



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE- ESECUZIONI

Esecuzione immobiliare n. 87/2013

G.E. dott. Sergio Malgeri

Promossa da: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA PER IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE (Cat A/2)

**Perizia tecnico-estimativa di un fabbricato residenziale sito
nel comune di Locri (RC) in via Duca della Vittoria n.39.**

* * * * *

Valore di Mercato
€ 199.750,00

(euro
centonavanovemilasettecentocinquanta/00)

Valore OMI Massimo
€ 196.809,54

(euro centonovantaseimilaottocentonove/54)

Valore di Immediato Realizzo
€ 159.562,50

(euro
centocinquatanovemilacinquecentosessantadue/50)

Valore OMI Medio
€ 170.651,31

(euro
centosettantamilaseicentocinquantuno/31)

Valore Assicurabile
€ 308.000,00

(euro trecentottomila/00)

Valore OMI Minimo
€ 144.493,08

(euro
centoquarantaquattromilaquattrocentonovan
tatre/08)

*al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

La presente perizia, condotta secondo un protocollo di stima "FULL", è stata esperita a seguito di sopralluogo alla proprietà compiuto in data 23/01/2019 dall'architetto Renato Dentinelli, visto il verbale inizio operazioni peritali allegato.

Data della valutazione:

01/03/2019

Data del rapporto:

01/03/2019



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it
p. I.V.A. 02730780802

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

INCARICO

Il sottoscritto Architetto Renato Dentinelli, con studio, in via Firenze n.88, Locri, città metropolitana Reggio di Calabria, ha ricevuto incarico, in data 08/03/2018, dal Giudice dell'Esecuzione, Dr. Sergio Malgeri, per conto di TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE CIVILE - ESECUCIONI di effettuare la relazione tecnico-estimativa dell'immobile di seguito descritto, previo sopralluogo, al fine di accertarne la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, la conformità urbanistica, edilizia, catastale e esprimere un giudizio di stima relativo all'attuale valore di mercato. Sono stati forniti i seguenti documenti:

- Atto di pignoramento immobiliare n. rep. 867 del 30.10.2013;
- Certificato ipotecario speciale, contenente le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;
- Copia decreto del Tribunale di Locri, emesso il 27.05.2010 nella procedura esecutiva immobiliare n. 61/2009
- Visura catastale;

In data 14/06/2018 con n.prot.13582 è stata fatta al Comune , richiesta di accesso ai documenti amministrativi, richiesta evasa il 24/08/2018. Sono stati forniti i seguenti documenti:

- Pratica Genio Civile ES/99/2097 prot. n. 2188 del 17.11.1999;
- Relazione Tecnica, planimetria e disegni n.prot. 22179 del 02.12.99;
- Concessioni Edilizia n. 17 prot. n. 19477/99 prat.n. 104/99;
- Pratica n.39/2009 composta da: Richiesta Permesso di Costruire n.prot. 13098, elaborati tecnici e relazione tecnica n. prot. 12221;
- Prat. n.41/2009 composta da: Elaborati tecnici e Relazione tecnica del Permesso di Costruire prot.n.13508 del 17.08.2009
- Pratica n. 61/2009 composta da: Relazione Tecnica, planimetria generale e disegni di progetto n. prot. 19679 del 03.12.2009;



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LCCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802

In data 23/01/2019 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile con accesso all'interno di tutti i locali.

LIMITI E ASSUNZIONI

La presente perizia di stima immobiliare si basa sulle seguenti assunzioni e condizioni limitative:

- L'immobile viene valutato verificando in sede di sopralluogo la legittimità urbanistica/edilizia e catastale dello stato di fatto dei luoghi, considerando i costi per il risanamento delle difformità qualora sanabili o i costi di demolizione dei manufatti abusivi qualora non sanabili;
- l'immobile viene valutato secondo lo Highest and Best Use ad esso attribuibile, ovvero considerando tra tutti gli usi urbanisticamente consentiti, legalmente fattibili e tecnicamente realizzabili soltanto quello in grado di conferire all'immobile il massimo valore;
- l'immobile viene valutato considerando l'impatto sul valore di mercato di eventuali passività ambientali riscontrate in occasione del sopralluogo secondo un'analisi di tipo "visiva" di fase 1. Nei casi in cui la presenza di un elemento critico non sia constatabile con certezza ma con ragionevole probabilità si adotterà ai fini valutativi un criterio "prudenziale";
- le consistenze sono state dedotte dalla planimetria catastale dell'immobile opportunamente scalata e verificata in sede di sopralluogo con lo stato di fatto dei luoghi tramite l'esecuzione di misurazione campione;
- la valutazione è stata condotta eseguendo un'analisi del mercato immobiliare locale per il segmento di appartenenza del bene, adattando i dati reperiti alle specifiche caratteristiche dell'immobile mediante opportune elaborazioni;
- Ai fini valutativi, non è stato attribuito un valore all'ulteriore potenzialità edificatoria concessa dallo strumento urbanistico vigente. Tale valore è stato unitariamente considerato all'interno del valore attribuito all'area su cui insiste il fabbricato.
- data la tipologia di valutazione, si è proceduto con l'accesso agli atti amministrativi per verificare la conformità urbanistica e catastale. In sede di accesso agli atti è stato possibile valutare la legittimità urbanistica/edilizia e catastale dello stato di fatto dei luoghi, pertanto sono valutabili gli eventuali costi per il risanamento delle difformità.

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo d'immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato). I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

- VALORE DI MERCATO



Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.

1.1 – Ubicazione.

Il bene oggetto di stima consiste in un appartamento facente parte di un immobile costituito da due piani fuori terra e corte di pertinenza con copertura a falde inclinate con struttura portante in c.a. Questo immobile è ubicato in via Duca della Vittoria n. 39 nel comune di Locri, (RC).

1.2 – Contesto.

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima si presenta come un lotto di terreno che limita da un lato con la via Duca della Vittoria, in cui vi è l'accesso principale, e per altri lati confina con due lotti edificati ed uno libero che si affaccia sul terreno di proprietà della Fondazione ZAPPÀ. L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale ancora vigente nella zona omogenea A, centro storico. Quest'area è fortemente urbanizzata visto che è inserita nel nucleo storico della Città di Locri. Il PSC, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 23.06.2014, ma non ancora arrivato alla conclusione dell'iter amministrativo, individua la zona come zona A1 – Centro Storico di Locri.

1.3 – Collegamento viario

La zona è servita da una buona viabilità ordinaria e ha una facile accessibilità dalle località vicine trovandosi lungo un viale di collegamento tra le due principali arterie viarie della Città.

1.4 – Fungibilità.

