

Arch. Elisa Valpreda

Consulente Tecnico del Tribunale

C.M. TUBINO S.R.L.

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILE
SITO IN VIA STAZIONE N. 54/C,
COMUNE DI MARGARITA (CN)
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 14 PART. 407 SUB.1**

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 "sommaria" 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.

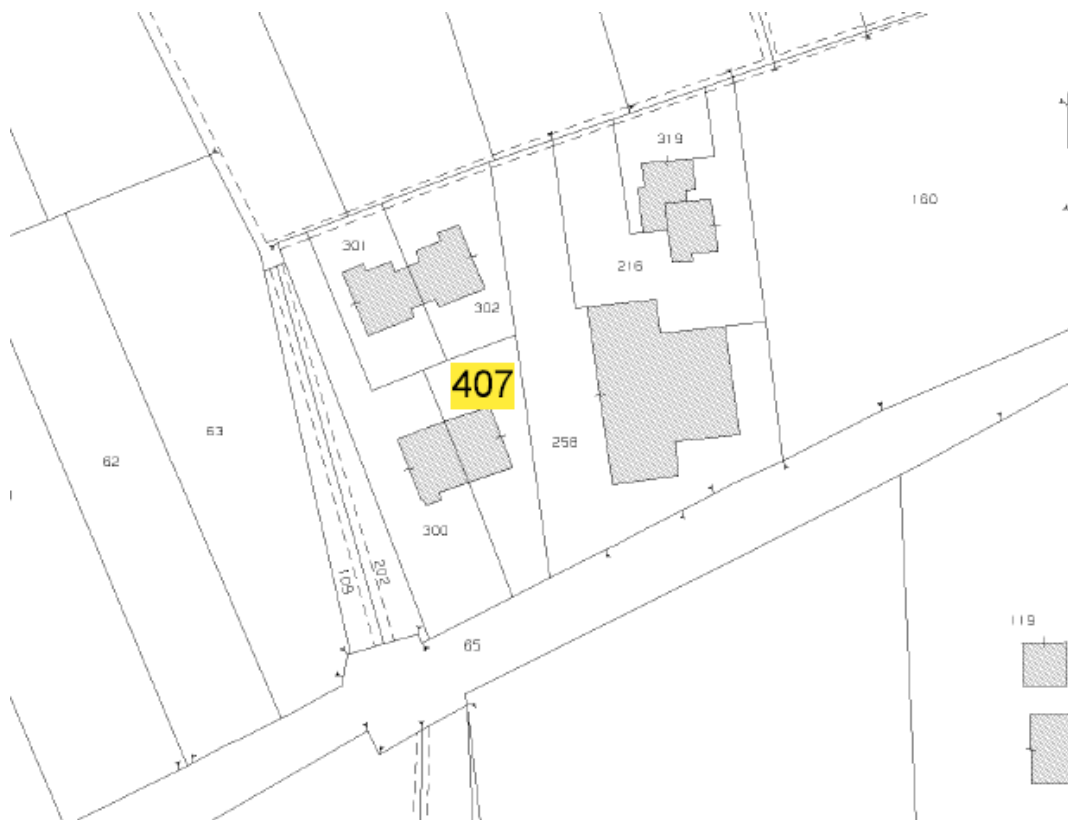
Le attività necessarie che verranno svolte, oltre a quelle già indicate nel preventivo inerente la "Relazione di Stima Sommaria", risultano le seguenti:

- 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 Margarita (CN), Via Stazione n. 54/C 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 è stata effettuata la visura storica dell'immobile oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare risulta così identificato:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI MARGARITA (CN), VIA STAZIONE 54/C – PIANO T

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
14	407	1	C/3	3	152 m ²	€ 282,60

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

CATASTO TERRENI - COMUNE DI MARGARITA (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (mq)		
				ha	are	ca
14	407	ENTE URBANO	/	00	08	70

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

L'immobile risulta catastalmente così intestato:

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 il sopralluogo effettuato in data 10/05/2025.

