

Arch. Elisa Valpreda

Consulente Tecnico del Tribunale

C.M. TUBINO S.R.L.

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI
SITI IN LOCALITA' SAN MICHELE,
COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN)
IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FG. 15 PART. 380-434**

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 catastale;
- 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.

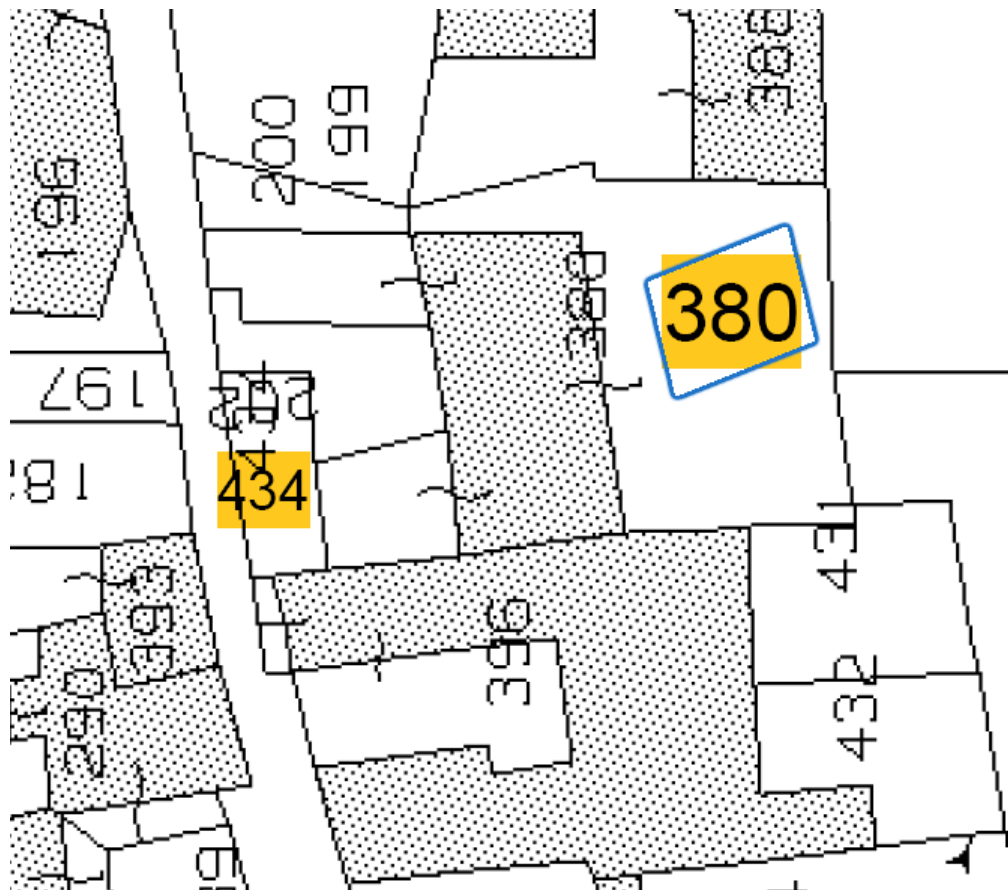
Le attività necessarie che verranno svolte, oltre a quelle già indicate nel preventivo inerente la "Relazione di Stima Sommaria", risultano le seguenti:

- 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

I beni oggetto di valutazione risultano ubicati nel territorio del Comune di Castelletto Uzzone (CN), Località San Michele e risultano individuati 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 degli immobili oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare risulta così identificato:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN), LOCALITÀ SAN MICHELE – PIANO T-1

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
15	380	-	F/3	-	-	----

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN), LOCALITÀ SAN MICHELE N.SN – PIANO T

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
15	434	1	F/1	-	42 m ²	----

vedasi allegato 2 Visure storiche catasto fabbricati (**ALLEGATO 2 – Visure storiche Catasto Fabbricati**).

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (mq)		
				ha	are	ca
15	380	ENTE URBANO	/	00	4	55

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (mq)		
				ha	are	ca
15	434	ENTE URBANO	/	00	00	42

vedasi allegato 3 Visure storiche catasto terreni (**ALLEGATO 3 – Visure storiche Catasto Terreni**).

