

**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI
SITI IN STRADA PROVINCIALE N. 50,
COMUNE DI LIMONE PIEMONTE (CN)
IDENTIFICATI CATASTALMENTE AL FG. 44 PART. 221 SUBB.15-85**

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, in prima fase (fase uno), la stima 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, 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.

Si procede, pertanto, nel proseguo della perizia di stima, all'espletamento dell'incarico così come sopra riportato.

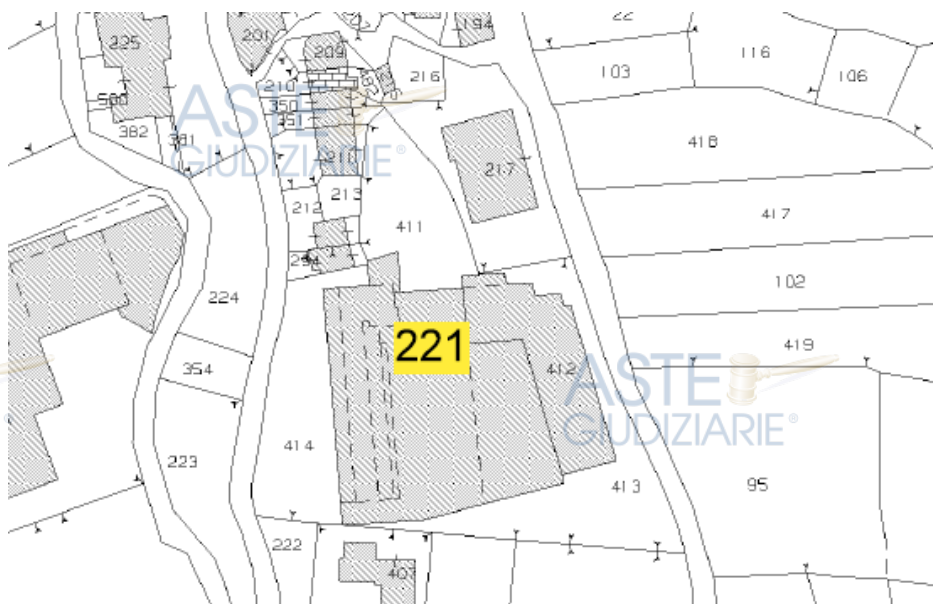
Successivamente (fase due), verrà svolta la seconda parte dell'incarico così come individuato:

- 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).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di valutazione risultano ubicati nel territorio del Comune di Limone Piemonte (CN), Strada Provinciale n. 50 e risultano individuati come da estratto di mappa che si unisce alla presente di cui all'allegato 1 (**ALLEGATO 1 - Estratto di mappa**).



Sono state effettuate le visure storiche degli immobili oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare risulta così identificato:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI LIMONE PIEMONTE (CN), STRADA PROVINCIALE N. 50 – PIANO 2

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
44	221	15	A/2	2	3 vani	€ 426,08

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI LIMONE PIEMONTE (CN), STRADA PROVINCIALE N. 50 – PIANO T

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
44	221	85	C/6	4	13 m ²	€ 86,61

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

Gli immobili risultano catastalmente intestati ai seguenti soggetti:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
		Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Sono state richieste le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate/Agenzia del Territorio (**ALLEGATO 3 – Planimetrie catastali**).