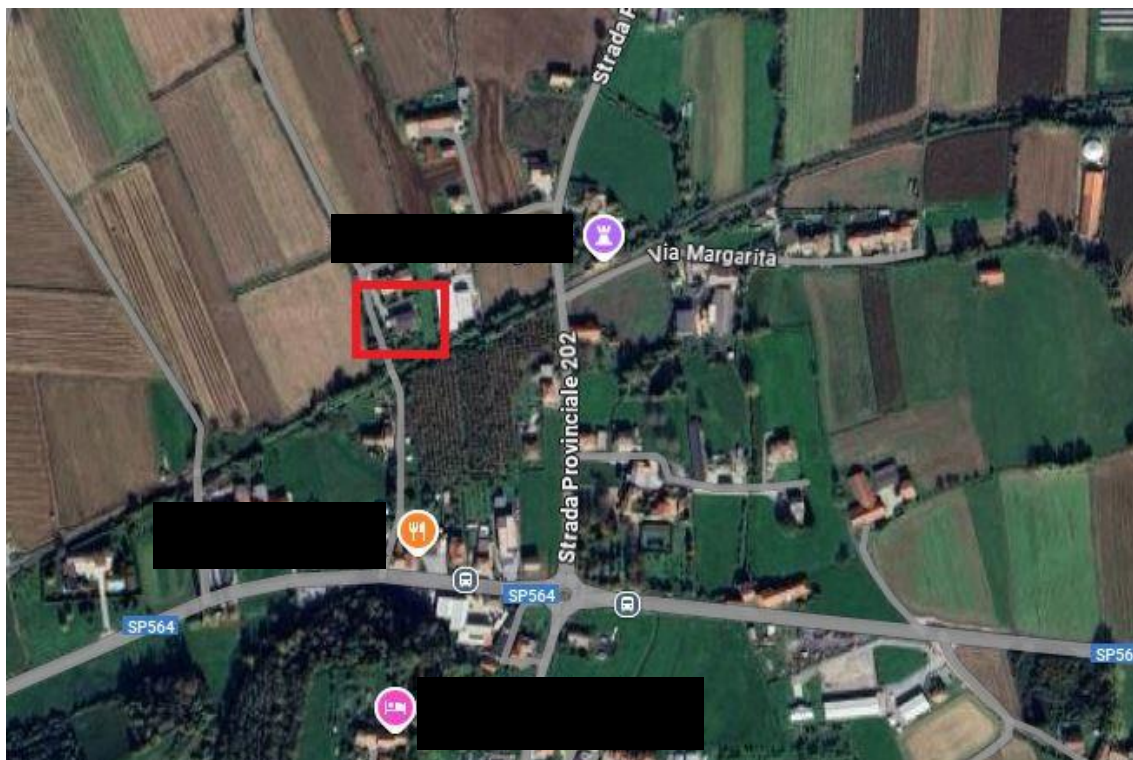
UBICAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato in Margarita (CN), comune che consta una popolazione di circa 1400 abitanti; in Via Stazione n.54/C a circa 4 km dal concentrico in area periferica a principale destinazione residenziale caratterizzata dalla presenza di qualche piccolo laboratorio/fabbricato artigianale. L'accesso all'immobile avviene da strada di limitate dimensioni, collegata a strada Provinciale e dista circa km. 13 dal capoluogo di provincia Cuneo (CN).

