

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI



GIUDICE DELEGATO: Dott. Marco Bottallo

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Matteo Rellecke Nasi

STIMA DEI BENI SITI IN LA MORRA, SANTA VITTORIA D'ALBA, RACCONIGI E BRA

Perito Stimatore
Architetto Elisa Valpreda
Geometra Marco Raspo

**RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 15**

QUESITO 5

5) Predisponga la relazione di stima, descrivendo ed indentificando adeguatamente gli immobili, laddove necessario verificando l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ovvero segnali la necessità di acquisirlo alla Curatela con l'ausilio di tecnico iscritto all'albo regionale di competenza. Verifichi, inoltre, la conformità delle rappresentazioni grafiche catastali dei fabbricati con la situazione di fatto provvedendo, in caso di difformità, alla redazione e presentazione di opportuna variazione DOCFA.

IN RISPOSTA AL QUESITO 5

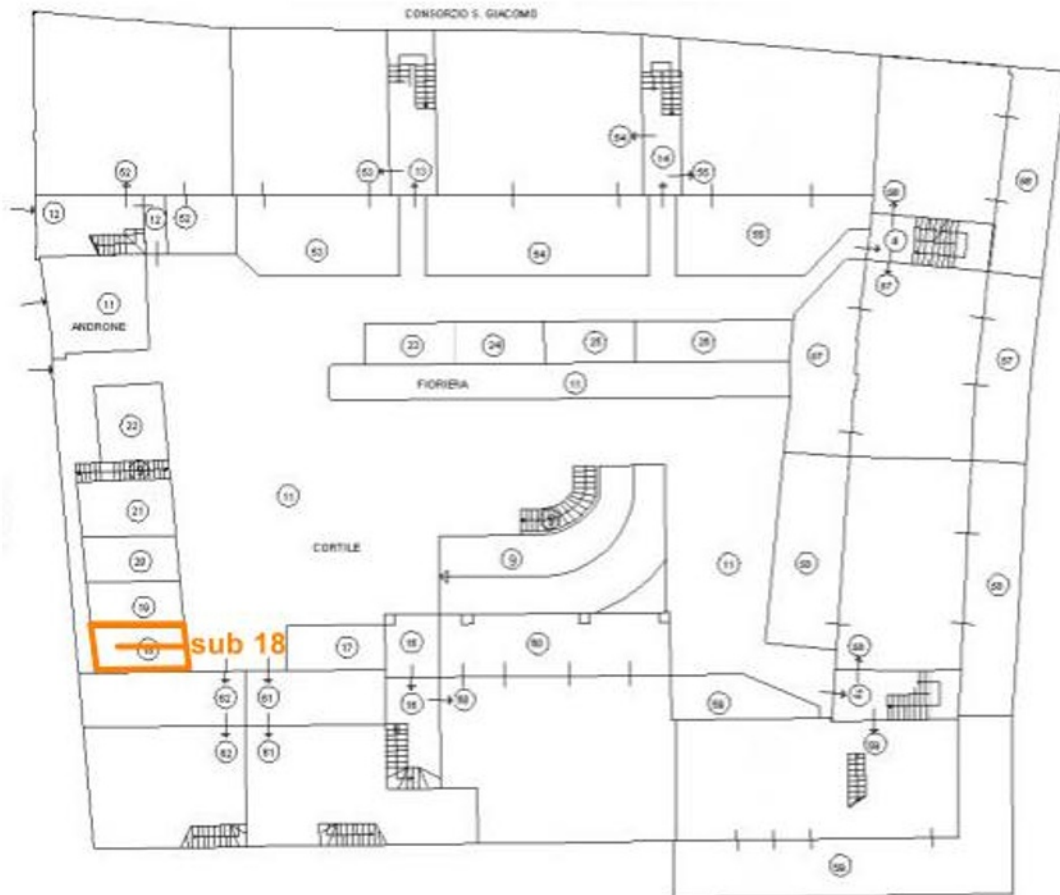
In riferimento a: ubicazione, caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'intero compendio immobiliare si rimanda a quanto già compiutamente descritto nella "Relazione generale" in risposta al quesito 5. Di seguito si fornisce dettagliata descrizione della singola unità immobiliare identificata come segue.