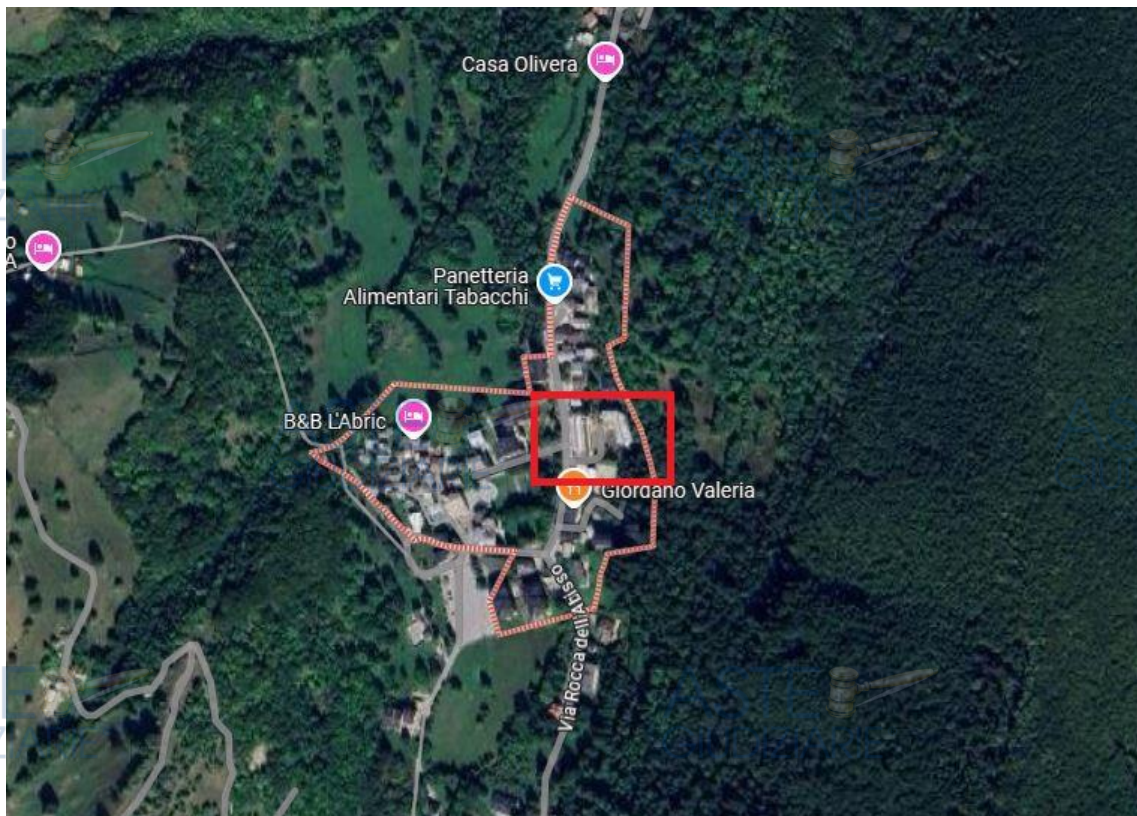
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile viene descritto così come visionato durante il sopralluogo effettuato in data 10/05/2025.

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato in Limonetto, località facente parte del comune di Limone Piemonte (CN), comune che consta una popolazione di 1500 abitanti circa; gli immobili fanno parte del Condominio denominato "Prati S. Lorenzo" ubicato in Strada Provinciale n. 50, in frazione Limonetto che dista circa km. 5 dal centro di Limone Piemonte.

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





DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato 4 (**ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica**), il compendio immobiliare è costituito da appartamento e posto auto in edificio condominiale.

L'accesso sia pedonale che carraio al complesso condominiale avviene da strada; l'appartamento è localizzato al piano secondo (3 f.t.) il posto auto è localizzato al piano terra.

Il condominio risulta essere dotato di ascensore condominiale.

APPARTAMENTO

L'appartamento si presenta composto di: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. I serramenti esterni sono in legno e vetro doppio mentre i serramenti interni sono in legno tamburato. I locali risultano essere pavimentati con le stesse finiture di recente realizzazione ad eccezione della camera che ha pavimentazione in legno più

