti, anche in funzione del futuro utilizzo debbano essere sottoposti a verifica e potranno essere previste eventuali opere di completamento-adeguamento; opere al momento non quantificabili e pertanto non considerate in questa sede.

E' stata inoltre reperita dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento che però in sede di sopralluogo non è stato rilevato.

Si è quindi analizzata la documentazione relativa ai precedenti edilizi, raffrontando, su indicazione del Tecnico Comunale, la situazione di fatto rilevata e restituita (**ALLEGATO 6 - Elaborato grafico**) e la situazione autorizzata (**ALLEGATO 10 – Precedenti edilizi**).

Dal raffronto tra la situazione rilevata e la situazione autorizzata si riscontrano, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, le seguenti difformità:

- Perimetro esterno fabbricato principale: il perimetro esterno rilevato del fabbricato è in linea di massima coincidente con quello autorizzato ad eccezione, oltre che di alcune difformità/imprecisioni grafiche, delle aperture al piano terra sul fronte Sud-Ovest e quelle dell'ultima campate dei fronti Nord-Ovest e Sud-Est che risultano essere posizionate sul filo interno della muratura anziché come nella situazione autorizzata sul filo esterno, determinando delle rientranze delle campate in oggetto.

- Variazioni prospettiche: le aperture dell'ultima campata dei fronti Nord-Ovest e Sud-Est sono attualmente costituite da una porta e da finestre; nella situazione autorizzata le finestre erano indicate della stessa altezza della porta; inoltre si rileva che il posizionamento, il numero di ante e le dimensioni delle aperture esterne in generale (portoni, porte e finestre) non coincidono esattamente nelle rappresentazioni dello stato autorizzato rispetto a quanto rilevato.
- Destinazione: all'interno dell'elaborato grafico 6 (**ALLEGATO 6 - Elaborato grafico**) sono indicate le destinazioni come da situazione rilevata sui luoghi. Nelle tavole grafiche allegate alle pratiche edilizie al piano terra della parte ribassata risulta essere indicata la destinazione "esposizione" mentre allo stato dei luoghi risulta essere parte destinata a lavorazioni; al piano soppalco (relativamente alla parte autorizzata) risulta essere indicata la destinazione "locale deposito predisposto per futuro alloggio" mentre allo stato dei luoghi risulta locale di deposito.
- Diffformità interne-strutturali:
 - Sullo stato autorizzato risultano presenti, nell'ultima campata lato Sud-Ovest un numero di pilastri maggiore rispetto a quelli rilevati in sede di sopralluogo.
 - Piano Terra: all'interno del capannone (lato Nord-Ovest) è presente corpo di fabbrica di altezza inferiore rispetto all'altezza interna del capannone al cui interno sono presenti i w.c. e locali accessori (fotogrammi n.ri 7-15-16-33-34-35-36). Tale corpo di fabbrica risulta sulle tavole della situazione autorizzata di dimensioni minori rispetto a quanto rilevato. I locali w.c. risultano privi di finestre e non è presente idoneo impianto di ventilazione forzata al fine di rispettare la vigente normativa igienico-sanitaria.
 - Piano Soppalco: risulta essere presente sullo stato autorizzato il piano soppalco ma l'estensione dello stesso, allo stato dei luoghi risulta di conformazione e superficie maggiore rispetto a quello autorizzato. E' inoltre presente altra scala in ferro per raggiungere il piano soppalco anch'essa non autorizzata.

Il tutto come visibile nell'elaborato grafico allegato (**ALLEGATO 6 - Elaborato grafico**).

Sono seguiti plurimi colloqui con l'Ufficio Tecnico del comune di Castelletto Uzzone, in particolare nelle giornate del 04/07/2025, del 15/07/2025 e del 17/07/2025 al fine di valutare la possibilità di regolarizzare ed ottenere sanatorie per parte delle opere non corrispondenti ai provvedimenti autorizzativi.

Si evidenzia che le eventuali possibilità di ottenimento di provvedimento in sanatoria con le indicazioni di larga massima dei costi per il rilascio, sempre se possibili per la regolarizzazione in sanatoria al momento della presentazione delle relative pratiche edilizie, devono intendersi indicativi.

