

## 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 5**

## 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

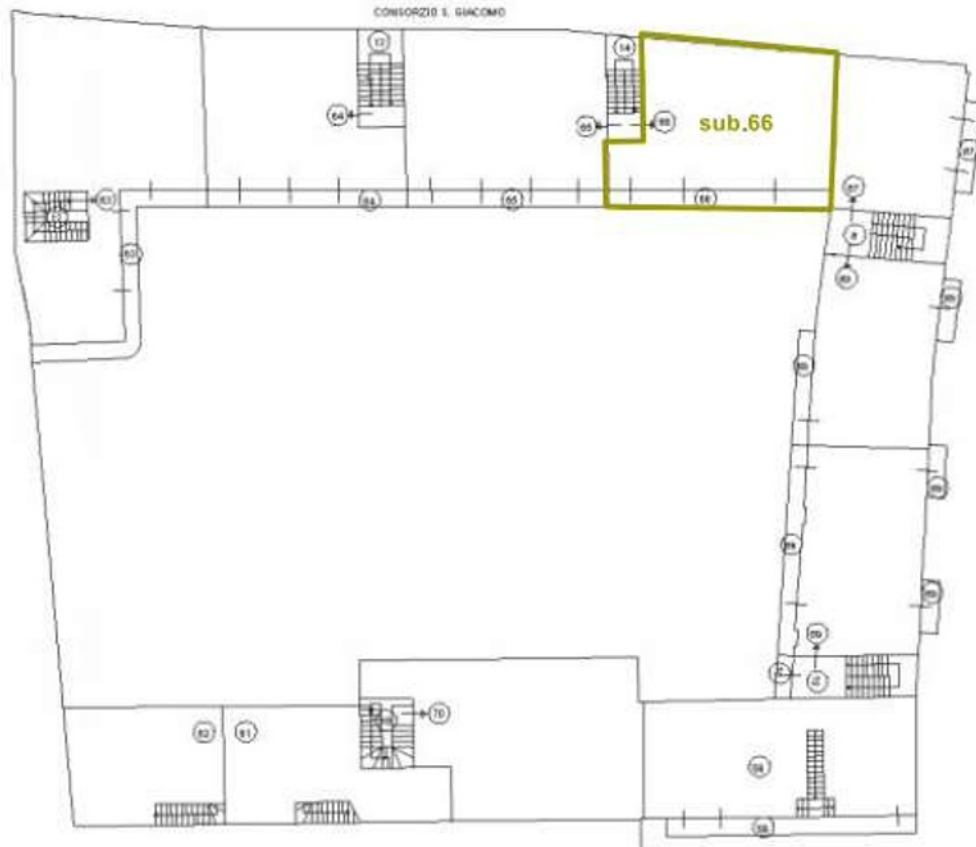
In riferimento a: ubicazione, caratteristiche estrinseche ed intrinseche (accessi, tipologia costruttiva, servizi e allacciamenti) dell'intero compendio immobiliare si rimanda a quanto già compiutamente descritto nella "Relazione generale" in risposta al quesito 5. Di seguito si fornisce dettagliata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

#### LOTTO 5 - SUBALTERNO 66

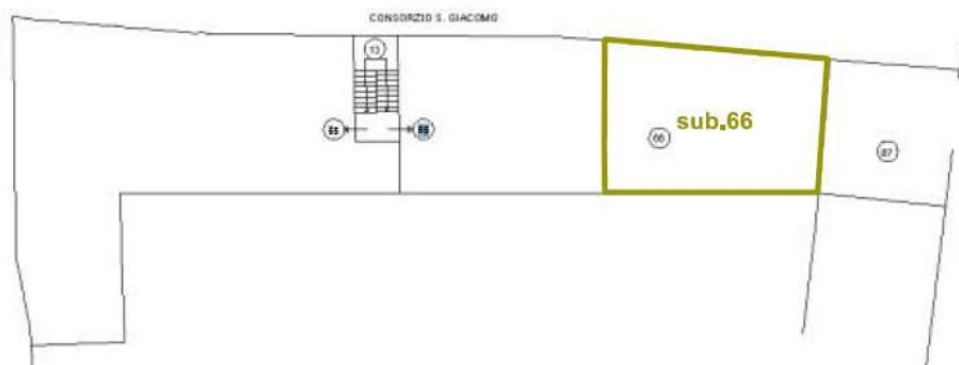
L'unità immobiliare costituente il LOTTO 5 risulta essere l'appartamento identificato catastalmente al subalterno 66, che si sviluppa su due piani (P.1 e P.2), facente parte del fabbricato già individuato precedentemente al punto 5 della "Relazione generale" come CORPO A.

## PIANTA PIANO PRIMO

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



## PIANTA PIANO SECONDO



E' da precisare che nell'elaborato planimetrico presente agli atti (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5b - Elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure storiche**)

**B.C.N.C. alla data dei sopralluoghi)** risultano identificate due unità al piano sottotetto entrambe con il sub. 66; trattasi presumibilmente di errore in quanto nella planimetria catastale dell'unità in oggetto (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.5 - Planimetria catastale sub. 66 presente agli atti alla data dei sopralluoghi**) risulta rappresentata una delle due unità (quella sopra identificata in colore verde); è da segnalare anche che parte dell'altra unità risulta però, sul posto, avere accesso esclusivamente dall'unità in oggetto, come meglio identificato nel proseguo della presente.



FOTOGRAMMA 5.1



FOTOGRAMMA 5.2

#### ACCESSI

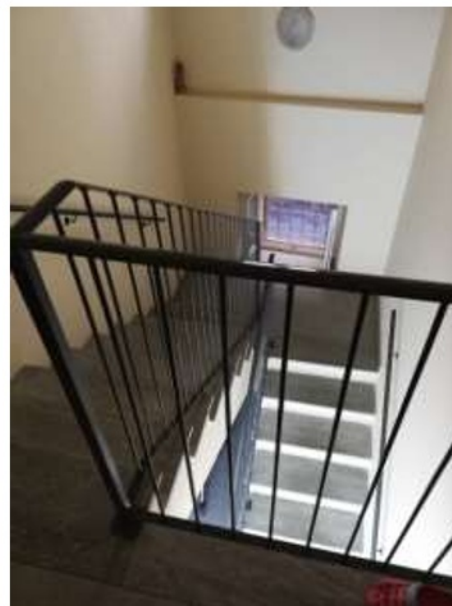
All'unità immobiliare in oggetto si accede mediante androne carraio e portoncino pedonale che dalla via Santa Maria permette di accedere dalla corte interna (b.c.n.c. sub. 11) e da lì raggiungere il vano scala comune (b.c.n.c. sub. 14) con portoncino di accesso vetrato. La scala di collegamento al piano primo è a due rampe, le pedate sono in pietra ed è presente mancorrente in ferro a composizione semplice (fotogrammi n.ri 5.3, 5.4 e 5.5).