La fungibilità del terreno in analisi è dettata dalle tipologie costruttiva con cui è stato realizzato il fabbricato e dalle destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Locri. Attualmente nel Comune di Locri è in corso la conclusione dell'iter di approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale che inserisce l'area in esame nel nucleo antico di impianto ottocentesco perimetrato dal PSC secondo i criteri stabiliti dal Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza del patrimonio storico costruito di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011, nonché dalle parti urbane contigue funzionali alla valorizzazione del Centro stesso. Per tale ambito, in cui l'obiettivo è la riqualificazione conservativa, è prevista la formazione di uno specifico Piano del Centro Storico di cui all'art. 48 della LUR n. 19/2002, da redigere secondo gli indirizzi fissati dal su citato Disciplinare. Gli usi consentiti sono residenziale, turistico-ricettivo, produttivo e direzionale, commerciale. In tale ambito, fino all'approvazione del Piano di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali.

L'immobile, attualmente in stato ottimo stato di conservazione, si sviluppa su due piani fuori terra. Il bene oggetto di stima è rappresentato dall'immobile sito al piano terra con annessa la cantina situata al piano seminterrato.

Sul lato principale, l'immobile è dotato di un porticato che definisce la facciata principale introducendo all'ingresso esclusivo della residenza. L'accesso all'edificio avviene attraverso un ingresso pedonale che definisce la parte antistante del cortile. L'accesso all'immobile avviene mediante un portoncino situato nel portico anteriore. L'unità immobiliare in esame (**sub.5**) si trova integrato in un edificio che si sviluppa su due livelli: un piano terra con corte esclusiva (sub. 5 oggetto di esame) ed un primo piano che non è oggetto di esame (sub.6). Il primo piano è accessibile mediante due scale: una esterna ad uso esclusivo ed una interna (sub. 3), quest'ultima direttamente inserita nella volumetria del vano d'ingresso aperto e comune ad entrambi i piani (sub. 5 e sub. 6). Gli interni sono articolati in vani principali e secondari. I locali, sono tutti pavimentati con mattonelle di marmo nazionale, le pareti intonacate con intonaco civile e tinteggiati con pitture lavabili, in cucina e nel bagno vi è un rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno come le finestre. I locali risultano essere in ottimo stato di conservazione.

Metodo di misura	SEL - Superficie Esterna Lorda				
Identificativo catastale	Caratteristica	Piano	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Foglio. 26 P.IIa 593 Sub. 5	Superficie Lorda	PT	207,92	1,00	207,92
	Cantina	PT	39,85	0,20	7,97
	Cortile Esclusivo	PT	332,36	0,10	33,236
Totale superficie commerciale:					249,126 m²

Le consistenze sopra indicate sono state dedotte dalla planimetria catastale, opportunamente scalata e verificata in sede di sopralluogo con lo stato dei luoghi.

1.6 – Provenienza.

In base alla visura storica effettuata, il bene oggetto di stima, risulta essere catastalmente intestata per la piena proprietà alla Sig. [REDACTED] Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 27.05.2010 Trasferimento in atti dal 05.10.2010 Repertorio n.:90 Rogante: Tribunale Sede: LOCRI Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 12953.1/2010).

2 –DATI CENSUARI- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

2.1- Catasto Fabbricati.

Comune amministrativo di: **Locri**

Provincia di: **Reggio Calabria**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria/qualità	Classe	Consistenza	Rendita
1		26	593	5	A/2	3	10,5	813,42 Euro

Dalle indagini svolte sull'intero complesso edilizio risulta che originariamente alla particella 593 sussistevano: sub 1, 2, 3, 4, 5, 6.

Sub 1 - al piano terra (abitazione), oggi annullato per fusione frazionamento con il sub. 2. Sostituito da: sub 3, 4, 5, 6.



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802

Sub 2 - al piano terra (abitazione), oggi annullato per fusione frazionamento con il sub. 1. Sostituito da: sub 3, 4, 5, 6.

Sub. 3 - bene comune non censibile (scala portico) comune al sub 5 e 6. Generato dalla fusione del sub 1 e 2.

Sub. 4 - bene comune non censibile (corte), comune al sub 5 e 6. Generato dalla fusione del sub 1 e 2.

Sub. 5 - piano terra e interrato: abitazione con cantina e corte esclusiva.

Sub. 6 - piano primo: abitazione con veranda a livello e scala esclusiva.

3 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

3.1 – Conformità catastale.

In fase di sopralluogo si è rilevato, la NON CONFORMITÀ tra lo stato di fatto dei luoghi a quanto riportato nella planimetria catastale ad oggi depositata in catasto.

Nello specifico, si segnala che le difformità catastali individuate, riguardano:

- Realizzazione di un volume di pertinenza collegato ai vani principali (Permesso di Costruire in sanatoria ex art.36 (L) legge 380/2001 prot.n.13508 del 17.08.2019 con concessione edilizia non presente agli atti);

Il tutto come da brogliaccio allegato alla presente, si procederà quindi a valutare i costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile.

3.2 – Conformità urbanistica ed edilizia.

In considerazione della tipologia di incarico, che prevede il reperimento presso la P.A., dei titoli abilitativi del fabbricato rilasciati dal comune di Locri, in data 14/06/2018 è stata inviata protocollata al Comune di Locri (RC), richiesta di accesso agli atti amministrativi, richiesta evasa in data 24/08/2018.

In fase di sopralluogo si è rilevato, la NON CONFORMITÀ urbanistica ed EDILIZIA tra lo stato di fatto dei luoghi a quanto riportato nella planimetria catastale ad oggi depositata in catasto. In particolar modo si mette in evidenza quanto segue:

- Non è stato possibile reperire atti o qualsivoglia documento che attesti la conformità dei volumi che compongono il vano scala esterno ed una porzione di edificio che è parte integrante del salone al piano terra (sub.5). Agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Locri non risultano documenti a tal proposito.

Durante l'accesso agli atti è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- Progetto di Variante strutturale di cui alla pratica GC/ES/99/2097 prot. n. 2188 del 17.11.1999 per la sostituzione di una falda a copertura ondulata, con solaio a falda inclinata in putrelle e tavelloni, rifacimento muro interno, infissi interni ed esterni e formazione di nuove aperture da eseguirsi al parziale piano primo ed opere di manutenzione straordinaria che comprendono l'intero fabbricato;

- Concessione Edilizia n.17 rilasciata dal Responsabile del Settore Urbanistica prot. n. 19477/99 che concedeva di eseguire le lavorazioni di cui al precedente punto;

- Permesso di Costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 prot. n. 12221 del 21.07.2009 per l'ampliamento di un balcone destinato a pertinenza non residenziale, **di cui non risulta Concessione Edilizia rilasciata;**

- Permesso di Costruire in sanatoria ex art. 36 (L) legge 380/2001, prot. n. 13508 del 17.08.2009 per i lavori di demolizione e ricostruzione di modesti volumi di pertinenze esterne ad un fabbricato a 2 piani f.t. oltre parziale seminterrato, **di cui non risulta Concessione Edilizia rilasciata;**

- Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 19679 del 03.12.2009 riguardanti lavori di demolizione e ricostruzione di modesti volumi di pertinenze esterne ad un fabbricato a 2 piani f.t. oltre parziale seminterrato, **di cui non risulta Concessione Edilizia rilasciata;**

3.2.1 - Destinazione urbanistica dell'area.

