

**VALPREDA arch. ELISA**

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti (AT) – Tel. 0141/556253  
e-mail: [evalpreda@yahoo.it](mailto:evalpreda@yahoo.it) – pec: [elisa.valpreda@geopec.it](mailto:elisa.valpreda@geopec.it)  
P. IVA : 01442090054

**Geom. RASPO Marco**

Via Bonneville n. 2 – 12035 Racconigi (CN) – Tel. 347/7042473  
e-mail: [raspomarco@libero.it](mailto:raspomarco@libero.it) – pec: [marco.raspo@geopec.it](mailto:marco.raspo@geopec.it)  
P. IVA : 01130620048

---

## TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

**GIUDICE DELEGATO: Dott. Marco Boffallo**

**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 2**

## 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 (accessi, tipologia costruttiva, servizi e allacciamenti) dell'intero compendio immobiliare si rimanda a quanto già compiutamente descritto nella "Relazione generale" in risposta al quesito 5.

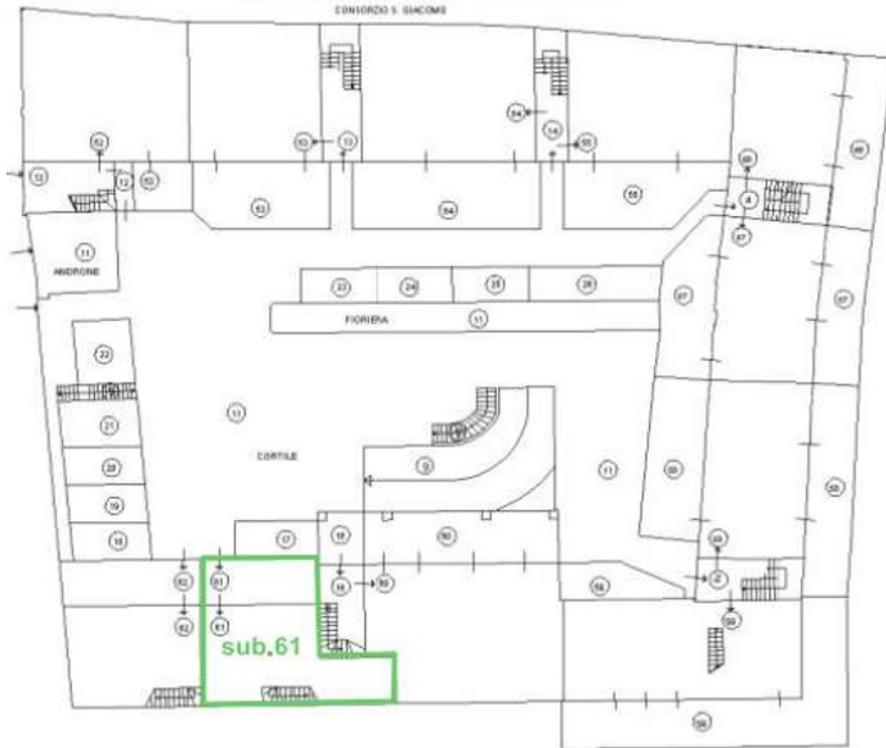
Di seguito si fornisce dettagliata descrizione della singola unità immobiliare identificata come segue.

#### **LOTTO 2 - SUBALTERNO 61**

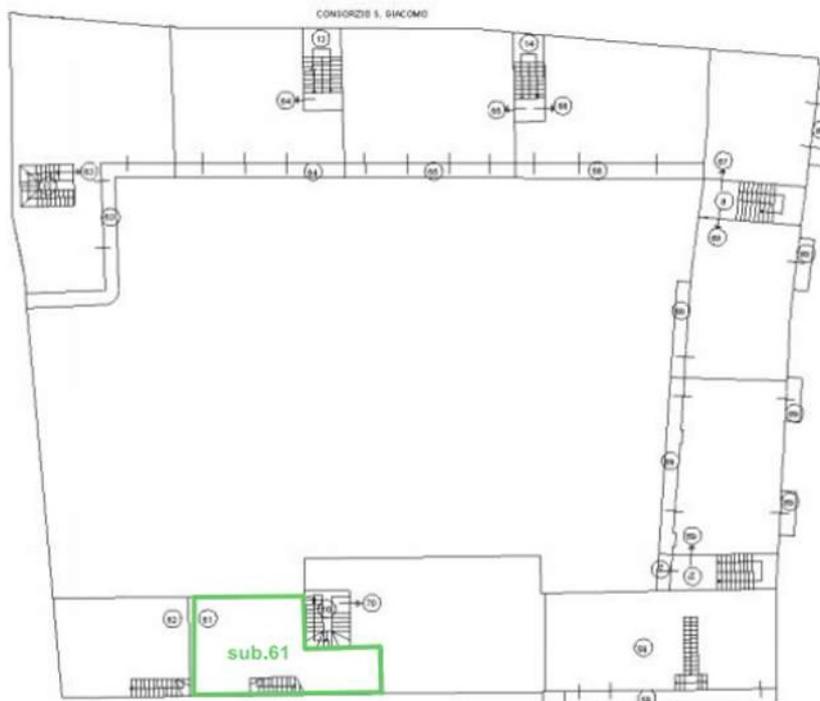
L'unità immobiliare costituente il LOTTO 2 risulta essere l'appartamento identificato catastalmente al subalterno 61, che si sviluppa su due piani (P.T. e P.1), facente parte del fabbricato già individuato precedentemente al punto 5 della "Relazione Generale" come CORPO C.

