

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 1**

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

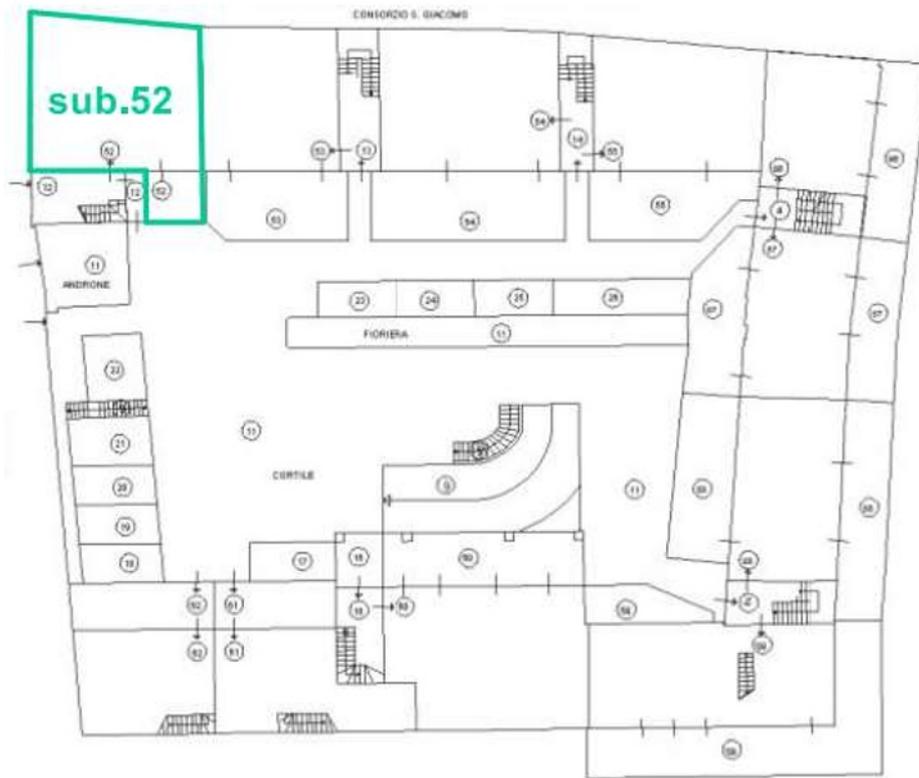
In riferimento a: ubicazione, caratteristiche estrinseche ed intrinseche (accessi, tipologia costruttiva, servizi e allacciamenti) dell'intero compendio immobiliare si rimanda a quanto già compiutamente descritto nella "Relazione generale" in risposta al quesito 5. Di seguito si fornisce dettagliata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

<u>LOTTO 1 - SUBALTERNO 52</u>

L'unità immobiliare costituente il LOTTO 1 risulta essere l'appartamento identificato catastalmente al subalterno 52, al piano terreno (1° f.t.), facente parte del fabbricato già individuato precedentemente al punto 5 della "Relazione generale" come CORPO A.

PIANTA PIANO TERRENO

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



FOTOGRAMMA 1.1



FOTOGRAMMA 1.2

ACCESSI

L'unità immobiliare ha due possibilità di accesso:

- direttamente dalla via Santa Maria mediante ingresso pedonale delimitato da portoncino in legno per mezzo del quale si accede al vano scala (fotogramma n. 1.1) che permette l'accesso sia all'appartamento in oggetto sub. 52 (piano terreno) che all'appartamento sub. 63 (piano primo) precisando che la scala comune di collegamento al piano superiore non è dotata di ringhiera (fotogramma n. 1.3);

- mediante androne carraio e/o portoncino pedonale che, sempre dalla via Santa Maria, permette di accedere alla corte interna e da lì raggiungere il vano scala descritto precedentemente (fotogramma n. 1.2).



FOTOGRAMMA 1.3

L'unità immobiliare individuata al sub. 52 risultava, alla data dei sopralluoghi, essere catastalmente identificata come segue.

SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI RACCONIGI – CATASTO FABBRICATI - VIA SANTA MARIA, 49 - PIANO S1*

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
50	284	52	cat. A/2	2	4 vani	Totale: 105 m ² Totale escluse aree scoperte: 104 m ²	Euro:278,89

L'unità immobiliare attualmente risulta catastalmente così intestata:

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

(ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5d.1 - Visura catastale storica sub. 52 alla data di Aprile 2020 e ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.1 - Planimetria catastale sub. 52 presente agli atti alla data dei sopralluoghi)

*in riferimento ai dati catastali riportati in visura si evince che nell'indirizzo è erroneamente indicato il piano dell'unità immobiliare; essa si sviluppa totalmente al piano terra (come correttamente indicato in planimetria catastale), mentre nell'indirizzo riportato in visura catastale è indicato, erroneamente, piano S1.

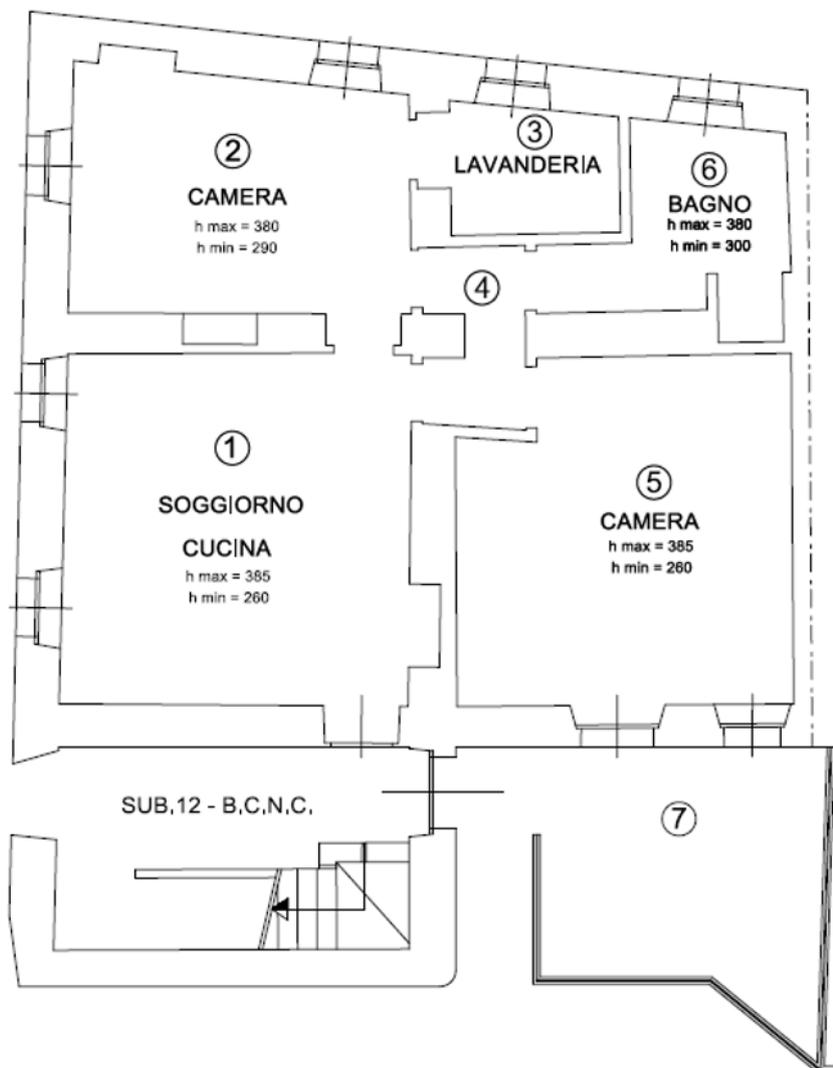
Dal raffronto tra la situazione di fatto rilevata e la rappresentazione grafica di cui alla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate/Territorio - Catasto fabbricati **(ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.1 - Planimetria Catastale sub. 52 presente agli atti alla data dei sopralluoghi)**, 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: Via Santa Maria, Consorzio San Giacomo - canale, part. 284 sub. 53, corte comune b.c.n.c. sub. 11, vano scala e accesso b.c.n.c. sub. 12, 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: 10.1 - Elaborato grafico sub. 52)** 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 proseguo, potrebbero non avere requisiti nel rispetto delle normative vigenti.