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

Arch. Elisa Valpreda

Consulente Tecnico del Tribunale

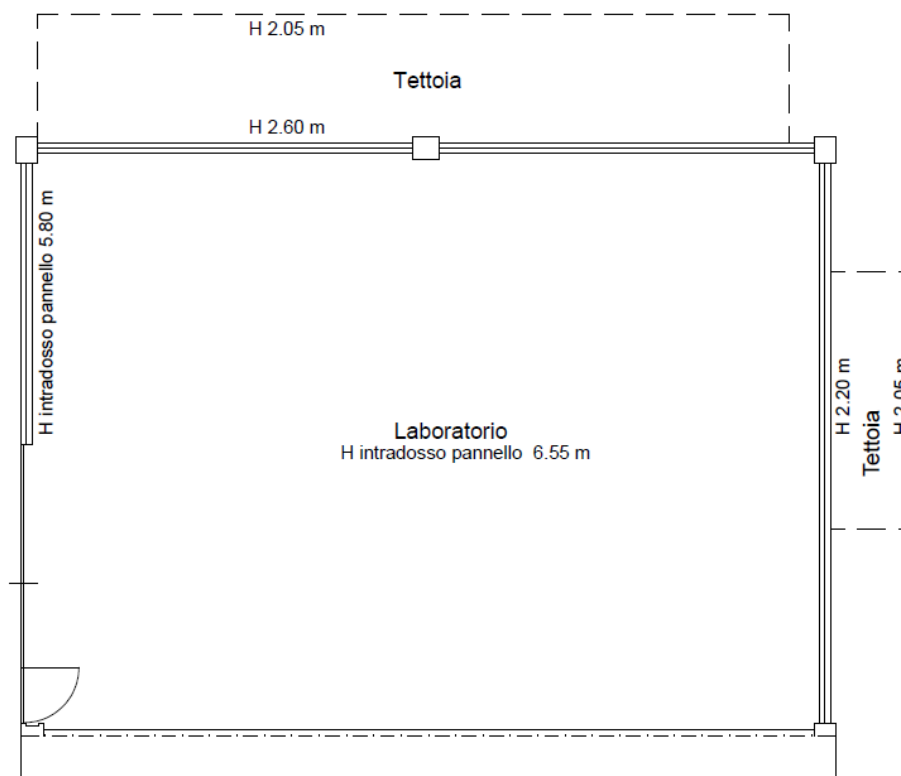


DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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 laboratorio a un piano fuori terra. L'immobile è costituito da parte di più ampio capannone; esso risulta libero su tre lati e confinante su un lato con altra proprietà che costituisce la restante parte del fabbricato, il tutto come evidenziato nel riquadro rosso dei fotogrammi n.ri 1-2-3-4 e come individuabile nell'estratto di mappa allegato (**ALLEGATO 1 - Estratto di mappa**).

L'unità immobiliare di cui trattasi, al momento del sopralluogo, risultava essere così identificata e come rappresentata nell'allegato 6 a seguito dei rilievi eseguiti (**ALLEGATO 6 - Elaborato grafico**):

PIANO TERRENO



La superficie catastale risulta essere di 232 mq; la superficie commerciale (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 (mq)
T	Laboratorio	160,70
T	Tettoria esterna (fronte Nord-Est)	32,30
T	Tettoria esterna (fronte Sud-Est)	7,05

L'accesso all'interno del complesso immobiliare avviene direttamente dalla strada in quanto l'area esterna non risulta recintata. Si rileva che il complesso non è servito da ottima viabilità; ad esso si accede percorrendo strade a carreggiata di ridotte dimensioni.

Il compendio immobiliare risulta ubicato su area di circa 870 mq. catastali, in parte pavimentata con asfalto/cemento che parzialmente risulta usurata e in parte permeabile, realizzata in pietrisco o terra (fotogrammi n.ri 4-5-6-9-12-29) e in parte a prato con la presenza nell'area a Sud-Est di folta vegetazione ove non è stato possibile accedere e si consiglia una verifica dello stato conservativo (fotogrammi n.ri 25-28).

All'interno del laboratorio si accede da area di proprietà antistante, ove, con atto 20/12/2010 è stata costituita la seguente servitù (fotogramma n.1): *“è stato particolarmente convenuto che e' stata costituita con il presente atto, servitù di passaggio, sia pedonale sia carraia, a carico del mappale 300 del foglio 14 di proprietà della società venditrice, su di una porzione lungo il confine nord ed ovest, in adiacenza al confine tra il medesimo ed il mappale 301 del foglio 14, per una larghezza utile di metri 7 (sette), ed a favore del fabbricato compravenduto, il tutto per consentirne l'accesso ed il recesso a via stazione”* il tutto come riportato nell'allegato **7 (ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie e Atto di provenienza)**.

L'accesso all'interno del capannone oggetto di valutazione avviene dal fronte Nord-Ovest tramite portone scorrevole con struttura in metallo al cui interno è presente anche porta di accesso pedonale (fotogrammi n.ri 3-4).

Internamente si presenta con pavimentazione in battuto di cemento; le pareti perimetrali risultano costituite da blocchi in calcestruzzo a vista con la presenza di elementi vetrati. L'impianto elettrico è realizzato in parte sottotraccia e prevalentemente a vista; non è presente impianto di riscaldamento (fotogrammi n.ri 13 e da n. 15 a n. 24).