Durante gli approfondimenti e su indicazione dei tecnici comunali del Comune di Castelletto Uzzone, emergevano, in linea di massima, le seguenti possibilità di sanare parte delle difformità rilevate e, in particolare:

trattasi di immobile localizzato in area a vincolo paesaggistico, per cui, qualsiasi modifica esterna del fabbricato, sempre se ammessa, deve essere subordinata al parere della Soprintendenza che si esprimerà in merito alla compatibilità paesaggistica; l'effettivo rilascio o diniego al momento non è pertanto preventivabile.

La soluzione al momento presumibilmente ipotizzabile, con tutte le riserve di cui sopra, prevede la predisposizione di pratica edilizia in sanatoria, contestualmente alla presentazione di pratica per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, al fine di valutare la possibilità di sanare parte delle difformità sopra elencate, in particolare le variazioni esterne e prospettiche sopra descritte.

La pratica edilizia a sanatoria regolarizzerà anche le difformità grafiche/tolleranze sopra descritte.

Per quanto riguarda le difformità interne, in particolare relative alla diversa dimensione dei locali interni al capannone, alla diversa conformazione e dimensione dei soppalchi e della pilastratura esse potranno rientrare all'interno della pratica di sanatoria, con contestuale presentazione di denuncia strutturale postuma e collaudo, e saranno soggette a

sanzione determinata sulla base dell'aumento di valore venale dell'immobile, sanzione determinata dall'Agenzia delle Entrate. E' inoltre da predisporre idoneo impianto di aerazione forzata per il locale bagno al fine di rispettare i requisiti previsti dalla normativa vigente igienico-sanitaria.

L'ipotesi individuata, quindi, prevede la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria per sanare parte delle opere realizzate in difformità; la pratica dovrà essere completa di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentata a firma di tecnico abilitato con relative pratiche strutturali-collaudo; corredate dalla richiesta eventuale finale di certificato di agibilità (costi non inclusi nella presente valutazione).

E' da valutare in sede di presentazione delle suddette pratiche, la necessità di allegare eventuali pratiche energetiche, senza escludere la possibilità di interventi sugli elementi disperdenti al fine di rispettare i valori limite previsti dalla normativa energetico-ambientale vigente; opere al momento non quantificabili e pertanto non conteggiate in questa sede.

Gli oneri-sanzioni previste, secondo indicazione del tecnico comunale, sono da calcolare in riferimento a:

- sanzione amministrativa prevista dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii.: pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; trattandosi di determinazione effettuata da ente esterno solo previa presentazione di pratica completa di tutti gli elaborati richiesti a firma di tecnico abilitato e non avendo, ad oggi, altri elementi, in via cautelativa si ipotizza la sanzione massima determinata in **€ 10.328,00 (euro diecimilatrecentoventotto/00)**;

- sanzione amministrativa prevista dall'art. 16 Legge n. 20/89 e ss.mm.ii.: pari al 100% del costo delle opere realizzate in difformità rientranti nelle indicazioni Legge n.20/89 "Materia di Tutela di Beni Culturali, ambientali e paesistici", determinata successivamente dal Responsabile Tecnico sulla base del Parere Vincolante della Soprintendenza e di Computo Metrico Estimativo e pertanto ad oggi non determinabile. Si fa presente che, ad oggi, è in vigore l'art. 16 della L. 689/81 che consente, se il pagamento di tale sanzione avviene nel termine di 60 gg dalla notifica,

la riduzione a una somma pari alla terza parte della sanzione spettante; possibilità da verificare se ancora applicabile al momento del pagamento della sanzione.

- diritti di segreteria per presentazione di pratica edilizia in Sanatoria quantificabili, ad oggi, in **€ 300,00 (euro trecento/00)**.

- diritti di segreteria per presentazione pratica Paesaggistica quantificabili, ad oggi, in **€ 100,00 (euro cento/00)**.

