



**RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILE
SITO IN STRADA PROVINCIALE,
COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN)
IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 8 PART. 841**

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.

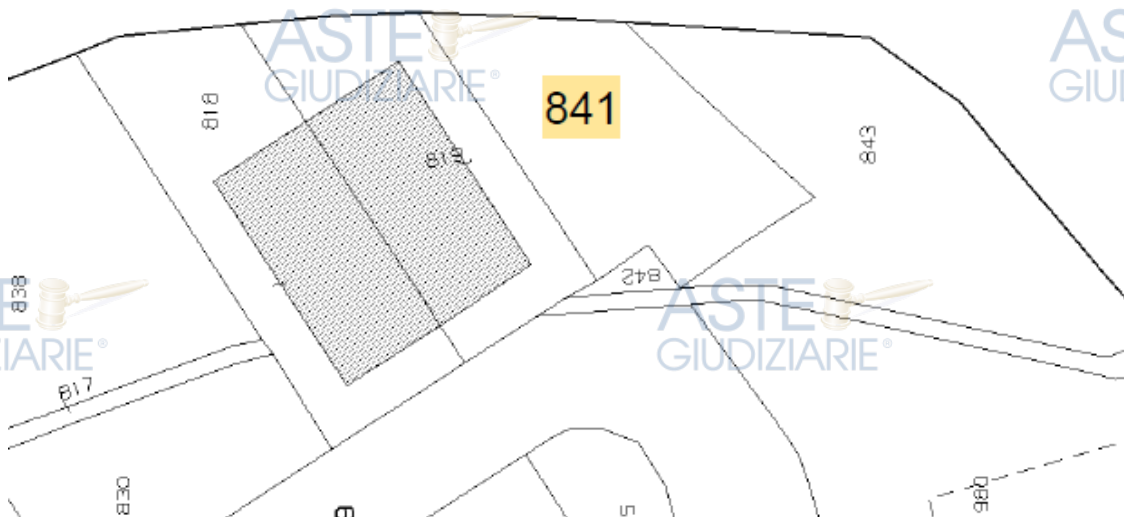
Successivamente (fase due), verrà svolta la seconda parte dell'incarico così come individuato:

- 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

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



E' stata effettuata la visura storica dell'immobile oggetto di valutazione.

Il compendio immobiliare risulta così identificato:

CATASTO TERRENI - COMUNE DI CASTELLETTO UZZONE (CN)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE (mq)			REDDITO	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
8	841	BOSCO CEDUO	1	000	13	63	€ 0,63	€ 0,28

vedasi allegato 2 Visura storica catasto terreni (**ALLEGATO 2 – Visura storica Catasto Terreni**).

L'immobile risulta catastalmente intestato ai seguenti soggetti:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		Proprietà 1/1

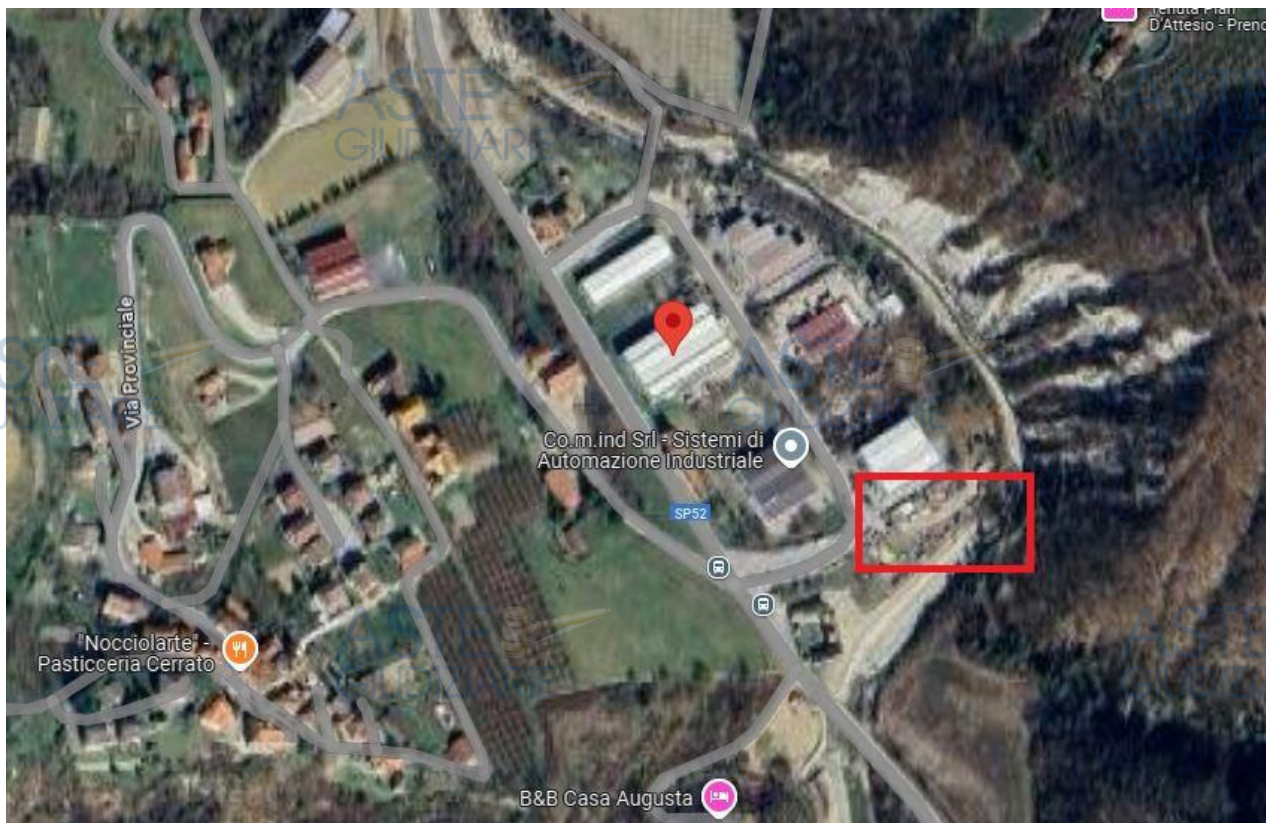
DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

UBICAZIONE

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

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

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



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattasi di area pianeggiante, attualmente utilizzata come deposito di vario materiale come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'allegato 5 (**ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica**). Il terreno è localizzato in prossimità del Torrente Uzzone come visibile dall'estratto sotto riportato:



L'accesso all'area avviene direttamente dalla strada in quanto non risultano essere presenti recinzioni.

Il compendio immobiliare risulta essere di circa 1.363 mq. catastali, in parte con pavimentazione in pietrisco/terra e la restante parte in erba.

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

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

Al fine di effettuare una valutazione completa, risulta molto importante la ricerca dei provvedimenti edilizi che verrà svolta in fase successiva, trattasi infatti di immobile che ricade in zona di PRGC così classificata: "Area per Insediamenti Produttivi di completamento in attuazione PC1(Art.16, Art.18 N.T.A.)" probabilmente facente parte di Piano Esecutivo all'interno del quale sono riportate le destinazioni delle singole aree e le effettive eventuali potenzialità edificatorie, strumento che non è stato possibile, in questa prima fase di stima, essere oggetto di verifica in

quanto richiesto ai competenti uffici comunali ma non attualmente ancora nella disponibilità della scrivente. Risultano, inoltre, anche da verificare con precisione gli ulteriori vincoli derivanti dal PRGC e da tutti gli strumenti urbanistici/normative in vigore.

La scrivente pertanto, in questa fase, ha potuto quindi solo parzialmente completare le operazioni peritali, potendo svolgere parziali raffronti e considerazioni.

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

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 le caratteristiche riscontrabili ovvero la localizzazione; la destinazione; il carattere della domanda e dell'offerta ed in particolare la motivazione a comprare. Si è inoltre considerata la particolare situazione di congiuntura economica della zona di mercato in cui è localizzata l'area 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, 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.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it pec: elisa.valpreda@geopec.it

Consulente Tecnico del Tribunale

CONSIDERAZIONE SUI COMPARABILI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

V.A.M. – Valori Agricoli Medi – banca dati dell'Agenzia delle Entrate

Pur trattandosi di area inserita quale "Area per Insediamenti Produttivi di completamento in attuazione PC1" sono state esaminate e consultate anche le banche dati dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento ai Valori Agricoli Medi, quotazioni che se pur non specificamente indicative, forniscono orientamenti sui valori agricoli medi in riferimento alla coltura catastale e alla Regione Agraria di appartenenza del Comune di Castelletto Uzzone.