PIANTA PIANO TERRENO



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
SUB. 52 RESIDENZIALE	1. SOGGIORNO-CUCINA	P.T.	24.90
	2. CAMERA	P.T.	16.00
	3. LAVANDERIA	P.T.	4.60
	4. DISIMPEGNO*	P.T.	3.50
	5. CAMERA	P.T.	21.70
	6. BAGNO	P.T.	7.20
	7. AREA ESTERNA*	P.T.	13.45

*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 è prevalentemente in muratura con solai interni a volta intonacati. Le pareti si presentano intonacate ma non tinteggiate o con rivestimento in piastrelle; sono presenti gli infissi esterni in legno con vetro a camera di cui alcuni sono dotati di persiane anch'esse in legno e infissi interni in legno. E' presente la pavimentazione in tutti gli ambienti ma risulta ancora in parte da completare con stucco e zoccolini-battiscopa; è presente il rivestimento dei locali bagno.

Sono stati realizzati gli impianti ma risultano incompleti in particolare mancano: i sanitari; alcuni collegamenti, placche ed apparecchi di illuminazione dell'impianto elettrico; gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento e parte dell'impianto idraulico; è presumibilmente presente impianto citofonico ma l'unità è priva di apparecchio interno.

Si rileva la presenza di umidità all'interno e all'esterno dei locali in oggetto.

1. SOGGIORNO-CUCINA

Dal vano scala richiamato in precedenza si accede mediante portoncino di ingresso di sicurezza all'interno dell'unità immobiliare direttamente al vano denominato "soggiorno-cucina". In tale locale è presente il quadro dell'impianto elettrico.

Esso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress porcellanato aventi dimensioni 30x60 cm circa, pareti intonacate ma non tinteggiate; sono presenti due finestre verso la pubblica via (via Santa Maria) con piano davanzale posto ad un'altezza superiore all'ordinarietà e prive di sistemi di oscuramento (fotogrammi n.ri 1.4 e 1.5).

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
24,90 mq	2,20 mq circa	3,12 mq



FOTOGRAMMA 1.4



FOTOGRAMMA 1.5

2. CAMERA

Dal locale cucina si accede direttamente al locale identificato al numero "2 camera".

Esso presenta, come il precedente, pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30x60 cm circa, pareti intonacate ma non tinteggiate e due finestre di cui una verso la pubblica via (via Santa Maria) e una con esposizione Nord-Ovest con piano davanzale posto ad un'altezza superiore all'ordinarietà e prive di sistemi di oscuramento. (fotogrammi n.ri 1.6 e 1.7).



FOTOGRAMMA 1.6



FOTOGRAMMA 1.7

3. LAVANDERIA

Dal locale “2 camera” si accede direttamente al locale “3 lavanderia”.

Tale locale presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 15x90 cm circa, pareti in parte con rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 30x60 cm circa fino ad un'altezza di metri 1,5 circa e nella parte superiore intonacate ma non tinteggiate. E' provvisto di una finestra con esposizione Nord-Ovest con piano davanzale posto ad un'altezza superiore all'ordinarietà e priva di sistema di oscuramento. Sono presenti componenti dell'impianto di riscaldamento ed è presente un attacco di carico e scarico. Come descritto in precedenza il locale è privo degli apparecchi/sanitari (fotogrammi n.ri 1.8 e 1.9).



FOTOGRAMMA 1.8



FOTOGRAMMA 1.9

4. DISIMPEGNO

I locali 1-2-5-6 hanno accesso al locale “4 disimpegno”.

Esso presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30x60 cm circa, pareti intonacate ma non tinteggiate (fotogrammi n.ri 1.10 e 1.11).



FOTOGRAMMA 1.10



FOTOGRAMMA 1.11

5. CAMERA

Dal locale “4 disimpegno” si accede al locale “5 camera”.

Tale ambiente presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30x60 cm circa, pareti intonacate ma non tinteggiate. Sono presenti una finestra e una porta-finestra entrambe con sistemi di oscuramento in legno prospicienti la corte interna. La porta-finestra permette l’accesso all’area esterna (fotogrammi n.ri 1.12 e 1.13).



FOTOGRAMMA 1.12



FOTOGRAMMA 1.13

6. BAGNO

Dall' ambiente "4 disimpegno" si accede al locale "6 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 20x45 cm circa fino ad un'altezza di metri 2 circa e nella parte superiore intonacate ma non tinteggiate. E' provvisto di una finestra con esposizione Nord-Ovest con piano davanzale posto ad un'altezza superiore all'ordinarietà e priva di sistema di oscuramento.

Come già indicato in precedenza il bagno è privo degli apparecchi/sanitari (fotogrammi n.ri 1.14 e 1.15).



FOTOGRAMMA 1.14



FOTOGRAMMA 1.15

7. AREA ESTERNA

Dal locale “5 camera” si accede direttamente all’area esterna di proprietà che prospetta sulla corte interna condominiale; ulteriore accesso è anche dal cortile.

Presenta pavimento in pietra ed è delimitato prevalentemente da un cordolo in cemento sul quale è posizionata una ringhiera in ferro a composizione semplice. E’ presente punto luce esterno. Confina, oltre che con area esterna comune, con altra area esterna dell’unità immobiliare confinante non oggetto di valutazione sub. 53 (fotogrammi n.ri 1.16-1.17).

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 risulta avere la stessa campitura delle altre aree identificate quali “verde privato”, in realtà, come descritto e visibile dai fotogrammi n.ri 1.16 e 1.17 risulta essere totalmente pavimentata, di dimensioni e conformazione differenti come meglio riportato in risposta al quesito 4 in riferimento alla regolarità edilizio-urbanistica.



FOTOGRAMMA 1.16



FOTOGRAMMA 1.17

Si precisa che si sono rilevate difformità relative alla destinazione dei singoli locali, distribuzione plano 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 RIFERITA ALLA SOLA UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'unità immobiliare risulta essere composta da tre ampi locali (autorizzati quali cucina-soggiorno e due camere), oltre ai locali accessori bagno, lavanderia e disimpegno.

L'unità, seppur dotata di certificato di agibilità, si presenta con opere edilizio/impiantistiche non complete. In particolare risultano da completare le pavimentazioni/zoccolini, l'impianto termico, elettrico ed idraulico e manca la fornitura e posa dei sanitari (vedasi quanto dettagliatamente descritto in risposta al quesito 5).

L'unità immobiliare in oggetto è provvista della certificazione degli impianti (**ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7f – Agibilità parziale ed estratto allegati**) ma, considerato che gli stessi risultano incompleti come descritto in precedenza, essi dovranno verosimilmente, pertanto, essere sottoposti a verifica, con eventuali completamenti, integrazioni ed interventi aventi costi al momento non determinabili al fine di essere funzionanti e provvisti di certificazione di conformità come previsto dall'attuale normativa.

E' da precisare che trattasi di fabbricato considerato “di interesse” dal vigente PRGC - “vincolo art. 24 D – Immobili e aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77” e in

zona di P.R.G.C. BR.1, i cui interventi sono soggetti a parere della commissione Locale del Paesaggio e Sovrintendenza.

Si è pertanto analizzata la documentazione relativa ai precedenti edilizi, raffrontando la 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**) con la situazione di fatto rilevata e restituita (**ALLEGATO 10 - Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione: 10.1 - Elaborato grafico sub. 52**) e, al termine di tutti i raffronti, si rilevano le seguenti difformità:

- difformità esterne: dai rilievi effettuati, che dovranno essere oggetto di ulteriore verifica, è stata presumibilmente realizzata una sopraelevazione della copertura rispetto allo stato originario identificato nello stato di fatto pre-intervento (**ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7e – Estratto pratiche edilizie relative al P.D.R. 61 del 05/08/2008**) non autorizzata. Si precisa che l'altezza interna del piano terra non è stata modificata in quanto le volte di interpiano tra piano terra e piano primo risultano quelle esistenti pre-intervento;

- modeste difformità interne e prospettiche: trattasi probabilmente in parte di imprecisioni grafiche sia relativamente alle tramezzature interne (principalmente setti portanti, presumibilmente immutati sin dalla prima edificazione del fabbricato) ad eccezione di alcune nicchie ricavate nella pareti divisorie portanti; sia relativamente alle finestre/porte-finestre esterne essendo rappresentate traslate graficamente rispetto alla posizione effettivamente rilevata e di dimensioni leggermente differenti;

- mancato rispetto requisiti igienico sanitari: il locale identificato quale soggiorno-cucina ("1 soggiorno-cucina"), non rispetta i requisiti igienico-sanitari per la verifica del rapporto aereo-illuminante in riferimento alla normativa attuale per la destinazione indicata (vedasi quanto esposto in risposta al quesito 5);

- diversa conformazione e destinazione dell'area esterna: l'area esterna presenta una conformazione planimetrica differente rispetto a quanto autorizzato. In particolare piccola porzione dell'area esterna in oggetto (identificata al punto 5 della presente relazione come "7 area esterna") è rappresentata nell'elaborato grafico autorizzato quale area "cortile-pasaggi" e allo

stato dei luoghi, comune a tutti i condomini e non ad uso esclusivo dell'unità immobiliare in oggetto.