Gli immobili risultano catastalmente intestati 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

Non essendo presenti planimetrie catastali in quanto trattasi di unità identificate come categoria catastale F/3 “Unità in corso di costruzione” e F/1 “Area urbana”, sono stati richiesti gli elaborati planimetrici, trattandosi di immobili inseriti catastalmente nella categoria speciale (F/3 ed F/1) depositati presso l’Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio, ma è stato reperito soltanto l’elaborato planimetrico inerente l’immobile identificato al Foglio 15 Particella 434 sub.1 (**ALLEGATO 4 – Elaborato planimetrico**).

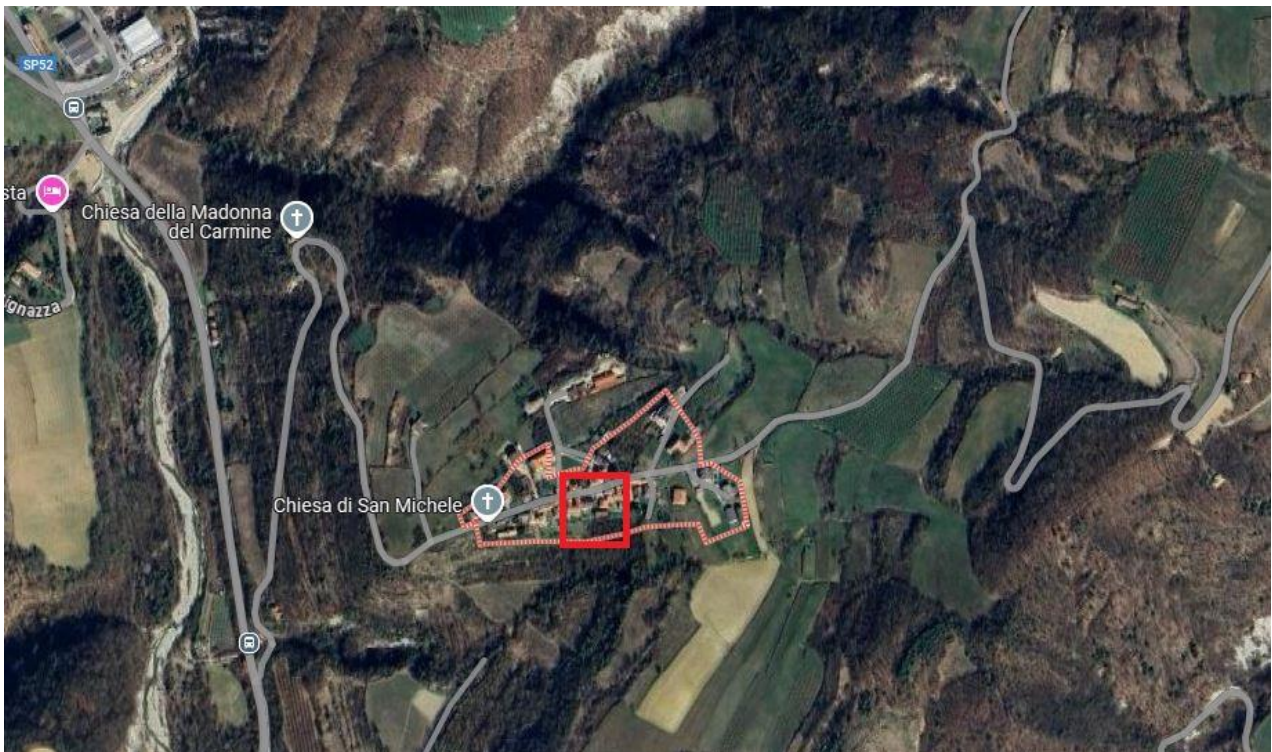
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Gli immobili vengono descritti così come visionati durante i sopralluoghi effettuati in data 22/04/2025, 06/06/2025 e 04/07/2025.

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato in Località San Michele, facente parte del comune di Castelletto Uzzone (CN), comune che consta una popolazione di circa 370 abitanti. Località San Michele si trova a un'altitudine leggermente superiore rispetto a Castelletto Uzzone e dista dal centro circa km. 3, circa km. 13 da Cortemilia (CN) e circa km 45 da Alba (CN).

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***), trattasi di fabbricato al rustico disposto su due piani, allo stato grezzo privo di impianti e finiture.

La destinazione del fabbricato è magazzino al piano terreno e locale di sgombero al piano seminterrato.

