

- Premessa
- Estremi catastali dell'immobile
- Proprietà dell' immobile – Descrizione dell'immobile
- Vincoli gravanti sull'immobile
- Inquadramento urbanistico
- Criterio di stima e descrizione del procedimento estimativo
- Applicazione del procedimento estimativo
- Conclusioni
- Allegati

Premessa

Il Tribunale di Torre Annunziata (NA), nella persona del Dott. Massimo Palescandolo, in data 28 febbraio 2012 ha incaricato il sottoscritto Cortese Adolfo Giuseppe, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al n. 4897, di redigere una perizia relativamente ad una unità immobiliare sita nel Comune di Rossano Calabro (CS), nell'ambito della procedura fallimentare N. 25/2001 [REDACTED]

La consulenza tecnica richiesta ha lo scopo di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Estremi catastali dell'immobile

L'immobile, sito nel Comune di Rossano Calabro (CS), in Contrada Momena N° 51, è censito al catasto fabbricati al foglio di mappa 5, particella 149, sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 113,62 €, e sub 10 (corte).

Alla presente perizia è allegata la visura catastale, la planimetria catastale dell'immobile e l'estratto del foglio di mappa.

Proprietà dell'immobile – Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è stato acquistato dal Sign. [REDACTED] in data 12 dicembre 1992 a mezzo atto pubblico di compravendita; l'atto è stato rogato dal notaio Pietro Pisano; l'appartamento, per come si evince dall'atto di compravendita, la cui copia è allegata alla presente relazione, è stato acquistato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

L'unità immobiliare, localizzata nel Comune di Rossano Calabro, in contrada Momena, è ubicata al piano terra di un edificio a due piani fuori terra realizzato in assenza di concessione edilizia, ed oggetto di domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Ad oggi l'immobile non è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria, poiché a seguito della domanda di sanatoria presentata, non sono stati forniti i documenti necessari affinché il Comune possa istruire la pratica.

Alla presente perizia è allegato lo stralcio della domanda di sanatoria di cui sopra.

Per ciò che concerne la descrizione dell'unità immobiliare, dal punto di vista della distribuzione interna degli spazi, si distinguono una cucina – sala da pranzo, due stanze da letto di cui una priva di finestra, un bagno. L'unità immobiliare è dotata inoltre di una corte esclusiva di circa 22 mq. Con riferimento alla rifiniture, i pavimenti sono in ceramica, le porte in legno tamburato, il portoncino di ingresso in legno con

l'integrazione di un infisso esterno in alluminio e vetro, gli infissi esterni in legno con persiane in legno. La parete che ospita i mobili della cucina è piastrellata.

Vincoli gravanti sull'immobile

Sulla base delle visure ipotecarie effettuate, risulta che l'unità immobiliare oggetto di perizia è interessata dalle seguenti **formalità e/o vincoli**:

- TRASCRIZIONE del 19/12/1992 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 27879
Pubblico Ufficiale Pisano Pietro Repertorio [REDACTED] del 12/12/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE DEL 24/12/1999 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 26735
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 17/12/1999
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ISCRIZIONE del 07/01/2000 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 205
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio [REDACTED] del 16/11/1999
Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- ISCRIZIONE del 09/05/2000 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 8881
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 17/03/2000
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo
- TRASCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 27322
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio [REDACTED] del 23/05/ 2001
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
- TRASCRIZIONE del 25/06/ 2002 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 13889
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio [REDACTED] del
24/05/2001
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Alla presente perizia sono allegate le visure ipotecarie effettuate.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella zona territoriale omogenea B, e più precisamente nella sottozona indicata con il simbolo B5. La zona comprende le aree marine investite da edificazione spontanea (disarticolata e irrazionale).

Gli interventi vengono effettuati adeguando alle nuove esigenze, anche di carattere turistico – balneare, le residenze, le attrezzature, i servizi pubblici, le infrastrutture.

L'edificazione avviene attraverso la redazione di piani di recupero ai sensi dell'art. 29 della legge 47/85 con perimetrazione della zona comprendente i fabbricati abusivi, le relative corti e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie per le rimanenti aree. Essa può essere consentita nel rispetto dei seguenti limiti:

indice di fabbricabilità fondiaria $I_{ff} = 0,8 \text{ mc/mq}$;

altezza massima dei fabbricati H_f = altezza media degli edifici circostanti;

distanza dai confini lberi = 0,00 – 5,00 ml;

distanza tra i fabbricati = 10 ml;

distanza dalle strade da regolare con il piano di recupero.

Alla relazione è allegato lo stralcio del P.R.G. del Comune di Rossano Calabro relativo all'area sulla quale è ubicato l'immobile oggetto di perizia.

Criterio di stima e descrizione del procedimento estimativo

In relazione allo scopo della stima, già definito in premessa, che non è inutile qui sottolineare, vale a dire la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare urbana, si ritiene necessario applicare il **criterio di stima** del valore di mercato.

Il valore di mercato è il rapporto di equivalenza tra la quantità di moneta ed un bene economico, in funzione della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Ciò premesso, l'estimo distingue un procedimento estimativo diretto ed un procedimento estimativo indiretto; entrambi i metodi offrono la possibilità di individuare il valore di mercato. Nella presente trattazione si è ritenuto opportuno applicare il **procedimento estimativo diretto**, e più precisamente la stima sintetica mono-parametrica.

La stima mono-parametrica prevede la determinazione del valore di un bene attraverso il confronto con altri beni di caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione. La possibilità di applicare il metodo è subordinata all'esistenza di un mercato attivo di beni similari; e cioè fondamentale disporre di un numero sufficientemente alto di dati relativi al prezzo di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare.

Schematicamente, il metodo consiste nella definizione del segmento di mercato immobiliare, nella successiva rilevazione dei prezzi di compravendita di un numero sufficiente di immobili appartenenti allo specifico segmento, quindi nella costruzione della cosiddetta scala dei valori e nella opportuna collocazione dell'immobile nella scala dei valori con la conseguenziale individuazione di un valore che deve infine essere rivisto alla luce di eventuali peculiarità del bene applicando, se necessario, opportune correzioni. Il valore risultante dal procedimento descritto rappresenterà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Applicazione del procedimento estimativo

Conformemente al criterio di stima adottato, il più probabile valore di mercato V_{immobile} dell'immobile oggetto di stima si ottiene applicando la formula espressa qui di seguito:

$$= S_{\text{immobile}} \quad (1)$$

dove:

V_i = valore dell'immobile i ;

S_i = parametro dell'immobile i ;

i = numero intero variabile tra 0 e n ;

S_{immobile} = parametro dell'immobile oggetto di stima.

La formulazione sopra esposta è l'approdo finale di un processo logico composito. Per prima cosa, l'applicazione del criterio di stima passa attraverso la scelta di un parametro; di solito il parametro utilizzato per la stima di immobili per civile abitazione è il metro quadro di superficie commerciale. Il nodo centrale del metodo è costituito dalla delineazione del segmento di mercato immobiliare, alla luce delle caratteristiche generali definite attraverso la tabella proposta qui di seguito:

Zona urbana	Destinazione funzionale	Tipologia edilizia	Epoca di edificazione	Livello finiture
Centrale	Abitazione	Intensiva	Nuove	Civili
Semicentrale	Negozi	Estensiva	Recenti	Economiche
Periferica	Ufficio	Villa o villino	Vecchie	Signorili
Suburbana				

Noto il segmento del mercato immobiliare, si passa ad espletare la cosiddetta ricerca di mercato.

Il mercato immobiliare fornisce tantissime valutazioni, che è compito del perito vagliare in modo opportuno. L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed il Consulente immobiliare, edizione Il Sole 24 Ore, sono solo alcuni dei borsini immobiliari a cui frequentemente si attinge al fine di ottenere i dati necessari per effettuare una valutazione attendibile di un immobile.

Eguale attendibili sono le informazioni immagazzinate nelle banche dati delle Agenzie di intermediazione immobiliare che operano sul territorio Nazionale; esse sono in grado di porgere senza alcun dubbio una radiografia puntuale della realtà urbana dal punto di vista del mercato immobiliare.

L'applicazione matematica, rappresentata dalla formula (1) si rende possibile in base all'individuazione del valore immobiliare unitario del parametro (espresso in €/mq) ottenuto come media ponderata alla misura del parametro (in altri termini, il prezzo unitario).

Il valore più probabile del bene V_{immobile} si ottiene attraverso il prodotto tra la superficie commerciale (parametro) del bene oggetto di stima ed il prezzo unitario, fermo restando l'obbligo di verificare l'eventuale esigenza di introdurre delle correzioni in presenza di evidenti caratteristiche singolari dell'immobile.

Dal punto di vista applicativo, scelto quale parametro il metro quadrato di superficie commerciale, si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile, attraverso il rilievo grafico delle dimensioni dell'appartamento utilizzando la planimetria catastale. Riguardo ai criteri di calcolo della superficie commerciale, si fa riferimento alle norme UNI 10750:2005 (punto di riferimento normativo è anche il DPR n.138 del 23/03/1998) i cui contenuti vengono di seguito esposti brevemente:

Relativamente al computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato attenendosi ai criteri seguenti:

- A. 100% delle superfici calpestabili;
- B. 100% delle superfici occupate in pianta dalle pareti divisorie interne (non portanti);
- C. 50% delle superfici occupate in pianta dalle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto C. deve essere considerata al 100%. Il computo della superficie di cui al punto C. non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti A. e B.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;

- 10% dei giardini di ville e villini.

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.

Applicando quindi i criteri sopra esposti, sulla base della planimetria catastale, risultano le seguenti superfici:

Superficie calpestabile comprensiva dei muri interni e perimetrali = 58 mq;

Superficie giardino = 3,33 mq (pari al 15% della superficie: la superficie complessiva del giardino (o corte) è pari a 22,2 mq);

Il calcolo della superficie commerciale, fornisce quindi i seguenti risultati:

superficie commerciale S = 61,33 mq

Determinata la superficie commerciale, si procede alla delineazione dello specifico segmento di mercato immobiliare che prefigura il seguente quadro d'insieme:

- Zona urbana = periferica;
- Destinazione funzionale = abitazione;
- Tipologia edilizia = estensiva;
- Epoca di edificazione = vecchia;
- Livello di finiture = economico.

Alla luce dei dati ottenuti, ed inquadrato il segmento di mercato immobiliare, è possibile effettuare la ricerca di mercato, avvalendosi della collaborazione delle agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella città di Rossano Calabro. Le indagini di mercato hanno la finalità di stabilire il valore immobiliare unitario del parametro, cioè il prezzo unitario degli immobili urbani nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di valutazione, con riferimento al segmento di mercato immobiliare specifico.

Allo scopo sono state interpellate le seguenti agenzie immobiliari:

GABETTI, con sede in Via Nazionale

TECNOCASA, con sede in viale Regina Margherita

L'agenzia Gabetti ha fornito il borsino immobiliare, che si allega per completezza di documentazione alla presente relazione, mentre l'agenzia immobiliare Tecnocasa ha fornito le informazioni relative al mercato immobiliare nella zona in oggetto, utili al fine della valutazione del valore di mercato dell'immobile, ma ha preferito non fornire la valutazione in forma scritta (formale borsino immobiliare);

I dati così raccolti hanno consentito di convergere sul seguente valore di mercato unitario:

$$V = 800 \text{ €/mq}$$

Questo valore è il risultato dell'indagine di mercato, a cui si è affiancata la valutazione tecnica delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Noti tutti i dati, è sufficiente richiamare la formula (1) per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, vale a dire:

$$V_m = V \times S = 49.064 \text{ €}$$

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è :

$$V_m = 49.064 \text{ €}$$

Rossano, lì 23/05/2012

IL TECNICO

- Riepilogo sintetico: risposte schematiche ai quesiti esposti nel verbale di incarico;
- Corredo fotografico;
- Titolo di proprietà dell'immobile e stralcio della domanda di concessione edilizia in sanatoria;
- Stralcio P.R.G. del Comune di Rossano Calabro relativo all'area sulla quale è ubicato l'immobile in oggetto;
- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Visure ipotecarie;
- Borsino immobiliare;
- Verbale di sopralluogo.

QUESITO	RISPOSTA
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione che si trova in: Comune: Rossano Calabro; C.da Momena, piano T. E' così composto: cucina - soggiorno, due camere da letto, bagno. L'immobile ha una superficie commerciale di mq. 61,33 ; L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 149, sub 2 e sub 10 (corte).
PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	l'immobile è stato acquistato da [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED]
ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' CON PARTICOLARE RIGUARDO AI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE	• TRASCRIZIONE del 19/12/1992 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 27879 Pubblico Ufficiale Pisano Pietro Repertorio [REDACTED] del 12/12/1992 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA • ISCRIZIONE DEL 24/12/1999 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 26735 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 17/12/1999 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo • ISCRIZIONE del 07/01/2000 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 205 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio [REDACTED] del 16/11/1999 Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo • ISCRIZIONE del 09/05/2000 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 8881 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio [REDACTED] del 17/03/2000 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo • TRASCRIZIONE del 27/12/2001 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 27322 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio [REDACTED] del 23/05/ 2001 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO • TRASCRIZIONE del 25/06/ 2002 – Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 13889 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio [REDACTED] del 24/05/2001 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

ATTIVITA' DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O REGOLARIZZAZIONE CATASTALE COMPIUTE DAL CONSULENTE	Non è stata compiuta alcuna delle attività esposte nel presente quesito
INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE O UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLLO STRUMENTO URBANISTICO	Sottozona B5 del vigente P.R.G. del Comune di Rossano Calabro
NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA	Unità immobiliare compresa in fabbricato di maggiore consistenza a due piani fuori terra realizzato in assenza di concessione edilizia, ed oggetto di domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47.
NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Alla data del sopralluogo, il 14 maggio 2012, l'immobile risultava disabitato (si segnala la presenza di arredi in ciascun ambiente dell'abitazione, come testimoniato dall'allegata documentazione fotografica).
NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, DI VINCOLI DI INALIENABILITA' O INDIVISIBILITA', NONCHE' L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI O DI USI CIVILI E L'ASSEGNAZIONE DELL'IMMOBILE AL CONIUGE	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	L'immobile oggetto di perizia è stato valutato con il criterio di stima del valore di mercato. Il valore di mercato è stato determinato mediante il procedimento estimativo diretto, e più precisamente la stima sintetica mono – parametrica. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V_m) : $V_m = 49.064 \text{ €}$