FOTOGRAMMA 5.3



FOTOGRAMMA 5.4



FOTOGRAMMA 5.5

L'unità immobiliare individuata al sub. 66 risultava, alla data dei sopralluoghi, essere catastalmente identificata come segue.

### SITUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI RACCONIGI – CATASTO FABBRICATI - VIA SANTA MARIA, 49 - PIANO 1-2

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
50	284	66	cat. A/2	2	6 vani	Totale: 138 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 138 m <sup>2</sup>	Euro: 418,33

L'unità immobiliare attualmente risulta catastalmente così intestata:

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

**...catastale storica sub. 66 alla data di Aprile 2020 e ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.5 - Planimetria catastale sub. 66 presente agli atti alla data dei sopralluoghi)**

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.5 - Planimetria Catastale sub. 66 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.

L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo e al piano secondo-sottotetto.

I confini catastali (in riferimento all'elaborato planimetrico agli atti) risultano essere:

-piano primo: part. 284 sub. 65, part. 284 b.c.n.c. sub. 14 (vano scala), affaccio su "Canale", part. 284 sub. 67, affaccio su corte comune b.c.n.c. sub. 11, salvo altri e/o variati.

-piano secondo: affaccio su "Canale", part. 284 sub. 67, affaccio su corte comune b.c.n.c. sub. 11, altra unità immobiliare non identificata in quanto erroneamente indicata sull'elaborato planimetrico quale parte del sub. 66 probabilmente sub. 72 (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5b - Elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure storiche B.C.N.C. alla data dei sopralluoghi**), salvo altri e/o variati.

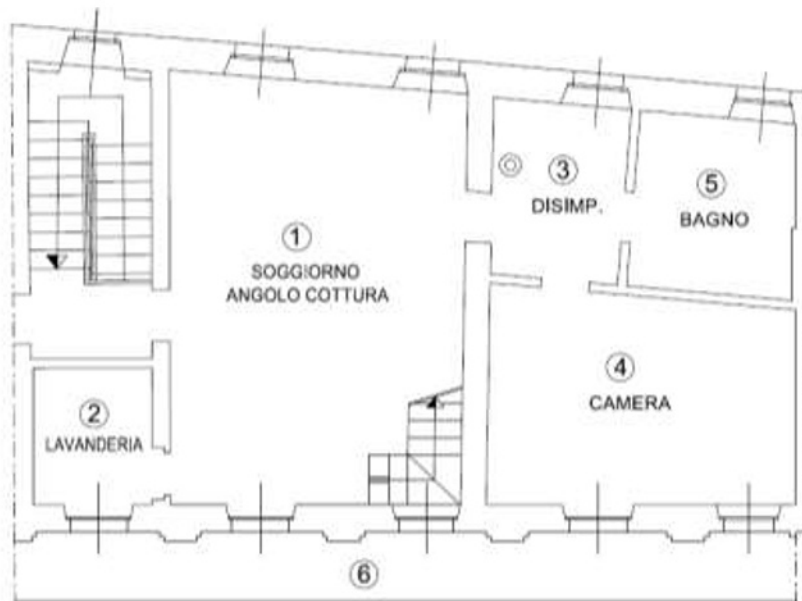
Per una corretta e semplificata lettura della presente, l'immobile oggetto di valutazione risulta meglio rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'allegato 10 (**ALLEGATO 10 - Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione: 10.5 - Elaborato grafico sub. 66**) risultante a seguito dei rilievi effettuati durante i sopralluoghi, con indicate le destinazioni dei locali come da situazione di rilievo in quanto la distribuzione planimetrica e conseguentemente le destinazioni dei locali risultano difformi dalla 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 i requisiti nel rispetto delle normative vigenti.

La distribuzione interna degli ambienti si è rilevata essere diversa da quella rappresentata nella situazione autorizzata sopra richiamata e nella planimetria catastale.

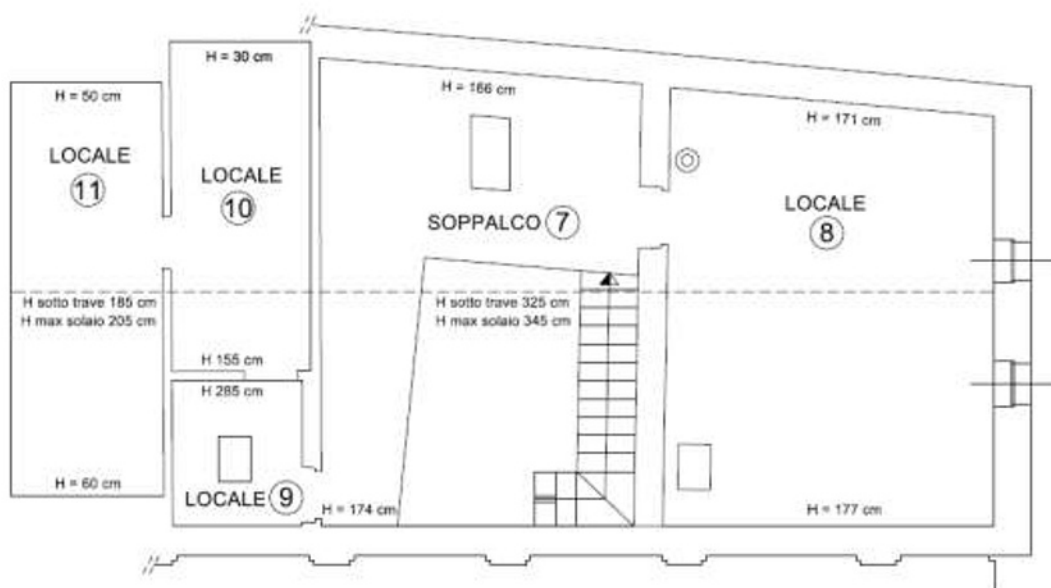
La descrizione degli ambienti che segue è quella riscontrata effettivamente sul posto e rappresentata nelle planimetrie di rilievo allegate, pertanto **la distribuzione e conseguentemente le destinazioni degli ambienti indicati in relazione NON trovano riscontro nelle planimetrie catastali e di progetto depositate.**