Il compendio immobiliare è costituito da unico corpo principale a due piani con annessa area di pertinenza (fotogrammi n.ri 1-2-17-18). Nella presente valutazione è compresa anche ulteriore area identificata catastalmente alla particella 434. Risulta da verificare il diritto alla corte (particella 202) che permette l'accesso pedonale al fabbricato e il diritto sulla particella 200 che permette l'accesso carraio.

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 (**ALLEGATO 6 - Elaborato grafico**):

PIANO TERRENO



PIANO SEMINTERRATO



La superficie commerciale (SUP COMM.: calcolata includendo tutti i muri divisorii interni, tutti i muri esterni fino allo spessore di 40 cm, un mezzo dei muri di confine e i balconi) risulta essere:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Terreno	Magazzino	136.30
Terreno	Balconi	10.40
Seminterrato	Locali di Sgombero	133.70
TOTALE		280.40

La superficie calpestabile risulta individuata come segue:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE-CALPESTABILE (mq)
Terreno	Magazzino	115.50
Terreno	Balconi	9.80
Seminterrato	Locali di Sgombero	108.60

L'accesso all'interno del complesso immobiliare attualmente è libero e avviene direttamente dalla strada in quanto l'area esterna non risulta adeguatamente recintata. Esso avviene con passaggio pedonale attraverso la particella 202 (fotogramma n.ri 2-4) e carraio attraverso la particella 200 (diritti da verificare) (fotogrammi n.ri 1-20).

Il compendio immobiliare risulta ubicato su area di circa 455 mq. catastali (oltre a circa 42 mq. catastali afferenti alla particella 434); fronte strada l'area esterna risulta in parte delimitata da muretti in pietra e quasi totalmente coperta da manto erboso ad eccezione del passaggio pedonale in cemento e del passaggio carraio per accedere al piano seminterrato dove vi è la presenza di terra/ghiaia e erba; prospiciente al piano seminterrato è presente area pianeggiante con manto erboso.

Allo stato attuale il piano terreno si presenta come unico vano privo di serramenti esterni, pavimentazione, partiture e porte interne, finiture e impianti (fotogrammi n.ri da 5 a 14). E'

presente vano ove verrà presumibilmente collocata scala di collegamento al piano seminterrato (fotogramma n. 8). Le pareti perimetrali risultano internamente al grezzo con mattoni a vista non intonacate né tinteggiate ed esternamente rivestite principalmente in pietra; il vano di ingresso è esternamente in mattoni a vista. Il tetto è a falde con struttura in legno a vista e risulta in buono stato.

Le altezze interne di tale locale risultano essere: altezza minima compresa tra m. 3.10 e m. 3.55 circa, altezza massima sotto assito di m. 4.70 circa e sotto trave di m. 4.20 circa.

Tale ambiente è dotato di quattro balconi con soletta in pietra e ringhiera in ferro che prospettano su area di pertinenza localizzata al piano inferiore (in quanto il terreno è in pendenza) e gode di una buona vista sul paesaggio collinare circostante (fotogrammi n.ri da 15 a 18).

Al piano seminterrato risulta essere presente rampa di accesso carraio che presenta pendenza considerevole a altezza netta limitata (fotogrammi n.ri 17-19-26). Il piano seminterrato si presenta suddiviso in un vano di maggiore estensione con pareti perimetrali in cemento armato e contropareti in laterizio (fotogrammi n.ri 21-23-24) e altri due ambienti di minori dimensioni con pareti in pietra (fotogrammi n.ri 22-25). Anche i locali al piano seminterrato risultano privi di serramenti esterni, pavimentazione, partiture e porte interne, finiture e impianti. Il solaio di interpiano è piano in laterocemento.

Le altezze interne di tali locali risultano essere comprese tra m. 2.05 circa e m. 2.35 circa.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare risulta essere realizzato prevalentemente con struttura portante in cemento armato e muratura con tamponature in laterizio e pietra. La copertura è a falde con struttura in legno. Gli orizzontamenti sono realizzati in latero-cemento/cemento.

La struttura risulta apparentemente solida e in buono stato.

SERVIZI ED ALLACCIAMENTI

Il complesso immobiliare non risulta essere dotato all'attualità di alcun impianto.

