

Dott. Ing. Ottavio Palermo
Via San Nicola n°1
87027 PAOLA (Cosenza)

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da

██

contro

██

R.G.E.I. 1/2013 - G.E. Dott.ssa Brunella CONVERSO

Il sottoscritto Ottavio Palermo, nominato CTU nella procedura RGEI 1-2013 presso il Tribunale di Paola, stanti gli ulteriori accertamenti susseguenti alla richiesta del G.E. in data 07-12-2016 come da pari verbale, rassegna la presente relazione integrativa.

Nella stessa in particolare, in ragione di quanto sopra, si producono le risposte al quesito 5 ed al quesito 11 che devono intendersi a tutti gli effetti sostitutive di quelle riportate nella precedente versione già depositata e riferentesi alla data di redazione della stessa.

Quesito n°5

A seguito della richiesta inoltrata in data 18 marzo 2014 protocollata al n. 4510 del Comune di Diamante (CS) con data 19.03.2014, l'Ufficio Tecnico del Comune di Diamante (CS) rilasciava la documentazione di cui all'All. n° 2.

Dalla stessa, in merito alla richiesta degli *“atti autorizzativi (copia concessione o licenza edilizia) e/o eventuali atti di sanatoria rilasciati nonché certificato di agibilità ove esistente”* oltre che di *“copia conforme delle eventuali domande di condono edilizio con attestazione della loro eventuale definizione ovvero degli oneri che risultassero ancora dovuti per la definizione delle stesse”* prodotta dallo scrivente, lo stesso Ufficio ha consegnato *“copia degli atti presenti nella pratica edilizia C.E. n. 21/79 in ditta ██████████ ed ha attestato che nella stessa pratica “non è stato reperito certificato di agibilità”*.

Stante quanto sopra, di seguito si provvederà all'analisi delle difformità rilevate in base alle risultanze del sopralluogo rispetto agli atti autorizzativi sopra riportati ed agli elaborati progettuali ad essi allegati.

Difformità rilevate:

- a) ampliamento verso Ovest (corrispondente all'area sottoscala di circa 20 mq). Non esiste agli atti della concessione edilizia C.E. n. 21-79 la pianta del piano seminterrato, ma dalla sez. D-D è possibile rilevare come nel progetto originario tale volume non fosse presente;
- b) presenza di numero tre vani-finestra in corrispondenza della parete Est/Nord-Est del deposito-magazzino.
- c) apertura di varco verso locale adiacente a Sud//Sud-Est.



In base a quanto agli atti, stanti l'epoca di edificazione del fabbricato e delle ragioni del credito per cui si procede, si evince che le suddette difformità non sono sanabili ai sensi dell' Art 46 c 5 DPR 380-01 e Art 40 c 6 L 47/85.

Le difformità di cui ai punti a) e b) sarebbero sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380-2001, **ma la eventuale sanatoria sarebbe comunque subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 (nello specifico Legge 29.06.1939 n.1497) presente nell'area su cui insiste l'immobile stesso.**

In merito alla difformità di cui al punto c) essa non è assoggettabile a sanatoria poiché ne è necessario il ripristino allo stato originario al fine di rendere l'unità immobiliare de quo fruibile autonomamente e come tale, vendibile.

Gli oneri per una eventuale sanatoria delle difformità di cui ai punti a) e b) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380-2001 sarebbero così stimabili:

- Oblazione Permesso in Sanatoria per lavori eseguiti in difformità di permesso di costruire (attualizzati secondo gli interessi legali decorrenti fino alla data di redazione della relazione di ctu): € 1.516,00
- le spese tecniche e di istruttoria per € 1.500,00.

Per le suddette opere inoltre, realizzate in zona in vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica, sono dovute le sanzioni per la sanatoria paesaggistico-ambientale, se concessa, ai sensi dell' art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. Tale importo sarebbe stimabile, in base alle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale Calabria 20 marzo 2006. n. 197 in € 1.033,00.

Pertanto il costo per la sanatoria degli abusi rilevati è quantificato in

TOTALE COSTI SANATORIA € 4.049,00.

Resta ferma la circostanza che la eventuale sanatoria sarebbe comunque subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 (nello specifico Legge 29.06.1939 n.1497) presente nell'area su cui insiste l'immobile stesso.

Quesito n°11

Nella dottrina estimativa, diversi sono i criteri di stima atti a determinare il valore di un immobile. Nel caso in oggetto appare opportuno valutare, in accordo con la ragione pratica di questa stima, il valore da attribuire al bene facendo riferimento al criterio del più **probabile valore di mercato**. Esso rappresenta *“Il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti (arms lenght transaction) ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”* (cfr. IVSC “International Valuation Standards Council” / TEGoVA “European Group of Valuers' Associations”). Il momento di valutazione (e cioè la data a cui va riferita la stima), è quello della redazione della relazione di ctu. Considerata l'ordinarietà dell'unità immobiliare, il procedimento che viene utilizzato è quello SINTETICO COMPARATIVO (o per confronto diretto). Questo consente di determinare il valore di mercato sulla base dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche immobiliari (quali la posizione del fabbricato rispetto al centro abitato, la presenza di infrastrutture viarie che consentano un facile accesso, la destinazione d'uso dei locali, il grado di



rifinitura e la vetustà degli stessi, la presenza e lo stato di conservazione degli impianti) di beni confrontabili con il bene oggetto della valutazione.

L'immobile in esame è ubicato in Diamante alla località Cirella, a poche centinaia di metri dal centro e nelle vicinanze dell'arenile. Per quanto attiene la presenza di infrastrutture viarie, la zona si giova della prossimità alla Strada Statale n. 18. Si registra inoltre che per la vocazione e la strutturazione dell'area, gli immobili che vi ricadono, e tra questi il complesso immobiliare al cui interno si trova l'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica, hanno soprattutto una destinazione a residenza estiva.

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile, sono state esperite delle indagini di mercato e sono stati rilevati gli ultimi dati disponibili (2° semestre 2013) forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che vengono riportati di seguito per il comune di Diamante (zona B1, Centrale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	Normale	510	770	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Il valore medio di mercato per la tipologia immobiliare in oggetto nella zona di ubicazione è pertanto definibile, in base alle considerazioni sopra esposte in € 750 a mq.

Alla cifra di 750,00 €/mq, ritenuta congrua per un immobile posto nella zona indicata e supposto senza alcuna anomalia, va applicato un coefficiente che tenga conto delle caratteristiche precipue dell'unità in oggetto.

A tal fine si adoperano i seguenti coefficienti correttivi riferiti rispettivamente alla caratterizzazione dell'immediato intorno della zona ed alle condizioni peculiari del bene.

MICROINTORNO								
QUALIFICAZIONE AMBIENTALE			PROSSIMITA' MEZZI PUBBLICI E DIRETTRICI VARIE			PROSSIMITA' AI PARCHEGGI PUBBLICI		
Buono	1.01	x	Buona	1.03	x	Ottima	1.03	
Normale	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	x
Degradato	0.90		Carente	0.97		Carente	0.97	

Per cui, per il microintorno, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:

$$C1=1.01 \times 1.03 \times 1.00 = 1.043$$



CARATTERISTICHE PECULIARI DEL BENE								
AREE O SPAZI ESTERNI			STATO CONSERVATIVO			DOTAZIONE IMPIANTI		
Ottima	1.02	x	Buono	1.07		Elevata	1.04	
Sufficiente	1.00		Normale	1.00		Normale	1.00	x
Carente	0.98		Insufficiente	0.95	x	Carente	0.97	

Per cui, per le caratteristiche peculiari della struttura, il coefficiente correttivo da apportare è pari a:
 $C2=1.02 \times 0.95 \times 1.00=0.969$.

Complessivamente il coefficiente correttivo da adoperare per l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, è pari a:

$$C = C1 \times C2 = 1.0107$$

Applicando tale coefficiente al valore medio unitario di mercato sopra definito, il valore unitario riferito all'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$750 \text{ €/mq} \times 1.0107 = 758 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile, la cui superficie commerciale è di 131 mq, risulta pertanto pari ad € 99.298,00 così ottenute

Valore unitario	758,00	€/mq
Superficie Commerciale	131	Mq
Valore commerciale nominale	99.298,00	€

Dal suddetto valore vanno operate, ai fini della presente, le opportune detrazioni:

- gli oneri necessari per la eventuale sanatoria degli abusi edilizi che ammontano, secondo quanto dettagliato nella risposta al quesito n. 5, ad € 4.049,00, **ferma la circostanza che la eventuale sanatoria sarebbe comunque subordinata al parere favorevole, se concesso, delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesaggistico - Aree Vincolate D.Lgs n. 42/2004 (nello specifico Legge 29.06.1939 n.1497) presente nell'area su cui insiste l'immobile stesso;**
- oneri per il ripristino della parete Sud//Sud-Est previa chiusura del varco verso l'adiacente unità immobiliare non interessata dalla presente procedura esecutiva che, calcolati in base al Prezziario LLPP 2013 della Regione Calabria risultano ammontare complessivamente ad € 140,00.

Ne deriva infine un valore di mercato complessivo pari a:

Valore commerciale totale 95.109,00 €.

CONCLUSIONI

In conclusione, ritenendo così assolto l'incarico affidatomi, si è giunti alla seguente determinazione:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = 95.109,00 € (Euro novantacinquemilacentonove/00).