L'immobile ricade nel Piano Regolatore Generale ancora vigente nella zona omogenea A, centro storico. Quest'area è fortemente urbanizzata visto che è inserita nel nucleo storico della Città di Locri. Il PSC, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 23.06.2014, ma non ancora arrivato alla conclusione dell'iter amministrativo, individua la zona come zona A1 – Centro Storico di Locri. Ambito identitario ATU 1, che è costituito dal nucleo antico di impianto ottocentesco perimetrato dal PSC secondo i criteri stabiliti dal Disciplinare per gli interventi di recupero, conservazione e messa in sicurezza da patrimonio storico costruito di cui alla Deliberazione di GR n. 44 del 10.02.2011, nonché dalle parti urbane contigue funzionali alla valorizzazione del Centro stesso. Per tale ambito, in cui l'obiettivo è la riqualificazione conservativa, è prevista la formazione di uno specifico Piano del Centro Storico di cui all'art. 48 della LUR n. 19/2002, da redigere secondo gli indirizzi fissati dal su citato Disciplinare. Usi consentiti: residenziale, turistico-ricettivo, produttivo e direzionale, commerciale. In tale ambito, fino all'approvazione del Piano di cui al comma precedente, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.2.2 - Regolarità edilizia.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito, sono state individuate le seguenti difformità edilizie, riguardanti l'esecuzione di alcune opere interne ed esterne senza il preliminare ottenimento del necessario titolo abilitativo. In alcuni casi sono stati presentati dei Permessi di Costruire in sanatoria ma di cui non risulta rilasciata nessuna Concessione Edilizia.

Pertanto le opere dovranno essere sanate tramite la presentazione di "Permesso di costruire e Attestazione di Conformità in sanatoria" e il pagamento della oblazione dovuta.

Si procederà quindi a valutare i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica/edilizia di tali difformità.

3.3 – Agibilità.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito, non è stata individuata la copia dell'agibilità rilasciata. Si segnala che le difformità rilevate necessiteranno di un'ulteriore richiesta di nuova agibilità.

Si procederà quindi a valutare i costi necessari per la predisposizione di una nuova agibilità.

3.4 – Conformità statica.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito, non è stata individuata la copia dei collaudi statici dell'immobile. Si segnala che le difformità rilevate necessiteranno di un'ulteriore collaudo.

Si procederà quindi a valutare i costi necessari.

3.5 – Conformità impianti. Certificazioni ex L. 46/90.

A seguito dell'accesso agli atti eseguito, non è stata individuata la copia delle dichiarazioni di conformità dell'immobile solitamente allegate all'agibilità dell'immobile. Si procederà quindi a valutare i costi necessari per la predisposizione delle nuove dichiarazioni.

3.6 - Attestazione di conformità energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

Non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile che dovrà pertanto essere predisposto successivamente alla regolarizzazione ed adeguamento ai fini di un eventuale trasferimento.

3.7 - Analisi Ambientale visiva di fase 1

Da una verifica visiva di fase 1 dei locali condotta in sede di sopralluogo, non si rilevano passività ambientali. Dagli accertamenti svolti in fase di sopralluogo in data 23.01.2019 si è potuto constatare che l'appartamento al momento è abitato dalla Sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile ubicato al piano terra dello stesso edificio, inquadrato al sub 5. Esaminata la natura, la consistenza e lo stato del bene oggetto della procedura esecutiva, è emerso che non sussistono problematiche tali da comprometterne la funzionalità del bene stesso.

4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

4.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Non si ha evidenza della presenza di convenzioni urbanistiche per l'eventuale edificazione del terreno su cui insiste il fabbricato.

4.2 – Situazione locativa.

Alla data del sopralluogo effettuato all'interno della proprietà in data 23/01/2019, risulta che l'appartamento al momento è abitato dalla Sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile.

4.3 – Vincoli.

Dagli accertamenti svolti, l'immobile in oggetto non è sottoposto a vincoli storici, artistici o alberghieri.

5 - RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

5.1 – Analisi delle compravendite

In questo paragrafo verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all'area di interesse per questa relazione.

La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere. Nella nostra ricerca condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è stato possibile reperire nessun atto di vendita attinente.

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e quindi basate su dati reali di compravendite, è emerso con chiarezza che nella zona di riferimento e nel circondario, non sono state identificate transazioni per beni comparabili e che quindi abbiano le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Si conclude che il bene in esame, immobile a destinazione residenziale di tipo civile con corte esclusiva, costruito si trova inserito in un mercato di beni limitato.

5.2 – Comparabili

L'analisi di mercato condotta nel precedente paragrafo non ha evidenziato l'inesistenza di compravendite di immobili assimilabili al cespite oggetto di valutazione. Analogamente all'interno delle offerte di beni in vendita nel mercato non sono presenti immobili aventi caratteristiche comparabili in numero sufficiente. A titolo dimostrativo si riporta quanto attualmente presente in commercio sostanzialmente assimilabile.

1. Appartamento – Zona Centro Storico LOCRI (RC) - Comparabile A vendita

Tipo di dato	Annuncio www.idealista.it / Ref.: Annuncio: 9522949	
Descrizione	Trilocale di mq 70 al primo piano di un immobile d'epoca formato da ingresso, due stanze, cucina abitabile, bagno e locale tecnico.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale	80 mq com.	
Prezzo richiesto	€ 80.000,00 – 1.000,00 €/mq	

2. Appartamento – Zona Centro Storico LOCRI (RC) - Comparabile A vendita

Tipo di dato	Annuncio www.idealista.it / Ref.: Annuncio: 16388462	
Descrizione	Appartamento di mq 145 al secondo piano in via G. Marconi n. 50 composto da 3 camere, cucina con veranda, ripostiglio, due bagni e lastrico solare.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale	175 mq com.	
Prezzo richiesto	€ 195.000,00 - 1114,28 €/mq	

5.3 – Criteri Valutativi

Stante il fatto che il bene in esame è un immobile che si trova inserito in un mercato di beni limitati e non è stato possibile reperire dati immobiliari di compravendite si è simulato il mercato delle compravendite mediante il metodo del costo (Cost Approach) che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente diminuito del livello di deprezzamento per la vetustà e l'obsolescenza raggiunto dall'immobile al momento della stima.