LOTTO 15 - SUBALTERNO 18

L'unità immobiliare costituente il LOTTO 15 risulta essere il posto auto identificato catastalmente al subalterno 18, al piano terreno facente parte del fabbricato già individuato precedentemente al punto 5 della "Relazione generale" all'interno della corte interna (fotogrammi n.ri 15.1 e 15.2).

PIANTA PIANO TERRENO

come identificata nell'elaborato planimetrico presente agli atti alla data dei sopralluoghi ma successivamente oggetto di variazione e aggiornamento



FOTOGRAMMA 15.1



FOTOGRAMMA 15.2

Il posto auto individuato al sub. 18 risulta essere catastalmente identificato come segue.

SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI RACCONIGI – CATASTO FABBRICATI - VIA SANTA MARIA, 49 - PIANO T

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
50	284	18	cat. C/6	2	13 mq	Totale: 13 m ²	Euro: 56,40

L'unità immobiliare attualmente risulta catastalmente così intestata:

DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]		Proprietà per 1/1

(ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5d.15 - Visura catastale storica sub. 18 e

ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.15 - Planimetria catastale sub. 18)

L'unità immobiliare è localizzata al piano terra. I confini catastali risultano essere: part. 284 sub. 19 (posto auto), part. 284 sub. 11 corte comune b.c.n.c., part. 284 sub. 78 (ex sub. 62), salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE

L'unità immobiliare si presenta pavimentata con blocchetti in pietra ed è sul posto, attualmente, delimitata da: posto auto confinane sub. 19 (Nord-Ovest), da cordolo in cemento verso l'area esterna del sub. 78 ex sub. 62 (Sud-Est) e da area presumibilmente comune (camminamento rialzato in blocchetti in pietra) verso Sud-Ovest. E' presente tubazione a ridosso dello scalino del camminamento, come visibile dal fotogramma n. 15.2.

Considerato che non vi sono confini identificabili e fisicamente rilevabili allo stato dei luoghi conformemente per tutti i posti auto, la superficie di riferimento utilizzata, per uniformità di valutazione, sarà individuata nella superficie catastale.

La superficie indicata sulla visura catastale è pari a mq 13; l'area di manovra antistante risulta essere di dimensioni tali da rendere agevole il parcheggio.

In riferimento alla verifica della situazione catastale si rimanda alla risposta al successivo quesito 4.

L'attesto di Prestazione Energetica non è richiesto per la destinazione posto auto scoperto in riferimento alla normativa vigente.

QUESITO 4

4) Verifichi la regolarità edilizia degli immobili descrivendo compiutamente natura e tipologia di eventuali abusi e difformità. Provveda, dove necessario, a richiedere certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 c. 2 DPR 380/2001, producendone doppia copia in originale a mani della Curatela. A richiesta della Curatela provveda ad aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, se scaduto, in data antecedente all'istanza di vendita, provvedendo laddove l'assetto urbanistico dell'immobile si sia modificato, ad aggiornare la relazione di stima.

IN RISPOSTA AL QUESITO 4

Oltre a quanto già esposto nella "Relazione generale" in risposta al quesito 4, si riporta di seguito la situazione edilizio-urbanistica riferita alla singola unità immobiliare in oggetto.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA RIFERITA ALLA SOLA UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'unità immobiliare risulta essere composta da posto auto al piano terra. Si è quindi analizzata la documentazione relativa ai precedenti edilizi, raffrontando la situazione autorizzata con Permesso di Costruire n. 12/0257V del 26/02/2013 (**ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7b – Trasmissione elenco pratiche, pratica edilizia n. 12/0257V e agibilità parziale 13/0175 da parte del Comune di Racconigi**) con la situazione di fatto documentata e conseguentemente desunta sui luoghi, al termine di tutti i raffronti, si rilevano le seguenti difformità:

Il posto auto in oggetto identificato catastalmente quale sub. 18 non è indicato totalmente quale area a "parcheggio privato" nell'elaborato grafico autorizzato con Permesso di Costruire n. 12/0257V del 26/02/2013 (**ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7b – Trasmissione elenco pratiche, pratica edilizia n. 12/0257V e agibilità parziale 13/0175 da parte del Comune di Racconigi**). In particolare:

- parte dell'area risulta essere rappresentata quale area a verde privato del sub. 78 (ex sub. 62);

- la pavimentazione è in blocchetti di pietra e non parzialmente a verde, diversamente da quanto autorizzato.