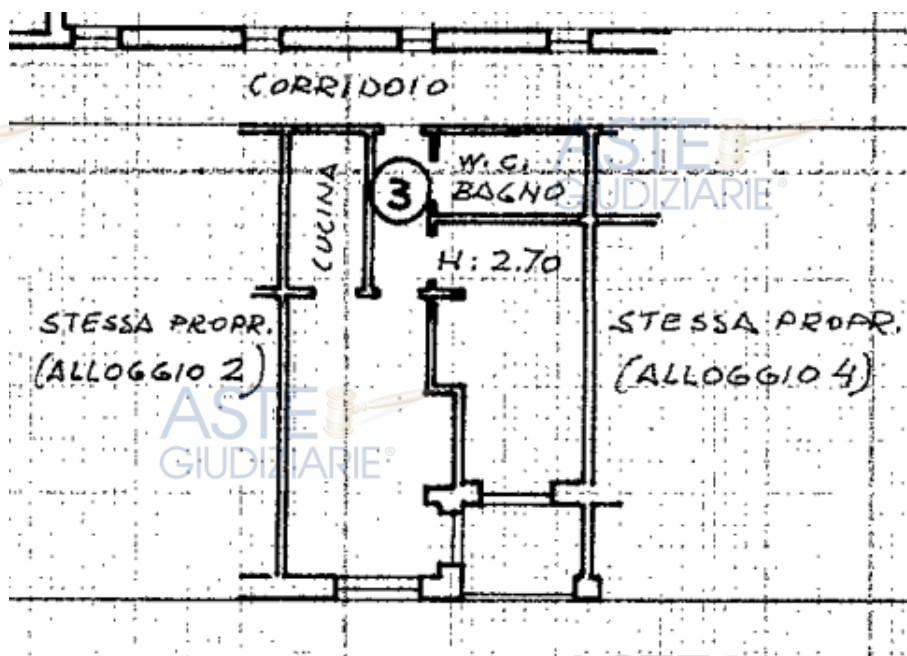
datata. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il bagno e il locale cucina presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica-gres.

Nel locale bagno sono presenti i seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, gas, di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

Le altezze interne risultano essere comprese tra m. 2.65 e m. 2.68 circa. Risulta da verificare la possibilità di deroga all'altezza minima prevista dalla normativa igienico-sanitaria, la presente valutazione non include tale ricerca, che sarà oggetto di approfondimento successivo e, pertanto, attualmente l'immobile viene valutato conforme, ma sarà necessaria ulteriori verifica che potrà modificarne i valori indicati.

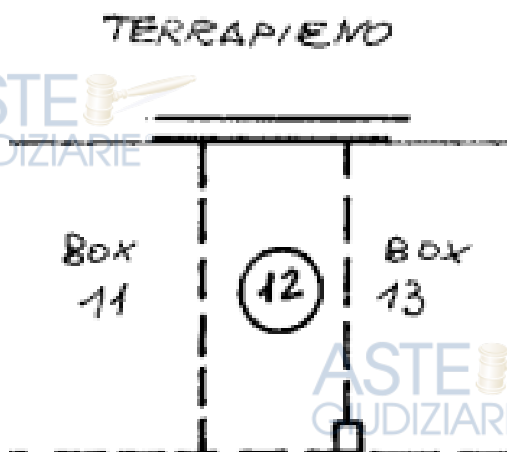
Si riporta estratto della planimetria catastale:



POSTO AUTO

Al piano terra è presente posto auto coperto, localizzato all'interno di ampio locale condominiale dove presenti posti auto di proprietà. L'accesso pedonale avviene dalle scale condominiali attraverso un camminamento, mentre l'accesso carrai avviene dalla strada. E' presente impianto elettrico.

Si riporta estratto della planimetria catastale:

**CARATTERISTICHE GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Il compendio immobiliare risulta essere realizzato prevalentemente con struttura portante in cemento armato e solai in laterocemento.

SERVIZI ED ALLACCIAMENTI

Il complesso immobiliare non risulta essere dotato di impianto elettrico, idrico, gas, di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria e fognario.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE

Si precisa che, come da incarico conferito (fase uno), ad oggi, non è stata valutata la situazione edilizio-urbanistica e la valutazione degli immobili, in questa prima fase, come previsto da incarico, esula dalla verifica urbanistico-edilizia e catastale; l'immobile infatti viene descritto e valutato come da situazione di fatto riscontrata in loco e si rimanda a successivo approfondimento in merito alla verifica della situazione edilizio-urbanistica e catastale; situazione che potrà incidere sulla determinazione del valore massimo di mercato.

Si precisa che, da una prima sommaria visione di quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti e che è allegata alla presente, la situazione rappresentata in planimetria catastale non trova totale corrispondenza con quanto riscontrato sui luoghi.