### PIANTA PIANO PRIMO

H= 2.88 sotto assito - H= 2.57 sotto trave



### PIANTA PIANO SOTTOTETTO



SUPERFICIE UTILE – CALPESTABILE (mq)			
<b>SUB. 66 RESIDENZIALE</b>	1.SOGGIORNO-ANGOLO COTTURA	P.1	35.20
	2.LAVANDERIA	P.1	4.95
	3.DISIMPEGNO	P.1	6.80
	4.CAMERA	P.1	18.10
	5.BAGNO	P.1	7.95
	6.BALCONE	P.1	14.45
	7.SOPPALCO	P.SOTT.	20.80
	8.LOCALE 8*	P.SOTT.	33.55
	9.LOCALE 9*	P.SOTT.	4.75
	10.LOCALE 10*	P.SOTT.	11.15
	11.LOCALE 11*	P.SOTT.	15.15

Le destinazioni e la relativa distribuzione interna non sono quelle 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, anche se, alcuni ambienti, come specificato successivamente, potrebbero non rispettare i requisiti delle normative vigenti.

\*per tali locali non è stata identificata una destinazione specifica e pertanto vengono numerati e identificati quali “locali”.

#### STATO ATTUALE

Le opere edilizie, impiantistiche e le finiture all'interno dell'unità immobiliare risultano essere complete; si rileva che nel bagno mancano i sanitari ma è presente soltanto la doccia.

La struttura portante verticale è prevalentemente in muratura, internamente è presente un soppalco avente struttura portante in legno così come la restante parte del solaio di interpiano e il solaio di copertura.

Le pareti internamente sono intonacate e tinteggiate oppure, relativamente al bagno, locale lavanderia e angolo cottura, con parziale rivestimento in piastrelle; la parete con esposizione Nord-Ovest è, esternamente, in mattoni a vista.

Sono presenti al piano primo infissi esterni in legno con vetro a camera con persiane esterne anch'esse in legno; al piano secondo sono presenti due finestre in legno e in copertura tre lucernari.



E' presente la pavimentazione in tutti gli ambienti: al piano primo è in ceramica/gress porcellanato, al piano secondo-sottotetto è in legno (ad esclusione del locale identificato al numero "11" del piano secondo-sottotetto).

Sono stati realizzati completamente tutti gli impianti: elettrico, gas, di riscaldamento ed idrico-sanitario (si rileva che nel bagno mancano i sanitari, è presente soltanto la doccia). L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti (ad esclusione dell' elemento del locale lavanderia). E' inoltre presente impianto video-citofonico e impianto antintrusione (anche se non è stato possibile rilevare se è completo e funzionante).

Durante i sopralluoghi si sono riscontrate alcune lesioni nelle travi del solaio di interpiano e di copertura; si rilevano inoltre tracce di umidità diffuse e in particolare è anche presente nel muro di divisione tra i locali identificati quali "4 camera" e "5 bagno" umidità derivante probabilmente da una perdita all'interno del locale bagno (fotogrammi n.ri 5.6, 5.7, 5.8 e 5.9).



FOTOGRAMMA 5.6



FOTOGRAMMA 5.7



FOTOGRAMMA 5.8



FOTOGRAMMA 5.9

**PIANO PRIMO****1. SOGGIORNO-ANGOLO COTTURA**

Dal vano scala (b.c.n.c. sub. 14) si accede direttamente nel locale “soggiorno-angolo cottura” per mezzo di portoncino di ingresso di sicurezza. Esso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress porcellanato aventi dimensioni 60 x 30 cm circa, pareti intonacate e tinteggiate e, relativamente alla parete attrezzata dell’angolo cottura è presente parziale rivestimento in piastrelle di ceramica. Il locale risulta parzialmente soppalcato; è quindi visibile sia il solaio piano a vista del soppalco con struttura portante in legno, sia il solaio di copertura, anch’esso con struttura portante in legno. E’ inoltre presente la scala di collegamento con il piano secondo-sottotetto caratterizzata da struttura portante in acciaio, pedate in legno e ringhiera in ferro. Nel locale “soggiorno-angolo” cottura sono presenti una porta finestra e una finestra in legno con vetri a camera lato cortile e due finestre con esposizione Nord-Ovest; la porta finestra permette l’accesso al balcone. In tale locale è presente videocitofono (fotogrammi n.ri 5.10, 5.11, 5.12 e 5.13).



FOTOGRAMMA 5.10



FOTOGRAMMA 5.11



FOTOGRAMMA 5.12



FOTOGRAMMA 5.13

## 2. LAVANDERIA

Dal locale “1 soggiorno-angolo cottura” si accede direttamente nel locale “2 lavanderia”. Esso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica-gress porcellanato aventi dimensioni 30 x 60 cm circa, pareti intonacate e tinteggiate e parzialmente con rivestimento in piastrelle in ceramica; il solaio superiore è piano e si rileva la mancanza del radiatore. E’ presente porta finestra in legno con vetri a camera lato cortile dalla quale si può accedere al balcone (fotogrammi n.ri 5.14, 5.15 e 5.16).



FOTOGRAMMA 5.14



FOTOGRAMMA 5.15



FOTOGRAMMA 5.16

## 3. DISIMPEGNO

Dal locale “1 soggiorno-angolo cottura” si accede direttamente al locale “3 disimpegno” dal quale si può raggiungere il bagno e la camera. Presenta caratteristiche simili agli ambienti precedenti ed è presente una finestra con esposizione Nord-Ovest. Si rileva che manca la porta interna tra il locale “1 soggiorno-angolo cottura” e il locale “3 disimpegno”, necessaria affinché tale locale possa avere la funzione di antibagno nel rispetto della normativa igienico-sanitaria. Il solaio di interpiano è in legno a vista ed è visibile un foro per il passaggio di impianti/ canna fumaria al piano superiore (fotogrammi n.ri 5.17 e 5.18).



FOTOGRAMMA 5.17



FOTOGRAMMA 5.18

#### 4. CAMERA

Dal locale “3 disimpegno” si accede direttamente al locale “4 camera”.