Si precisa che si è venuti in possesso di:

- dichiarazione di agibilità n. 13/0175 rilasciata il 19/12/2013 e
- certificazione dell'impianto elettrico parti condominiali (scale - garage - cantina - locali di sgombero - illuminazione esterna)

Il tutto come meglio individuato nell'allegato **(ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7f – Agibilità parziale ed estratto allegati)**.

In data 04/08/2020 è stato disposto primo accesso presso il comune di Racconigi; sono seguiti numerosi incontri e colloqui anche telefonici con i tecnici comunali (così come in parte già descritto nel paragrafo della "Relazione Generale" dedicato alla "sintetica cronologia delle attività svolte") al fine di valutare la possibilità di regolarizzare ed ottenere sanatorie per opere non corrispondenti ai provvedimenti autorizzativi. La procedura è risultata molto complessa e articolata, si omette qui il dettaglio dei singoli incontri e si riporta quanto al termine delle operazioni e approfondimenti emerge, in linea di massima, circa le possibilità di sanare parte delle difformità rilevate in riferimento agli ultimi incontri con il tecnico comunale geom. Carlo Cortassa del 21/02/2023 e del 06-07/04/2023.

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.

L'ipotesi individuata, con tutte le riserve di cui sopra, prevede la predisposizione di pratica di attività di edilizia libera per difformità sopra individuate; la pratica dovrà essere completa di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentata a firma di tecnico abilitato con eventuale pratica di agibilità.

La pratica edilizia potrebbe essere ricompresa nella pratica edilizia a sanatoria da presentare per regolarizzare parte delle difformità dell'unità immobiliare a destinazione residenziale (sub. 62) e, pertanto, si propone la vendita congiunta del LOTTO 3 (sub. 78 ex sub. 62) e del LOTTO 15 (sub. 18).

Il costo di tale pratica viene ricompreso, di conseguenza, nella pratica edilizia a sanatoria già individuato per l'unità immobiliare in oggetto sub. 78 (ex sub. 62).

Allo stato attuale non è possibile verificare e determinare con esattezza la possibilità di ottenere o meno sanatorie e quali provvedimenti autorizzativi richiedere; occorre procedere con: eseguire dettagliato rilievo dell'intera area e unità immobiliari, 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, nel caso, anche una ulteriore pratica globale per l'intero edificio condominiale coordinata dall'Amministratore del condominio, relativa anche alle parti condominiali non escludendo la necessità che potrà emergere di integrare con pratiche singole per alcune unità immobiliari oltre a quella in oggetto, ma questo è determinabile solo al termine delle prime e laboriose fasi procedurali - tecniche di rilievo, raffronto ed approfondimenti.

RISERVA: Il tutto 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.

Occorre 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, 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.

VERIFICA SITUAZIONE CATASTALE

Dal raffronto tra la situazione di fatto rilevata e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto fabbricati (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.15 - Planimetria catastale sub. 18**), si rileva che sostanzialmente la situazione catastale risulta essere conforme a quanto rilevabile in loco. E' da precisare che è indicata nelle singole planimetrie catastali per tutte le coerenze indistintamente la dicitura "stessa ditta" senza differenziare se trattasi di "altra unità immobiliare" (oggetto di successive eventuali variazioni di intestazione) o di "b.c.n.c".

QUESITO 7

7) *indichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri e pesi, specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.*

Oltre a quanto già esposto nella "Relazione generale" in risposta al quesito 7 in riferimento all'esistenza di formalità, vincoli, oneri e pesi, si riporta di seguito la sola situazione condominiale riferita alla singola unità immobiliare in oggetto.

IN RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE CONDOMINIALE

A completamento di quanto già esposto in riferimento alla situazione condominiale nella "Relazione generale", l'amministratore conferma che non risultano spese straordinarie deliberate e non sono in corso altri procedimenti giudiziari (vedasi **ALLEGATO 6 - Documentazione condominiale**) pur precisando che, sempre dalla documentazione fornita dall'amministratore, si può rilevare che non risultano pagate le spese straordinarie relative alla manutenzione cortile e fabbricato come meglio specificato successivamente.

Si riporta di seguito la situazione condominiale e debitoria fornita dall'amministratore sig. Bartolomeo Sola in riferimento alla singola unità immobiliare in oggetto. Si precisa che a seguito

della prima risposta contenente la documentazione fornita da parte dell'amministratore, si sono riscontrate incongruenze; si è pertanto provveduto a richiedere all'amministratore una tabella riepilogativa dei millesimi e delle spese suddivise per le singole unità immobiliari che viene riportata a completamento dell'allegato 6 e alla quale viene fatto esplicito riferimento nel prosieguo della presente.