**PIANTA PIANO TERRENO**

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



**PIANTA PIANO PRIMO**





FOTOGRAMMA 2.1



FOTOGRAMMA 2.2

**ACCESSI**

All'unità immobiliare in oggetto si accede dal piano terra direttamente dall'area esterna di proprietà identificata nel proseguo al numero "1 verde privato" (anche se trattasi di area attualmente pavimentata, come meglio descritto nel proseguo della presente) che prospetta sulla corte intera condominiale (fotogrammi n.ri 2.1 e 2.2). Alla corte interna si ha accesso sia pedonale che carraio dalla via Santa Maria come già descritto al punto 5 della "Relazione Generale".

L'unità immobiliare individuata al sub. 61 risultava, alla data dei sopralluoghi, essere catastalmente identificata come segue.

**SITUAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI RACCONIGI – CATASTO FABBRICATI - VIA SANTA MARIA, 49 – PIANO T-1

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
50	284	61	cat. A/2	2	5 vani	Totale: 115 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 113 m <sup>2</sup>	Euro:348,61

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: 5e.2 - visura catastale storica sub. 61 alla data di Aprile 2020 e ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.2 - Planimetria catastale sub. 61 presente agli atti alla data dei sopralluoghi e non più valida)**

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.2 - Planimetria Catastale sub. 61 presente agli atti alla data dei sopralluoghi e non più valida)**, si sono rilevate difformità che hanno reso necessaria la presentazione della variazione catastale. Il tutto verrà meglio illustrato nel prosieguo della presente in risposta al successivo quesito 4.

I confini catastali risultano essere:

-piano terra: part. 284 sub. 78 (ex sub. 62), corte comune b.c.n.c. part. 284 sub. 11, part. 284 sub. 17, vano scala e accesso b.c.n.c. sub. 16, part. 284 sub. 60, altra ditta part. 1573, salvo altri e/o variati.

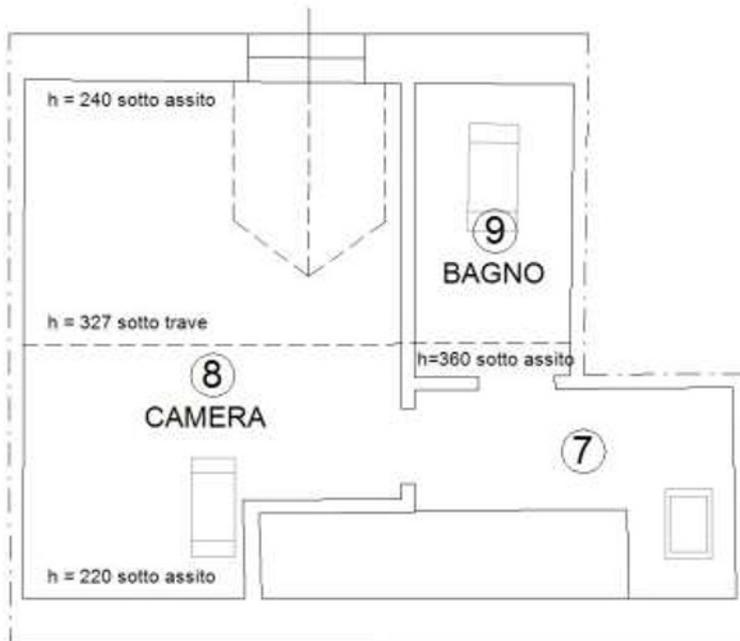
-piano primo: part. 284 sub. 78( ex sub 62), affaccio su corte comune b.c.n.c. sub. 11, vano scala b.c.n.c. sub. 16, part. 284 sub. 79 (ex sub 70), affaccio su altra ditta part. 1573, salvo altri e/o variati.

Per una corretta e semplificata lettura della presente, l'immobile oggetto di valutazione risulta meglio rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'allegato 10 **(ALLEGATO 10 - Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione: 10.2 - Elaborato grafico sub. 61)** risultante a seguito dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, con indicate le destinazioni dei locali come da situazione autorizzata riportata nel Permesso di Costruire in Variante 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), anche se alcuni ambienti, come emergerà nel prosieguo, potrebbero non avere requisiti nel rispetto delle normative vigenti o avere destinazioni differenti.

**PIANTA PIANO TERRENO**



**PIANTA PIANO PRIMO**



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
<b>SUB. 61 RESIDENZIALE</b>	1. VERDE PRIVATO	P.T.	26.20
	2. SOGGIORNO-ANGOLO COTTURA	P.T.	23.10
	3. DISIMPEGNO	P.T.	10.65
	4. CAMERA	P.T.	11.10
	5. BAGNO	P.T.	6.00
	6. LAVANDERIA	P.T.	2.90
	7. DISIMPEGNO*	P.1	9.45
	8. CAMERA	P.1	21.00
	9. BAGNO	P.1	5.40

\*destinazioni non indicate negli elaborati grafici del Permesso di Costruire in Variante 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**), ma rilevate durante i sopralluoghi.

#### STATO ATTUALE

Nell'unità immobiliare le opere edilizio/impiantistiche non risultano complete.

La struttura portante verticale è prevalentemente in muratura con solai interni principalmente con struttura portante in legno; l'orditura del tetto è anch'essa in legno.

Le pareti si presentano intonacate ma non tinteggiate oppure, relativamente ai bagni, con parziale rivestimento in piastrelle; gli infissi esterni sono in legno con vetro a camera privi di sistemi di oscuramento e quelli interni anch'essi in legno; sono inoltre presenti nelle pareti con orientamento Sud-Est inserti in vetrocemento verso altra proprietà.