Esso presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30 x 60 cm circa, pareti intonacate e tinteggiate. Il solaio di interpiano è in legno a vista e sono presenti una finestra e una porta finestra lato cortile; quest’ultima permette l’accesso al balcone (fotogrammi n.ri 5.19 e 5.20).



FOTOGRAMMA 5.19



FOTOGRAMMA 5.20

## 5. BAGNO

Dal locale “3 disimpegno” si accede al locale “5 bagno”. Tale locale presenta pavimentazione in piastrelle in ceramica-gress porcellanato di dimensioni 30 x 60 cm circa; pareti in parte con rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 60 x 30 cm circa fino ad un’altezza variabile di 125 cm circa o 210 cm circa e in parte intonacate e tinte. Il solaio di è in legno a vista ed è presente finestra con esposizione Nord-Ovest. Il locale è privo dei sanitari ad esclusione della doccia (fotogrammi n.ri 5.21, 5.22 e 5.23).



FOTOGRAMMA 5.21



FOTOGRAMMA 5.22



FOTOGRAMMA 5.23

## 6. BALCONE

Dai locali “1 soggiorno-angolo cottura”, “2 lavanderia” e “4 camera” si accede al balcone. Esso è presente lungo tutto il fronte dell’appartamento che prospetta sulla corte interna; la struttura portante è in pietra e/o cemento armato ed è dotato di ringhiera in ferro a composizione semplice.

## **PIANO SECONDO-SOTTOTETTO**

### **7. SOPPALCO**

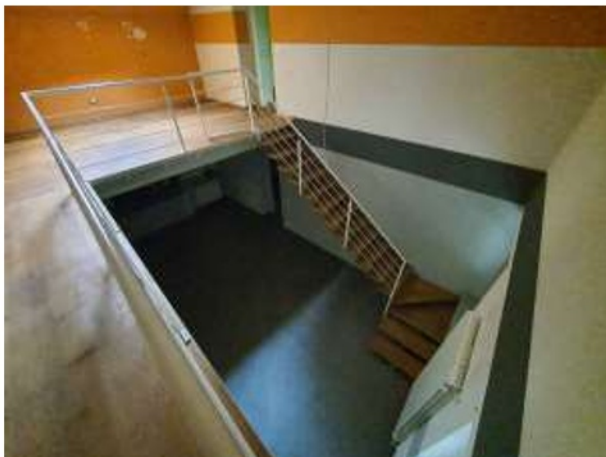
Dal piano primo, mediante scala di collegamento interna, si raggiunge il piano secondo nel locale “7 soppalco”. La scala ha struttura portante in acciaio, pedate in legno e ringhiera in ferro a composizione semplice. Il soppalco prospetta sul locale del piano primo “1 soggiorno-angolo cottura”, ha struttura portante in legno ed è presente una ringhiera in ferro a composizione semplice. Esso presenta pavimentazione in legno, pareti intonacate e tinteggiate e solaio di copertura a falde con struttura portante in legno. E’ presente elemento radiante dell’impianto termico e un lucernario in copertura (fotogrammi n.ri 5.24, 5.25, 5.26 e 5.27).



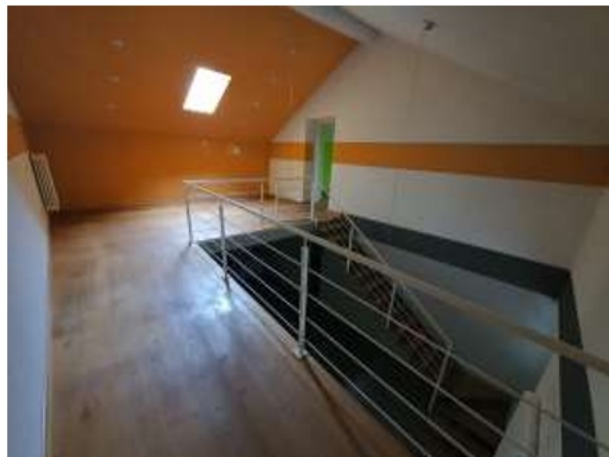
FOTOGRAMMA 5.24



FOTOGRAMMA 5.25



FOTOGRAMMA 5.26



FOTOGRAMMA 5.27

## 8. LOCALE 8

Dal locale “7 soppalco” si accede al “locale 8”. Esso presenta caratteristiche simili all’ambiente descritto al punto precedente. Sono presenti elementi radianti dell’impianto termico e due finestre con esposizione Nord-Est con serramenti in legno e vetro a camera e un lucernario in copertura. Si rileva la presenza di parte di canna fumaria (fotogrammi n.ri 5.28, 5.29, 5.30 e 5.31).



FOTOGRAMMA 5.28



FOTOGRAMMA 5.29



FOTOGRAMMA 5.30



FOTOGRAMMA 5.31

## 9. LOCALE 9

Dal locale “7 soppalco” si accede al “locale 9”. Esso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica/gress porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate; è inoltre presente un lucernario in

copertura. Tale locale permette l'accesso al locale descritto successivamente "locale 10" per mezzo di cinque scalini con scala di tipo "a pioli" (fotogramma n. 5.32).



FOTOGRAMMA 5.32

#### 10. LOCALE 10

Il locale descritto precedentemente permette l'accesso al "locale 10" che è posto a una quota superiore e pertanto presenta altezza interna netta più bassa; ha pavimentazione in piastrelle di ceramica/gress porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate e non sono presenti serramenti esterni (fotogramma n. 5.33).



FOTOGRAMMA 5.33

#### 11. LOCALE 11

Dal "locale 10" si accede, alla stessa quota, al "locale 11" che presenta caratteristiche simile all'ambiente descritto precedentemente ma la pavimentazione è costituita da pannelli tipo sandwich. Si rileva la presenza di antenna presumibilmente condominiale (fotogrammi n.ri 5.34 e 5.35).





FOTOGRAMMA 5.34



FOTOGRAMMA 5.35

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 ALLA SOLA UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE**

In riferimento alla situazione rilevata sul posto l'unità immobiliare risulta essere composta da:

-al piano primo due locali (soggiorno-angolo cottura e camera) oltre a disimpegno, bagno, lavanderia e balcone;

- al piano secondo-sottotetto: soppalco oltre ad altro locale (identificato nella presente relazione quale "locale 8") anche se si rilevano, in entrambi gli ambienti, elementi radianti dell'impianto di riscaldamento; inoltre è presente locale (identificato al numero 9) di collegamento a ulteriori due locali sottotetto ove è presente anche antenna presumibilmente condominiale. Tutti i locali del piano sottotetto sono provvisti di impianto elettrico.