Le altezze interne di tale ambiente (rilevate all'intradosso del pannello di copertura) risultano essere di m 5.80-6.55 circa.

Adiacenti al fabbricato sul lato Nord-Est (fotogrammi n.ri 5-6-8-9-11-14) e Sud-Est (fotogrammi n.ri 7-10) sono presenti tettoie aperte aventi struttura metallica e copertura a una falda in lamiera; il tutto come meglio individuato nell'elaborato grafico sopra richiamato.

CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare risulta essere realizzato prevalentemente con struttura portante in cemento armato prefabbricato e tamponature costituite da blocchi in calcestruzzo a vista con la presenza di parti vetrate. Gli orizzontamenti sono realizzati in solai prefabbricati in latero-cemento e il manto di copertura è in lamiera metallica (fotogrammi n.ri 15-18-30).

Complessivamente lo stato di conservazione del complesso 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 complesso immobiliare, risulta essere dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista. Non risulta presente impianto di riscaldamento e idrico e non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

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 Mondovì 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 Mondovì l'elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) per immobile che vengono riportate di seguito e meglio individuate nell'allegato 7 (**ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie e Atto di provenienza**).

Ispezione n. T442836 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 SRL

Con sede in CASTELLETTO UZZONE (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2018 - Registro Particolare 375 Registro Generale 482

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 37098/11839 del 27/12/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MARGARITA(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/12/2018 - Registro Particolare 7601 Registro Generale 9636

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

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Immobili siti in MARGARITA(CN)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Ispezione n. T53493 del 07/07/2025

Ispezione telematica per immobile

Elenco immobili

Comune di MARGARITA (CN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00407 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/01/2011 - Registro Particolare 99 Registro Generale 118
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 10566/6489 del 20/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 11/01/2011 - Registro Particolare 100 Registro Generale 119
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 10566/6489 del 20/12/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Nota disponibile in formato elettronico
Dominante

3. TRASCRIZIONE del 19/01/2018 - Registro Particolare 375 Registro Generale 482
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 37098/11839 del 27/12/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. TRASCRIZIONE del 31/12/2018 - Registro Particolare 7601 Registro Generale 9636
Pubblico ufficiale [REDACTED] [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 trascrizione inerente costituzione di diritti reali a titolo oneroso
(ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie e Atto di provenienza).

E' stato fornito dalla proprietà l'atto di provenienza stipulato dal Notaio Danila Garelli in data 27/12/2017 Repertorio 37098 Raccolta 11839, registrato a Cuneo il 18/01/2018 al n. 1379 Serie 1T e trascritto a Modovì il 19/01/2018 ai n.ri R.G. 482/R.P.375 **(ALLEGATO 7 – Ispezioni ipotecarie e Atto di provenienza).**

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 prevalentemente all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente come PC4 "Aree per insediamenti produttivi esistenti e di completamento" con le prescrizioni contenute nell'art. 18-

20 delle N.T.A. che definiscono gli interventi ammessi e in parte in “area agricola”, altresì viene precisato che l’immobile in oggetto in parte è ricompreso nella fascia di rispetto della ferrovia; il tutto come meglio precisato nell’allegato 8 (**ALLEGATO 8 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle N.T.A.**).

Si è provveduto a inoltrare la richiesta in modalità telematica all’Ufficio Tecnico del Comune di Margarita al fine di visionare ed estrarre copia dei provvedimenti edilizi.

Dall’Ufficio Tecnico del Comune di Margarita sono stati trasmessi i seguenti provvedimenti autorizzativi, così come allegati alla presente (**ALLEGATO 9 – Precedenti edilizi**):

- **Concessione Edilizia n. 740 del 01/06/1998** per “costruzione di opificio artigianale”;
- **Concessione Edilizia n. 822 del 21/02/2000** per “variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 740 in data 01/06/1998 per la costruzione di capannone ad uso artigianale”;
- **Agibilità del 19.12.2000** del fabbricato adibito ad attività artigianale;
- **SCIA in Sanatoria n. 19 del 14/12/2017** per suddivisione dell’opificio artigianale, finalizzata alla formazione di due unità immobiliari artigianali utilizzate entrambe quali laboratori di carpenteria metallica...nonché la realizzazione di nuovo portone per consentire l’accesso alla nuova unità immobiliare.