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. T49585 del 07/07/2025

Ispezione telematica per immobile

Elenco immobili

Comune di CASTELLETTO UZZONE (CN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00380 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 27/02/2019 - Registro Particolare 1165 Registro Generale 1517

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 774/9990 del 27/12/2018

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 31/12/2020 - Registro Particolare 7087 Registro Generale 9486

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

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 31/12/2020 - Registro Particolare 7088 Registro Generale 9487

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

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione n. T52036 del 07/07/2025

Ispezione telematica per immobile

Elenco immobili

Comune di CASTELLETTO UZZONE (CN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0015 Particella 00434 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 30/11/2021 - Registro Particolare 7707 Registro Generale 9863

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

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

E' stata acquisita Nota di trascrizione inerente atto di permuta (part. 434 sub.1))Notaio Paolo Viglino in data 11/11/2021 Repertorio 41040 Raccolta 25768, trascritto ad Alba il 30/11/2021 ai n.ri R.G.9863/R.P.7707 **(ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie)**.

E' stato fornito dalla proprietà l'atto di provenienza (part. 380) stipulato dal Notaio Paolo Viglino in data 21/12/2020 Repertorio 39587 Raccolta 24752, trascritto ad Alba il 31/12/2020 ai n.ri R.G.9487/R.P.7088 (**ALLEGATO 8 - Atto di provenienza**).

Risulta da verificare il diritto alla corte (particella 202) che permette l'accesso pedonale al fabbricato e il diritto sulla particella 200 che permette l'accesso carraio.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

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 C.S "Aree di origine antica e recupero ambientale CS5" con le prescrizioni contenute nell' art. 11 delle N.T.A che definisce gli interventi ammessi; in particolare è ammessa Ristrutturazione edilizia di Tipo (a) di cui all'art 27 delle N.T.A. ed è inserito in classe geomorfologica II "settori di moderata pericolosità Geomorfologica Classe II" con le prescrizioni contenute nell'art. 21 delle N.T.A.; trattasi inoltre di immobili inclusi nella categoria di cui all'art. 136, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n. 42/04, in quanto trattasi di complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (centro storico) e vincolo idrogeologico; il tutto come meglio precisato nell'allegato 9 (**ALLEGATO 9 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle N.T.A.**).

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. 7/99 del 30/07/1999** per “Ristrutturazione fabbricato ex rurale FG. 15 Part. 355”;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 30/05/2022** per “Sistemazione e recinzione area di pertinenza del fabbricato”.

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:

In riferimento alla SCIA del 30/05/2022:

- Lavori non eseguiti esterni al fabbricato: in riferimento alla SCIA del 30/05/2022 non risultano ultimate le opere in progetto, in particolare sono stati realizzati solo parte dei muretti di recinzione in pietra ma non sono presenti le ringhiere, il cancello e i rivestimenti in pietra dei pilastri previsti a progetto.

In riferimento alla C.E. 7/99:

- Perimetro esterno fabbricato: il perimetro esterno rilevato del fabbricato principale è in linea di massima coincidente con quello autorizzato ad eccezione del fronte lato strada dove, al piano terra la rientranza del filo esterno che costituiva l’area di ingresso è stata realizzata di dimensioni minori e conseguentemente è stata ampliata la superficie e il volume chiuso, al piano seminterrato sul fronte Nord risulta presente modesta parte in ampliamento rispetto quanto rappresentato nelle tavole di progetto in quanto non è presente la rientranza del muro controterra.
- Difformità di sagoma e altezze: la sagoma e la tipologia della copertura risultano essere diverse da quanto autorizzato. Le altezze rilevate non risultano totalmente coincidenti con quelle autorizzate, il tetto risulta essere a capanna anziché come rappresentato a

padiglione. Si precisa che il piano cortile non risulta essere rappresentato coerentemente con la situazione rilevate; tale difformità potrebbe, anche da un confronto con la documentazione fotografica dell'epoca allegata alle C.E. 7/99, risultare un errore grafico di rappresentazione.