Successivamente, al fine di poter rispondere compiutamente alla seconda parte dell'incarico (fase due), ove in particolare si aveva mandato di valutare la situazione edilizio-urbanistica degli immobili, è stata richiesta agli enti preposti la documentazione al fine di valutare la situazione edilizio-urbanistica e lo stato di occupazione. Tali ricerche risultano ad oggi in corso e tale documentazione risulta ad oggi non ancora completamente fornita alla scrivente oppure ancora in fase di studio/discussione con i tecnici preposti; ad oggi, pertanto, tali verifiche risulta non ancora effettuate e la valutazione indicata nella presente esula dalla verifica urbanistico-edilizia che verrà pertanto definita in fase successiva.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La scrivente a completamento di tutte le operazioni peritali, ha potuto svolgere raffronti e attente considerazioni.

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 condominio di fascia media con finiture datate ma l'appartamento internamente risulta essere stato oggetto di parziale ristrutturazione; i serramenti esterni non risultano essere stati sostituiti.

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 la localizzazione; la destinazione d'uso; la tipologia immobiliare ed edilizia; i rapporti mercantili; il carattere della domanda e dell'offerta ed in particolare la motivazione a comprare.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali dell'intero compendio immobiliare, ovvero, come da incarico, si sono rilevate esclusivamente singole misure a campione e, anche sulla base delle planimetrie catastali fornite dalla committenza, si sono ricavate le superfici commerciali. Tali superfici, che dovranno essere soggette a verifica successiva sono comprensive dei muri perimetrali (sino a uno spesso di 40 cm) e di tutti i muri interni.

Le superfici indicate risultano arrotondate rispetto a quelle effettivamente calcolate con le approssimazioni o per difetto o per eccesso per semplificazione di calcolo.

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.

CONSIDERAZIONE SUI COMPARABILI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

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

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:

- per gli immobili residenziali nel Comune di Limone Piemonte (CN) in zone simili (Limonetto), risulta avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 940; valore massimo di €/mq. 1400;
- per i garage nel Comune di Limone Piemonte (CN) in zone simili (Limonetto), risulta avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 850; valore massimo di €/mq. 1250;

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: LIMONE PIEMONTE

Fascia/zona: Suburbana/LIMONETTO%20-%20IMPIANTI%20SCIISTICI%20-

Codice zona: E4

Microzona: 8

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	
Abitazioni civili	Normale	940	1400	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1250	L	3,1	4,6	L
Box	Normale	850	1250	L	2,9	4,2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1650	L	3,9	5,7	L

Spazio disponibile per annotazioni



Borsino Immobiliare

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:

- gli immobili residenziali in stabili di fascia media nel Comune di Limone (CN) in zone simili (Limonetto), risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 885,00; valore massimo di €/mq. 1440,00 e valore medio di €/mq. 1163,00;
- i posti auto coperti nel Comune di Limone (CN) in zone simili (Limonetto), risultano avere quale valore di mercato: valore minimo di €/mq. 477,00; valore massimo di €/mq. 674,00 e valore medio di €/mq. 576,00; di tutto ciò ne è dato riscontro di seguito:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > PIEMONTE > CUNEO (CN) > LIMONE PIEMONTE

Limone Piemonte (CN)

12015 Limonetto Cn, Italia

ZONA S. ANNA TETTI GRISAN TETTI LISET

Posizione Zona

Periferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.022**

Valore medio

Euro **1.342**

Valore massimo

Euro **1.661**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **885**

Valore medio

Euro **1.163**

Valore massimo

Euro **1.440**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **758**

Valore medio

Euro **948**

Valore massimo

Euro **1.137**

**Box auto & Autorimesse**

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

Valore minimo

Euro **609**

Valore medio

Euro **810**

Valore massimo

Euro **1.011****Posti auto coperti**

Quotazioni di parcheggi coperti

Valore minimo

Euro **477**

Valore medio

Euro **576**

Valore massimo

Euro **674****Posti auto scoperti**

Quotazioni di parcheggi scoperti

Valore minimo

Euro **290**

Valore medio

Euro **356**

Valore massimo

Euro **421****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 località di Limonetto.