Inoltre l'area esterna è stata autorizzata prevalentemente con destinazione a "verde privato" invece si presenta completamente pavimentata.

E' presente, allo stato dei luoghi, un'area di passaggio pavimentata che permette l'accesso alla scala comune (sub 12 B.C.N.C.) non identificata nella planimetria di cui al 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**);

- scala (sub. 12 B.C.N.C.): è da precisare che, come descritto al punto 5 della presente relazione e visibile dal fotogramma n. 1.3 la scala di collegamento al piano superiore (non appartenente all'unità immobiliare in oggetto) classificata quale sub. 12 B.C.N.C. risulta essere priva di ringhiera.

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 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 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 con eventuale pratica strutturale, certificato di agibilità e variazione catastale (queste ultime con costi non indicati nella presente relazione). La sanzione dovrà essere calcolata pari all'importo fisso di € 1.516,00 oltre a diritti di segreteria quantificabili in € 250,00 circa e spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in circa € 4.500,00 oltre oneri di legge.

Totale costo sanatoria indicativo arrotondato pari a circa € 6.500,00 (seimilacinquecento/00) circa oltre oneri di legge.

Trattandosi di fabbricato considerato "di interesse" dal vigente PRGC - "vincolo art. 24 D – Immobili e aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77" ed essendo in zona di P.R.G.C. BR.1, la pratica edilizia sarà da sottoporre a richiesta e ottenimento del Parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio, oltre a Parere della Soprintendenza per le modifiche esterne.

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 essere classificati quali locali residenziali (locale "1 soggiorno-cucina"); se tale requisito non dovesse essere rispettato, la destinazione di detti locali potrebbe essere declassata con conseguente diminuzione di valore oppure di riduzione della superficie utile dello stesso; 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.

Non è stata considerata in questa sede la difformità relativa alla presumibile maggiore altezza del fabbricato in quanto non dovrebbe interessare specificatamente il piano dove è localizzata l'unità immobiliare (piano terra) per le ragioni già espresse; è da rilevare comunque che tale

difformità interessa l'unità immobiliare in oggetto in quanto afferente alle parti comuni e si precisa che, previa verifica con rilievi di dettaglio, la maggiore altezza non sarebbe sanabile in quanto trattasi di immobile considerato "di interesse" dal vigente PRGC - "vincolo art. 24 D - Immobili e aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77", art. 45 N.T.A.; i cui costi per ripristinare la situazione assentita non sono considerati in questa sede.

Inoltre: i locali identificati nel presente elaborato ai numeri "3 lavanderia" e "6 bagno" come già specificato in risposta al quesito 5 sono privi di sanitari 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'istallazione degli apparecchi/sanitari e gli adeguamenti impiantistici.

Come già riportato nella descrizione di cui in risposta al quesito 5 gli impianti risultano non completi anche se sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico, sanitario, termico e gas. Dovranno pertanto essere previste opere di completamento-adequamento-allaccio sia per permetterne il funzionamento, sia per il rilascio delle nuove dichiarazioni di conformità alla normativa vigente e per il rilascio di nuovo certificato di abitabilità; opere al momento non quantificabili e pertanto non considerati in questa sede.

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, 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.

Trattandosi di fabbricato considerato "di interesse" dal vigente PRGC - "vincolo art. 24 D – Immobili e aree segnalati di valore documentario ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77", ed essendo in zona di P.R.G.C. BR.1, la pratica edilizia sarà da sottoporre a richiesta e ottenimento del Parere favorevole della Commissione Locale del Paesaggio, oltre a Parere della Sovrintendenza per le modifiche esterne.