- costi per opere edili-impianti (installazione impianto di aspirazione meccanica del locale bagno) quantificato in **€ 2.000,00 (euro duemila/00)** circa oltre oneri di legge da verificarsi previo preventivo da ditte operanti nel settore;

Il tutto oltre a:

- spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in **€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)** circa oltre oneri di legge da verificarsi previo preventivo fornito da tecnici abilitati;

Totali costi a sanatoria e opere indicativi arrotondati pari a € 28.000,00 (euro ventottomila/00) circa oltre oneri di legge, oltre a sanzione amministrativa L.20/89.

Non ci si può quindi, al momento, pienamente esprimere, come già esposto, in merito alla possibilità di regolarizzazione di tutte le difformità sopra descritte, in quanto relativamente alle difformità esterne esse dipenderanno dall'esito del parere vincolante della Soprintendenza e la sanzione sarà determinata dal Responsabile Tecnico solo previa presentazione di pratica completa di tutti gli elaborati richiesti e pertanto al momento non definibile.

Alternativamente, al fine di regolarizzare parte delle difformità, potrebbe essere predisposta parziale rimessa in pristino alla situazione autorizzata prevedendo l'eliminazione della parte di soppalco in ampliamento con relativa scala ferro (non autorizzati) ed eventualmente dei locali interni (w.c. ed altri locali interni); non escludendo la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e di compatibilità paesaggistica al fine di regolarizzare le difformità

rimanenti. Tale possibilità è da valutare in relazione al futuro utilizzo dei locali in quanto la rimozione della parte di soppalco potrebbe rappresentare anche un più funzionale utilizzo dell'immobile, in quanto il soppalco rappresenta una limitazione dell'altezza netta utile e, in relazione al tipo di attività che si andrà ad insediare, sarà da valutare l'effettiva miglioria, o al contrario limitazione, data dalla presenza dei soppalchi.

RISERVA: appare evidente che, sulla base dello studio preliminare sin qui condotto, il tutto sarà da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi. Nella fattispecie, come già evidenziato, non si esclude la possibilità di dover intervenire con opere edili di adeguamento/completamento e anche relativamente agli impianti; situazioni che vanno valutate al momento della presentazione della pratica e pertanto non valutate in questa sede.

Allo stato attuale, quindi, non è possibile con esattezza verificare e determinare la possibilità di ottenere o meno sanatorie e quali provvedimenti autorizzativi richiedere; occorre: eseguire rilievo dettagliato, procedere con la restituzione del rilievo di cui sopra; eseguire raffronto con i provvedimenti autorizzativi rilasciati; individuare le tipologie di abuso; verificare la possibilità di sanatoria predisponendo pratiche complete di ogni elaborato e certificazione richiesta e presentate a firma di tecnico abilitato ma questo è determinabile solo al termine delle prime e laboriose fasi procedurali - tecniche di rilievo, raffronto ed approfondimenti.

Oltre a quanto già specificato, non si può escludere che stante l'attuale normativa al termine dei raffronti emerga che non sia possibile sanare tutte le opere difformi e pertanto dover, per le opere non sanabili, ricorrere alla parziale rimessa in pristino della situazione autorizzata.

Occorre, pertanto, precisare che, considerata la situazione particolare per tutte le procedure e costi indicati, questi hanno solo carattere indicativo di possibilità, ma dovranno essere verificati predisponendo uno o più dettagliati raffronti di consistenza, corredati di tavole grafiche e documentazione relativa; dovranno essere presentate presso gli uffici competenti le relative istanze per rilascio di sanatorie e quindi sottoposti alla valutazione degli stessi

enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego, eventuali integrazioni-demolizioni-opere di completamento, rimesse in pristino, quantificazione anche più dettagliata delle sanzioni. Pertanto quanto riportato in merito deve intendersi solamente e puramente indicativo e con tutte le riserve di cui infra, quindi da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici necessari e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno, anche eventualmente previo sopralluogo, per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi e per la quantificazione delle sanzioni.

Il tutto sarà da sottoporre a richiesta e ottenimento del Parere favorevole della Soprintendenza e della determinazione della sanzione amministrativa L. 20/89, i cui esiti al momento non sono determinabili.

