

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**Procedura Esecutiva N°190/2014 R.G.**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia**

\*\*\*

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA SILA PICCOLA - TAVERNA**

*contro*

██████████ ██████████



## **Indice**

- 1. Premessa**
- 2. Svolgimento delle operazioni peritali**
- 3. Risposta ai quesiti**
- 4. Stima del bene immobile**

## **Allegati**

Allegato A: Verbale inizio operazioni peritali;

Allegato B: Rilievo planimetrico appartamento

Allegato C: Documentazione fotografica appartamento;

Allegato D: Titolo di Proprietà;

Allegato E: Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. Catanzaro;

Allegato F: Documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio Ufficio Prov. di Catanzaro.

Allegato G: Documentazione rilasciata dall'area tecnica Comune di Taverna;

Scheda riassuntiva



## Consulenza Tecnica di Ufficio

### 1. Premessa

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il N° 1518, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con Studio Tecnico in Catanzaro Lido, Via GianBattista Rodio 13, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per la procedura di Esecuzione Immobiliare N. 190/14 R.G. Espr.

In data 10/02/2015, prestava giuramento relativamente all'incarico conferitogli. Nel conferimento della consulenza tecnica, veniva richiesto, oltre alla relazione di stima dei beni immobili pignorati, anche quanto di seguito riportato:

1. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *una sommaria descrizione dei beni (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;*
3. *lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
6. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsti dalla normativa vigente;*
7. *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;*
8. *il titolo di proprietà dei beni in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

### 2. Svolgimento delle operazioni peritali

Previo avviso alle parti a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il sottoscritto fissava la data di inizio delle operazioni peritali ed i sopralluoghi per il giorno 02/03/2015 alle ore 9.30, presso gli indirizzi degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

In tale data il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva, dove era presente il Sig. ■■■■■ ■■■■■, fratello dell'esecutato Sig. ■■■■■ ■■■■■, che consentiva l'accesso per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Da quanto dichiarato dal Sig. ■■■■■ ■■■■■, il sig. ■■■■■ ■■■■■ proprietario degli immobili oggetto di procedura esecutiva, non aveva potuto presenziare al sopralluogo perché in stato di manifesta depressione con conseguente debilitazione fisica.

Gli immobili oggetto di perizia, consistono in un unico appartamento su più livelli, anche se catastalmente risultano essere due diversi beni così individuati:



**BENE 1:** Abitazione di tipo popolare composto da:

- Piano terra in cui vi è una cucina rustica, una tavernetta e un ripostiglio.
- Piano primo composto da una sala da pranzo con annesso soggiorno, una camera ed un bagno.

Il bene in oggetto fa parte di una tipica vecchia costruzione situata in centro storico, consistente in più abitazioni spesso unifamiliari costruite in adiacenza una all'altra.

Tale Bene interessato dalla procedura in epigrafe è identificata al NCEU del Comune di Taverna al Foglio n° 43 Particella 582.

**BENE 2:** Abitazione di tipo economico composto da:

- Piano seminterrato in cui vi è un piccolo locale destinato a cantina.
- Piano primo in cui vi sono due camere di cui una padronale con annesso bagno, un soggiorno, una lavanderia, ed un bagno di piano.
- Piano secondo composto da una cucina, un soggiorno/pranzo che affaccia su un balcone e un ripostiglio.

Il bene in oggetto, come già detto fa parte di una tipica vecchia costruzione situata in centro storico, consistente in più abitazioni spesso unifamiliari costruite in adiacenza una all'altra.

Tale Bene interessato dalla procedura in epigrafe è identificata al NCEU del Comune di Taverna al Foglio n° 43 part. 583 sub. 5;

Le operazioni effettuate dal sottoscritto CTU sono consistite in misurazioni e rilievo planimetrico dell'immobile in oggetto, acquisite informazioni in merito agli impianti esistenti ed effettuati scatti fotografici sia dell'interno che dell'esterno. Il sottoscritto, infine, redigeva il verbale inerente al sopralluogo effettuato.