Si è quindi analizzata la documentazione relativa ai precedenti edilizi, raffrontando la situazione di fatto rilevata e restituita (**ALLEGATO 6 - Elaborato grafico**) e la situazione autorizzata con le pratiche edilizie sopra richiamate (**ALLEGATO 9 – Precedenti edilizi**).

Dal raffronto tra la situazione rilevata e la situazione autorizzata, relativamente all’edificio costituente parte di più ampio capannone, non si rilevano difformità considerevoli ad eccezione di:

- Tettoie esterne: in adiacenza al fabbricato sul fronte Nord-Est (fotogrammi n.ri 5-6-8-9-11-14) e sul fronte Sud-Est (fotogrammi n.ri 7-10) sono presenti tettoie esterne aperte aventi struttura metallica e copertura a una falda in lamiera che presentano altezza interna netta minima di m. 2.05 circa e massima di m. 2.20 circa per la tettoia a Sud-Est e di m. 2.60 circa per la

tettoria a Nord-Est; il tutto come meglio individuato nell'elaborato grafico **(ALLEGATO 6 - Elaborato grafico)**.

Esse non risultano essere autorizzate in quanto non presenti all'interno di alcun elaborato grafico allegato alle pratiche edilizie sopra richiamate.

Sono seguiti plurimi colloqui con l'Ufficio Tecnico del comunale di Margarita al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le opere in difformità ed ottenere sanatorie per le opere non corrispondenti ai provvedimenti autorizzativi.

Durante gli approfondimenti non emergevano, ad oggi, possibilità di sanare le difformità così come ad oggi rilevate, come dichiarato dal tecnico comunale geom. Claudio Briatore **(ALLEGATO 10 - Difformità edilizie)**, pertanto esse dovranno essere oggetto di demolizione al fine di ripristinare la situazione così come autorizzata. Il costo sommariamente individuato per opere edili relative alla demolizione delle tetterie è di **€ 4.000,00 (euro quattromila/00)** circa oltre oneri di legge da verificarsi previo preventivo fornito da ditta specializzata nel settore.

E' stata reperita dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 08/07/1999; nonostante ciò 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.

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 in quanto risultano presenti le tettoie sopra descritte, pur precisando che esse non possono essere oggetto di sanatoria urbanistica e che, pertanto ad oggi, così come sono realizzate, dovrebbero essere demolite.

Allo stato attuale, al fine di allineare la situazione catastale agli atti con la situazione di fatto riscontrata in loco (anche se non regolarizzabile urbanisticamente, ma ad oggi rilevate) risulterebbe necessario:

- aggiornamento cartografico della mappa catastale al fine di inserire le tettoie attualmente presenti anche se non sanabili, con redazione di tipo mappale;
- conseguente 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.

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 del tipo mappale sopra indicato e, pertanto, non avendo ad oggi altri elementi, tali distanze si sono considerate conformi ma dovranno essere oggetto di successiva verifica.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

Si allega copia di tale Attestato rilasciata dal SIPEE; trattasi di copia priva di valore legale
(ALLEGATO 11 – Attestato di Prestazione Energetica):

A.P.E. n. 2017 101013 0016 del 22/12/2017 – Classe Energetica “G”; indice di prestazione energetica EP_{gl,nren} 578,39 kWh/m²anno, EP_{gl,ren} 0,00 kWh/m²anno.

Si fa presente che è possibile richiedere copia originale al tecnico redattore dello stesso oppure tramite richiesta da parte di persona autorizzata direttamente al SIPEE.

STATO DI POSSESSO-OCCUPAZIONE DEI BENI

ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO UFFICI DEL COMUNE DI MARGARITA

In data 20/06/2025 è stata presentata istanza a mezzo pec presso il comune di Margarita 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, il giorno 15/07/2025 è stato dato riscontro da parte del Comune all'istanza richiesta ove veniva indicato che *"in riscontro alla Sua richiesta si comunica che le informazioni da Lei richieste non sono reperibili presso questo Ente, ma potrà avere riscontro, come già riportato nella sua nota, presso l'Agenzia delle Entrate"* (**ALLEGATO 12 - 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 12 – Stato di Occupazione**).