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.1 - Planimetria Catastale sub. 52 presente agli atti alla data dei sopralluoghi**), 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. CN0008641 del 26/01/2024 al fine di procedere alla variazione catastale per "esatta rappresentazione grafica"

(ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5h.1 – Ricevuta di avvenuta variazione catastale, planimetria e visura aggiornata) al solo fine di uniformare la situazione attualmente rilevata con la situazione catastale precisando che rimane non regolare la situazione edilizio-urbanistica e che successivamente potrà quindi essere necessario ri-presentare variazione catastale.

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

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
50	284	52	cat. A/2	2	4 vani	Totale: 107 m ² Totale escluse aree scoperte: 105 m ²	Euro:278,89

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato presentato Attestato di Certificazione Energetica n. 2013 201466 0061 a firma del tecnico Matteo Abrate iscritto presso il Collegio Periti Industriali e Periti Industriali Laureati provincia di Cuneo alla posizione n. 497 ed all'elenco regionale dei certificatori con posizione n. 201466, che ad oggi risulta scaduto **(ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7f - Agibilità parziale ed estratto allegati).**

Si rende, pertanto, necessaria la predisposizione di nuovo Attestato di Prestazione Energetica 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 ad aggiornare l'Attestato scaduto con un nuovo Attestato di Prestazione Energetica n. 2024 205465 0004 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 0004 del 01/03/2024 – Classe Energetica “F”; Indice di Prestazione Energetica EPgl,nren 209,85 kWh/m²anno, EPgl,ren 0,0 kWh/m²anno (**ALLEGATO ALLEGATO 14 Attestato di Prestazione Energetica: 14.1 - APE n. 2024 205465 0004**).

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 comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui trattasi pari a 38,43/1000 e millesimi di riscaldamento 57,89/1000 e millesimi di acqua sanitaria 45,51/1000 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: 409,56 €/annui;
 - spesa gestione 2020/2021: 509,45 €/annui;
 - spesa gestione 2021/2022: 946,05 €/annui.
- la situazione debitoria dell'unità immobiliare in oggetto risulta essere circa pari a:
 - spesa gestione ordinaria 2019/2020: 409,56 €/annui;
 - spesa gestione ordinaria 2020/2021: 509,45 €/annui;
 - spesa gestione ordinaria 2021/2022: 946,05 €/annui;
 - non é stato fornito preventivo spese 2022/2023;
 - spese straordinarie (cortile): 169,76 €
 - spese straordinarie diagnosi energetica: 100 € + IVA

oltre a ulteriori spese a debito precedenti e/o successive alla data di richiesta della documentazione condominiale e non in possesso della scrivente.

il tutto come meglio individuato nell'allegato 6 (**ALLEGATO 6 - Documentazione condominiale**).

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 l'ultimo sopralluogo del 07/04/2023, l'immobile oggetto di fallimento risultava a disponibilità del proprietario; 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"*.

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 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 le 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- adeguamento con costi non indifferenti per la sua realizzazione, nonché lo stato di conservazione;

che gli ambienti sono provvisti quasi esclusivamente di finestre poste ad un'altezza superiore all'ordinarietà e ciò determina una limitazione dell'illuminamento naturale dei locali; 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:



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.SSA MAFALDA, P.NI RACCONIGES (REG. MARGHERITA/LATO SUD) CASTELLO, UMBERTO I, REG. ELENA, STAZIONE, ODDONE

Codice di zona: B 1

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: 11.1 - Elaborato grafico sub. 52**) oltre che alla tabella sotto riportata:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE (mq.)
P.T.	Locali residenziali	98,15	1	98,15
P.T.	Area esterna	14,00	0,4	5,60
		sommano mq		103,75

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, 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 €
103,75	1.050,00	108.937,50

Arrotondato ad €. 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio oggetto di valutazione di cui, risulta essere pertanto determinato in **€. 110.000,00 (Euro centodiecimila/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 **€ 6.500,00 (seimilacinquecento/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.

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.1 - *Visura catastale storica sub. 52 alla data di Aprile 2020*
5e.1 - *Planimetria catastale sub. 52 presente agli atti alla data dei sopralluoghi*
5h.1 - *Ricevuta di avvenuta variazione catastale, planimetria e visura aggiornata*
- ALLEGATO 10 *Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione*
10.1 *Elaborato grafico sub. 52*
- ALLEGATO 11 *Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali*
11.1 *Elaborato grafico sub. 52*
- ALLEGATO 14 *Attestato di Prestazione Energetica*
14.1 *APE n. 2024 205465 0004*