Procedimento	Definizione
METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	Il Costo di Ricostruzione Deprezzato è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzione (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

5.4 – Stima a costo

Il metodo del costo è una procedura di stima che determina il valore dell'immobile attraverso la somma del costo di ricostruzione dell'immobile con pari utilità e funzioni (deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica) e del valore di mercato del terreno su cui insiste. Tale metodo viene utilizzato per determinare il valore di immobili speciali o complessi che hanno un mercato molto ristretto, o per determinare il valore di immobili localizzati in aree caratterizzate dall'assenza di un mercato attivo per la tipologia costruttiva di riferimento e quindi prive di immobili comparabili e per i quali diviene impossibile stimare anche un potenziale reddito.

5.4.1 – Stima del costo di ricostruzione dell'immobile a parità di utilità e funzione

Il costo di ricostruzione del fabbricato è stato stimato sulla base dell'applicativo CRESME che fornisce informazioni sui costi di diverse tipologie di interventi edilizi suddivise per categorie di immobili. A questi costi vanno sommati altri oneri, che concorrono alla formazione del Costo di Produzione dell'immobile. Questi oneri sono le spese tecniche (10% del costo di produzione), gli oneri di urbanizzazione (6% del Costo di Costruzione) e l'utile del Promotore (15% del Costo di Costruzione). Sulla base delle indagini esperite, il costo di ricostruzione della struttura con la tipologia attualmente presente è stimato in € **248.590,00 con un prezzo unitario al mq. di € 1.036,66.**

Avendo pertanto un valore al lordo dei deprezzamenti per i mq. dell'immobile pari a:

Tipologia immobile	Superficie parametrica mq	Importo unitario Euro	Importo totale Euro
Abitazione di Tipo Civile	239,80	€ 1.036,66	€ 248.592,10
Totale arrotondato:			€ 248.590,00

5.4.2 – Stima del deprezzamento dell'immobile

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori.

L'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc che influiscono sulla domanda e sull'offerta.

DEPREZZAMENTO APPARTAMENTO, CATEGORIA A/2, PER OBSOLESCENZA							
PARTI	INCIDENZA %	COSTI A NUOVO	VETUSTA'	VITA UTILE	PROCEDIMENTO DEPREZZAMENTO	DEPREZZAMENTO	COSTI RICOSTRUZIONE E DEPREZZATO
EDILIZIA	61,71%	€ 153.401,95	27	100	LINEARE	€ 26.078,34	€ 127.323,61
STRUTTURA	23,65%	€ 58.799,49	20	100	UEEC	€ 5.033,23	€ 53.766,26
IMPIANTI	6,64%	€ 16.504,63	10	30	TABELLA*	€ 2.145,60	€ 14.359,03
ALTRI IMPIANTI	8,00%	€ 19.886,03	10	30	TABELLA*	€ 2.585,18	€ 17.300,85
Totali	100%	€ 248.592,10				€ 35.842,35	€ 212.749,75
* Tabella n. 1 di cui all'Allegato tecnico III della Circolare n. 6 del 30.11.2012							
ONERI CONCORRENTI AL COSTO DI PRODUZIONE							
	TIPO DI ONERE	PERCENTUALE	COSTO DI COSTRUZIONE	VALORE AD AGGIUNGERE AL COSTO	COSTO LORDO DI COSTRUZIONE		
	SPESE TECNICHE	8,00 %	€ 248.592,10	€ 19.887,368			
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	6,00 %	€ 248.592,10	€ 14.915,52			
	UTILE DEL PROMOTORE	10,00%	€ 248.592,10	€ 24.859,21			
VALORE TOTALE ONERI DA AGGIUNGERE AI COSTI DI COSTRUZIONE				€ 59.662,10			
VALORE TOTALE DEL COSTO DI PRODUZIONE						€ 308.254,20	

5.4.3 – Valore dell'immobile

Componenti	Valore (Euro)
Costo di Costruzione Fabbricato	€ 212.749,75

Sulla base delle indagini e delle procedure di stima esperite, applicando il Metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato, il Valore dell'immobile oggetto di stima è pari a € **212.749,75 (euro duecentododicimilasettecentoquarantanove/75)**.

NOTA BENE: AL VALORE DI MERCATO APPENA STIMATO VANNO DETTRATI I SEGUENTI COSTI PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA':

Valore di Mercato		€ 212.750,00
Deprezzamenti al VM stimato	Descrizione e criterio di stima	Costo
<i>Prove di carico su elementi della</i>	Costi necessari per la realizzazione delle prove di	- € 3.000,00



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LCCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802

<i>struttura</i>	carico necessarie	
<i>Regolarizzazione edilizia abusività sanabili</i>	Costi necessari per spese professionali e oneri per presentare la pratica in sanatoria delle variazioni presenti	- € 8.000,00
<i>Aggiornamento Catastale difformità</i>	Costi per aggiornamento catastale delle variazioni	- € 2.000,00

Valore di Mercato Corretto	€ 199.750,00
-----------------------------------	---------------------

6 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO.

Per Valore di “Immediato Realizzo” si intende il valore che assume l’immobile nel caso di una vendita forzata dello stesso da parte della Proprietà in un arco temporale inferiore rispetto a quello normalmente richiesto per la cessione dell’immobile in condizioni ordinarie di domanda e offerta. In tali circostanze di forte determinazione a cedere il bene in tempi brevi (massimo 6 mesi) si determina una sovrappressione d’offerta che conduce ad un abbassamento del break-even di mercato.

Il mercato immobiliare locale, per quanto riguarda il segmento di riferimento, risulta piuttosto stagnante con un’offerta limitata a fronte di una domanda molto ridotta. Le compravendite di tali beni immobiliari sono limitate.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si ritiene ragionevole determinare il Valore di Immediato Realizzo della proprietà in analisi applicando uno sconto pari al **25 % al Valore di Mercato** precedentemente determinato.

Identificativo catastale	Valore di Mercato	Sconto %	Valore di Pronto realizzo
Foglio. 26 P.la 593 Sub. 5	€ 212.750,00	25%	€ 159.562,50
Valore pronto realizzo			€ 159.562,50

7 – VALORE DI RICOSTRUZIONE AI FINI ASSICURATIVI. (Insurance Replacement Cost)

Per Valore assicurabile di un immobile si intende l’importo dichiarato nel contratto di assicurazione relativo all’immobile per il quale l’assicuratore è responsabile nel caso in cui l’assicurato subisca un danno o una perdita pecuniaria causati da un rischio specificato nel contratto di assicurazione.