Dalle indagini effettuate e dalle risultanze del riscontro dalle banche dati è emerso che i terreni nel Comune di Castelletto Uzzone (CN) a coltura "Bosco Ceduo", risultano avere quale valore agricolo medio 3.121 €/ha equivalente a un valore di 0,3121 €/mq.

Considerato che trattasi di terreno pianeggiante, a principale coltura attuale prato si è preso in considerazione anche il valore indicato per la coltura "Prato" pari a 8.363 €/ha equivalente a un valore di 0,8363 €/mq

Di tutto ciò ne è dato riscontro di seguito:



Ufficio provinciale di CUNEO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/05/2024
Ora: 9.51.45

Annualità 2024

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 15/01/2024

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

REGIONE AGRARIA N°: 11 COLLINE DELLA BASSA LINGA DI ALBA Comuni di: ALBA, BARBARESCO, BAROLO, CAMO, CASTIGLIONE FALLETTO, CASTIGLIONE TINELLA, COSSANO BELBO, DIANO D'ALBA, GRIZZANE CAVOUR, LA MORRA, MANGO, MONCHIERO, MONFORTE D'ALBA, MONTELUPO ALBESSE, NEIVE, NEVIGLIE, NOVELLO, ROCCHETTA BELBO, RODDI, RODELLO, SANTO STEFANO BELBO, SERRALUNGA D'ALBA, TREISO, TREZZO TINELLA, VERDUNO					REGIONE AGRARIA N°: 12 COLLINE ALTA LINGA DI ALBA Comuni di: ALBARETTO DELLA TORRE, ARGUELLO, BENEVELLO, BERGOLO, BORGOMALE, BOSIA, BOSSOLASCO, CASTELLETO UZZONE, CASTINO, CERRETTO LANGHE, CISSONE, CORTEMILLA, CRAVANZANA, FEISOGGIO, GORZEGNO, LEQUIO BERRIA, LEVICE, NIELLA BELBO, PERLETTO, PEZZOLO VALLE UZZONE, RODDINO, SAN BENEDETTO BELBO, SERRAVALLE LANGHE, SINIO, SOMANO, TORRE BORMIDA				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	
BOSCO CEDUO	3121				3121				
BOSCO D'ALTO FUSTO	8874				4836				
BOSCO MISTO	4284				3551				
CANNETO	11382				11569				
CASTAGNETO	7896				8079				
FRUTTETO	40069				33752				
INCOLTO PRODUTTIVO	796				858				
ORTO	34517				25216				
ORTO IRRIGUO	44311				27418				
PASCOLO	1407				1407				
PASCOLO ARBORATO	1407				1407				
PASCOLO CESPUGLIATO	1407				1407				
PESCHETO	40817								
PRATO	14042				8363				
PRATO ARBORATO	16038				9299				
PRATO IRRIGUO	33092				17473				
PRATO IRRIGUO ARBORATO	35001				19220				

Nella tabella che segue è indicata la superficie catastale alla quale è stato attribuito un valore unitario al metro quadrato relativo alla coltura “Bosco Ceduo” e alla coltura “Prato”:

SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE €/mq MINIMO MASSIMO	VALORE DI MERCATO € MINIMO MASSIMO
1363	Bosco ceduo 0,3121	425,39
	Prato 0,8363	1.139,88

Costo Storico

Si è inoltre preso in considerazione anche il valore storico dell’area in oggetto derivante da atto di acquisto del 02/05/2018 Notaio Lucia Cotto Repertorio n. 5057, Raccolta n. 4157 indicato in € 12.000,00.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Tenuto conto delle valutazioni fin qui effettuate, si ritiene che con gli elementi a disposizione all’attualità, il più probabile valore di mercato del bene di cui trattasi sia da determinarsi in un range di valori indicativamente compreso tra i complessivi **€. 1.500,00 (dicansi Euro millecinquecento/00) e € 12.000,00 (dicansi Euro dodicimila/00).**

Il valore sopra potrà essere oggetto di successive modifiche/variazioni in eccesso o in difetto nella determinazione del valore nella “stima analitica”; variazioni che possono essere determinate sia dall’approfondimento delle analisi di mercato, sia dalle risultanze della verifica della situazione edilizio-urbanistica e catastale.

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 € 1.500,00 (dicansi Euro millecinquecento/00).

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

Valpreda arch. Elisa

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 - Estratto di mappa

ALLEGATO 2 - Visura storica Catasto Terreni

ALLEGATO 3 - Documentazione fotografica