ACCERTAMENTI SVOLTI DURANTE I SOPRALLUOGHI

Durante il sopralluogo del 10/05/2025, l'immobile in oggetto risultava locato, ma su richiesta della scrivente alla proprietà, essa ha dichiarato che l'immobile ad oggi risulta libero; a conferma di ciò ne è dato riscontro nella risposta dell'Agenzia delle Entrate e pertanto si ritiene 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 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.

La particolare caratteristica generale del compendio immobiliare risulta essere quella di un immobile in stato buono di conservazione, 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 il loro stato di fatto, lo stato di conservazione e manutenzione, il contesto, la localizzazione, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare ed edilizia, 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 gli eventuali 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 Subject, 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 commerciale, 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 non recintata e solo in parte pavimentata. 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.

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.

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.

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze del riscontro dalle banche dati è emerso che non esistono quotazioni relativi alla destinazione "laboratori" per la specifica zona in oggetto ma è possibile rilevare le quotazioni delle due zone strettamente adiacenti l'area di localizzazione del fabbricato in oggetto, quali la zona Bainette e Pianfei.

I laboratori nella zona di Bainette risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 395,00; valore massimo di €/mq. 580,00.

I laboratori nella zona di Pianfei risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 340,00; valore massimo di €/mq. 510,00.

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: BEINETTE

Fascia/zona: Centrale/FERROVIA,%20VIA%20VECCHIA%20DI%20CUNEO,%20CIRCO
NE,%20CHIUSA%20DI%20PESIO

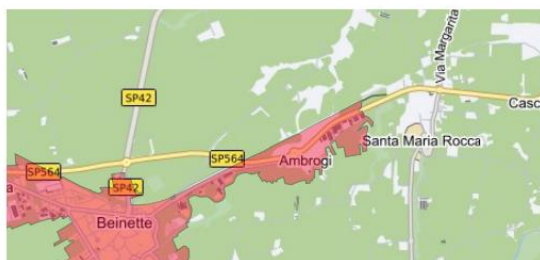
Microzona: 1

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	350	530	L	1,8	2,6	L
Laboratori	Normale	395	580	L	1,8	2,6	L

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: PIANFEI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

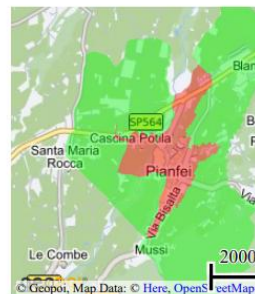
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	295	430	L	1,7	2,6	L
Laboratori	Normale	340	510	L	1,7	2,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