Si riporta, per completezza, all'interno dell'allegato 6, tutta la documentazione fornita dall'amministratore, precisando, come già detto, che si sono riscontrate alcune incongruenze nei millesimi e nella ripartizione spese e che nella presente relazione si farà riferimento esclusivamente al riepilogo fornito dall'amministratore stesso riportato a completamento dell'allegato 6 "Riepilogo millesimi e spese":

- l'unità immobiliare in oggetto risulta avere proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui trattasi pari a 3,82/1000 come da tabelle fornite dall'amministratore;
- le spese condominiali di gestione annuale dell'unità immobiliare in oggetto risultano essere circa pari a:
 - spesa gestione 2019/2020: 15,25 €/annui;
 - spesa gestione 2020/2021: 20,17 €/annui;
 - spesa gestione 2021/2022: 27,38 €/annui.
- la situazione debitoria dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere circa pari a:
 - spesa gestione ordinaria 2019/2020: 15,25 €/annui;
 - spesa gestione ordinaria 2020/2021: 20,17 €/annui;
 - spesa gestione ordinaria 2021/2022: 27,38 €/annui;
 - non é stato fornito preventivo spese 2022/2023;
 - spese straordinarie (cortile): 9,00 €.

Il tutto come meglio individuato nell'allegato 6 (**ALLEGATO 6 - Documentazione condominiale**) oltre a ulteriori spese a debito precedenti e/o successive alla data di richiesta della documentazione condominiale e non in possesso della scrivente.

QUESITO 8

8) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.

IN RISPOSTA AL QUESITO 8

A completamento di quanto già esposto in riferimento alla risposta al quesito 8 nella “Relazione generale”, si fornisce di seguito descrizione dello stato di occupazione emerso durante i sopralluoghi della singola unità immobiliare in oggetto.

ACCERTAMENTI SVOLTI DURANTE I SOPRALLUOGHI

Durante i vari sopralluoghi, l'unità immobiliare oggetto di fallimento risultava di fatto occasionalmente occupata da autovetture di proprietà non identificata.

DICHIARAZIONE FORNITA DALL'AMMINISTRATORE

In riferimento alla richiesta della scrivente di cui al punto 6 riportata nell'allegato 6 circa “*se le unità immobiliari in oggetto, in base alla anagrafe condominiale, risultano locate o occupate, da chi ed a che titolo*”, l'amministratore ha dichiarato che: “*tutte le unità sono libere da persone e cose*” (**ALLEGATO 6 - Documentazione condominiale**).

VALUTAZIONE

A completamento di tutte le operazioni peritali propedeutiche alla determinazione dei valori si procede con la valutazione del compendio immobiliare così come precedentemente descritto.

Al fine di determinare i valori degli immobili ha considerato il loro stato di fatto, condotto separatamente sia indagini di mercato sia stime comparative mono-parametriche con le opportune considerazioni.

La procedura adottata ha consentito di determinare 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".

E' stata pertanto condotta 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 Subjet posti nella zona, che siano stati oggetto di compravendita nell'ultimo periodo, o offerti sul mercato, o comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Sono state considerate in entrambi i casi le varie caratteristiche, ovvero: la localizzazione, il contesto, la destinazione d'uso; il piano; le singole tipologie immobiliari ed edilizie, lo stato di conservazione e manutenzione, gli eventuali rapporti mercantili; il carattere della domanda e dell'offerta condizionati 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.

Come già accennato 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, di caratteristiche si sono potuti assumere a comparabili con il parametro della superficie e quindi del metro quadrato, quei beni che hanno caratteristiche simili come ubicazione, localizzazione, che sono proposti sul mercato nello stato di fatto e di conservazione come descritti.

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

Ai fini della determinazione dei valori, occorre considerare l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ove i valori dei beni immobiliari risultano da oltre un decennio in sensibile contrazione, successivamente ad un periodo di stagnazione, in conseguenza di costante abbondante presenza di offerte di immobili che contribuiscono alla contrazione dei valori e conseguentemente dei prezzi, contrapposti a carenze di proposte di acquisto con conseguenze dirette di eccedenza nelle offerte di vendita.