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

I locali si presentano con opere edilizio/impiantistiche complete così come descritte in risposta al quesito 5, ad eccezione dei sanitari del bagno dove è presente solamente la doccia.

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: 10.5 - Elaborato grafico sub. 66**) e, al termine di tutte i raffronti, si riscontrano rilevanti difformità.

Si precisa che era stata presentata pratica edilizia di sanatoria al fine di regolarizzare le difformità ma tale pratica non è mai stata integrata della documentazione richiesta nel corso dell'iter autorizzativo (*Richiesta di permesso in sanatoria n. 18/0044 per realizzazione di demolizione di solaio esistente al piano primo con creazione di zona soppalco e di locale sgombero in assenza di titolo abilitativo edilizio il tutto in fabbricato segnalato di interesse storico-artistico dal p.r.g.c. Vigente ai sensi dell'art. 24 della l.r. N. 56/1977 e s.m.i. Relativo al sub. 66*) e il permesso NON RISULTA ESSERE MAI STATO RILASCIATO.

**Rispetto a quanto a suo tempo autorizzato, l'unità risulta essere del tutto difforme, ovvero la situazione attuale non rispecchia quanto è stato autorizzato ai sensi dei titoli abilitativi rilasciati.** In particolare si rilevano le seguenti principali difformità:

- altezza esterna: dai rilievi effettuati, che dovranno essere oggetto di verifica, è stata presumibilmente realizzata una sopraelevazione della copertura non autorizzata rispetto allo stato

originario identificato nello stato di fatto pre-intervento e rispetto a quanto assentito (**ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7e – Estratto pratiche edilizie relative al P.D.R. 61 del 05/08/2008**). Al piano sottotetto sono stati ricavati locali non assimilabili a quanto autorizzato “sottotetto non abitabile” (art. 77 N.T.A. del P.R.G.C. - **ALLEGATO 7 Documentazione edilizio-urbanistica: 7g - Estratto della cartografia di P.R.G.C., stralcio degli articoli delle N. T. A. e del R.E.**) e tale sopraelevazione ha incidenza sull’unità in oggetto in quanto determina anche un ampliamento volumetrico.

Si precisa 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” i cui interventi edilizi sono soggetti a parere della Commissione Locale del Paesaggio. **Alla data odierna tale sopraelevazione, così come attualmente riscontrabile in loco e da verificare preventivamente con rilievi di dettaglio, non sarebbe regolarizzabile**, come meglio identificato nel proseguo della presente.

- **difformità prospettiche**: al piano primo è da rilevare che sussistono imprecisioni grafiche relativamente alle finestre/porte-finestre esterne essendo rappresentate leggermente traslate graficamente e di dimensioni leggermente differenti rispetto alla posizione effettivamente riscontrabile in loco e si rileva inoltre un differente spessore della parete esterna.

Al piano secondo-sottotetto, nel locale identificato al numero “8” è da rilevare la presenza non autorizzata di due finestre esterne con orientamento Nord-Est e la presenza nei locali identificati ai numeri “7”, “8” e “9” di lucernari non autorizzati; si rileva inoltre un differente spessore della parete esterna.

- **balcone**: ulteriore difformità che è stata riscontrata risulta essere la larghezza del balcone in pietra al piano primo che fronteggia l’unità abitativa e che affaccia sulla corte comune interna, ovvero, rispetto a quanto assentito e quanto ammissibile del vigente strumento urbanistico, la larghezza del balcone risulta essere pari a mt 1,10 circa mentre la larghezza massima consentita è attualmente di mt. 1,00; **trattasi di difformità non regolarizzabile**.

- **Solaio interpiano**: sugli elaborati grafici della situazione autorizzata venivano rappresentati i “voltini” preesistenti del solaio superiore del piano primo (vedasi sezione HH’ rappresentata negli elaborati grafici progettuali autorizzati **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**). Alla data odierna, in virtù dei sopralluoghi effettuati, non risultano presenti i “voltini” che sono stati completamente rimossi, al fine del recupero dello spazio di sottotetto, in completa assenza di titolo autorizzativo.

- difformità interne: rispetto a quanto a suo tempo assentito, al piano primo si hanno da segnalare rilevanti difformità interne per quanto concerne il posizionamento delle tramezzature e della conseguente differente distribuzione dei locali che ha anche determinato un numero di locali differenti.

Inoltre la tipologia costruttiva impiegata per la realizzazione del solaio di interpiano (solaio superiore del piano primo), è allo stato di rilievo in legno. Tale modifica rispetto alla situazione autorizzata ha determinato una differente altezza interna dei locali posti al piano primo in particolare l'altezza sotto trave risulta essere pari a mt. 2,57 circa e l'altezza sotto l'impalcato risulta essere pari a mt. 2,88 circa (ad eccezione della parte soppalcata a tutta altezza). 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 “1 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.

Il piano secondo-sottotetto era stato autorizzato quale unico locale “sottotetto non abitabile” e dagli elaborati grafici non risultava accessibile, al suo interno era graficamente rappresentato setto murario oltre a parte di altro setto, di conformazioni differenti a quanto rilevato. Attualmente tali locali si presentano in parte costituiti da soppalco identificato al numero “7” e da un altro locale identificato al numero “8” dove si rilevano, in entrambi gli ambienti, elementi radianti dell'impianto di riscaldamento; è inoltre presente locale identificato al numero “9” che permette l'accesso ad altri due locali sottotetto identificati ai numeri “10” e “11”; in tutti i locali è presente impianto elettrico. E' da precisare che il locale identificato quale “locale 11”, non è catastalmente rappresentato nella planimetria agli atti dell'unità immobiliare in oggetto

**(ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.5 - Planimetria catastale sub. 66 presente agli atti alla data dei sopralluoghi)** e si rileva, in questo locale la presenza di antenna presumibilmente condominiale.

E' inoltre da rilevare la presenza di scala interna di collegamento tra piano primo e piano sottotetto-soppalco non autorizzata che rende, ad oggi, accessibili tali locali.

Si rileva che non è presente la porta interna tra il locale "1 soggiorno-angolo cottura" e il locale "3 disimpegno", necessaria affinché tale locale possa avere la funzione di antibagno nel rispetto della normativa igienico-sanitaria vigente; quindi, tale porta, deve essere installata.