Il Valore assicurabile dell’immobile viene stimato come il Costo di Riproduzione a Nuovo dell’immobile stesso. Esso coincide col costo che si verrebbe a sostenere, alla data della stima, per costruire ogni singolo corpo di fabbrica aventi superfici, volumi e forma planimetrica identici a quello oggetto di valutazione, con materiali e manufatti di simile utilità e di disponibilità corrente.

Sulla base di quanto sopra esplicito, il Costo di Riproduzione a Nuovo dell’immobile viene calcolato come di seguito indicato:



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LCCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802

Caratteristica	Superficie Lorda (SEL)	CRN Unitario	CRN Totale
<i>Immobile residenziale</i>	249,12 mq	€/mq 1237,35	€ 308.254,20
Valore ai fini Assicurativi			€ 308.000,00

8 – VALORI OMI.

A fronte di quanto suddetto, il Valore di Mercato dell'immobile secondo le quotazioni OMI che forniscono un valore unitario minimo e massimo suddivisi per area territoriale omogenea (Zona Omi), per tipologia immobiliare e stato di conservazione, risulta pari a:

VALORI OMI		
Anno e semestre	1/2018	
Codice Zona	B1	
Fascia	Centrale/ZONA LUNGOMARE - DON VITTORIO - VIA CAPUA - VIA DUCA DELLA VITTORIA.	
Destinazione	Residenziale	
CATEGORIA	VALORE UNITARIO MIN	VALORE UNITARIO MAX
Residenziale – Stato normale	580 €/mq	790 €/mq

VALORE MIN	VALORE MEDIO	VALORE MAX
580,00	685,00	790,00

Valore OMI Massimo

€ 196.809,54

(euro centonovantaseimilaottocentonove/54)

Valore OMI Medio

€ 170.651,31

(euro centoseptantamilaseicentocinquantuno/31)

Valore OMI Minimo

€ 144.493,08

(euro centoquarantaquattromilaquattrocentonovantatre/08)

9 – CONCLUSIONI SUL VALORE.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati precedentemente descritti ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale, nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il Valore di Mercato, il Valore di Immediato Realizzo, il Valore Assicurabile e i Valori OMI della proprietà in oggetto alla data del 01/03/2018 sono pari a:

Valore di Mercato
€ 199.750,00
(euro centonavanovemilasettecentocinquanta/00)

Valore di Immediato Realizzo
€ 159.562,50
(euro centocinquatanovemilacinquecentosessantadue/50)

Valore Assicurabile
€ 308.000,00
(euro trecentottomila/00)

al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Locri li, 01/03/2019



Timbro e firma dell'esperto incaricato



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802

NOTE CONCLUSIVE.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

- La versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione, dalle ricerche reperite c/o gli uffici del Comune di Locri.

Il presente rapporto è conforme agli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa

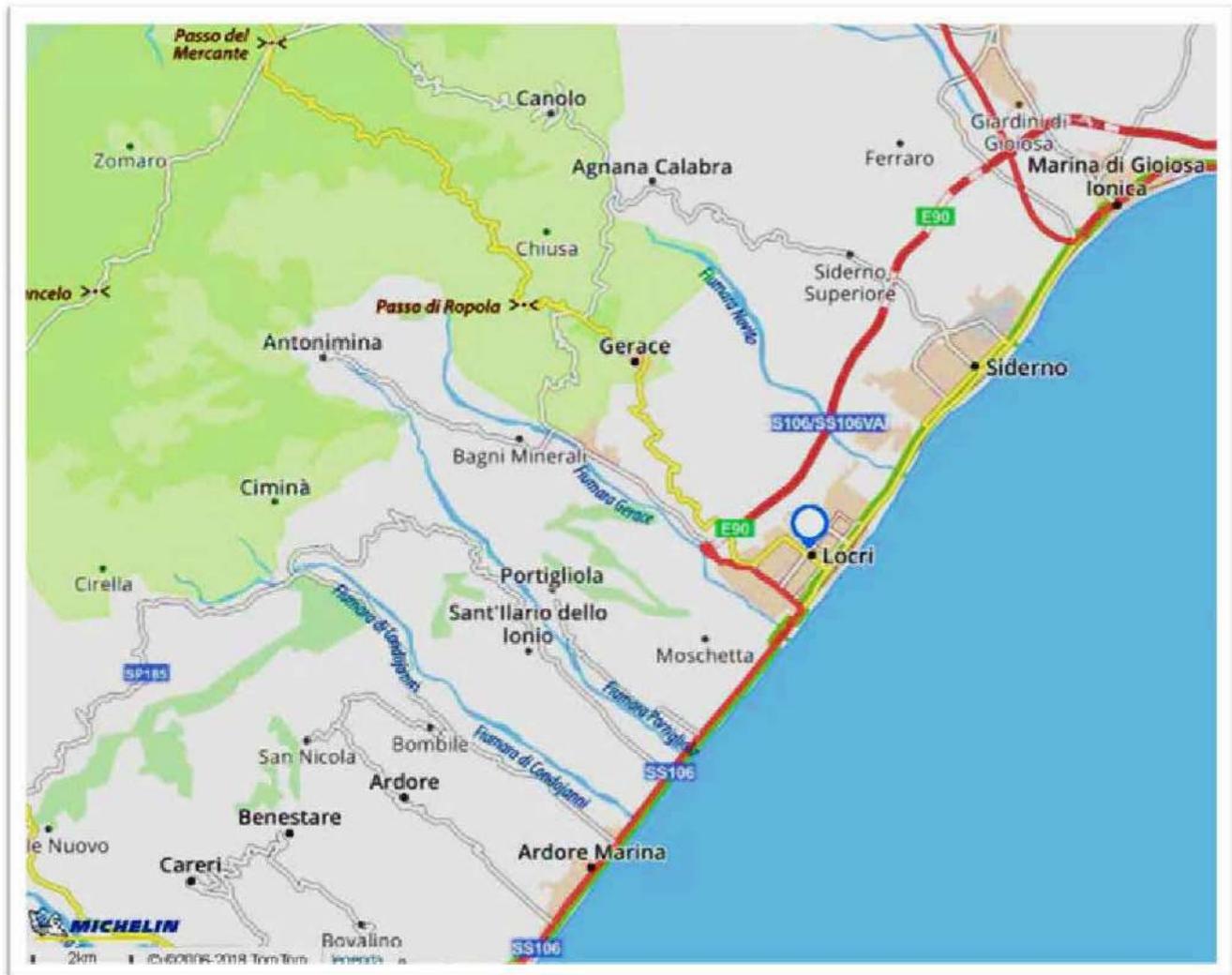


Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it
p. I.V.A. 02730790802

9.1 - Allegati

- Mappe localizzative

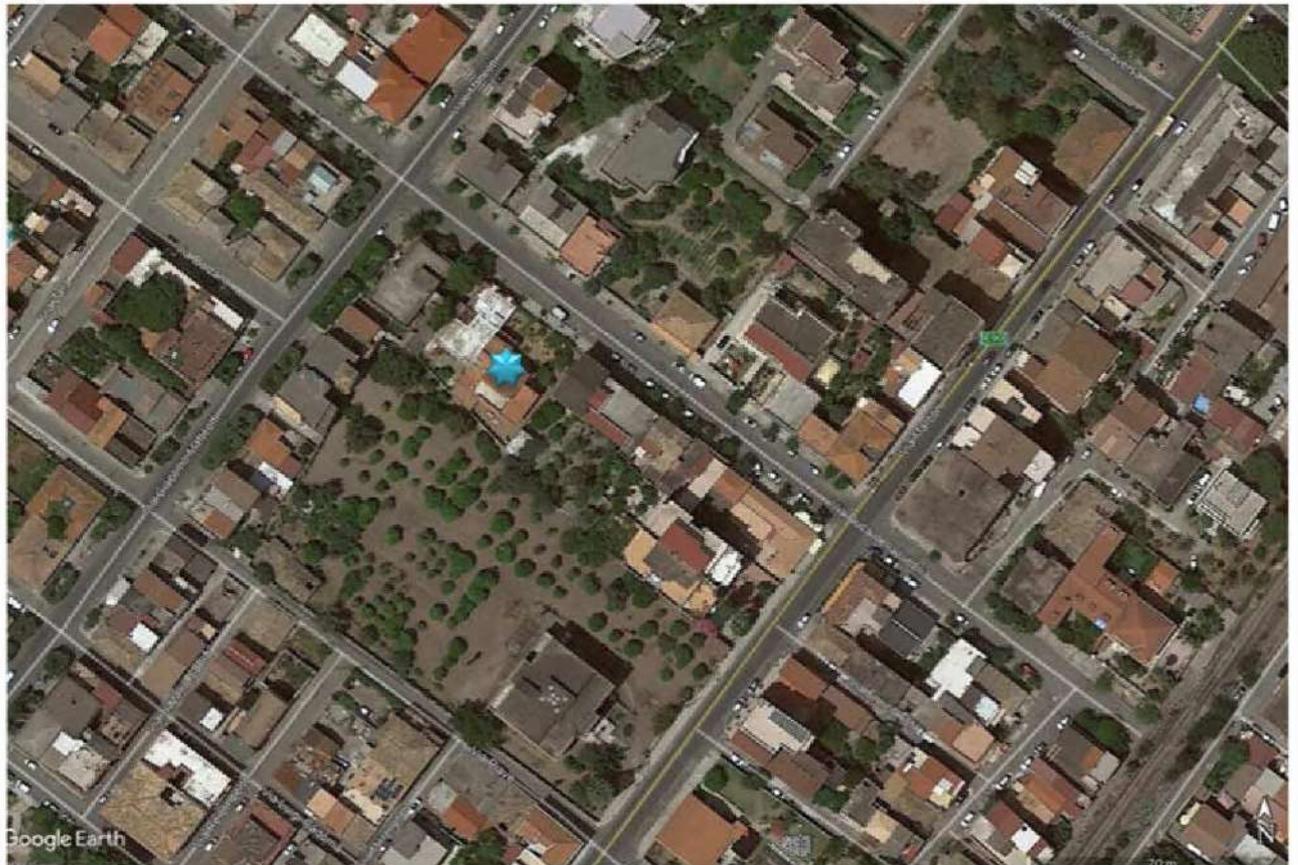


Localizzazione su scala regionale -Locri-RC

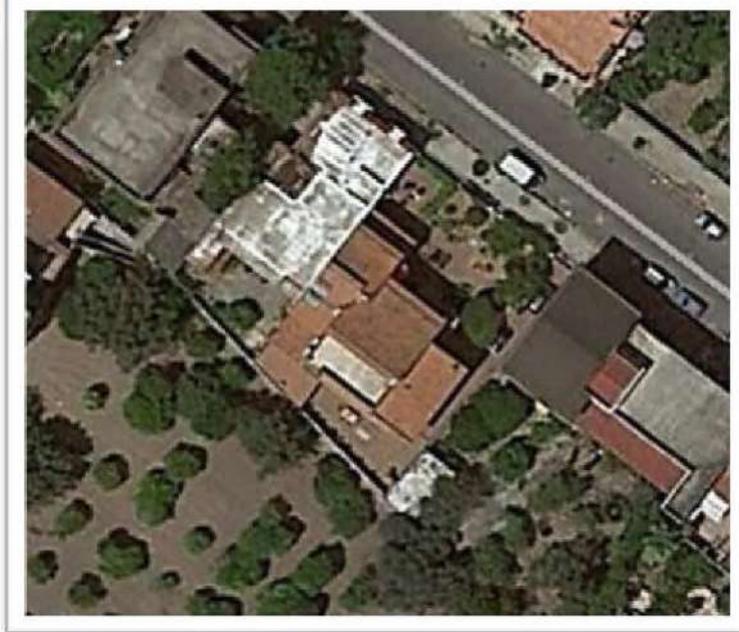


Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
renddesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it
p. I.V.A. 02730760802



Localizzazione su scala locale





Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LCCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendedesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it
p. I.V.A. 02730790802