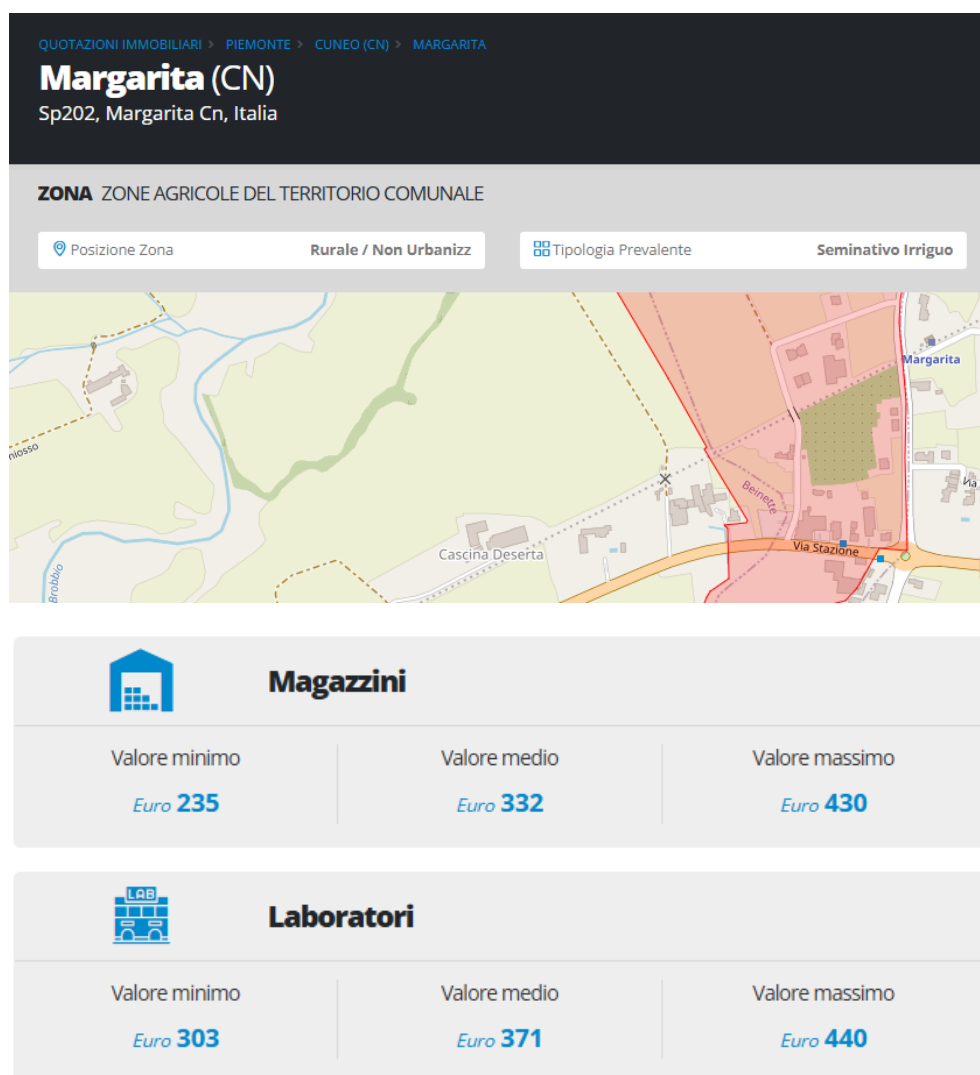
Spazio disponibile per annotazioni



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 laboratori nel Comune di Margarita (CN) in zone simili, risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 303,00; valore massimo di €/mq. 371,00 e valore medio di €/mq. 440,00; di tutto ciò ne è dato riscontro di seguito:



Capannoni tipici

Valore minimo

Euro **247**

Valore medio

Euro **366**

Valore massimo

Euro **485**

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo

Euro **215**

Valore medio

Euro **347**

Valore massimo

Euro **479**

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo s

Indagini dirette di mercato

L'indagine si è estesa anche a operatori nel settore ed 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.

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 € 460,00.

Nella tabella che segue sono state determinate le superfici commerciali; in particolare si evidenzia che è stata assunta la superficie commerciale riferita al capannone principale, mentre non sono state valutate, le superfici delle tettoie esterne in quanto, così come costituite ad oggi, non regolarizzabili.

SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE €/mq	VALORE DI MERCATO €
160,7	460,00	73.922,00

Arrotondato ad €. 74.000,00 (*dicansi Euro settantaquattromila/00*).

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto di valutazione risulta essere pertanto determinato in **€ 74.000,00 (*dicansi Euro settantaquattromila/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 la regolarizzazione delle opere indicativamente in circa **€ 4.000,00 (*quattromila/00*)** oltre oneri di legge, 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.

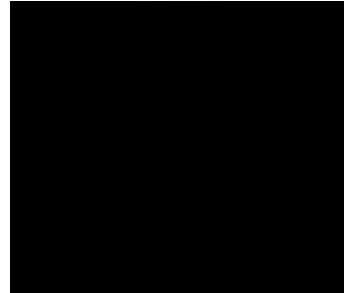
Le spese tecniche relative agli aggiornamenti catastali descritti nel relativo paragrafo non vengono incluse nelle deduzioni in quanto si ritengono, per la procedura in atto, propedeutiche all'atto di trasferimento al fine di aggiornare la situazione catastale con la situazione rilevata ad oggi ma, tali aggiornamenti non sarebbero necessari se si procedesse in via ordinaria alla demolizione delle opere non sanabili prima di effettuare l'atto di vendita, in quanto trattasi di opere già non presenti nelle situazioni catastali agli atti.

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 e Atto di Provenienza

ALLEGATO 8 - Estratto della cartografia di P.R.G.C. e stralcio delle N.T.A.

ALLEGATO 9 – Precedenti edilizi

ALLEGATO 10 - Diffformità edilizie

ALLEGATO 11 – Attestato di Prestazione Energetica

ALLEGATO 12 - Stato di occupazione