E' presente la pavimentazione in tutti gli ambienti anche se ancora in parte da completare con zoccolini-battiscopa: al piano terra è in ceramica/gress porcellanato, al piano primo è in legno (ad esclusione del bagno che è pavimentato con piastrelle di ceramica/gress); è presente il rivestimento dei locali bagno e lavanderia.

Sono stati realizzati gli impianti ma risultano incompleti in particolare mancano: i sanitari (ad esclusione del piatto doccia del bagno al piano terra); alcuni collegamenti, placche e apparecchi di

illuminazione dell'impianto elettrico; gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento e parte dell'impianto idraulico; è presente impianto citofonico con videocitofono.

Non è presente la scala di collegamento tra piano terra e piano primo.

Si rileva la presenza di umidità all'interno e all'esterno dei locali in oggetto e la presenza di lesioni nelle travi del solaio superiore.

## **PIANO TERRA**

### 1. VERDE PRIVATO

L'accesso all'unità immobiliare avviene, come descritto precedentemente, dall'area esterna di proprietà. Tale area è contigua alla corte interna condominiale e su di essa prospettano due porte finestra e una finestra dell'unità immobiliare in oggetto. Presenta pavimento in pietra ed è delimitata da cordolo in cemento ad esclusione dello spazio riservato al passaggio per l'accesso all'interno dell'unità immobiliare. Tale area è delimitata a Nord-Est da setto murario, confina verso Sud-Ovest con altra area esterna dell'unità immobiliare confinante (sub. 62) e davanti ad essa, verso la corte interna, è presente un posto auto (sub.17) oltre alla corte interna condominiale stessa (fotogrammi n.ri 2.3 e 2.4). Sono presenti due punti luce esterni.

Si rileva che in riferimento alla situazione autorizzata con Permesso di Costruire in Variante 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**), tale area è identificata quale "verde privato", in realtà, come descritto e visibile dai fotogrammi n.ri 2.3 e 2.4 risulta essere totalmente pavimentata e di dimensioni differenti come meglio riportato in risposta al quesito 4 in riferimento alla regolarità edilizio-urbanistica; pertanto tale area verrà meglio individuata e denominata quale "1 verde privato (area esterna)".



FOTOGRAMMA 2.3



FOTOGRAMMA 2.4

## 2. SOGGIORNO-ANGOLO COTTURA

Dall'area di proprietà al piano terra descritta al punto precedente si accede direttamente al locale "2 soggiorno-angolo cottura". Esso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress porcellanato aventi dimensioni 60x30 cm circa, pareti intonacate ma non tinteggiate; solaio piano con struttura portante in legno a vista. Sono presenti due porte finestre in legno con vetri a camera verso l'area esterna sprovviste di sistemi di oscuramento e inserti in vetrocemento nella parete esterna verso Sud-Est. In tale locale è presente impianto videocitofonico e predisposizione impianti ad uso cucina. Si rilevano importanti tracce di umidità diffuse (fotogrammi n.ri 2.5 e 2.6).



FOTOGRAMMA 2.5



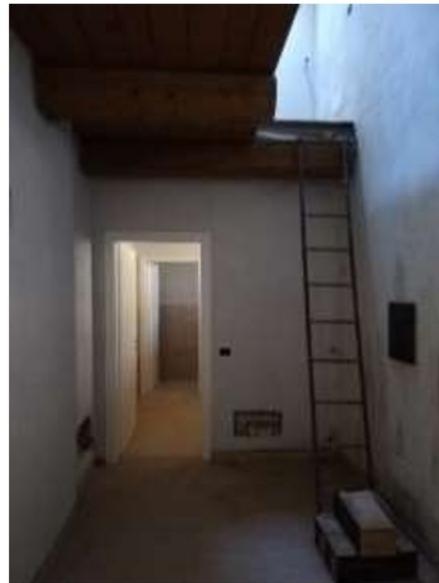
FOTOGRAMMA 2.6

### 3. DISIMPEGNO

Dal locale “2 soggiorno-angolo cottura” si accede al locale “3 disimpegno” dal quale si può raggiungere il locale “4 camera” e “5 bagno”. Presenta caratteristiche simili agli ambienti precedenti e si rileva l'assenza della scala di collegamento tra piano terra e piano primo e conseguentemente non è presente il locale identificato nella planimetria catastale e negli elaborati della situazione autorizzata quale “ripostiglio” che dovrebbe essere localizzato nel vano sottoscala. Si rileva la presenza di inserti in vetrocemento nella parete esterna verso Sud-Est, del quadro dell'impianto elettrico ed elementi collettori dell'impianto di riscaldamento (fotogrammi n.ri 2.7 e 2.8).



FOTOGRAMMA 2.7



FOTOGRAMMA 2.8

### 4. CAMERA

Dal locale “3 disimpegno” si accede al locale “4 camera”. Esso ha caratteristiche simili agli ambienti precedenti ed è presente una finestra priva di sistemi di oscuramento che si prospetta verso l'area esterna (fotogramma n. 2.9).



FOTOGRAMMA 2.9

## 5. BAGNO

Dal locale “3 disimpegno” si accede al locale “5 bagno”. Tale ambiente presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30x30 cm circa, pareti in parte con rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 45x20 cm circa fino ad un'altezza di metri 1,40 circa e nella parte superiore intonacate ma non tinteggiate. Sono presenti inserti in vetrocemento nella parete esterna verso Sud-Est.

Il locale è privo di finestre apribili e non dispone di impianto di aerazione forzata e pertanto, al fine di rispettare le attuali normative igienico-sanitarie, tale impianto dovrà essere realizzato/completato.

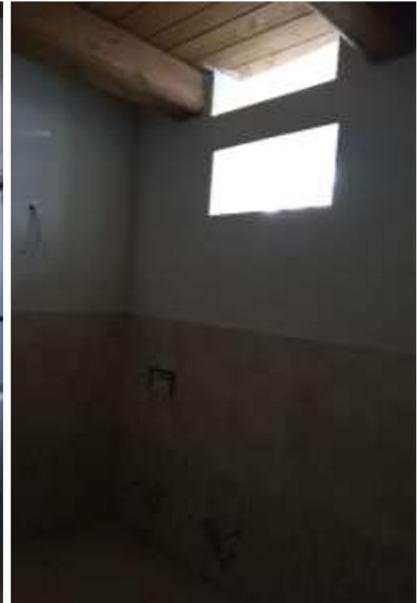
Come descritto in precedenza il bagno è privo degli apparecchi/sanitari ad esclusione del piatto doccia. (fotogrammi n.ri 2.10, 2.11 e 2.12).



FOTOGRAMMA 2.10



FOTOGRAMMA 2.11



FOTOGRAMMA 2.12

## 6. LAVANDERIA

Dal locale “5 bagno” si accede al locale “6 lavanderia”. Tale ambiente presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30x30 cm circa, pareti in parte con rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 45x20 cm circa fino ad un’altezza di metri 1,40 circa e nella parte superiore intonacate ma non tinteggiate. Sono presenti inserti in vetrocemento nella parete esterna verso Sud-Est.

Il locale è privo di finestre apribili e non dispone di impianto di aerazione forzata.

Il locale è privo degli apparecchi/sanitari ma sono presenti elementi dell’impianto idrico di carico/scarico (fotogramma n. 2.13).



FOTOGRAMMA 2.13

## **PIANO PRIMO**

### 7. DISIMPEGNO

Dal locale “3 disimpegno” del piano terra, mediante scala interna in progetto ma attualmente non presente, si raggiunge il locale “7 disimpegno” del piano primo. Esso presenta pavimentazione in legno, pareti intonacate ma non tinteggiate e solaio di copertura a falde con struttura portante in legno. E’ presente un lucernario in copertura e si rileva in questo locale la presenza di elementi collettori dell’impianto di riscaldamento (fotogrammi n.ri 2.14 e 2.15). Il disimpegno permette l’accesso all’ambiente “8 camera” e “9 bagno”.



FOTOGRAMMA 2.14



FOTOGRAMMA 2.15

## 8. CAMERA

Dal locale “7 disimpegno” si accede all’ambiente “8 camera”. Esso presenta caratteristiche simili all’ambiente descritto al punto precedente. In copertura sono presenti un abbaino e un lucernario (fotogrammi n.ri 2.16 e 2.17).

**Dal calcolo di verifica della superficie aereo-illuminante si deduce che tale ambiente non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.**

Superficie ambiente	Superficie finestrata	Superficie finestrate minima richiesta
21,00 mq	1,00 mq circa	2,63 mq

Non essendo rispettato il rapporto aereo illuminante, il locale dovrebbe disporre di maggior superficie finestrata apribile, al fine di rispettare le attuali normative igienico-sanitarie, come meglio specificato in risposta al successivo quesito 4.



FOTOGRAMMA 2.16



FOTOGRAMMA 2.17

## 9. BAGNO

Dal locale “7 disimpegno” si accede all’ambiente “9 bagno”. Tale locale presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30x30 cm circa, pareti in parte con rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 45x20 cm circa fino ad un’altezza di metri 1,80 circa e nella parte superiore intonacate ma non tinteggiate. E’ presente lucernario in copertura. Come descritto in precedenza il bagno è privo degli apparecchi/sanitari (fotogrammi n.ri 2.18, 2.19 e 2.20).

**Dal calcolo di verifica della superficie aereo-illuminante si deduce che tale ambiente non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata.**

Superficie ambiente	Superficie finestrata	Superficie finestrate minima richiesta
5,40 mq	0,30 mq circa	0,68 mq

Non essendo rispettato il rapporto aereo illuminante, il locale dovrebbe disporre o di maggior superficie finestrata apribile oppure di impianto di aerazione forzata, al fine di rispettare le attuali normative igienico-sanitarie, come meglio specificato in risposta al successivo quesito 4.



FOTOGRAMMA 2.18



FOTOGRAMMA 2.19



FOTOGRAMMA 2.20

**Si precisa che si sono rilevate difformità relative alla destinazione dei singoli locali, distribuzione piano volumetrica come meglio verrà specificato in risposta al successivo quesito.**

In riferimento alla verifica della situazione catastale e dell'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si rimanda alla risposta al successivo quesito 4.

#### **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 RIFERITE ALLE SOLE UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE**

L'unità immobiliare risulta essere composta da due locali al piano terra (autorizzati quali soggiorno-angolo cottura e camera) oltre disimpegno, bagno e lavanderia e un locale al piano primo (autorizzato quale camera) oltre a disimpegno e bagno.

#### **L'unità è sprovvista di certificato di agibilità.**

I locali si presentano con opere edilizio/impianistiche non complete: la pavimentazione risulta da completare con zoccolini-battiscopa; gli impianti risultano incompleti e in particolare mancano: i sanitari (ad esclusione del piatto doccia del bagno al piano terra); alcuni collegamenti, placche e apparecchi di illuminazione dell'impianto elettrico; gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento e parte dell'impianto idraulico (vedasi quanto dettagliatamente descritto in risposta al quesito 5).

Non è presente la scala di collegamento tra piano terra e piano primo.

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 rilevata e restituita (**ALLEGATO 10 - Elaborato grafico: 10.2 - Elaborato grafico sub. 61**) e, al termine di tutte i raffronti, si rilevano le seguenti difformità.

- altezza esterna: dai rilievi effettuati, che dovranno essere oggetto di verifica, è stata presumibilmente realizzata una sopraelevazione della copertura rispetto alla situazione autorizzata determinando di conseguenza un aumento di volumetria.
- difformità prospettiche: al piano terra gli inserti presenti in vetrocemento nella parete esterna verso Sud-Est risultano differenti in numero, dimensioni, conformazione e posizionamento rispetto alla situazione autorizzata dove vengono rappresentati come finestre.

Al piano primo non sono indicati negli elaborati grafici progettuali i lucernari presenti nei locali “7 disimpegno”, “8 camera” e “9 bagno”.

L'abbaino e il relativo serramento presente nei locali "8 camera" è indicato nelle tavole progettuali ma traslato rispetto alla posizione attuale; esso, inoltre, risulta essere di dimensioni e conformazioni differenti da quanto assentito (la differente conformazione potrebbe non rispettare la tipologia stilistica richiesta per i tagli di facciata nell'ambito della zona BR.1 di P.R.G.C. e conseguentemente dover essere modificata-conformata; inoltre non è rispettato l'allineamento con i serramenti del piano inferiore, difformemente da quanto autorizzato).

- altezza interna e solaio superiore piano terra: la tipologia costruttiva impiegata per la realizzazione del solaio di interpiano (solaio superiore del piano terra), è allo stato di rilievo in legno, probabilmente diversamente da quanto autorizzato (in quanto nella sezione L-L della tavola grafica allegata al Permesso di Costruire n. n. 12/0257V del 26/02/2013 sopra richiamato non sono indicate le travi in legno). Tale modifica ha determinato una differente altezza interna dei locali posti al piano terreno in particolare l'altezza sotto trave risulta essere pari a mt. 2,60 circa e l'altezza sotto l'impalcato risulta essere pari a mt. 2,85 circa. L'altezza sotto trave non risulta rispettare i requisiti di altezza minima interna previsti dalla normativa igienico sanitaria in riferimento alla destinazione residenziale principale ma, da colloquio con il tecnico comunale geom. Carlo Cortassa, l'interpretazione, ad oggi, risulta quella di considerare quale altezza ai fini del rispetto della normativa igienico-sanitaria l'altezza sotto l'impalcato e, pertanto, ad oggi, salvo diversa interpretazione, tali locali risulterebbero a norma (altrimenti i locali identificati quali "2 soggiorno-angolo cottura" e "4 camera" non potrebbero essere autorizzati quali vani a destinazione residenziale soggiorno-angolo cottura e camera, bensì quali locali accessori/sgombero). Si precisa, pertanto, che tali locali vengono considerati ai fini della presente valutazione con destinazione residenziale così come attualmente autorizzati.

- differente dimensione del vano "7 disimpegno" e sconfinamento su altra proprietà: tale ambiente al piano primo risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato; in particolare è stato ampliato tale locale sconfinando su altro subalterno catastale confinante (sub. 70) determinando un incremento di superficie calpestabile interna e volume interno dell'unità immobiliare in oggetto a discapito della superficie e volume del sub. 70 (anche il lucernario risulta in parte ricadente su tale superficie); si rileva che anche sull'elaborato grafico autorizzato con Permesso di Costruire n. 12/0257V del 26/02/2013 la situazione è rappresentata diversamente dallo stato rilevato sui luoghi.

- mancato rispetto requisiti igienico sanitari: il locale al piano terra “5 bagno” e “6 lavanderia” sono privi di finestre apribili e non dispongono di impianto di aerazione forzata ad oggi attivo e pertanto, al fine di rispettare le attuali normative igienico-sanitarie, tale impianto dovrà essere realizzato/completato; il locale al piano primo “9 bagno” presenta un lucernario di dimensioni tali da non garantire il rispetto dei requisiti igienico-sanitari in riferimento al rapporto aereo-illuminante e non dispone di impianto di aerazione forzata ad oggi attivo e pertanto, al fine di rispettare le attuali normative igienico-sanitarie, dovrà essere prevista un ampliamento della superficie finestrata o, in alternativa, potrà essere realizzato impianto di aerazione-aspirazione forzata. Il locale al piano primo identificato quale “8 camera” non rispettano i requisiti igienico-sanitari per la verifica del rapporto aereo-illuminante in riferimento alla specifica destinazione (vedasi quanto esposto in risposta al quesito 5) e pertanto al fine di mantenere la destinazione attuale per il locale “8 camera” dovrà essere prevista un ampliamento della superficie finestrata.

In mancanza di tali interventi i locali sopra richiamati potrebbero subire un declassamento della destinazione. Si precisa che tali locali vengono considerati, ai fini della presente valutazione, con destinazione residenziale così come attualmente autorizzati pur se, allo stato attuale, privi di certificato di agibilità.

- modeste difformità interne e prospettiche: non è presente parete di divisione nel locale “3 disimpegno” a formare il vano ripostiglio sotto la scala in quanto non è stata realizzata la scala di collegamento al piano superiore. E’ da rilevare che sussistono imprecisioni grafiche sia per quanto riguarda le tramezzature interne, sia relativamente alle finestre/porte-finestre esterne del piano terra con esposizione Nord-Ovest essendo rappresentate traslate graficamente rispetto alla posizione effettivamente rilevata.

Si rileva inoltre una differente conformazione e spessore delle pareti esterne e la dimensione interna della larghezza del piano primo risulta essere maggiore rispetto a quella autorizzata con conseguente incremento di superficie utile e volume.

- scala interna: risulta da realizzare la scala interna di collegamento tra i due piani.

- diversa conformazione e destinazione dell’area “1 verde privato (area esterna)”: l’area esterna presenta una conformazione planimetrica differente rispetto a quanto autorizzato. In particolare dal raffronto tra la situazione autorizzata e l’elaborato planimetrico catastale con la situazione di rilievo: parte dell’area esterna identificata al punto 5 della presente relazione come “1 verde

privato (area esterna)”, appartenente all’unità abitativa in oggetto sub. 61, risulta essere assegnata catastalmente al confinante sub. 62, allo stato attuale di rilievo, tale area sconfinava quindi su altro subalterno catastale (sub. 62); inoltre parte di area identificata nell’elaborato grafico autorizzato quale area a verde privato, è attualmente in parte area comune (B.C.N.C. sub. 11) e in parte, su porzione di essa, è localizzato posto auto identificato catastalmente al sub. 17 costituente unità immobiliare indipendente.

Inoltre tale area è stata autorizzata, diversamente da quanto rilevato, in parte con destinazione a “verde privato” e in parte, si può ipotizzare, come area di camminamento che permette l’accesso all’unità immobiliare in oggetto; area non identificabile attualmente sul posto in quanto completamente pavimentata.

Si precisa inoltre che non si è venuti in possesso della certificazione degli impianti dell’unità immobiliare che, pertanto, si considerano sprovvisti di certificazione di conformità come previsto dall’attuale normativa e saranno sottoposti a prescrizione di completamento e conseguentemente soggetti a verifica con integrazioni ed interventi aventi costi al momento non determinabili e pertanto non considerati in questa sede.

Successivamente, 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, del 06-07/04/2023 e del 21/11/2023.

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 al momento presumibilmente individuata, con tutte le riserve di cui sopra, prevede la predisposizione di pratica edilizia a sanatoria per **parte delle opere realizzate in difformità relative esclusivamente all'unità immobiliare in oggetto (con esclusione delle parti condominiali)**; la pratica dovrà essere completa di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentata a firma di tecnico abilitato corredata da relazione sul contenimento dei consumi energetici (relazione ex.L.10), pratica strutturale, certificato di agibilità e variazione catastale. Le sanzioni dovranno essere calcolate pari all'importo fisso di **€ 1.516,00** oltre a **€ 1.000,00** per sanzione analisi termica, oltre a diritti di segreteria quantificabili in circa **€ 450,00** circa e spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in circa **€ 9.000,00** oltre oneri di legge.

L'aumento volumetrico comporta il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione quantificabili in circa **€ 700,00**.

**Totale costo sanatoria indicativo arrotondato pari a € 13.000,00 (tredicimila/00) circa oltre oneri di legge.**

Il tutto sarà da sottoporre a richiesta e ottenimento del Parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

Si precisa che potrebbero risultare necessarie opere di adeguamento alla normativa energetica in riferimento a isolamento termico delle strutture/elementi e opere di adeguamento impianto termico-idrico sanitario con costi attualmente non quantificabili e pertanto non considerati in questa sede.

Si precisa che non tutte le difformità possono essere oggetto di sanatoria oppure le possibilità richiedono verifiche più dettagliate e in particolare:

- alcuni ambienti come già evidenziato in risposta al quesito 5 non possiedono i requisiti igienico-sanitari richiesti dalla normativa vigente per la verifica del rapporto aereo-illuminante in riferimento alla specifica destinazione (vedasi quanto esposto in risposta al quesito 5) e pertanto al fine di mantenere la destinazione attuale per il locale "8 camera" dovrà essere prevista un ampliamento della superficie finestrata anche con l'installazione di nuovi lucernari; se tale requisito non dovesse essere rispettato, la destinazione di detti locali potrebbe essere declassata

con conseguente diminuzione di valore; opere al momento non quantificate. Si precisa che tale locale è stato considerato, al fine della valutazione, quale locale residenziale, in quanto autorizzato come tale anche se, come evidenziato, non rispetta i requisiti igienico-sanitari attuali in riferimento alla destinazione autorizzata.

Relativamente al locale “5 bagno” - “6 lavanderia” dovrà essere realizzato impianto di aerazione-aspirazione forzata e relativamente al locale “9 bagno” in alternativa all’ampliamento della superficie finestrata, potrà essere realizzato impianto di aerazione-aspirazione forzata. Tali opere non sono al momento quantificate e pertanto non considerati in questa sede; tali locali sono stati considerati, al fine della valutazione, come da destinazione autorizzata anche se, come evidenziato, non rispettano i requisiti igienico-sanitari attuali in riferimento alla destinazione autorizzata.

- i locali identificati nel presente elaborato ai numeri “5 bagno” e “9 bagno” come già specificato in risposta al quesito 5 sono privi di sanitari (ad esclusione del piatto doccia del bagno al piano terra) e gli impianti termico ed elettrico in tutti i locali non sono completi; al fine dell’ottenimento della pratica di sanatoria, anche in relazione alla normativa vigente, sarà richiesto l’adeguamento alla normativa igienico-sanitaria con l’installazione degli apparecchi/sanitari e gli adeguamenti impiantistici.

- come già riportato nella descrizione di cui in risposta al quesito 5 gli impianti risultano non completi e non sono pervenute le dichiarazioni di conformità dell’impianto elettrico, idrico, sanitario, termico e gas: dovranno pertanto essere previste opere di completamento-adeguamento-allaccio sia per permetterne il funzionamento, sia per il rilascio delle dichiarazioni di conformità alla normativa vigente e per il rilascio del certificato di abitabilità; opere con costi al momento non quantificabili e pertanto non conteggiate nella presente valutazione.

- L’abbaino e il relativo serramento presente nel locale “8 camera” è indicato nelle tavole progettuali traslato rispetto alla posizione attuale; esso, inoltre, risulta essere di dimensioni e conformazioni differenti da quanto assentito (la differente conformazione potrebbe non rispettare la tipologia stilistica richiesta per i tagli di facciata nell’ambito della zona BR.1 di P.R.G.C. e conseguentemente dover essere modificata-conformata); considerando che non è possibile essere a conoscenza del parere e delle conseguenti richieste che potranno pervenire dagli organi competenti a cui verrà sottoposta la pratica di sanatoria, tali opere vengono solamente indicate

come possibili in questa sede ma non vengono né quantificate né conteggiate nella presente relazione.

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, 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, 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. In particolare viene evidenziato che alcuni ambienti non rispettano i requisiti della normativa igienico sanitaria relativi alla verifica del rapporto aereo-illuminante e all'altezza minima interna, come già specificato. Nella fattispecie, come già evidenziato, si potrebbe intervenire con limitazioni di destinazioni di alcuni ambienti, opere edili di adeguamento/completamento e anche relative agli impianti; situazioni che vanno valutate al momento della presentazione della pratica.

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.

Il tutto sarà inoltre da sottoporre anche a richiesta e ottenimento del Parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio.

#### 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.2 - Planimetria Catastale sub. 61 presente agli atti alla data dei sopralluoghi e non più valida**), si sono rilevate difformità tali da rendere necessaria la presentazione di variazione catastale. Si è quindi proceduto alla presentazione di pratica DOCFA di cui al prot. n. CN0008644 del 26/01/2024 al fine di procedere alla variazione catastale per "variazione della destinazione da abitazione a F4" (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5h.2 – Ricevuta di avvenuta variazione catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni e visura aggiornata**), in quanto, oltre ad essere presenti difformità plano-volumetriche, l'unità immobiliare non presenta opere edili-impiantistiche complete e in particolare manca la scala di collegamento al piano superiore il che determina un declassamento dalla categoria catastale residenziale A/2 "Abitazione di tipo Civile" alla categoria catastale F/4 "Unità in corso di definizione" e per tale motivo non è depositata agli atti la planimetria catastale ma solamente l'individuazione dell'unità immobiliare in oggetto mediante elaborato planimetrico e l'unità risulta priva di classe, consistenza, superficie e rendita catastale.

Si precisa che rimane non regolare la situazione edilizio-urbanistica e che successivamente sarà quindi necessario ri-presentare variazione catastale.

Si precisa che la variazione ha determinato anche una modifica del subalterno: in particolare il subalterno 61 è stato sostituito dal 77, così come successivamente individuato.

Si riportano i dati dell'immobile che dal 26/01/2024 risulta così censito:

SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI RACCONIGI – CATASTO FABBRICATI - VIA SANTA MARIA, 49 - PIANO T-1

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
50	284	77	cat. F/4	/	/	/	/

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva la presenza di Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica, pertanto, se ne rende necessaria la predisposizione e tenuto conto che la scrivente è tecnico abilitato iscritta presso l'Ordine degli Architetti della provincia di Asti ed all'elenco regionale dei certificatori con posizione n. 205465; previo incarico autorizzato in data 20/12/2023, si è provveduto a redigere Attestato di Prestazione Energetica n. 2024 205465 0008 in riferimento alla situazione attuale di rilievo e alla documentazione progettuale che è stato possibile reperire agli atti precisando che non è stato possibile verificare direttamente sui luoghi le singole stratigrafie degli elementi disperdenti.

Si riportano i seguenti dati:

-A.P.E. n. 2024 205465 0008 del 01/03/2024 – Classe Energetica “F”; Indice di Prestazione Energetica EPgl,nren 132,7 kWh/m<sup>2</sup>anno, EPgl,ren 0,0 kWh/m<sup>2</sup>anno (**ALLEGATO ALLEGATO 14 Attestato di Prestazione Energetica: 14.2 - APE n. 2024 205465 0008**).

Si precisa che, come già descritto in precedenza, non essendo complete le opere edilizio-impiantistiche all'interno dell'unità immobiliare, non è stato possibile considerare l'impianto di teleriscaldamento al quale l'edificio è allacciato ma, come da normativa vigente, l'Attestato di Prestazione Energetica sopra identificato è stato redatto con la modalità “impianto simulato” e tale impianto simulato è differente dall'impianto che, a completamento delle opere edili-impiantistiche, servirà l'unità immobiliare; pertanto ad ultimazione di tali opere complete delle certificazioni richieste, l'Attestato dovrà quindi essere aggiornato e ripresentato e la classe energetica nonché gli altri indicatori in esso contenuti potranno subire variazioni, anche con possibili declassamenti.

## 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 e alla diagnosi energetica 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 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 proprietà sulle parti comuni dello stabile di cui trattasi pari a 42,00/1000 e millesimi di riscaldamento

- 56,43/1000 e millesimi di acqua sanitaria 51,67/1000 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: 420,96 €/annui;
    - spesa gestione 2020/2021: 525,45 €/annui;
    - spesa gestione 2021/2022: 964,06 €/annui.
  