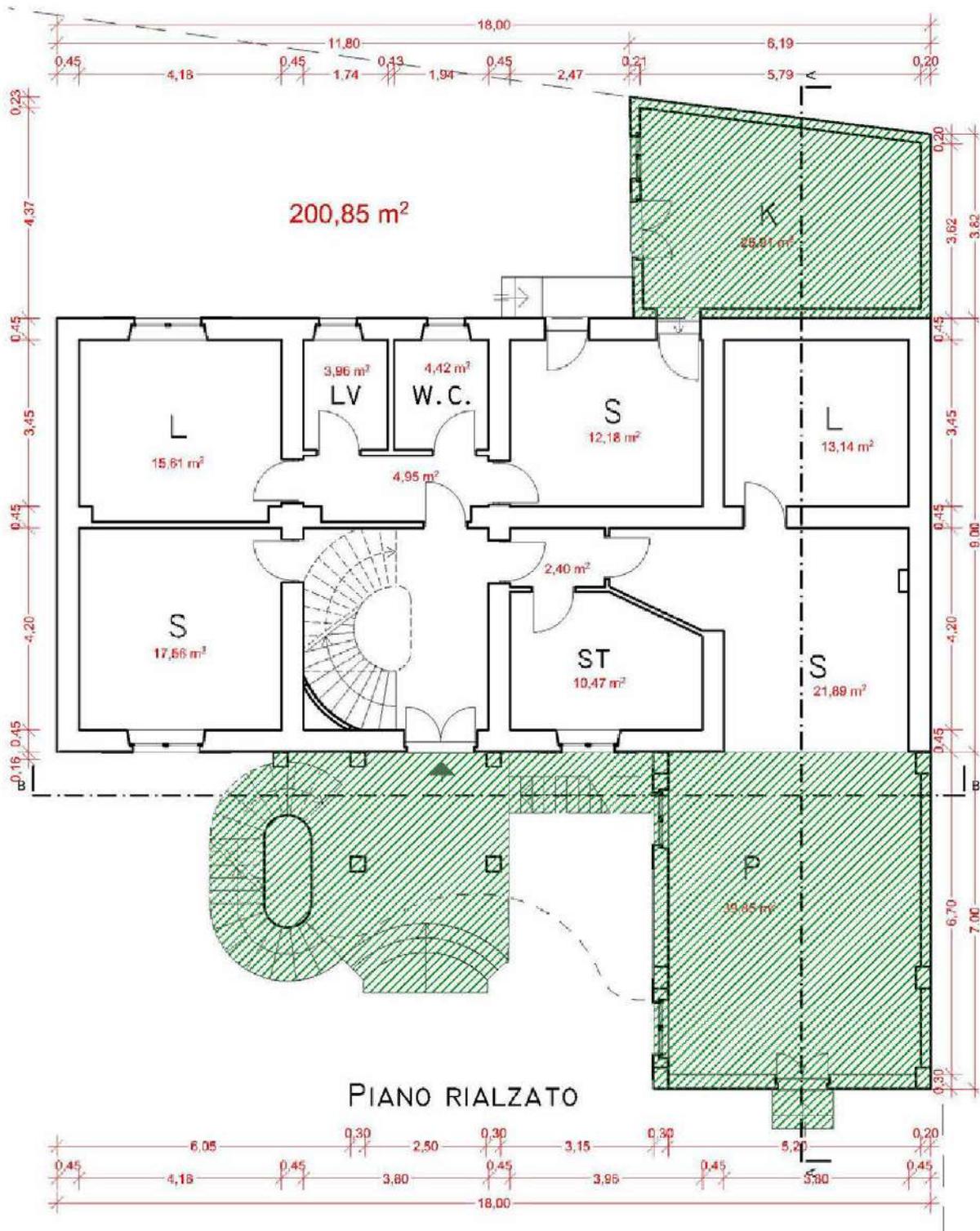
Stralcio catastale F.26 p.lla 593



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it
p. I.V.A. 02730780802

9.2 - Planimetria stato di fatto



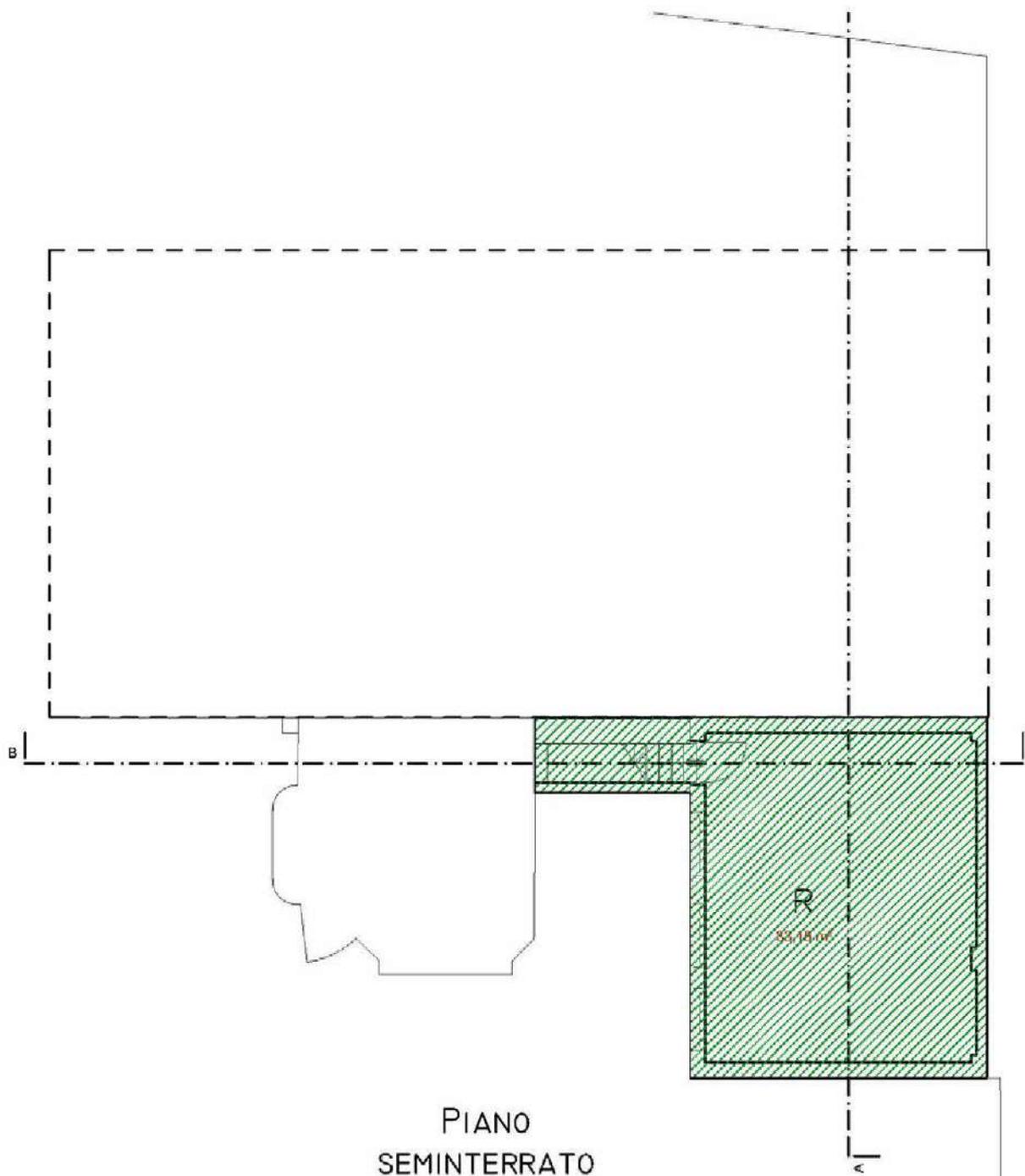
 DIFFORMITÀ URBANISTICHE RISCOSTRATE



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendedesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802