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 dovranno essere sottoposti a verifica, con eventuali 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.

**Considerato che, alla data odierna la sopraelevazione, così come attualmente riscontrabile in loco e da verificare preventivamente con rilievi di dettaglio, non sarebbe regolarizzabile 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 comma 1 lettera c delle N.T.A., la soluzione al momento presumibilmente ipotizzabile, con tutte le riserve di cui sopra, potrebbe essere quella del ripristino della situazione pre-intervento/autorizzata dove viene riportata una minore altezza della copertura, precisando che tale intervento potrebbe coinvolgere anche altre unità immobiliari non oggetto delle presenti valutazioni ed afferenti ad altre proprietà. Alla luce dei numerosi incontri con i tecnici comunali, rimarrebbe la possibilità di verificare, eventualmente, la diversa interpretazione meno restrittiva dell’art. 45 comma 1 lettera c delle N.T.A.: “...sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE.A e RE.B compreso il recupero degli spazi esistenti all’interno della sagoma edilizia (ingombro volumetrico significativo) e, anche se non computati nel volume come definito dal Regolamento Edilizio, senza alterazione delle linee tipologiche, delle sagome e dei perimetri esterni (con esclusione dell’incremento volumetrico “una tantum”) in riferimento alla eventuale possibilità di applicare l’incremento volumetrico “una tantum” sull’immobile in oggetto che potrebbe rendere regolarizzabile, in tutto o in parte, l’incremento di volumetria derivante dalla maggiore altezza; interpretazione ad oggi non chiara e unicamente identificata dagli stessi tecnici comunali ma che dovrà essere oggetto di ulteriori approfondimenti in fase di redazione e presentazione di eventuale istanza a sanatoria; trattasi pertanto di soluzione ad oggi non ipotizzabile. Il tutto è anche da sottoporre al Parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Per quanto, invece, concerne la realizzazione del solaio di interpiano in difformità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole progettuali assentite, l’ipotesi non è al momento preventivabile, in quanto la pratica è da sottoporre a parere della Commissione Locale del Paesaggio al fine di verificare se è necessario ripristinare il solaio a voltini pre-esistente oppure possa essere mantenuto solaio di altra tipologia (attualmente in legno) e ad altezza differente da quanto assentito, previa eliminazione della scala di collegamento e conseguente completamento del solaio di interpiano del locale soppalco tale da costituire unico solaio e rendere non direttamente accessibile il piano sottotetto (se non attraverso “botola”). I locali sottotetto devono inoltre essere privi di impianti. Da tale parere dipenderà anche l’altezza alla quale può essere realizzato/mantenuto il solaio di interpiano, essendo attualmente posizionato a un’altezza differente da quanto assentito.

**Solo successivamente, con ulteriore istanza edilizia e tempi al momento non preventivabili, sarà possibile verificare se i locali sottotetto potranno essere in tutto o in parte regolarizzati in merito alla loro destinazione attualmente non identificabile e quali eventuali modifiche siano da apportare; pertanto la superficie del piano secondo-sottotetto (ad esclusione del locale identificato quale “locale 11”) viene valutata nella presente relazione con coefficiente (rapporto mercantile) molto riduttivo, come meglio individuato nel prosieguo della presente.**

La soluzione al momento presumibilmente ipotizzabile, con tutte le riserve di cui sopra, prevede la predisposizione di pratica edilizia per il ripristino della situazione esistente pre-intervento/assentita relativa al solaio di copertura e pratica edilizia a sanatoria per regolarizzare parte delle opere realizzate in difformità relative esclusivamente all'unità immobiliare in oggetto (con esclusione delle parti condominiali).

Non ci si può esprimere, come già esposto, in merito alla possibilità di regolarizzazione (mantenimento o demolizione e ripristino) del solaio di interpiano in quanto tale possibilità dipenderà dall'esito del parere della Commissione Locale del Paesaggio e solo successivamente si potrà determinare la destinazione del piano sottotetto, come già descritto precedentemente.

Le pratiche dovranno essere complete di ogni elaborato e certificazione richiesta, presentate a firma di tecnico abilitato con pratica strutturale, certificato di agibilità finale e variazione catastale. Le sanzioni dovranno essere calcolate pari all'importo fisso di € 1.516,00 oltre alle sanzioni per gli impianti realizzati in difformità (€ 2.000,00 per impianto elettrico; € 2.000,00 per impianto idrico; € 861,00 per impianto termico e € 1.000,00 per sanzione analisi termica), oltre a diritti di segreteria quantificabili in circa € 550,00 circa e spese tecniche che indicativamente possono quantificarsi in circa € 11.000,00 oltre oneri di legge.

**Totale costo sanatoria indicativo arrotondato pari a circa € 20.000,00 (sedecimila/00) oltre oneri di legge.**

**Costi opere edili, con tutte le riserve di cui sopra, (ad esclusione dell'eventuale ripristino totale del solaio di interpiano) quantificabili approssimativamente in circa € 50.000,00.**

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

E' da precisare che all'interno del "locale 11" è presente antenna presumibilmente condominiale ma tale locale non risulta essere rappresentato nella planimetria catastale relativa all'unità in oggetto (ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.5 - Planimetria catastale sub. 66 presente agli atti alla data dei sopralluoghi).

Nell'elaborato planimetrico presente agli atti (ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5b - Elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure storiche B.C.N.C. alla data dei sopralluoghi) risultano identificate due unità al piano sottotetto entrambe con il sub. 66 (che incorporerebbero anche il "locale 11" oltre ad altri locali attualmente non identificati) ma trattasi presumibilmente di errore.

Sul posto, il "locale 11", ha accesso esclusivamente dall'unità in oggetto.

Alla luce di tali riscontri risulta quindi difficile identificare la proprietà di tale locale e risulterebbe anche da verificare la probabile servitù passiva che potrebbe gravare sull'unità in oggetto per permettere l'accesso/recesso al "locale 11" e pertanto tale superficie non viene, ad oggi, considerata nella presente valutazione.