- Variazioni prospettiche: i prospetti non coincidono con quelli autorizzati, oltre che per le difformità sopra già descritte, in quanto al piano terra sul lato Nord fronte strada i vani finestra e porta non risultano di dimensioni, conformazione e posizionamento coincidenti con quelli autorizzati; sul fronte Est erano previste due finestre ma allo stato di rilievo è presente solo un vano finestra di dimensioni e posizione differente da quanto autorizzato; sul fronte Sud lato cortile sono presenti quattro balconi mentre nello stato autorizzato era presente un unico balcone lungo tutto il fronte dell'edificio e i vani porta-finestra non risultano di dimensioni, conformazione e posizionamento corrispondenti con quelli autorizzati. Al piano seminterrato le finestre sul fronte Sud lato cortile non coincidono esattamente con quelle autorizzate e in particolare una finestra è stata eliminata e la porta di ingresso ampliata al fine di realizzare un unico vano di ingresso carraio.
- Difformità interne-strutturali: non è rappresentato nelle tavole dello stato di progetto allegate alla C.E. 7/99 la botola realizzata nel solaio di interpiano; il numero e il posizionamento dei pilastri del piano terreno non coincide con quanto autorizzato. Sia al piano terra che al piano seminterrato il filo interno del muro di divisione con l'unità immobiliare confinante (lato Ovest) risulta essere traslato o di spessore maggiore rispetto alla situazione autorizzata, tale da determinare una lunghezza interna netta dei locali inferiore rispetto a quella autorizzata. Al piano seminterrato le murature portanti risultano essere in linea di massima quelle originarie con spessori maggiori rilevati probabilmente derivanti da rivestimenti successi in mattoni, si riscontra una difformità già descritta relativa a parte della muratura fronte Nord verso terrapieno che risulta allo stato dei luoghi costituire unico filo esterno contro terra mentre nella situazione originaria era prevista una rientranza; inoltre due setti murari interni sono stati eliminati per permettere la realizzazione della rampa di accesso carraio. Si rileva porzione di locale di altezza inferiore con la presenza di scalini.

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 Commissione paesaggistica che si esprimerà in merito alla compatibilità paesaggistica; l'effettivo rilascio o diniego al momento non è pertanto preventivabile. Tale commissione potrà anche prescrivere il ripristino di opere rispetto alla situazione preesistente/autorizzata o imporre prescrizioni al momento non determinabili.

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.

Sempre previo parere della Commissione paesaggistica, per quanto concerne l'ampliamento sopra descritto, è da verificare la possibilità di mantenimento dello stesso in quanto al piano terra esso risultava già chiuso su tre lati e al piano seminterrato non costituisce cubatura; anche per le differenze di altezza e sagoma sarà necessario effettuare una verifica specifica del rispetto della superficie e volumetria massima ammessa. Se tale ipotesi non dovesse essere verificata

all'atto della presentazione della pratica a sanatoria e compatibilità paesaggistica potrebbe essere previsto il pagamento degli oneri e del contributo del costo di costruzione o la rimessa in pristino della situazione autorizzata, con costi che al momento non essendo valutabili non sono stati considerati in questa sede.

La pratica edilizia a sanatoria, previa compatibilità paesaggistica e con tutte le riserve di cui infra, regolarizzerà oltre alle variazioni prospettiche anche le difformità grafiche/tolleranze sopra descritte e le difformità interne e strutturali con contestuale presentazione di denuncia strutturale postuma e collaudo.

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.: di importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 10.329 euro; trattandosi di determinazione effettuata dal responsabile del procedimento solo previa presentazione di pratica completa di tutti gli elaborati richiesti a firma di tecnico abilitato e non avendo, ad oggi, altri elementi, si ipotizza una sanzione pari al doppio del valore minimo e pertanto determinata in **€ 1.032,00 (euro milletrentadue/00)** tenendo presente che tale sanzione potrebbe essere maggiore;

- 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)**.

Il tutto oltre a:

- spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in **€ 7.500,00 (euro settemilacinquecento/00)** circa oltre oneri di legge da verificarsi previo preventivo fornito da tecnici abilitati;

- eventuali costi per opere edili-impianti di rimessa in pristino (come già specificato non quantificabili in questa sede).

Totali costi a sanatoria e opere indicativi arrotondati pari a € 9.000,00 (euro novemila/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 Commissione Paesaggistica e le sanzioni saranno determinate dal Responsabile Tecnico solo previa presentazione di pratica completa di tutti gli elaborati richiesti e pertanto al momento non definibile. La Commissione Paesaggistica potrà anche prescrivere il ripristino di opere rispetto alla situazione preesistente/autorizzata o imporre prescrizioni al momento non determinabili.

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 Commissione Paesaggistica e della determinazione della sanzione amministrativa L. 20/89, i cui esiti al momento non sono determinabili.

Al termine delle pratiche in sanatoria sopra indicate sarà necessario aggiornamento catastale al fine di allineare la situazione catastale agli atti allo stato dei luoghi.

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 con la redazione di rilievo planimetrico, pertanto, non avendo ad oggi altri elementi, tali distanze si sono considerate conformi ma dovranno essere oggetto di successiva verifica.

VERIFICA SITUAZIONE CATASTALE

Come descritto in precedenza non sono presenti planimetrie catastale in quanto trattasi di unità identificata come categoria catastale F/3 "Unità in corso di costruzione" e F/1 "Area urbana".

Relativamente alla particella 434 subalterno 1 è presente elaborato planimetrico (**ALLEGATO 4 – Elaborato planimetrico**) mentre, non è presente agli atti elaborato planimetrico della particella 380; di conseguenza, al fine di poter procedere ad un eventuale trasferimento della proprietà dei beni, ad oggi, sarebbe necessario redigere elaborato planimetrico (con la presentazione di pratica DOCFA) della particella 380.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito di ricerche presso il SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte, non è stato 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 dell'unico contratto in essere che, dalla verifica effettuata dalla scrivente, non risulta inerente l'immobile in oggetto **(ALLEGATO 11 – Stato di Occupazione)**.

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, a sua disposizione.

In riscontro pertanto a tutti agli accertamenti svolti, non sono pervenuti documenti circa lo stato di possesso dei beni da parte di terzi; si ritiene pertanto che il bene sia in possesso della proprietà.

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 soggetto, 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.

La particolare caratteristica generale del compendio immobiliare risulta essere quella di un immobile in corso di ristrutturazione, il quale, per adattarsi alle esigenze del mercato necessita di opere edilizio-impiantistiche di completamento.

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 il loro stato di fatto, lo stato di conservazione e manutenzione, il contesto, la localizzazione, la destinazione d'uso, i piani sui quali si articolano e si distribuiscono le superfici

e gli stessi ambienti, la tipologia immobiliare ed edilizia, i rapporti mercantili, il carattere della domanda e dell'offerta condizionati da plurimi fattori ed anche dalla mobilità della popolazione, 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.

E' stata pertanto condotta anche singolarmente e separatamente la valutazione con la metodologia monoparametrica e per tale determinazione si è effettuata una stima con la metodologia M.C.A. (Market Comparison Approach) che come base deve assumere a comparabili immobili che hanno caratteristiche simili al bene Subject posti nella zona, che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo, o offerti sul mercato e comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato.

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. Sono quindi stati apportati gli opportuni correttivi al fine di poter, con il sistema M.C.A., rettificare, per quanto possibile, i valori dei comparabili ed adottarli in funzione del bene Subject.

Ai fini delle 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; specificatamente alla costante e sempre abbondante presenza di offerte di immobili aventi caratteristiche simili al bene Subject, che contribuiscono alla contrazione dei valori e conseguentemente dei prezzi, contrapposti a carenze di proposte di acquisto, anche accompagnate da una sempre maggiore ricerca di qualità, con conseguenze dirette di eccedenza nelle offerte di vendita.

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 dei diversi ambienti, 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.

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

Sono state considerate le superfici dei diversi ambienti e le superfici accessorie, rettificata con applicazione di corretto rapporto mercantile come nella tabella nel prosieguo riportata. Sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione del "valore a metro quadrato", raffrontate anche con i beni comparabili reperibili come offerti dal mercato, tenuto conto della scarsità dei comparabili derivanti dalle compravendite di immobili simili nel periodo preso in esame.

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 e quindi è stato determinato il valore di mercato.

Nella tabella che segue sono state determinate le superfici virtuali con l'indicazione dei rapporti mercantili.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq)
Terreno	Magazzino	136,30	1.00	136,30
Terreno	Balconi	10,40	0.50	5,20
Seminterrato	Locali di Sgombero	133,70	0.80	106,96
TOTALE		280,40		248,46

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.

Si è ritenuto anche di valutare con positività la superficie esterna dell'area a disposizione (part. 434 e area di pertinenza della particella 380) rilevando che alla superficie libera circostante il compendio immobiliare e facente parte dello stesso, non è stato attribuito un valore unitario ma l'incidenza di tale area è stata implicitamente considerata nell'attribuire il valore di mercato unitario al metro quadrato come nel prosieguo indicato.

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 anche 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; valori corrispondenti a immobili di stato di conservazione medio ma con opere edilizio-impiantistiche complete.

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze del riscontro dalle banche dati è emerso che i magazzini nel Comune di Castelletto Uzzone (CN) in zone simili, risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 295,00; valore massimo di €/mq. 440,00.

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,%20SCALETТА%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	
Magazzini	Normale	295	440	L	2,1	3,1	L
Negozi	Normale	780	1200	L	5,2	7,8	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; valori corrispondenti a immobili di stato di conservazione medio ma con opere edilizio-impiantistiche complete.

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze del riscontro dalle banche dati è emerso che i magazzini nel Comune di Castelletto Uzzone (CN) in zone simili, risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 199,00; valore massimo di €/mq. 409,00 e valore medio di €/mq. 304,00; di tutto ciò ne è dato riscontro di seguito:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > PIEMONTE > CUNEO (CN) > CASTELLETTO UZZONE

Castelletto Uzzone (CN)

12070 San Michele Cn, Italia

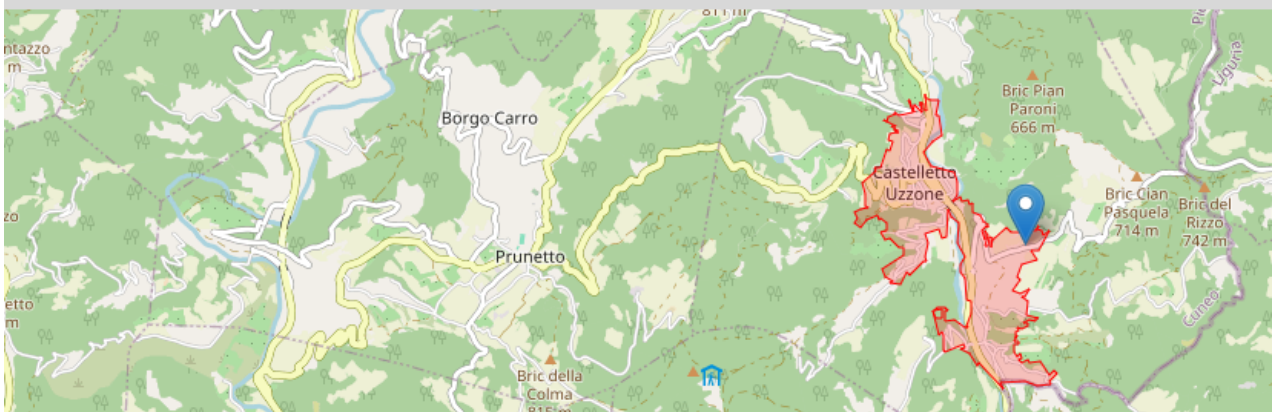
ZONA CASTELLETTO UZZONE, SCALETTA UZZONE

Posizione Zona

Centro

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Magazzini

Valore minimo

Euro **199**

Valore medio

Euro **304**

Valore massimo

Euro **409**

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 le caratteristiche peculiari dell'immobile in oggetto.

Si sono effettuate anche indagini dirette estese a operatori nel settore e sul mercato di competenza.

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 e in particolare dello stato al grezzo in cui si trova l'immobile, si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq € 250,00.

SUPERFICIE VIRTUALE mq	VALORE €/mq	VALORE DI MERCATO €
248,46	250,00	62.115,00

Arrotondato ad €. 62.000,00 (*dicansi Euro sessantaduemila/00*).

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto di valutazione risulta essere pertanto determinato in **€ 62.000,00 (*dicansi Euro sessantaduemila/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 **€ 9.000,00 (euro novemila/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.

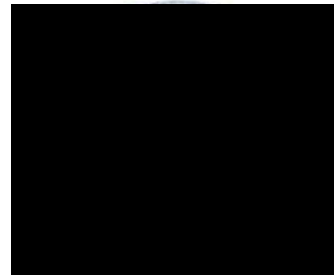
Si precisa inoltre che, come già descritto, trattasi di immobile localizzato in area a vincolo paesaggistico, per cui, qualsiasi modifica esterna del fabbricato, sempre se ammessa, deve essere subordinata al parere della Commissione paesaggistica che si esprimerà in merito alla compatibilità paesaggistica; 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 – Visure storiche Catasto Fabbricati

ALLEGATO 3 – Visure storiche Catasto Terreni

ALLEGATO 4 – Elaborato planimetrico

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