La particolare situazione di congiuntura economica, nella fattispecie quella della provincia di Cuneo, non favorisce altresì le dinamiche del mercato immobiliare sia nel numero delle transazioni che nei prezzi dei beni compravenduti.

Considerato che non vi sono confini identificabili e fisicamente rilevabili allo stato dei luoghi conformemente per tutti i posti auto, la superficie di riferimento utilizzata, per uniformità di valutazione, sarà individuata nella superficie catastale.

La superficie indicata sulla visura catastale è pari a mq 13.

Sono state considerate le superfici con destinazione posto auto scoperto e sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione di quello 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 in esame molto contenuti. Alle superfici così come sopra determinate sono stati attribuiti valori di mercato al metro quadrato ricavate dalle indagini di cui sopra e quindi è stato determinato il valore di mercato.

Ai fini della determinazione dei valori, non si sono trascurate altre caratteristiche che influiscono con peso non trascurabile nella valutazione, ovvero che il compendio immobiliare prospetta direttamente sulla corte interna e altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto e dell'intero compendio immobiliare.

Il compendio immobiliare è ubicato all'interno di contesto edilizio, a ridosso del concentrico del comune di Racconigi, zona non a connotata vocazione turistica o industriale. Essa si trova in zona con un'economia piuttosto stagnante che compromette e limita pertanto l'interessamento di numerosi acquirenti.

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, si è anche consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) elaborato e pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate con riferimento all'ultimo disponibile (Primo semestre 2023) ove emergono i valori che si riportano di seguito:



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CUNEO

Comune: RACCONIGI

Fascia/zona: Centrale/VIE P.S.S.A. MAFALDA, P.MI RACCONIGES,(REG. MARGHERITA,LATO SUD CASTELLO, UMBERTO I, REG. ELENA, STAZIONE, ODDONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

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	840	1250	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	510	750	L	1,9	2,8	L

Per i beni oggetto di valutazione si è proceduto come da tabella sotto riportata.

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq.)
P. Terreno	Posto auto scoperto	13,00	1	13,00
sommano mq				13,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'assunzione del valore unitario al mq, considerata l'eterogeneità dei beni posti in vendita, che comunque consentono di raffrontare con valori di richiesta dell'offerente e non prezzi

di mercato; il ridotto numero dei beni compravenduti; si è ritenuto di poter consultare i valori espressi dall'OMI, frutto di reali valori derivanti da prezzi consolidati.

Considerato che i valori derivanti dalle determinazioni OMI nell'ultimo semestre posti nel concentrico del comune di Racconigi sono disponibili solamente per la tipologia "box", e che tali valori sono ricompresi fra € 510,00 ed € 750,00 al mq; tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare oggetto di valutazione, dei rapporti mercantili applicati e considerando che trattasi di posto auto scoperto e non di box auto si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq un valore inferiore di quelli a riferimento per la destinazione box auto e pari a € 380,00.

SUPERFICIE VIRTUALE mq	VALORE AL mq €/mq	VALORE DI MERCATO €
13,00	380,00	4.940,00

Arrotondato ad €. 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio oggetto di valutazione di cui, risulta essere pertanto determinato in **€. 5.000,00 (euro cinquemila/00)**.

DEDUZIONI

Ai soli fini informativi ed escluse in ogni caso qualsiasi responsabilità in capo alla Procedura, al Curatore Fallimentare e ai Periti Estimatori, dai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto esposto in risposta al quesito 4 della presente relazione relativamente alla situazione edilizio-urbanistica.

Per quanto riguarda la situazione debitoria derivante dalle spese condominiali insolute, si rimanda a quanto già esposto in risposta al quesito 7 della presente relazione.

Come già indicato e per le ragioni esposte al punto 4 si propone la vendita congiunta del LOTTO 3 (sub. 78 ex sub. 62) e del LOTTO 15 (sub. 18).

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Asti, 30 Novembre 2023

I Periti Estimatori
Valpreda arch. Elisa
Raspo geom. Marco



ALLEGATI

Oltre a richiamare gli Allegati della “Relazione Generale” si riporta l’elenco degli allegati specifici del singolo lotto in oggetto:

- ALLEGATO 5** *Documentazione Catastale*
5d.15 - *Visura catastale storica sub. 18*
5e.15 - *Planimetria catastale sub. 18*