Si precisa che potrebbero risultare necessarie, in riferimento alla pratica edilizia di sanatoria, opere di adeguamento alla normativa energetica in riferimento a isolamento termico delle strutture/elementi 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:

- il locale identificato nel presente elaborato al numero "5 bagno" come già specificato in risposta al quesito 5 non presenta i sanitari (ad esclusione della doccia); nel corso della presentazione della pratica di sanatoria, anche in relazione alla normativa vigente, sarà richiesto l'adeguamento alla normativa igienico-sanitaria con l'installazione dei sanitari e gli adeguamenti impiantistici. Dovranno pertanto essere previste opere di completamento-adequamento sia per permetterne il funzionamento, sia per il rilascio delle dichiarazione di conformità alla normativa vigente e per il rilascio di certificato di abitabilità; opere al momento non quantificabili e non considerate in questa sede.



- come già riportato nella descrizione di cui in risposta al quesito 5 non sono pervenute le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico, sanitario, termico e gas: dovranno pertanto essere previste eventuali opere di completamento-adeguamento 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 al momento non quantificabili e non considerate in questa sede.

- parte del balcone risulta avere larghezza superiore a quella massima attualmente consentita, opera al momento identificata quale non sanabile e i cui costi per il ripristino non sono stati considerati in questa sede.

- come già specificato, non ci si può esprimere, in questa sede, in merito alla possibilità di regolarizzazione (mantenimento o demolizione e ripristino) del solaio di interpiano in quanto tale possibilità dipenderà dall'esito del parere della Commissione Locale del Paesaggio e solo successivamente si potrà determinare la destinazione del piano sottotetto (e la possibilità di mantenimento delle finestre/lucernari o ripristino così come assentito), pertanto i costi per tali eventuali opere non sono stati considerati in questa sede.

- è da precisare che tutti i locali al piano sottotetto sono attualmente provvisti di impianto elettrico e, relativamente agli ambienti identificati al numero "7" e "8" anche di impianto termico. Tali impianti, non potendo essere oggetto di regolarizzazione, dovranno essere rimossi.

- come già specificato, risulta difficile identificare la proprietà del "locale 11" e, pertanto, risulterebbe anche da verificare la probabile servitù passiva che potrebbe gravare sull'unità in oggetto per permettere l'accesso/recesso al "locale 11".

Allo stato attuale non è possibile verificare e determinare con esattezza la possibilità di ottenere o meno sanatorie, quali provvedimenti autorizzativi richiedere e le connesse opere edilizie; 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 che potrebbero coinvolgere altre unità immobiliari afferenti ad

altre proprietà, ma questo è determinabile solo al termine delle prime e laboriose fasi procedurali - tecniche di rilievo, raffronto ed approfondimenti e il tutto previo parere della Commissione Locale del Paesaggio.

RISERVA: Il tutto da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Occorre precisare che, considerata la situazione particolare per tutte le procedure e costi indicati, questi hanno solo carattere indicativo di possibilità, ma dovranno essere verificati predisponendo uno o più dettagliati raffronti di consistenza, corredati di tavole grafiche e documentazione relativa; dovranno essere presentate presso gli uffici competenti le relative istanze per rilascio di sanatorie e quindi sottoposti alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego, eventuali integrazioni-demolizioni-opere di completamento, quantificazione anche più dettagliata delle sanzioni e parere della Commissione Locale per il Paesaggio. 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.

#### 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.5 - Planimetria Catastale sub. 66 presente agli atti alla data dei sopralluoghi**), si sono rilevate consistenti difformità plano-volumetriche di distribuzione interna al piano primo e una totale differente distribuzione interna e differenti destinazioni degli ambienti

con diverso utilizzo dei locali al piano secondo-sottotetto anche per mezzo della presenza di scala interna di collegamento tra i due piani dell'unità immobiliare in oggetto e realizzazione di soppalco; modifiche tali da rendere necessaria la presentazione della variazione catastale 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.

Inoltre, come già descritto, è da precisare che il "locale 11" non risulta essere rappresentato nella planimetria catastale relativa all'unità in oggetto (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5e.5 - Planimetria catastale sub. 66 presente agli atti alla data dei sopralluoghi**) e si rileva che nell'elaborato planimetrico presente agli atti (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5b - Elaborato planimetrico, elenco subalterni e visure storiche B.C.N.C. presente agli atti alla data dei sopralluoghi**) risultano identificate due unità al piano sottotetto entrambe con il sub. 66 (che incorporerebbero anche il "locale 11" oltre ad altri locali attualmente non identificati) ma trattasi presumibilmente di errore.

Si è quindi proceduto alla presentazione di pratica DOCFA di cui al prot. n. CN0008640 del 26/01/2024 al fine di procedere alla variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5h.5 – Ricevuta di avvenuta variazione catastale, planimetria e visura aggiornata**) e aggiornamento di elaborato planimetrico (**ALLEGATO 5 - Documentazione catastale: 5g - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornati**).

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 1-2

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
50	284	66	cat. A/2	2	6 vani	Totale: 148 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 143 m <sup>2</sup>	Euro:418,33

### 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 0006 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 0006 del 01/03/2024 – Classe Energetica "F"; Indice di Prestazione Energetica EPgl,nren 266,38 kWh/m<sup>2</sup>anno, EPgl,ren 1,19 kWh/m<sup>2</sup>anno (**ALLEGATO ALLEGATO 14 Attestato di Prestazione Energetica: 14.5 - APE n. 2024 205465 0006**).

Si precisa che, se si rendono necessario opere edili-impiantistiche che comportino una modifica della prestazione energetica, al termine di tali opere complete delle certificazioni richieste, l'Attestato dovrà 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.

#### 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**) precisando che, sempre dalla documentazione fornita dall’amministratore, si può rilevare che risultano non più dovute 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 34,67/1000, millesimi di riscaldamento 82,17/1000 e millesimi di acqua sanitaria 85,05/1000 come da tabelle fornite dall’amministratore;
- le spese condominiali di gestione annuale dell’unità immobiliare in oggetto risultano essere circa pari a:
  - spesa gestione 2021/2022: 1.005,23 €/annui.
- la situazione debitoria dell’unità immobiliare in oggetto risulta essere circa pari a:
  - spesa gestione ordinaria 2021/2022: 1.005,23 €/annui;
  - non é stato fornito preventivo spese 2022/2023;

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.

In riferimento alla verifica dell'esistenza di formalità, vincoli, oneri e pesi, oltre a quanto già esposto nella "Relazione generale" in risposta al quesito 7, che si richiama integralmente, si rimanda alla specifica trascrizione relativa all'immobile in oggetto: "Trascrizione contro del 16/07/2014 reg. part. 3946 reg. gen. 4814 - domanda giudiziale"; il tutto come meglio individuato nell'allegato 4 (**ALLEGATO 4 – Ispezioni Ipotecarie**).

## QUESITO 8

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

### **IN RISPOSTA AL QUESITO 8**

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

#### ACCERTAMENTI SVOLTI DURANTE I SOPRALLUOGHI

Durante i primi sopralluoghi del 29/01/2020, 25/05/2020, 04/08/2020 (**ALLEGATO 2 – Verbale delle operazioni**), l'immobile risultava occupato dal sig. Mondino Fabio, dalla signora Cavaglià Serena e dai figli, senza alcun titolo anche se, come già precisato nella "Relazione Generale" è stato possibile recuperare parte di scrittura privata (**ALLEGATO 12 – Scrittura privata**) relativa a "Promessa di vendita" dell'immobile identificato con il numero 15 e dell'autorimessa identificata con il numero 20 il tutto meglio specificato con l'allegato alla lettera "B" della scrittura privata; allegato non integralmente presente nella documentazione reperita dove viene riportata solamente la planimetria dell'appartamento che è facilmente individuabile quale sub. 66.

Durante gli ultimi sopralluoghi, l'immobile oggetto di fallimento risultava a disponibilità del proprietario; si rilevava all'interno la presenza di piccola quantità di materiale di risulta.

Durante i primi sopralluoghi, come da verbali del 29/01/2020, del 25/05/2020, del 04/08/2020 e come da documentazione fotografica allegata alla relazione di stima "Valutazione del canone di locazione" redatta in data 08/02/2020 risultavano presenti, ma ad oggi non più rilevabili: i sanitari del bagno, la canna fumaria, la stufa a legna, due radiatori al piano secondo-sottotetto, le zanzariere e il condizionatore del piano secondo che, secondo dichiarazione fornita dal sig. Mondino Fabio nel verbale del 25/05/2020, **(ALLEGATO 2 – Verbale delle operazioni: 2c Verbale del 25/05/2020)** sono stati da lui acquistati così come anche la fornitura e posa in opera della scala e del soppalco.

#### 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, 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 rettificata 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; l'incertezza in merito alle possibilità di sanare le difformità come meglio descritto in risposta al quesito 4 e, di conseguenza, l'indeterminabilità dei costi derivanti e delle opere edili necessarie; nonché lo stato di conservazione.

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

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, con le riserve e con tutte le considerazioni necessarie contenute anche nella legenda delle tabelle OMI, si è anche consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) elaborato e pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate con riferimento all'ultimo disponibile (Primo semestre 2023) ove emergono i valori che si riportano di seguito:



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

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CUNEO

Comune: RACCONIGI

Fascia/zona: Centrale/VIE P.S.SA MAFALDA, P.NI RACCONIGES( REG. MARGHERITALATO SUD CASTELLO, UMBERTO I, REG. ELENA, STAZIONE, ODDONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1250	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1050	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	510	750	L	1,9	2,8	L

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

Per la determinazione delle superfici commerciali si farà riferimento all'allegato 11 (**ALLEGATO 11 - Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali: 11.5 - Elaborato grafico sub. 66**) oltre che alla tabella sotto riportata:

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE VIRTUALE ( mq.)
P.1	Locali residenziali	89,00	1	89,00
P.1	Balcone	15,10	0,3	4,53
P.2	Sottotetto	86,00	0,1	8,60
P.2	Sottotetto	15,60	/	/
<b>sommano mq</b>				<b>102,13</b>

Considerata la situazione di incertezza in quanto, come già specificato in risposta al quesito 4, non ci si può esprimere, in questa sede, in merito alla possibilità di regolarizzazione (mantenimento o demolizione e ripristino) del solaio di interpiano con costi non quantificabili e pertanto non conteggiati nella presente valutazione in quanto tale possibilità dipenderà dall'esito del parere della Commissione Locale del Paesaggio e solo successivamente si potrà determinare la destinazione del piano sottotetto, alla superficie del piano sottotetto, è stato apportato un coefficiente mercantile molto cautelativo pari a 0,10, mentre non essendo possibile definire la proprietà del "locale 11", tale superficie non è stata cautelativamente considerata nella presente valutazione.

#### **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 di € 1.250,00 (come già espresso, non vengono considerati gli eventuali costi, al momento non quantificabili, derivanti dalla possibilità di dover demolire e ricostruire il solaio di interpiano ma si è valutata la superficie del piano sottotetto con coefficiente mercantile molto riduttivo).

SUPERFICIE VIRTUALE mq	VALORE AL mq €/mq	VALORE DI MERCATO €
102,13	1.250,00	127.662,50

Arrotondato ad €. 128.000,00 (euro centoventottomila/00)

Il valore di mercato del compendio edilizio oggetto di valutazione di cui, risulta essere pertanto determinato in **€. 128.000,00 (Euro centoventottomila/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 per parte delle opere realizzate in difformità se e laddove ammissibile, indicativamente in circa **€ 20.000,00 (ventimila/00)** oltre oneri di legge e il costo delle opere edili (al momento ipotizzate, vedasi quanto indicato in risposta al quesito 4), sempre previa ulteriore verifica, indicativamente in circa **€ 50.000,00 (cinquantamila/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.

**Come già specificato in risposta al quesito 4 che si richiama integralmente, in particolare si sottolinea che non ci si può esprimere in merito alla possibilità di regolarizzazione (mantenimento o demolizione e ripristino) del solaio di interpiano in quanto tale possibilità dipenderà dall'esito del parere della Commissione Locale del Paesaggio e solo successivamente si potrà determinare la destinazione del piano sottotetto, opere, pertanto al momento non considerate nella presente relazione di stima.**

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.5 - *Visura catastale storica sub. 66 alla data di Aprile 2020*  
5e.5 - *Planimetria catastale sub. 66 presente agli atti alla data dei sopralluoghi*  
5h.5 - *Ricevuta di avvenuta variazione catastale, planimetria e visura aggiornata*
- ALLEGATO 10** *Elaborato grafico rappresentante i beni oggetto di valutazione*  
10.5 *Elaborato grafico sub. 66*
- ALLEGATO 11** *Elaborato grafico con indicazione delle superfici commerciali*  
11.5 *Elaborato grafico sub. 66*
- ALLEGATO 14** *Attestato di Prestazione Energetica*  
14.5 *APE n. 2024 205464 0006*