### 3. Risposta ai quesiti-

- **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni oggetto della Procedura Esecutiva N°190/2014 R.G. Espr. consistono in un appartamento situato nel centro storico del Comune di Taverna. Tale appartamento è caratterizzato dal fatto che catastalmente risulta essere separato in due diverse unità immobiliari. tali unità immobiliari sono :

**BENE 1:** Abitazione di tipo popolare su due livelli, sita nel centro storico del Comune di Taverna alla via Francesco Acri, composto, al piano terra da una cucina rustica, una tavernetta ed un ripostiglio. Al piano primo da una camera, da una sala da pranzo collegata ad un soggiorno, ed un bagno. Tale bene interessato dalla procedura in epigrafe è identificato al NCEU del Comune di Taverna al Foglio n° 43 Particella 582.

L'immobile confina a Nord con Vico Francesco Acri, a Sud, al piano terra con immobile di altra proprietà, e al piano primo tramite una scala interna con la particella 583 sub 5 facente parte,della stessa proprietà e della stessa procedura esecutiva . A ovest con la Chiesa S. Domenico, a est con Via Francesco Acri.

**BENE 2:** Abitazione di tipo economico su due livelli sita nel centro storico del Comune di Taverna alla via Francesco Acri, composta al piano primo da una camera da letto con annesso bagno, un bagno con adiacente una lavanderia, una camera, ed un soggiorno. Al piano secondo si trovano invece una cucina un soggiorno e un ripostiglio. Inoltre in tale bene è compresa anche una piccola Cantina situata al piano seminterrato il cui ingresso è indipendente rispetto al resto del bene. Tale bene interessato dalla procedura in epigrafe è identificato al NCEU del Comune di Taverna al





Foglio n° 43 Particella 583 Sub. 5;

L'immobile confina a Nord tramite scala interna con la particella 582 facente parte della stessa procedura esecutiva, a Sud con immobile di altra proprietà, a ovest con la Chiesa S. Domenico, a est con Via Francesco Acri. .

• ***una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita.***

I beni oggetto di perizia di stima sono un unico appartamento situato nel centro storico del Comune di Taverna. Tale appartamento seppure unito, catastalmente risulta essere suddiviso in due diverse unità immobiliari, Ciò si evince anche dalle planimetrie catastali e dagli elaborati planimetrici di rilievo allegati alla presente perizia di stima. Gli immobili in oggetto sono uniti da una scala interna. L'immobile quindi si sviluppa su più livelli. Ogni livello è collegato al superiore da una diversa scala interna.

All'appartamento in oggetto vi si accede da due ingressi separati, ognuno per ogni bene, entrambi ubicati su via Francesco Acri.

**BENE 1:** Abitazione di tipo Popolare sita nel Comune di Taverna in Via Francesco Acri, composta da:

PIANO TERRA:

- Cucina Rustica;
- Tavernetta;
- Ripostiglio;

PIANO SOPPALCO:

- Camera
- Soggiorno;
- Sala da pranzo;
- Bagno;
- Disimpegno

I due piani sono collegati fra essi tramite una scala interna situata nell'atrio di ingresso alla quale si accede da una porta, tale scala risulta essere abbastanza ripida e di non agevole utilizzo.

Il bene in oggetto fa parte di una antica costruzione tipica situata in centro storico, costituita da più abitazioni plurifamiliari a uno o due livelli affiancate l'una a l'altra.

Tale bene interessato dalla procedura in epigrafe è identificata al NCEU del Comune di Taverna al Foglio n° 43 Particella 582.

La struttura dell'intero edificio è muratura portante. Le facciate del fabbricato, sono realizzate in intonaco di tipo civile tinteggiato.

Le pavimentazioni dell'intero bene sono in ceramica, il rivestimento delle pareti della zona tavernetta posta al piano terra è in perlinato, la cucina è rivestita in piastrelle di ceramica, mentre gli ambienti al primo piano, adibiti a camera, a sala da pranzo e a soggiorno sono rivestiti con della carta da parati.

Il resto delle superfici verticali del bene ad esclusione ovviamente del bagno sono tinteggiate con idropittura di tipo lavabile.



Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli ed gli oscuranti sono di tipo a tapparelle.

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile può considerarsi in buono stato, non necessita quindi di lavorazioni particolari. L'interno invece avrebbe bisogno a parere dello scrivente di una rinfrescata generale di tutti gli ambienti. Il fabbricato, di conseguenza il bene, è sito in zona centrale. Tale zona risulta essere quindi ben localizzata.

**BENE 2:** Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Taverna in Via Francesco Acri, composta da:

PIANO SEMINTERRATO

- Cantina

PIANO PRIMO:

- Camera padronale con annesso bagno;
- Camera singola;
- Sala da pranzo;
- Bagno di piano;
- Lavanderia;
- Disimpegno;

PIANO SECONDO:

- Cucina;
- Soggiorno;
- Ripostiglio;

I due piani sono collegati fra essi tramite una scala interna situata nel disimpegno del piano primo.

Il bene in oggetto fa parte di una costruzione tipica di immobili antichi situati in centro storico, costituite da più abitazioni plurifamiliari a uno o due livelli affiancate l'una a l'altra.

Tale bene interessato dalla procedura in epigrafe è identificata al NCEU del Comune di Taverna al Foglio n° 43 Particella 583 sub. 5.

La struttura dell'intero edificio è in muratura portante. Le facciate del fabbricato, sono realizzate in intonaco di tipo civile tinteggiato.

Le pavimentazioni dell'intero bene sono in gress porcellanato, le pareti ad esclusione della cucina e dei bagni, sono tinteggiate con idropittura lavabile.

Di particolar pregio risulta essere il bagno situato al piano primo. Infatti oltre ai classici pezzi sanitari, peraltro di ottima fattura, (lavandino, wc, bidet e doccia) vi è una vasca con idromassaggio circolare incassata su una parete rivestita in pietra. I rivestimenti delle altre pareti di tale bagno sono in marmo verde alpi e marmo giallo egiziano.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e gli oscuranti sono di tipo a persiana.

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile può considerarsi in buono stato, non necessita quindi di lavorazioni particolari. L'interno, a differenza del BENE 1, pur essendo da considerarsi un unico appartamento, si può considerare in ottimo stato di conservazione, se ne deduce quindi che è stato da poco interessato da lavori di ristrutturazione. Questo si evince anche dalla differenza dei materiali presenti nei vari ambienti.



Il fabbricato, di conseguenza il bene, è sito in zona centrale. Tale zona risulta essere quindi ben localizzata.

- *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

**BENE 1:**

Comune di Taverna Foglio 43 Part. 582;

In merito alla determinazione e l'attribuzione delle quote di proprietà dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, allo stato attuale, dalle ricerche eseguite e dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti, e da quanto riportato negli atti di compra-vendita stipulato presso il Notaio Dott. Rocco Guglielmo in data 23/01/2003, Repertorio N. 94880, il bene oggetto di stima risulta essere a tutt'oggi intestato presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Catanzaro al Sig.:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/1

Dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta quanto segue:

- TRASCRIZIONE del 27/01/2003 – Registro Particolare 1173 Registro Generale 1813  
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 94880 del 23/01/2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 09/12/2004 – Registro Particolare 7225 Registro Generale 27967  
Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 241/30 del 30/11/2004  
IPOTECA LEGALE derivante a NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
Annotazione n.2095 del 22/06/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare 10678 Registro Generale 13003  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6306 del 09/10/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria dell' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro risulta che non vi sia alcun contratto di locazione e/o comodato registrato.

**BENE 2:**

Comune di Taverna Foglio 43 Part. 583 Sub. 5;

In merito alla determinazione e l'attribuzione delle quote di proprietà dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, allo stato attuale, dalle ricerche eseguite e dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti, e da quanto riportato negli atti di compra-vendita stipulato presso il Notaio Dott. Rocco Guglielmo in data 23/01/2003, Repertorio N. 94880, il bene oggetto di stima risulta essere a tutt'oggi intestato presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Catanzaro al Sig.:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di 1/1





Dalle ricerche effettuate presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare, risulta quanto segue:

- TRASCRIZIONE del 27/01/2003 – Registro Particolare 1173 Registro Generale 1813  
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 94880 del 23/01/2003  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 09/12/2004 – Registro Particolare 7225 Registro Generale 27967  
Pubblico Ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 241/30 del 30/11/2004  
IPOTECA LEGALE derivante a NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
- ISCRIZIONE del 04/07/2004 – Registro Particolare 7225 Registro Generale 27967  
Pubblico Ufficiale E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 5083/30 del 20/06/2006  
IPOTECA LEGALE derivante a NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602  
Annotazione n.14 del 02/01/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 10/11/2014 – Registro Particolare 10678 Registro Generale 13003  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6306 del 09/10/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate presso l'Anagrafe Tributaria dell' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro risulta che non vi sia alcun contratto di locazione e/o comodato registrato.

- *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Da quanto si è potuto appurare non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni, inoltre gli immobili non risultano essere soggetti a oneri condominiali.

Non risultano inoltre esservi vincoli di natura storico-artistica.

- *verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.*

**BENE 1:** Comune di Taverna Foglio 43 Part. 582;

Dalle ricerche effettuate risulta che l'intero immobile in cui si colloca il bene in oggetto sia stato costruito antecedentemente al settembre 1967 è classificato come abitazione di tipo popolare.

L'immobile ricade nella perimetrazione della zona con destinazione urbanistica del terreno A - Zona Residenziale - del PRG vigente.

#### ***Esistenza del Certificato di Agibilità***

Il bene non è dotato di certificato di agibilità, in quanto lo stesso risulta edificato antecedentemente al settembre 1967.

#### ***Conformità Urbanistica dell'immobile***





Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile, in quanto il bene oggetto di stima è antecedente al settembre 1967, né esiste alcuna documentazione cartacea, anche se, da informazioni reperite in fase di sopralluogo, risulta esserci stato qualche lavoro eseguito in data posteriore all'anno di costruzione.

#### ***Conformità Catastale dell'immobile***

Il bene risulta essere regolarmente accatastato al NCEU del Comune di Taverna, nello specifico:

- Foglio 43 particella 582 Categoria Catastale A/4; Classe 2: vani 6,5; toponomasticamente ubicato presso il NCEU in Via F. Acri.

L'immobile risulta non conforme alla planimetria catastale, per alcune piccole difformità riguardanti lo spostamento di una porta che separa la zona pranzo/soggiorno dalla camera.

Al fine di conformare la planimetria catastale allo stato dei luoghi bisognerà affrontare una spesa di circa € 700,00 per affidamento incarico a professionista e spese catastali.

#### **BENE 2:** Comune di Taverna Foglio 43 Part. 583 Sub 5;

Dalle ricerche effettuate risulta che l'intero immobile in cui si colloca il bene in oggetto sia stato costruito precedentemente al settembre 1967 è classificato come abitazione di tipo economico.

L'immobile è dotato dei seguenti titoli abilitativi dovuti a lavori di manutenzione straordinaria:

- Autorizzazione Edilizia n° 3 del 1992 Rilasciata dal Comune di Taverna.
- Autorizzazione Edilizia n°4 del 1998 Rilasciata dal Comune di Taverna.

L'immobile ricade nella perimetrazione della zona con destinazione urbanistica del terreno A - Zona Residenziale - del PRG vigente.

#### ***Esistenza del Certificato di Agibilità***

Il bene da quanto risulta non è dotato di certificato di agibilità, in quanto lo stesso risulta edificato precedentemente al settembre 1967.

#### ***Conformità Urbanistica dell'immobile***

Il bene risulta essere leggermente difforme al progetto di variante di cui Autorizzazione Edilizia n°4 del 1998.

Tale variazione comprende la zona inerente il bagno e la lavanderia posti al piano primo.

L'adeguamento dello stato dei luoghi con lo stato di progetto comporterà una spesa di circa € 3.500,00 comprensive di spese di istruttoria pratica e oneri per un tecnico abilitato.

#### ***Conformità Catastale dell'immobile***

Il bene risulta essere regolarmente accatastato al NCEU del Comune di Taverna, nello specifico:

- Foglio 43 particella 583 sub. 5; Categoria Catastale A/3; Classe 2: vani 5,5; toponomasticamente ubicato presso il NCEU in Via F. Acri n°21 piano S1-.

Il bene risulta essere leggermente difforme alla planimetria esistente e depositata presso il NCEU.

Tale variazione interessa la zona inerente il bagno e la lavanderia posti al piano primo.

L'adeguamento dello stato dei luoghi con lo stato di progetto comporterà una spesa di circa € 700,00 comprensive di oneri per un tecnico abilitato.



- ***verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica.***

Per quanto concerne tutti i tipi di impianti, c'è da specificare che essendo i due beni considerati un unico appartamento, ovviamente quindi anche gli impianti risultano essere indivisi.

**BENE 1:**

L'immobile allo stato attuale risulta essere dotato della seguente impiantistica:

- impianto elettrico;
- impianto Termo-idraulico;

Gli impianti risultano essere da una stima a vista non a norma e quindi non dotati di certificati di conformità al D.M. 37 del 22/01/2008;

Non si è a conoscenza se l'immobile, sia dotato di attestato di certificazione energetica (art. 6 comma 1 bis – lettera c – DGLS 192/05 e 311/06 e smi) per la determinazione della classe energetica di appartenenza, ma sembra improbabile che questo tipo di certificazione possa esistere.

L'onorario del professionista per l'espletamento di ognuna di tale certificazione può attestarsi tra i 300,00 e i 500,00 euro oltre spese.

**BENE 2:**

L'immobile allo stato attuale risulta essere dotato della seguente impiantistica:

- impianto elettrico;
- impianto Termo-idraulico;

Gli impianti risultano essere da una stima a vista in buone condizioni, ma essendo il bene 2 unificato al precedente bene, si può dedurre che anch'essi vadano verificati e eventualmente messi a norma. Quindi risulta improbabile che l'immobile sia dotato di certificati di conformità al D.M. 37 del 22/01/2008;

Non si è a conoscenza se l'immobile, sia dotato di attestato di certificazione energetica (art. 6 comma 1 bis – lettera c – DGLS 192/05 e 311/06 e smi) per la determinazione della classe energetica di appartenenza, ma sembra improbabile che questo tipo di certificazione possa esistere.

L'onorario del professionista per l'espletamento di ognuna di tale certificazione può attestarsi tra i 300,00 e i 500,00 euro oltre spese.

- ***titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.***

**BENE 1:**

Comune di Taverna Foglio 43 Part. 582;

Atto di compravendita registrato presso il Notaio Dott. Rocco GUGLIEMO con il numero 94880 di repertorio del 23/01/2003 e registrato a Catanzaro il 06/02/2003.

Da tale atto e dalle informazioni reperite non risulta esserci esistenza di comproprietà del bene oggetto di stima.

**BENE 2:**

Comune di Taverna Foglio 43 Part. 583 sub 5;

Atto di compravendita registrato presso il Notaio Dott. Rocco GUGLIEMO con il numero 94880 di repertorio





del 23/01/2003 e registrato a Catanzaro il 06/02/2003.

Da tale atto e dalle informazioni reperite non risulta esserci esistenza di comproprietà del bene oggetto di stima.

#### 4. Stima del bene immobile

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. La difficoltà è dovuta alla mancanza di una regola matematica oggettiva e rigorosa per stabilire senza ambiguità il valore di un immobile sul mercato.

Questo perché il valore non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori aleatori (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, quantità di immobili simili sul mercato...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro,...).

La stima immobiliare è quindi composta da due fattori imprescindibili: il valore oggettivo e il valore soggettivo.

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile sarà:

$$VR = sc * vu * cm$$

dove

- VR: valore reale dell'immobile espresso in €
- Sc: sommatoria della superficie commerciale in mq
- Vu: valore unitario commerciale espresso in €/ m2
- Cm: coefficiente di merito dell'immobile in %

Nello specifico:

**SC: (Superficie Commerciale)** Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale. La superficie commerciale viene determinata partendo dal certificato catastale, il quale oltre che definire la proprietà, la localizzazione e le origini dell'immobile, definiscono in maniera inequivocabile le superfici realmente esistenti al catasto e quindi legalmente utilizzabili.

Il certificato catastale può essere richiesto da qualsiasi cittadino o sul sito dell'agenzia del territorio alla sezione visure catastali o rivolgendosi allo sportello del catasto della città di appartenenza e richiedere una visura catastale secondo due metodi di richiesta:

per immobile (quindi si conoscono già gli estremi catastali di foglio, particella e sub) per determinare tutti gli estremi dell'unità (classe, categoria, destinazione d'uso, ecc.) per soggetto (quindi partendo da un nominativo) per determinare le proprietà di uno specifico soggetto.

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.





Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc;

effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 40% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate. Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).  
effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine
- 30% dei box e posti auto scoperti;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. L'osservatorio OMI definisce specificatamente il valore di garage e box nella sezione ricerca valori immobiliari.

**VU: (Valore Unitario)** Il valore unitario delle "quotazioni immobiliari".

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo:



la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Nel caso specifico di questo sistema di determinazione si utilizza come valore di calcolo il valore massimo. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

**Cm: (coefficiente di merito)** Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive. Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori

- fattori posizionali
- Caratteristiche intrinseche
- Costruttore

#### Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

##### BENE 1:

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Abitazione (PT+P1)	128,60	100	128,60

**Totale Superficie commerciale**

**MQ 128.60**

#### *Calcolo Valore Reale dell'immobile:*

$$VR = sc * vu * cm$$

$$Sc = 128,60 \text{ mq}$$

$Vu = € 900,00$  (Tale cifra è data considerando la valutazione media di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nell'area in oggetto, riferite anche ad immobili ricadenti nello stesso comprensorio)

$Cm = 0.95$  (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile che necessita di alcuni lavori di riammodernamento.)

$$VR = 128,60 \text{ mq} * 900,00 \text{ €/mq} * 0.95 = € 109.953,00$$

al valore reale di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ **700,00** (valore medio tra € 600,00 e € 800,00) per aggiornamento planimetria catastale;

€ **400,00** (valore medio tra € 350,00 e € 500,00) per ottenimento conformità al DM 37 del 22/01/2008

€ **400,00** (valore medio tra € 350,00 e € 500,00) per ottenimento conformità al DGLS 192/05 e 311/06



€ 109.953,00 - 1.500,00 (spese sopra elencate) = € 108.453,00

**VALORE REALE IMMOBILE: € 108.453,00**

**BENE 2 :**

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Cantina S1	15,00	75%	11.25
Appartamento (P1+P2)	167.90	100%	167.90
Balconi	12.50	30%	3.75

**Totale Superficie commerciale**

**MQ 182.90**

***Calcolo Valore Reale dell'immobile:***

$$VR = sc * vu * cm$$

***Sc = 182.90 mq***

***Vu = € 900,00*** (Tale cifra è data considerando che i box auto come le cantine vanno considerate al 75% della valutazione media di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche nell'area in oggetto, riferite anche ad immobili ricadenti nello stesso comprensorio, che nel nostro caso è pari ad € 1300,00)

***cm = 1*** (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile che necessita di alcuni lavori di riammodernamento.)

$$VR = 182.90 \text{ mq} * 900,00 \text{ €/mq} * 1 = € 164.610,00$$

al valore reale di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 700,00 (valore medio tra € 600,00 e € 800,00) per aggiornamento planimetria catastale;

€ 3.500,00 (valore medio) per conformità urbanistica;

€ 400,00 (valore medio tra € 350,00 e € 500,00) per ottenimento conformità al DM 37 del 22/01/2008

€ 400,00 (valore medio tra € 350,00 e € 500,00) per ottenimento conformità al DGLS 192/05 e 311/06

€ 164.610,00 - 5.000,00 (spese sopra elencate) = € 159.610,00

**VALORE REALE IMMOBILE: € 159.610,00**

**VALORE REALE COMPLESSIVO BENE 1 e BENE 2 : € 268.063,00**

Catanzaro, 15/04/2015

**II C.T.U**

**Dott. Arch. Giuseppe Arena**