Si precisa inoltre che non è stato verificato il corretto posizionamento dell'immobile all'interno della particella catastale e pertanto non sono state verificate le relative distanze da confini, strade e fasce di rispetto; esse potranno essere oggetto di eventuale verifica successiva con rilievo strumentale e, pertanto, non avendo ad oggi altri elementi, tali distanze si sono considerate conformi.

VERIFICA SITUAZIONE CATASTALE

Dal raffronto tra la situazione catastale richiesta presso l'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 4 - Planimetria catastale**) e lo stato riscontrato sui luoghi a seguito dei rilievi eseguiti (**ALLEGATO 6 – Elaborato grafico**), si da atto che la situazione catastale non corrisponde totalmente alla situazione di fatto rilevata.

Allo stato attuale, al fine di allineare la situazione catastale agli atti con la situazione di fatto riscontrata in loco risulterebbe necessario aggiornamento della planimetria catastale con redazione di variazione catastale (DOCFA) al fine di allineare lo stato rappresentato nella planimetria catastale agli atti rispetto allo stato rilevato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito di ricerche presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte, non si è individuato Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in oggetto.

STATO DI POSSESSO-OCCUPAZIONE DEI BENI

ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO UFFICI DEL COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE

In data 20/06/2025 è stata presentata istanza a mezzo pec presso il comune di Castelletto Uzzone circa l'esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 n. 191, contratti di locazione, comodato d'uso e/o altro titolo.

Si dà atto che, ad oggi, non è stato dato riscontro da parte del Comune dell'istanza richiesta **(ALLEGATO 11 – Stato di Occupazione)**.

ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 20/06/2025 è stata presentata istanza a mezzo pec presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo circa l'esistenza di avvenuta registrazione di contratti di locazione, comodato d'uso e/o altro titolo.

In risposta parziale a quanto richiesto, in data 24/07/2025, l'Agenzia delle Entrate di Cuneo ha dato riscontro specifico, indicando l'esistenza, relativamente agli immobili in capo alla proprietà, di due contratti di locazione in essere. Seguiva immediata richiesta da parte della scrivente di ricevere copia dei contratti indicati e in data 30/07/2025 è stata fornita indicazione che uno dei due contratti indicati è stato risolto e veniva fornita copia del contratto in essere stipulato tra la società C.M. TUBINO SRL e AGRISERVICE CASTELLETTO UZZONE SRL che si allega alla presente **(ALLEGATO 11 – Stato di Occupazione)**.

Il contratto ha in oggetto la locazione di una porzione dell'immobile; all'interno del contratto è specificato che tale porzione è individuata con il colore giallo nella planimetria

firmata e in possesso delle parti ma tale planimetria non è stata fornita alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate. E' stata quindi richiesta alle parti la planimetria in oggetto che è stata fornita alla scrivente, ove viene indicato in colore giallo la parte concessa in locazione; si rileva che tale planimetria non è firmata dai conduttori ma solo dal sig. [REDACTED] (**ALLEGATO 12 – Planimetria fornita dalla proprietà**).

ACCERTAMENTI SVOLTI DURANTE I SOPRALLUOGHI

Durante i sopralluoghi del 22.04.2025, 06.06.2025 e 04.07.2025, l'immobile in oggetto risultava, così come verbalmente dichiarato dalla proprietà, in parte a disposizione della proprietà e in parte locato alla società AGRISERVICE CASTELLETTO UZZONE SRL.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La scrivente a completamento di tutte le operazioni peritali propedeutiche alla determinazione del valore di mercato, procede alla valutazione degli immobili così come precedentemente descritti.

Ha effettuato indagini di mercato; condotto analisi; ha assunto a riferimento beni comparabili, o meglio, per quanto possibile, per confrontare immobili aventi caratteristiche simili al bene in oggetto, beni oggetto di trattativa o comunque offerti sul mercato nell'ultimo periodo.

Si evidenzia la difficoltà nell'individuare immobili aventi caratteristiche simili oggetto di compravendita nell'ultimo periodo considerata l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare e la particolarità del Comune di Castelletto Uzzone, comune non strettamente a vocazione industriale-produttiva.