PIANO
SEMINTERRATO

 DIFFERMITÀ URBANISTICHE RICONTRATE



Renato Dentinelli
architetto

Via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it
p. I.V.A. 02730780802

9.3 – Visura planimetrica e catastale

Data: 23/01/2019 - n. T82917 - Richiedente: [REDACTED]

Min. A. Cuneo - Cassa Edilizia - Circolo
100/330

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria, diffinitivamente approvata dal Comune di Locri, in esecuzione dell'art. 23 del D.Lgs. n. 112 del 30/06/2008, art. 10 del D.Lgs. n. 112 del 30/06/2008, art. 10 del D.Lgs. n. 112 del 30/06/2008, art. 10 del D.Lgs. n. 112 del 30/06/2008.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esente di Locri, Calabria.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 0/2000

SEMAIO INDEGNATO PER LE ANNOTAZIONI ILLUSTRATIVE

DATA 23/01/2019

Compilata dal [REDACTED]
Basta per il file del Catastro
con il Protocollo di Mappatura Catastale
del [REDACTED]

26583/5

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2019 - Comune di LOCRI (D976) - < Foglio
VIADUCA DELLA VITTORIA n. 39 piano: T.

Ultima planimetria in atti

Data: 23/01/2019 - n. T82917 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (420X510) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 22/01/2019 - Ora: 10.22.20 Fine
Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2019

Dati della richiesta	Comune di LOCRI (Codice: D976)
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Unità immobiliare	Foglio: 26 Particella: 593 Sub.: 5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Concidenza	Superficie Catastale	Rendita
1		26	593	5			A/2	3	10,5 vani	Totale: 120 m ² Totale escluse aree scoperte***: 196 m ²	Euro 818,42	(ALTRE) del 02/03/2017 protocollo n. RC0025367 in atti dal 02/03/2017 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 347.1/2017)
Indirizzo												
VIA DUCA DELLA VITTORIA n. 39 piano: I;												
Annotazioni												
di sindaco: si recupera l'unita sub.5 in data odierna 02/03/2017 in quanto erroneamente con nota d'ufficio prot. n. rc0145233 del 14/05/2014- processo g. a. f. - e' stata variata in bene comune non censibile - istanza prot. 21624 del 22/02/2017												

INTESTATO

N. 1	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DRITTE ONERI REALI
[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Registrazione RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 347.1/2017)			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D976 - Sezione - Foglio 26 - Particella 593

Unità immobiliari n. 1

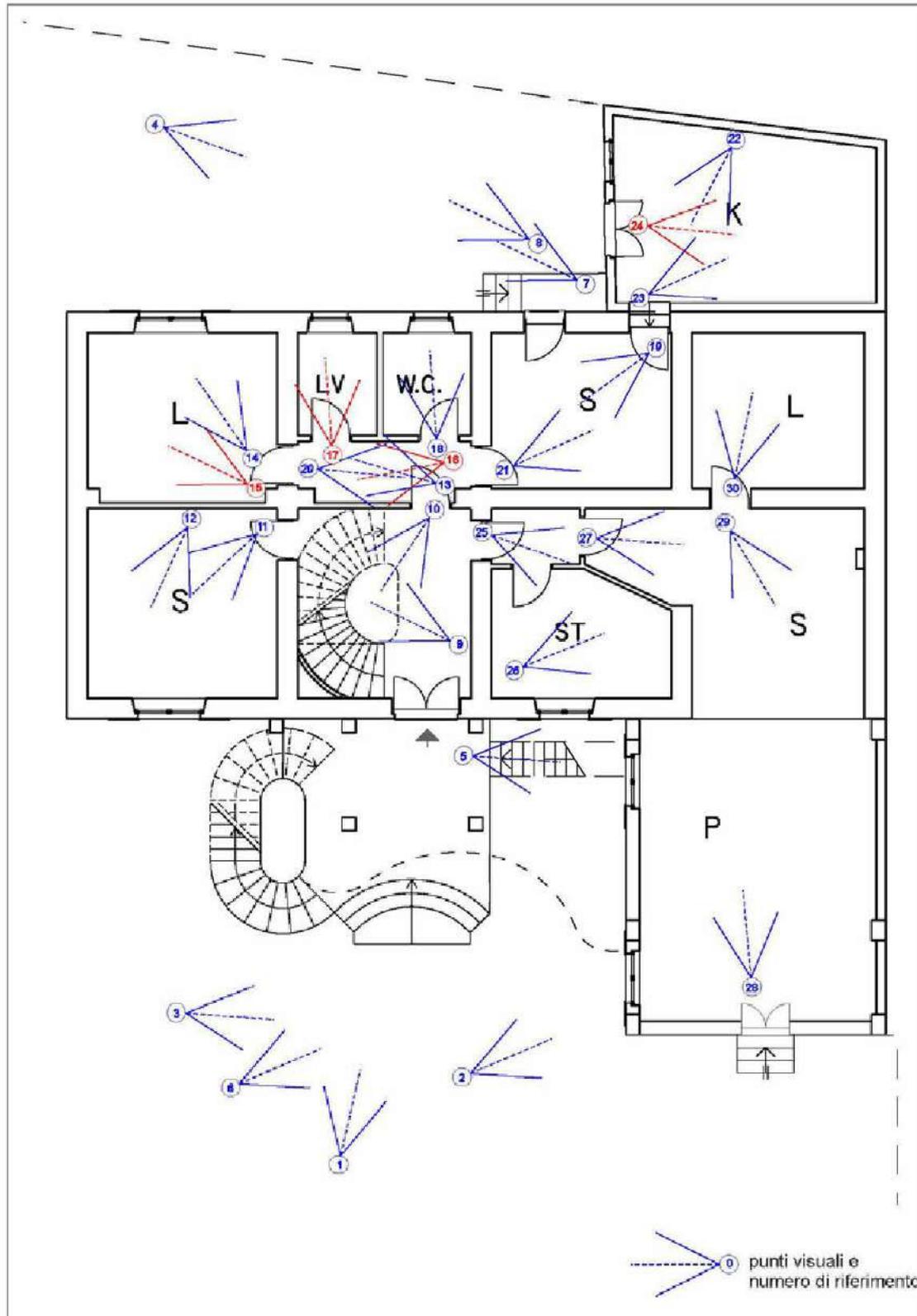
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perimetrali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendendesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it
p. I.V.A. 02730780802

9.5 – Fotografie





Renato Dentinelli
architetto

via Firenze, 88 - LOCRI - RC
cell. 328.2638060 fax 178.2274790
rendedesign@tiscali.it
PEC: rdentinelli@oappc-rc.it

p. I.V.A. 02730780802