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**APPARTAMENTO**

Al termine di tutte le considerazioni effettuate è stato assunto quale più probabile valore di mercato dell'immobile Subjet un range di valori tra €/mq. 1200,00 e €/mq. 1450,00.

Nella tabella che segue è stata determinata la superficie commerciali alla quale è stato attribuito un valore unitario al metro quadrato minimo e massimo:

SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE €/mq MINIMO MASSIMO	VALORE DI MERCATO € MINIMO MASSIMO
50,8	1.200,00	60.960,00
	1.450,00	73.660,00

Tenuto conto della valutazione effettuata sulla stima comparativa si ritiene all'attualità che il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi sia da determinarsi in un range di valori indicativamente compreso tra i complessivi €. 60.000,00 (dicansi Euro sessantamila/00) e € 75.000,00 (dicansi Euro settantacinquemila/00).

POSTO AUTO

Al termine di tutte le considerazioni effettuate è stato assunto quale più probabile valore di mercato dell'immobile Subjet un range di valori tra €/mq. 520,00 e €/mq. 870,00.

Nella tabella che segue è stata determinata la superficie commerciali alla quale è stato attribuito un valore unitario al metro quadrato minimo e massimo:

SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE €/mq MINIMO MASSIMO	VALORE DI MERCATO € MINIMO MASSIMO
11,4	520,00	5.928,00
	870,00	9.918,00

Tenuto conto della valutazione effettuata sulla stima comparativa si ritiene all'attualità che il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi sia da determinarsi in un range di valori indicativamente compreso tra i complessivi €. 6.000,00 (dicansi Euro seimila/00) e € 10.000,00 (dicansi Euro diecimila/00).

Il valore sopra indicato potrà quindi essere oggetto di successive modifiche/variazioni nella determinazione del valore di mercato; variazioni che possono essere determinate sia dall'approfondimento delle analisi di mercato, sia dalle risultanze della verifica della conformità edilizio-urbanistica e catastale e, dal valore così determinato, dovrà dedursi l'eventuale onere conseguente alla richiesta per l'ottenimento di sanatorie edilizie; il tutto da verificare e valutando la regolarità della situazione edilizio-urbanistica e catastale, sempre se possibile, sottoponendo le pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e la documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno le modalità, il relativo costo e quindi l'effettiva possibilità o meno del rilascio di eventuali provvedimenti autorizzativi.

Si ritiene, con l'indicazione di tale range di valori di aver risposto compiutamente alla prima parte dell'incarico, come da perizie consegnate in data 16/05/2025.

Successivamente, ad oggi, si fa presente che, al fine di rispondere compiutamente alla seconda parte dell'incarico, ove in particolare si aveva mandato di valutare la situazione edilizio-urbanistica degli immobili, è stata richiesta agli enti preposti la documentazione al fine di valutare la situazione edilizio-urbanistica e lo stato di occupazione. Tali ricerche risultano ad oggi in corso e tale documentazione risulta ad oggi non ancora completamente fornita alla scrivente oppure ancora in fase di studio/discussione con i tecnici preposti, ma essendomi pervenuta comunicazione urgente di dover indicare i valori di stima degli immobili, visti i tempi ristretti della procedura, ma non potendo, ad oggi, per le motivazioni fin qui esposte, comunicare un valore di mercato con precisione, si indica a titolo cautelativo, non avendo ancora tutti gli elementi per poter addivenire a una valutazione definitiva, di prendere in considerazione, ad oggi, il valore minimo prudenziale indicato in € 60.000,00 (dicansi Euro sessantamila/00) relativamente all'appartamento e in € 6.000,00 (dicansi Euro seimila/00) relativamente all'autorimessa.

Il valore di mercato indicato si riferisce a immobili liberi e in piena disponibilità del proprietario. Tale situazione è stata dichiarata dalla proprietà, risulta in corso di verifica l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato o altro presso gli enti preposti.

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito,

Con osservanza.

Asti, 05 Giugno 2025

Il Perito Stimatore



ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Visura storica Catasto Fabbricati

ALLEGATO 3 - Planimetria catastale

ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica