



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Giudice Dott. Mario Miele

Esecuzione n. 29/2015 R.G.E.

Oggetto: Relazione Tecnica

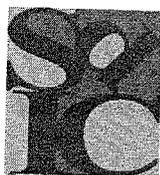


Vibo Valentia

29 maggio 2018

Consulente Tecnico

ing. Rocco Ruffa



Studio
d'Ingegneria
Contemporanea

Studio d'Ingegneria Contemporanea di Rocco ing. Ruffa
P.IVA: 02679670790 - C.F.: RFFRCC77P28F537G via Feudotto, 1 - 89900 - Vibo Valentia
telefono: (+39) 0963 1976132 fax: (+39) 0963 1971074
posta elettronica: info@sdic.eu posta elettronica certificata: rocco.ruffa@ingpec.eu



PDF Eraser Free

1 Premessa

Il sottoscritto **ing. Rocco Ruffa** con studio tecnico in via Feudotto n. 1 in Vibo Valentia, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia** con n. 445 e regolarmente iscritto all'**Albo dei Consulenti Tecnici** presso il **Tribunale di Vibo Valentia**, con comunicazione inviata in data *21 agosto 2015* a mezzo posta elettronica certificata (PEC) veniva nominato, dalla **dott.ssa Valentina Di Leo**, consulente tecnico d'ufficio per la causa relativa all'esecuzione immobiliare n° **29/2015 R.G.E.**

In data *5 gennaio 2016* veniva comunicata a mezzo PEC da parte del Giudice dell'Esecuzione, **dott.ssa Valentina Di Leo**, la sospensione della procedura esecutiva sino al *4 gennaio 2018*. In data *17 gennaio 2018* a mezzo PEC il sottoscritto veniva invitato, da parte del Giudice **dott. Mario Miele**, a riprendere le attività di consulente tecnico.

2 Quesiti

L'incarico ricevuto è ampiamente descritto nella comunicazione, formulata all'atto di nomina, dove all'esperto viene chiesto di provvedere a:

- 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;*
- 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;*
- 4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di*



PDF Fraser Free

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.
- Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.**
- Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380 / 2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.



PDF Eraser Free

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
9. A fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:
 - a) della certificazione energetica di cui al d. lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91; **in mancanza, provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;**
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37 acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.
10. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione**



PDF Fraser Free

del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

11. *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
12. *indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;*
13. *indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.*
14. *ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);*
15. *ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.*
16. *indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore.*
17. *dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.*

3 Sopralluoghi

Attenendosi a quanto richiesto, per poter visionare e successivamente descrivere l'immobile oggetto di stima, veniva fissata per il **25 settembre 2015**, in accordo con la custode del compendio immobiliare pignorato – **dott.ssa Notaio Beatrice Romano** - la data per il sopralluogo dell'immobile.



PDF Eraser Free

Il giorno *25 settembre 2015*, il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto della presente relazione in compagnia del proprio collaboratore - [REDACTED] - ed in presenza dei signori :

- **sig.** [REDACTED] ; quale figlio di [REDACTED] ;
- **dott.ssa Notaio Beatrice Romano**, custode del bene immobiliare pignorato;
- **avv. d.ssa Monica Santaguida**, collaboratrice di quest'ultima;

visionava l'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato 1*).

Alla ripresa della procedura esecutiva avvenuta il *17 gennaio 2018*, essendo trascorsi oltre due anni dal primo sopralluogo, si rendeva necessario effettuare un secondo rilievo al fine di verificare eventuali variazioni sull'immobile.

Il giorno **17 Aprile 2018**, in accordo con la custode – **dott.ssa Notaio Beatrice Romano** – si effettuava il secondo sopralluogo (*Allegato 2*). Oltre al sottoscritto erano presenti:

- **sig.** [REDACTED] ;
- **sig.ra** [REDACTED], coniuge del sig. [REDACTED] ;
- [REDACTED], collaboratore del sottoscritto;
- [REDACTED], custode del bene immobiliare pignorato;
- [REDACTED] collaboratore di quest'ultima.

4 Ricerca documentazione

Per poter rispondere ai quesiti posti dal Giudice, si sono consultate le banche dati presenti presso l'**Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio** della *Provincia di Vibo Valentia* attraverso la quale sono stati estratti i seguenti documenti (*Allegato 3*):

- *Estratto di mappa*, foglio 49 del Comune di Vibo Valentia p.IIa 417;
- *Elaborato planimetrico*, foglio 49 del Comune di Vibo Valentia p.IIa 417;
- *Elenco subalterni*, foglio 49 del Comune di Vibo Valentia p.IIa 417;
- *Planimetria catastale*, foglio 49 del Comune di Vibo Valentia p.IIa 417 sub. 3;
- *Visura storica per immobile*, foglio 49 del Comune di Vibo Valentia p.IIa 417 sub. 3.



PDF Fraser Free

Si specifica che gli stessi sono stati estratti nuovamente a seguito della ripresa della procedura esecutiva avvenuta il *17 gennaio 2018*, al fine di verificare eventuali variazioni sull'immobile.

Per rispondere ad alcuni quesiti posti dal Giudice il sottoscritto in data *19 novembre 2015* tramite posta raccomandata A/R (*Allegato 4*) ha richiesto al debitore [REDACTED] eventuale documentazione relativa a contratti, certificati, regolamenti di condominio, ecc.. In merito si specifica di non aver ricevuto alcuna risposta.

Per poter verificare la conformità sotto il profilo urbanistico ci si è rivolti al **Comune di Vibo Valentia**. In data *8 ottobre 2015*, si inoltrava, a mezzo PEC all'*Ufficio Protocollo* del *Comune di Vibo Valentia*, la richiesta di accesso agli atti per l'ottenimento degli eventuali titoli autorizzativi dell'immobile oggetto della presente relazione ed in testa al sig. [REDACTED], situato nel *Comune di Vibo Valentia fraz. Piscopio*.

Nei giorni *16 ottobre 2015*, *23 ottobre 2015*, *06 novembre 2015* e *13 novembre 2015* il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Comune per avere maggiori informazioni in merito alla richiesta inviata ed in data *20 ottobre 2015* il sottoscritto consegnava al Comune di Vibo Valentia un'integrazione documentale.

Successivamente, in via informale, i tecnici del Comune riferivano che l'aver fornito i dati anagrafici dell'attuale proprietario e l'esatta identificazione catastale dell'immobile non era sufficiente a individuare un eventuale fascicolo ad esso relativo. Per questa ragione il sottoscritto eseguiva, in data *20 ottobre 2015*, una ispezione ipotecaria sull'immobile. Dall'ispezione ipotecaria è stato possibile stabilire che l'immobile è giunto nella titolarità del debitore esecutato attraverso "atto di donazione tra vivi" dove i donanti sono i di lui genitori. Per questa ragione in data *17 novembre 2015* si integrava la richiesta indicando di verificare se sono questi ultimi ad aver ottenuto un titolo autorizzativo del bene pignorato.

Inoltre, dopo aver consultato il [REDACTED] emergeva che nell'atto di donazione erano indicati gli estremi del titolo autorizzativo e per questa ragione il *3 dicembre 2015* si comunicavano gli stessi al Comune di Vibo Valentia.

A seguito della ripresa della procedura esecutiva si richiedeva nuovamente detto titolo autorizzativo a mezzo PEC inviata il *20 aprile 2018* (*Allegato 5*). A seguito di colloquio



PDF Fraser Free

Informate con il tecnico comunale in data 27 aprile 2018 si estraevano in copia i seguenti documenti (*Allegato 6*):

- Nota di trascrizione e atto di divisione sig. _____ del _____ ;
- Perizia giurata per condono 19/09/1986;
- Certificato d'idoneità statica consegnato presso il Comune in data 03/10/1986;
- Perizia giurata del 02/06/1996;
- Elaborati grafici consegnati presso il Comune in data 28/11/1996;
- Relazione descrittiva dei lavori consegnata presso il Comune in data 16/12/1998;
- Parere favorevole per la pratica di condono edilizio del 17/11/2001;
- Concessione edilizia in sanatoria n.6728-C1705 del 03/12/2001;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico;
- Certificato di agibilità del 29/09/2006.

In data 08 maggio 2018 si richiedeva, come indicato nei quesiti posti dal Giudice, il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Vibo Valentia. Dopo aver colloquiato in data 14 maggio 2018 con i tecnici comunali, il detto Certificato veniva consegnato in data 22 maggio 2018 (*Allegato 7*).

In data 17 maggio 2018, dopo aver contattato per le vie brevi il dott. Notaio Domenico Scordamaglia, il sottoscritto riceveva tramite email la copia dell'Atto di Donazione tra vivi del 16 maggio 2011 numero di repertorio 118632 / 26660 (*Allegato 8*).

5 Invio comunicazione preliminare

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltra al Comune di Vibo Valentia in data 17 novembre 2015 si è reso necessario relazionare al Giudice in merito ad alcune criticità riscontrate: per questa ragione in data 20 novembre 2015 veniva inviato al custode una comunicazione preliminare (*Allegato 9*).

6 Identificazione del bene oggetto del pignoramento

In risposta al **quesito n. 2**, l'atto di provenienza per il bene oggetto dell'esecuzione al debitore, come da ispezione ipotecaria (*Allegato 10*), risulta:

Bene (identificazione catastale)	Comune di Vibo Valentia, foglio 49 p.lla 417 sub. 3
----------------------------------	---



PDF Fraser Free

All'appartamento oggetto dell'esecuzione si accede dopo aver attraversato un vano scala (sub. 1) comune a tutti gli appartamenti che compongono l'edificio.

All'interno sono presenti i seguenti vani: ingresso; cucina da cui è possibile accedere ad un balcone contenente anche un piccolo vano lavanderia, ripostiglio, due bagni, salone con balcone, tre camere da letto di cui due con balcone.

L'immobile possiede anche una corte esterna (sub. 6) comune a tutti i subalterni presenti nella particella.

8 Stato di possesso

In risposta al **quesito n. 4** si comunica che il bene sopra elencato è nel pieno possesso dell'attuale intestatario insieme alla proprio nucleo familiare.

9 Verifica esistenza di formalità, vincoli o oneri

In risposta al **quesiti nn. 5, 6** come indicato al *paragrafo 6* sono presenti Iscrizioni Ipotecarie. Queste dovranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti al fine di valutarne la cancellazione ed il relativo costo. Si tenga presente che in alcuni casi l'ipoteca ricade anche su beni che non sono trattati nella presente relazione, e per questa ragione la quota insistente sul singolo subalterno dovrà essere calcolata in proporzione alla rendita del bene esaminato.

Come indicato al *paragrafo 4* della presente relazione, il sottoscritto ha richiesto al debitore copia di eventuali contratti e regolamenti condominiali senza ricevere alcuna risposta. Di conseguenza si presume l'assenza di alcun vincolo di natura condominiale.

10 Conformità urbanistico-catastale

Con il **quesito n. 7** è stato chiesto di verificare la regolarità urbanistica e catastale di tutti gli immobili. Sotto il profilo urbanistico l'immobile presenta il seguente titolo autorizzativo:

- *Concessione edilizia in sanatoria n.6728-C1705 del 03/12/2001.*

Come accennato nel *paragrafo 3* si è reso necessario un rilievo plano-altimetrico. Dall'esame degli elaborati progettuali sono emerse delle discordanza in merito alla distribuzione degli spazi interni e alla creazione di un vano lavanderia sul balcone della



PDF Fraser Free

cucina. In particolare quest'ultimo ha aumentato la volumetria dell'immobile, se pur di poco (Allegato 12).

Le modifiche interne sono facilmente sanabili mediante *C.I.L.A./S.C.I.A. in sanatoria*. In merito alla creazione del vano lavanderia il sottoscritto si è confrontato con i tecnici comunali che, in via informale, hanno richiesto la redazione in una *SCIA alternativa al Permesso di Costruire*. Questa dovrà essere oggetto di uno studio accurato da parte degli organi competenti.

Sotto il profilo catastale, dopo aver confrontato la planimetria presente presso l'Agenzia delle Entrate con lo stato attuale dell'immobile, sono emerse discordanze simili a quelle presenti sotto il profilo urbanistico. Si segnala come siano tutte sanabili mediante pratica *DOCFA* previa sistemazione sotto il profilo urbanistico.

In merito ai costi necessari a regolarizzare sia sotto l'aspetto urbanistico che sotto l'aspetto catastale l'immobile, si elencano i relativi costi per ogni singola pratica:

- a) *SCIA in sanatoria* alternativa al *PdC* da espletare presso il *Comune di Vibo Valentia* (oneri professionista, diritti di segreteria e oblazione per sanatoria)
..... circa **€ 2000,00 (euro duemila/00)**

- b) *DOCFA* da espletare presso l'*Agenzia delle Entrate - sezione Territorio* (oneri professionista e tributi catastali)
..... circa **€ 500,00 (euro cinquecento/00)**

Il Comune di Vibo Valentia, nel corso dell'accesso agli atti (vedi *paragrafo 4*), ha fornito copia del Certificato di agibilità redatto in data *29 settembre 2006*.

11 Variazioni catastali

In risposta al **quesito n. 8**, come indicato al paragrafo 10, le variazioni catastali necessarie saranno finalizzate nella successiva fase.

12 Certificazioni tecniche

In risposta al **quesito n. 9** si comunica che l'immobile è attualmente sprovvisto di certificazione energetica e del libretto di impianto.

Data la mancanza del libretto di impianto (obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013, art. 7, c.5) non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica. A tal proposito il MISE,

Studio d'Ingegneria Contemporanea - ing. Rocco Ruffa

P.IVA: 02679670790 - C.F.: RFFRCC77P28F537G via Feudotto, 1 - 89900 - Vibo Valentia telefono: (+39) 0963 1976132

fax: (+39) 0963 1971074 posta elettronica: info@sdic.eu posta elettronica certificata: rocco.ruffa@ingpec.eu



PDF Eraser Free

rispondendo alle FAQ del 1° agosto 2016, afferma:

“Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e s.m.i. Nell'APE, tra l'altro, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici, va indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati. All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica. Solo nel caso che l'impianto sia distaccato dalla rete del gas o dichiarato dismesso o disattivato (al catasto degli impianti termici se operante) può mancare il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità.[...]”

Per la redazione del libretto di impianto, oltre alla designazione del responsabile dell'impianto (che può essere scelto tra il proprietario, l'amministratore del condominio o un eventuale terzo responsabile) è consigliabile avvalersi, per la compilazione dei campi contenenti i dati tecnici dell'impianto, di un tecnico manutentore.

Il costo necessario per l'adeguamento dell'immobile alla disciplina energetica può essere stimato in:

compilazione libretto di impianto circa € 200,00 (euro duecento/00)

redazione APE..... circa € 300,00 (euro trecento/00)

13 Valore commerciale dell'immobile

In risposta al **quesito n. 10** si comunica che per stimare il valore di mercato degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare si è optato per un'analisi comparativa che tiene conto di due fonti: una indagine di mercato e l'elenco dei prezzi di mercato disponibili attraverso la banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* della *Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio*.

Sulla scorta del metodo indicato dallo stesso *OMI*, il secondo passo è consistito nella attribuzione di caratteristiche salienti al fine di stabilire se e di quanto, il prezzo unitario andasse maggiorato o ridotto.

L'ultima fase del metodo adottato è consistita nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile. Per omogenizzare la superficie dei vani principali dalle pertinenze (giardino, balconi, terrazze, ...) si è adottato il metodo messo a punto dalla stessa *Agenzia del Territorio: (Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato*



PDF Eraser Free

Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare).

Infine al valore ottenuto sono stati sottratti gli oneri per sanare e restituire conformità urbanistico-catastale alle singole unità immobiliari.

13.1 Analisi di mercato

Si è ritenuto utile reperire il valore di mercato degli immobili oggetto di stima da alcuni siti di agenzie immobiliari private presenti in internet. La ricerca si è concentrata sugli immobili con caratteristica "residenziale di tipo civile" e le aree di indagine sono state il centro abitato del Comune di San Gregorio, Piscopio e Stefanaceni.

Di seguito si riporta la tabella con gli immobili individuati:

Residenziale - Abitazioni di tipo civile

Valore dagli annunci di vendita				
fonte	comune	Superficie immobile	prezzo annuncio	Valore unitario di mercato
trovacasa.net	San Gregorio D'Ippona	112,00 mq	€ 50.000	€/mq 446,43
globocase.com	Piscopio	200,00 mq	€ 65.000	€/mq 325,00
trovacasa.net	San Gregorio D'Ippona	120,00 mq	€ 55.000	€/mq 458,33
w ikicasa.it	Stefanaceni	135,00 mq	€ 35.000	€/mq 259,26
Valore unitario di mercato medio (€/mq)				€/mq 372,26

Per poter utilizzare il valore di mercato trovato, è necessario applicare delle correzioni. Com'è facilmente intuibile, l'analisi non si basa sui prezzi di compravendite concluse, bensì sul prezzo di vendita riportato nei singoli *annunci di vendita* pubblicati su siti specializzati. Il prezzo reale si definisce solo dopo una fase di contrattazione tra venditore e acquirente: esso può differire (e nella pratica differisce quasi sempre) anche in maniera sensibile dal prezzo di partenza proposto dal venditore. Per tenere conto dell'abbassamento del prezzo in fase di contrattazione il valore di mercato ottenuto dalla media aritmetica è stato ridotto di un 5%.

La ricerca di annunci di vendita non ha prodotto risultati pienamente compatibili con il fabbricato oggetto di stima, che presenta finiture e caratteristiche migliori. Per cui si ritiene di dover maggiorare il "valore unitario di mercato medio" ottenuto di un 20%.



PDF Eraser Free

<i>% contratt.</i>	<i>% caratt. Oggetto stima</i>	<i>Valore medio da usare</i>
5%	20%	
353,64	424,37	€/mq 389,01

Il valore finale dell'immobile sulla base del metodo che utilizza l'analisi del mercato risulta essere pari a **389,01€/m²**.

13.2 Elaborazione dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Si è proceduto a consultare le banche dati fornite dall'Agenzia delle Entrate- Sezione Territorio.

Sul sito dell'Agenzia sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative ai 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.

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 dalla direttiva dell'*Agenzia delle Entrate* e che considera tre fattori ("*tabella T.C.M. 3.1.1 del 17/07/2008*" - allegato 13):

- 1) fattori posizionali
- 2) caratteristiche intrinseche
- 3) costruttore



PDF Fraser Free

A partire da queste osservazioni si sono determinate sulla base dei valori *OMI* opportunamente corretti dai coefficienti di merito assegnati in base alle caratteristiche dell'immobile, i prezzi unitari €/m² per gli immobili oggetto di analisi.

La scelta dei prezzi *OMI* è ricaduta su immobili di tipologia analoga a quella oggetto di stima e situati nella zona periferica del Comune Vibo Valentia, zona di Piscopio, Nasari, Mesima e Palermo (*Allegato 14*).

anno	semestre	Valore immobiliare		stato conservativo	Valore di mercato [€/mq]			p. merito	val. corretto
		fascia/zona	destinazione		min	max	val. utilizzato		
2017	2	periferica	residenziale	normale	630	850	€/mq 800	-13,50%	€/mq 692,00

La quotazione indica un valore di mercato compreso tra **630 e 850 €/m²**. Tenendo conto che la qualità delle finiture e lo stato di manutenzione mettono l'immobile oggetto della stima al di sopra della media degli immobili presenti nella stessa fascia *OMI* si è stabilito di utilizzare un prezzo di **800 €/m²**.

Il coefficiente di merito per tenere conto delle caratteristiche dell'immobile è stato ottenuto alla luce delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di analisi, ottenendo un coefficiente correttivo pari a **-13,50%**, che consegna un valore finale di **692,00 €/m²**.

13.3 Calcolo prezzi unitari

I due metodi hanno portato a dei risultati diversi. Il metodo dell'analisi di mercato ha fornito, corretto con utilizzando i coefficienti di merito, un prezzo di **389,01 €/m²** mentre analizzando i prezzi dei valori *OMI*, si è arrivati a definire un prezzo di **692,00 €/m²**.

P.Mercato	%	V. <i>OMI</i>	%	media ponderata
€/mq 389,01	20%	€/mq 692,00	80%	€/mq 631,40

Per addivenire ad un prezzo realistico si è deciso di realizzare una media ponderata tra questi due valori; assegnando una incidenza del 20% al prezzo risultante dall'indagine di mercato e l'80% al valore *OMI*. Il prezzo unitario definitivo assegnato all'immobile è dunque pari a **631,40 €/m²**.

13.4 Calcolo delle superfici commerciali

Stabiliti i prezzi unitari, per poter determinare il valore di un immobile, è necessario procedere al calcolo della sua superficie commerciale. Detta superficie non è data dalla



PDF Eraser Free

somma aritmetica di tutte le superfici perché non si può attribuire lo stesso valore a un qualsiasi metro quadro di immobile sia esso giardino o abitazione. È necessaria una omogeneizzazione delle superfici mediante l'uso del richiamato "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2", per far questo si adottano alcuni coefficienti, da applicare alle varie superfici orizzontali di cui è composto un immobile (superfici calpestabili, area di impronta delle pareti, vani scala, giardini, ...).

Calcolo superficie commerciale			
	sup. reale	% comm	
vani principali	151,00 mq	100%	151,00 mq
	6,18 mq	30%	1,85 mq
balconi	6,10 mq	30%	1,83 mq
	5,40 mq	30%	1,62 mq
	5,50 mq	30%	1,65 mq
lavatoio	3,90 mq	30%	1,17 mq
		totale	159,12 mq

La superficie commerciale ottenuta per l'immobile è **159 m²**.

13.5 Valore commerciale

Moltiplicando la superficie commerciale per il prezzo unitario si ottiene il valore dell'immobile che è pari a **€ 100.471,11**.

A questo prezzo vanno detratti i costi delle lavorazioni edili necessarie alla regolarizzazione edilizia del manufatto che ammontano in prima analisi a **€ 3.000,00**.

Al netto di questi oneri l'immobile ha un valore di **€ 97.471,11**.

14 Spese fisse

In risposta al quesito n. 11, come indicato al paragrafo 4, il sottoscritto non ha ricevuta nessuna risposta in merito alla presenza di eventuali accordi tra condomini (ripartizione spese e debiti pregressi). Di conseguenza non è possibile accertare la presenza di spese fisse di gestione dell'immobile.

15 Cancellazione formalità

In risposta al quesito n. 12, come indicato al paragrafo 6, sono presenti formalità che saranno approfondite e valutate nella fase successiva.



PDF Fraser Free

16 Dati necessari per la voltura del bene all'aggiudicatario

In risposta al **quesito n. 13**, nella seguente tabella trovano posto i dati necessari all'aggiudicatario per la voltura del bene:

Comune	Fgl	P.Ila	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
Vibo Valentia	49	417	3	3	A/2	U	7 vani	Totale: 159 mq Totale escluse aree scoperte: 151 mq	433,82

17 Eventuale smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.)

In risposta al **quesito n. 14** si può affermare che non sono presenti da materiali da smaltire.

18 Opportunità di convertire la destinazione d'uso dei beni

In risposta al **quesito n. 15** si può dichiarare che, stante l'adeguatezza delle attuali destinazioni d'uso dell'attuale bene staggito, non è necessario convertirne la destinazione d'uso.

19 Esistenza di contributi sui beni staggiti

In risposta al **quesito n. 16** si fa presente che sul bene staggito non sono stati concessi contributi regionali o comunitari.

20 Conclusioni

Grazie ad una piuttosto approfondita ricerca documentale e ai necessari rilievi in sito il presente studio ha potuto stabilire quali fossero le non conformità sia sotto il profilo urbanistico (titoli autorizzativi) che sotto quello catastale (corretta rappresentazione degli immobili in ogni loro parte).

In seconda analisi ci si è preoccupati di verificare quali difformità fossero sanabili e di calcolare a quanto ammontasse la spesa per rendere l'immobile conforme proponendo tra le diverse soluzioni tecniche possibili quella più ragionevole e vantaggiosa.

PDF Eraser Free

In merito alla stima si è operato su due fronti: per risalire al prezzo di mercato medio per l'immobile oggetto del nostro studio si sono consultate le banche dati dell'OMI e i diverse agenzie immobiliari specializzate.

L'ultima fase dello studio è consistita nel calcolo delle superfici commerciali che consentono di rendere omogenee superfici diverse tra loro.

Mettendo insieme la superficie commerciale, il prezzo unitario e gli oneri precedentemente calcolati per sanare l'immobile e renderlo conforme, è stata ottenuta la seguente stima:

- **Fgl. 49, p.IIa 417, sub. 3 (Allegato 15)**

$(159,12 \text{ m}^2 \times 631,40 \text{ €/m}^2) - 3.000 \text{ €} \dots\dots\dots = 97.471,11 \text{ €}$

Per un totale di **97.471,11 € (novantesettemilaquattrocentosettantauno,11 euro)**

Il tutto a espletamento dell'incarico conferitomi,

ing. Rocco Ruffa

Vibo Valentia, li 29 maggio 2018



PDF Eraser Free

ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo 25-09-2015*
2. *Verbale di sopralluogo 17-04-2018*
3. *Documentazione catastale*
4. *Raccomandata richiesta documenti al sig.*
5. *Richiesta di accesso agli atti e ss.ii. Comune di Vibo Valentia*
6. *Accesso agli atti Comune di Vibo Valentia*
7. *Certificato di Destinazione Urbanistica*
8. *Atto di Donazione*
9. *Comunicazione preliminare al Giudice*
10. *Ispezione ipotecaria*
11. *Elenco sintetico delle formalità*
12. *Planimetria del bene*
13. *Tabella punti di merito*
14. *Quotazione OMI*
15. *Scheda immobile*



PDF Eraser Free

INDICE

1 Premessa.....	1
2 Quesiti.....	1
3 Sopralluoghi.....	4
4 Ricerca documentazione.....	5
5 Invio comunicazione preliminare.....	7
6 Identificazione del bene oggetto del pignoramento.....	7
7 Descrizione sommaria del bene.....	8
8 Stato di possesso.....	9
9 Verifica esistenza di formalità, vincoli o oneri.....	9
10 Conformità urbanistico-catastale.....	9
11 Variazioni catastali.....	10
12 Certificazioni tecniche.....	10
13 Valore commerciale dell'immobile.....	11
13.1 Analisi di mercato.....	12
13.2 Elaborazione dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).....	13
13.3 Calcolo prezzi unitari.....	14
13.4 Calcolo delle superfici commerciali.....	14
13.5 Valore commerciale.....	15
14 Spese fisse.....	15
15 Cancellazione formalità.....	15
16 Dati necessari per la voltura del bene all'aggiudicatario.....	16
17 Eventuale smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, ecc.).....	16
18 Opportunità di convertire la destinazione d'uso dei beni.....	16
19 Esistenza di contributi sui beni staggiti.....	16
20 Conclusioni.....	16
ALLEGATI.....	18
INDICE.....	19