La particolare caratteristica generale del compendio immobiliare risulta essere quella di un immobile di costruzione non particolarmente datata, il quale, per adattarsi alle esigenze del mercato potrebbe necessitare anche di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonostante attualmente sia garantita una buona funzionalità per l'attività all'interno esercitata.

Si è determinato il valore di mercato così come definito dagli "I.V.S." (International Valuation Standards): *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione"*, al netto delle spese di transazione, di intermediazione.

Per il complesso edilizio Subjet, si sono tenute in considerazione la totalità delle caratteristiche ovvero lo stato di conservazione e manutenzione, il contesto, la localizzazione, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare ed edilizia, lo stato di fatto, i rapporti mercantili, il carattere della domanda e dell'offerta, le forme di mercato ed i livelli di prezzo tenuto conto del segmento immobiliare all'interno del quale ci si misura ed in particolare la motivazione a comprare (es. costituzione di nuove aziende/attività, trasferimenti, propensione a sviluppare e ad espandere aziende produttive/artigianali già presenti in zona; forma di mercato, livello di prezzi).

E' stata pertanto condotta anche singolarmente e separatamente la valutazione con la metodologia monoparametrica; sono state effettuate ricerche con indagini di mercato relative ad immobili offerti in vendita e per i quali si conosce solo la richiesta economica e sulla base di indicazioni fotografiche, di superfici e di caratteristiche che si sono potuti assumere a comparabili con il parametro della superficie e quindi del metro quadrato, quei beni che hanno caratteristiche simili al bene Subject. Ai fini della determinazione dei valori, occorre considerare l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ove i valori dei beni risultano da oltre un decennio in sensibile contrazione in conseguenza di crisi economica generale; la particolare situazione di congiuntura economica non favorisce altresì le dinamiche del mercato immobiliare sia nel numero delle transazioni che nei prezzi dei beni compravenduti.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali del compendio immobiliare oggetto di valutazione, ovvero, le superfici comprensive di: tutti i

muri interni; muri perimetrali sino a 40 cm circa ed un mezzo dei muri di confine, con l'approssimazione del caso in conseguenza delle difficoltà di rilevamento degli spessori delle singole murature.

Sono state valutate le caratteristiche proprie del compendio immobiliare.

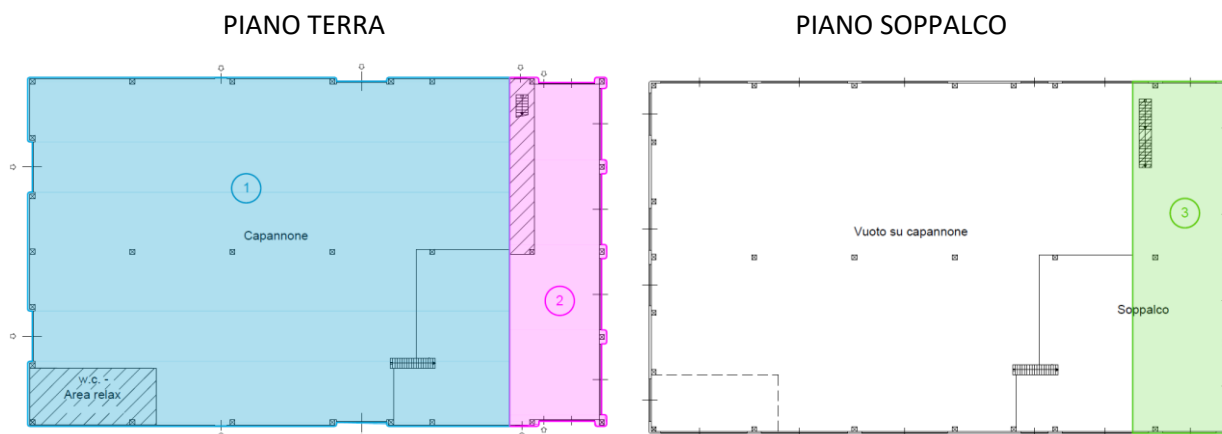
Sono stati effettuati raffronti con immobili offerti sul mercato, per quanto possibile, ed è stata considerata l'attuale e particolare situazione di congiuntura economica della zona di mercato in cui è localizzato l'immobile e di contrazione continua negli ultimi anni dei prezzi del mercato immobiliare di immobili aventi caratteristiche simili al Subjet, in conseguenza diretta di carenza di proposte di acquisto ed eccedenze di offerte di vendita.

Sono stati, al termine di tutte le considerazioni, determinati i valori di mercato commerciali attribuibili a ciascun metro quadro di superficie virtuale il tutto in funzione delle caratteristiche già sopra illustrate ovvero, dello stato di uso, conservazione e manutenzione e con raffronto ad immobili simili (per quanto possibile) comparabili con quello oggetto di valutazione ed in particolare anche con l'esperienza personale della scrivente, in un periodo di particolare anomalia del mercato immobiliare, quando, si porta ad esempio, sovente il prezzo del compravenduto del nuovo, non copre i costi per la sua integrale realizzazione.

Si è ritenuto di valutare anche la superficie esterna dell'area non coperta a disposizione anche se di limitata estensione e non adeguatamente recintata. Si rileva altresì che alla superficie libera circostante il compendio immobiliare e facente parte dello stesso, non è stato attribuito un valore unitario ma, considerate le caratteristiche degli immobili simili che per ragioni logistiche di ordinaria operatività necessitano di superfici libere, l'incidenza di tale area è stata implicitamente considerata nell'attribuire il valore di mercato unitario al metro quadrato realizzato come nel prosieguo indicato, anche se, per la distribuzione planimetrica la parte di tale area sfruttabile risulta limitata.

Le superfici indicate risultano arrotondate rispetto a quelle effettivamente calcolate con le approssimazioni o per difetto o per eccesso per semplificazione di calcolo nell'ambito della sufficiente tollerabilità.

Nella tabella che segue sono state determinate le superfici virtuali con l'indicazione dei rapporti mercantili; in particolare si evidenzia che è stata assunta la superficie commerciale riferita al capannone principale a tutta altezza (area 1), la superficie al piano terra ad altezza inferiore ove è presente la parte di soppalco autorizzata (area 2) e la superficie del soppalco autorizzata (area 3) mentre non è stata valutata le superficie della parte di soppalco non autorizzata in quanto non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico e, inoltre, si ritiene che la presenza possa essere considerata quale elemento qualificante o meno a seconda del tipo di attività che viene svolta; tale incidenza è stata quindi implicitamente valutata nell'attribuzione del valore a metro quadro.



AREA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE €
1	P.T. capannone	1.657,00	1	1.657,00
2	P.T. (sotto soppalco autorizzato)	316,50	0.8	253,20
3	P. soppalco (autorizzato)	336,00	0.4	134,40
	TOTALE			2.044,60

CONSIDERAZIONE SUI COMPARABILI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, con le riserve e con tutte le considerazioni necessarie contenute anche nella legenda delle tabelle OMI, sono state esaminate e consultate le banche dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), quotazioni immobiliari che se pur non specificamente indicative, forniscono orientamenti sui valori medi degli immobili ricompresi fra un minimo ed un massimo medi.

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze del riscontro dalle banche dati è emerso che i capannoni industriali nel Comune di Castelletto Uzzone (CN) in zone simili, risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 310,00; valore massimo di €/mq. 440,00.

Il valore di locazione risulta essere compreso tra il valore minimo di 1,8 €/mq al mese e massimo di 2,6 €/mq al mese.

Lo stato di conservazione deve essere normale; di tutto ciò ne è dato riscontro di seguito:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: CASTELLETTO UZZONE

Fascia/zona: Centrale/CASTELLETTO%20UZZONE,%20SCALETTA%20UZZONE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

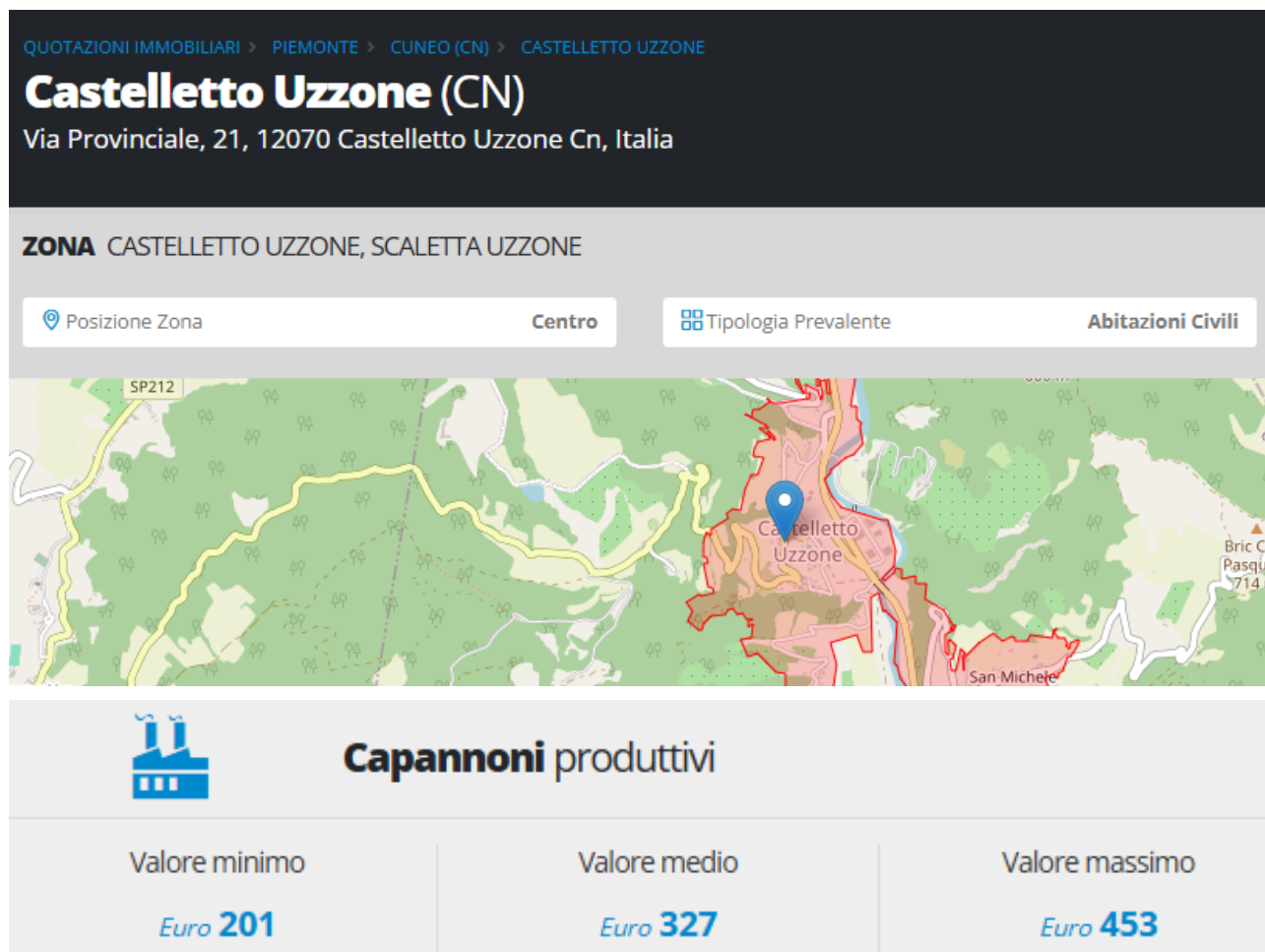
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	310	440	L	1,8	2,6	L
Laboratori	Normale	350	530	L	1,8	2,6	L

Borsino Immobiliare

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, sono state esaminate e consultate anche le banche dati del Borsino Immobiliare, quotazioni immobiliari che se pur non specificamente indicative, forniscono orientamenti sui valori medi degli immobili ricompresi fra un minimo ed un massimo.

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze del riscontro dalle banche dati è emerso che i capannoni industriali nel Comune di Castelletto Uzzone (CN) in zone simili, risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 201,00; valore massimo di €/mq. 453,00 e valore medio di €/mq. 327,00; di tutto ciò ne è dato riscontro di seguito:



Indagini dirette di mercato

L'indagine è proseguita con la ricerca di immobili simili al bene Subject, immobili da assumere quali comparabili. Si evidenzia la difficoltà nell'individuare unità immobiliari aventi caratteristiche simili oggetto di compravendita nell'ultimo periodo considerata l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare e la particolarità del Comune di Castelletto Uzzone, comune non strettamente a vocazione industriale-produttiva.

Si sono effettuate anche indagini dirette estese a operatori nel settore e sul mercato di competenza, i quali hanno potuto confermare che trattasi di zona non particolarmente richiesta dal mercato attuale anche per la difficoltà di collegamento e la mancanza di accesso diretto alle principali arterie stradali.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Al termine di tutte le considerazioni effettuate, tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare in oggetto di valutazione, si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq € 310,00. Tale valore, che corrisponde al valore minimo indicato dalle quotazioni OMI, è stato assunto, oltre che in riferimento a tutte le considerazioni sin qui esposte, anche in relazione al fatto che parte dell'immobile risulta locato e il canone di locazione, parametrizzato alla superficie concessa in locazione (in riferimento alla planimetria fornita dalla proprietà e con tutte le riserve di cui infra **ALLEGATO 12 – Planimetria fornita dalla proprietà**), risulta inferiore rispetto al minimo indicato dalle quotazioni OMI relative alla locazione. Inoltre, risultando l'immobile in parte locato, potrebbero insorgere delle interferenze/servitù derivanti dell'esercizio di due attività differenti nello stesso edificio, pur se in parti distinte ma non indipendenti.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE €/mq	VALORE DI MERCATO €
2.044,60	310,00	633.826,00

Arrotondato ad €. 634.000,00 (dicansi Euro seicentotrentaquattromila/00).

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto di valutazione risulta essere pertanto determinato in **€. 634.000,00 (dicansi Euro seicentotrentaquattromila/00)**.

DEDUZIONI

Dai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto esposto al paragrafo relativo alla "situazione edilizio-urbanistica e catastale" della presente relazione relativamente alla situazione edilizio-urbanistica e catastale ove veniva individuato il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia indicativamente in **€ 28.000,00 (euro ventottomila/00) circa oltre oneri di legge, oltre a sanzione amministrativa L.20/89**, il tutto naturalmente con le riserve illustrate e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliata istanza come meglio precisato nel capitolo di cui trattasi.

Si precisa inoltre che, come già descritto, trattasi di immobile localizzato in area a vincolo paesaggistico, per cui, qualsiasi modifica esterna del fabbricato, sempre se ammessa, deve essere subordinata al parere della Soprintendenza che si esprimerà in merito alla compatibilità paesaggistica; l'effettivo rilascio o diniego al momento non è pertanto preventivabile.

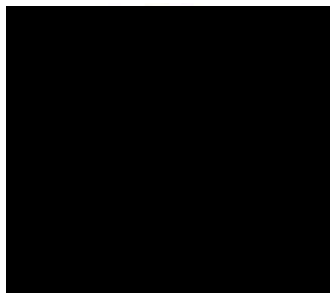
Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito,

Con osservanza.

Asti, 30 Luglio 2025

Il Perito Stimatore

Valpreda arch. Elisa



ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Estratto di mappa

ALLEGATO 2 – Visura storica Catasto Fabbricati

ALLEGATO 3 – Visura storica Catasto Terreni

ALLEGATO 4 - Planimetria catastale

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 6 - Elaborato grafico

ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO 8 - Atto di provenienza

ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle N.T.A.

ALLEGATO 10 – Precedenti edilizi

ALLEGATO 11 - Stato di occupazione

ALLEGATO 12 - Planimetria fornita dalla proprietà