  - la situazione debitoria dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere circa pari a:
    - spesa gestione ordinaria 2019/2020: 420,96 €/annui;
    - spesa gestione ordinaria 2020/2021: 525,45 €/annui;
    - spesa gestione ordinaria 2021/2022: 964,06 €/annui;
    - non é stato fornito preventivo spese 2022/2023;
    - spese straordinarie (cortile): 179,69 €
    - spese straordinarie diagnosi energetica: 100 € + IVA

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 il sopralluogo del 07/04/2023, l'immobile oggetto di fallimento risultava a disponibilità della proprietà; si rilevava all'interno la presenza di piccola quantità di materiale di risulta.

### 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 è stato considerato lo stato di fatto, si sono condotte 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”*.

É 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 entrambe i casi le varie caratteristiche, ovvero: la localizzazione, il contesto, la destinazione d'uso dei singoli ambienti; i piani sui quali si articolano e si distribuiscono le superfici e gli stessi ambienti; le singole tipologie immobiliari ed edilizie, lo stato di conservazione e manutenzione e nello specifico lo stato di avanzamento dei lavori edilizi, 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.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione delle superfici commerciali dei singoli beni oggetto di valutazione, ovvero le superfici dei diversi ambienti, comprensive di: tutti i muri interni; muri perimetrali sino a 40 cm circa ed un mezzo dei muri di confine quando esistenti,

con l'approssimazione del caso in conseguenza delle difficoltà di rilevamento degli spessori delle singole murature.

Sono state considerate le superfici dei diversi ambienti con destinazione residenziale e delle superfici accessorie, tutte rettificate con applicazione di corretto rapporto mercantile come nella tabella nel prosieguo riportata. Sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione 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 commerciali così come sopra determinate, anche in funzione del rapporto mercantile, sono stati attribuiti valori di mercato al metro quadrato ricavate dalle indagini di cui sopra, considerate anche caratteristiche ai fini energetici 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, ovvero che il compendio immobiliare prospetta direttamente sulla corte comune; che l'immobile necessita di opere di completamento-adequamento con costi non indifferenti per la sua realizzazione, nonché lo stato di conservazione; che in alcuni ambienti non viene rispettato il requisito del rapporto aereo illuminante; che, come già esplicitato nella presente relazione, le opere edilizio impiantistiche non risultano complete.

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:



Titoli 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 PSSA MAFALDA, P.NI RACCONIGES(REG. MARGHERITALATO SUD CASTELLO, UMBERTO I, REG. ELENA, STAZIONE, GODOVE

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.

Per la determinazione delle superfici commerciali si farà riferimento all'allegato 11 (**ALLEGATO 11 - Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali: 11.2 - Elaborato grafico sub. 61**) oltre che alla tabella sotto riportata:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq.)
-------	--------------	------------------------------	---------------------	---------------------------

P.T.	Locali residenziali	66,55	1	66,55
P.1.	Locali residenziali	44,60	0,8	35,68
P.T.	Area esterna	27,45	0,4	10,98
		<b>sommano mq</b>		113,21

### 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 assumere a rilevanza i valori espressi dall'OMI, frutto di reali valori derivanti da prezzi consolidati.

Considerato che i valori derivanti dalle determinazioni OMI nell'ultimo semestre disponibile per la tipologia "abitazioni civili" poste nel concentrico del comune di Racconigi, sono ricompresi fra € 840,00 ed € 1.250,00 al mq; tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare oggetto di valutazione e dei rapporti mercantili applicati, si è ritenuto di assumere quale valore unitario al mq € 1.050,00: tale valore tiene conto del deprezzamento relativo allo stato attuale delle opere che risultano da ultimare.

SUPERFICIE VIRTUALE mq	VALORE AL mq €/mq	VALORE DI MERCATO €
<b>113,21</b>	<b>1.050,00</b>	<b>118.870,50</b>

Arrotondato ad €. 120.000,00 (euro centoventimila/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio oggetto di valutazione di cui, risulta essere pertanto determinato in **€. 120.000,00 (euro centoventimila/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 e catastale ove veniva individuato il costo per l'ottenimento della sanatoria edilizia, laddove ammissibile, indicativamente in circa **€ 13.000,00 (tredicimila/00)** oltre oneri di legge, il

tutto naturalmente con le riserve illustrate e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliato progetto come meglio precisato nel capitolo di cui trattasi.

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 2 (sub. 77 ex sub. 61) e del LOTTO 14 (sub. 17).**

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.2 - Visura catastale storica sub. 61 alla data di Aprile 2020  
5e.2 - Planimetria catastale sub. 61 presente agli atti alla data dei sopralluoghi e non più valida  
5h.2 - Ricevuta di avvenuta variazione catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni e visura aggiornata
- ALLEGATO 10** Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione  
10.2 Elaborato grafico sub. 61

**VALPREDA arch. ELISA**

Via Comentina n. 38 – 14100 Asti (AT) – Tel. 0141/556253  
e-mail: [evalpreda@yahoo.it](mailto:evalpreda@yahoo.it) – pec: [elisa.valpreda@geopec.it](mailto:elisa.valpreda@geopec.it)  
P. IVA : 01442090054

**Geom. RASPO Marco**

Via Bonneville n. 2 – 12035 Racconigi (CN) – Tel. 347/7042473  
e-mail: [raspomarco@libero.it](mailto:raspomarco@libero.it) – pec: [marco.raspo@geopec.it](mailto:marco.raspo@geopec.it)  
P. IVA : 01130620048

---

ALLEGATO 11 *Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali*  
11.2 *Elaborato grafico sub. 61*

ALLEGATO 14 *Attestato di Prestazione Energetica*  
14.2 *APE n. 2024 205465 0008*