

RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE DI ISERNIA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Oggetto: Operazioni di consulenza d'ufficio relativa alla Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 52/13 R.G.S. –riguardanti gli immobili siti nel Comune di Montaquila (IS), in catasto al foglio n. 23 particelle n. 372 sub 2, 3 e sub 4, 963 sub 2 e 369 sub 2.

Comune: Montaquila (IS)

Committente: Tribunale di Isernia

Allegati:

1. Stralcio planimetria catastale scala 1:2000, 1:1000;
2. Stralcio planimetrie dell'immobile accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Prov. (IS);
3. Piante Stato di Fatto degli immobili scala 1:100;
4. Documentazione Fotografica;
5. Elaborati Divisionali.

Data:
07/04/2014

IL C.T.U.
Geom. Franco MARTONE

INDICE PARAGRAFI:

1.	<i>Premessa</i>	<i>pag. 3</i>
2.	<i>Individuazione del bene e Legittimità urbanistica</i>	<i>pag. 3 e 4</i>
3.	<i>Identificazione catastale</i>	<i>pag. 4 e 5</i>
4.	<i>Descrizione generale dell'immobile da stimare</i>	<i>pag. 5, 6 e 7</i>
5.	<i>Metodo di stima</i>	<i>pag. 7</i>
6.	<i>Consistenza dell'immobile</i>	<i>pag. 8</i>
7.	<i>Quotazioni medie di mercato anno 2014</i>	<i>pag. 8 e 9</i>
8.	<i>Calcolo del valore dell'immobile</i>	<i>pag. 9, 10 e 11</i>

1) Premessa

Il sottoscritto geom. Franco Martone con Studio Tecnico in Sesto

Campano (IS) Viale Europa n. 156, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Isernia al n. 436, a seguito nomina di perito di cui all'oggetto, veniva incaricato di procedere alle operazioni peritali per l'espletamento degli incombeni di cui al ricorso rispettivamente ai quesiti di cui al verbale di giuramento.

Con Raccomandata 1 “con prova di consegna” in data 18.02.2014 convocava il [REDACTED] con R/R del 18.02.2014 l'Avv. Roberto BOCCAGNA presso lo Studio dell'Avv. Clementino PALLANTE per conto dell' [REDACTED] a voler presenziare alle relative operazioni di consulenza di ufficio stabilite per il giorno 05.03.2014 in Montaquila presso i luoghi oggetto della procedura alle ore 13:30.

2) Individuazione del bene e Legittimità Urbanistica

I beni della presente esecuzione sono di antica costruzione essi sono ubicati nella frazione Roccaravindola bassa, lungo la strada Provinciale S.P. 14 denominata Via Santa Lucia.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Montaquila sia a nome dell'attuale proprietario che a nome [REDACTED] precedente proprietario è risultato che non risultano agli atti Licenze Edilizie riguardanti la costruzione dei fabbricati né certificati di agibilità o di abitabilità, pertanto si tratta di fabbricati realizzati prima del 1959, anno in cui è entrato in vigore il Piano regolatore.

Le uniche Licenze Edilizie sono la n° 17/1972, n° 21/1973 e la n° 20/1980; la Licenza Edilizia n. 17/1972 riguarda la realizzazione di servizi igienici sul terrazzo del fabbricato alla particella n. 371 (vedi copia Licenza Edilizia e Disegni); la Licenza Edilizia n. 21/1973 riguarda la variante alla Licenza Edilizia n. 17/1972 (vedi copia Licenza Edilizia e Disegni); in fine la licenza Edilizia n. 20/1980 riguarda la ristrutturazione dell'intonaco esterno e il rifacimento della copertura del fabbricato alla particella n. 369 (vedi copia Licenza Edilizia e

Disegni).

Non risultano istanze di condoni edilizi, risulta agli atti una comunicazione con la quale il [REDACTED] chiedeva al Comune e alla Commissione Edilizia di archiviare la richiesta di condono edilizio in quanto le opere effettuate riguardano piccole modifiche interne non rientranti nella tipologia prevista dall'art. 48 della legge n. 48 del 1985 (vedi copia lettera).

3) Identificazione catastale

Il fabbricato riportato in mappa al foglio n. 23 particella n. 372 con area di pertinenza (vedi stralcio planimetrico e documentazione fotografica) risulta accatastato come 372 sub 3 deposito (Categoria C/2, classe 1, consistenza 13 mq.), 372 sub 4 deposito con annesso ripostiglio (Categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq.) e 372 sub 2 lastrico solare; manca l'area di corte (Vedi foto dal n. 1 al n. 6).

Il fabbricato è stato di recente ristrutturato così come si evince anche dalla documentazione fotografica ed è stato trasformato in una cucina e una camera da letto con annesso bagno (**Andrebbe fatta una Variazione Catastale**).

Il portone d'ingresso così come gli infissi sono nuovi; il portone d'ingresso in pvc, mentre gli infissi sono in pvc esterno e legno interno, i pavimenti sono in gress-porcellanato.

La ristrutturazione ha riguardato anche le pareti esterne che sono state ritinteggiate con pittura in tinta giallo ocra.

L'area di pertinenza in parte è stata recintata tramite un muretto in cls e ringhiera superiore; la restante parte risulta pavimentata parte con asfalto e parte con un battuto in cls.

Il fabbricato riportato in mappa al foglio n. 23 particella n. 963 sub 2 (categoria A/6, classe 1, consistenza 3 vani) (vedi stralcio planimetrico) (Vedi foto dal n. 7 al n. 17) risulta accatasto al piano terra come cantina, al primo piano come camere da letto.

Il fabbricato riportato in catasto al foglio n. 23 particella n. 369 sub 2 (categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani) (vedi stralcio planimetrico) (vedi Foto dal n. 18 al n. 21) risulta accatastato al piano terra come cantina, al primo piano come camere da letto, comunicanti tramite una scala posta sul lato sinistro; in realtà come si evince dai disegni stato di fatto allegati, il fabbricato risulta più piccolo in quanto manca un vano adibito a camera da letto, che viene utilizzato dalla mamma del [REDACTED] il quale mi dice che detto vano da sempre risulta utilizzato dagli abitanti del fabbricato adiacente e il muro che confina con la camera da letto della particella n. 369sub 2 non ha mai avuto porte di collegamento, ma è soltanto un errore catastale.

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto al fabbricato particella n. 368, dimora della [REDACTED] risulta che il vano in questione ha un dislivello di circa cm. 3,00 rispetto al piano calpestio dell'abitazione della sig.ra; pertanto il sottoscritto è convinto che detto vano in realtà appartenga al fabbricato di proprietà de [REDACTED]

Attualmente il fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione; è stata demolita la scala che collega il piano terra al primo piano, al suo posto al piano terra è in corso di realizzazione un bagno, mentre al primo piano il bagno di nuova realizzazione è stato ultimato; il deposito sempre del piano terra è stato trasformato in cucina.

4) Descrizione generale dell'immobile da stimare

L'unità abitativa in catasto al foglio n. 23 particella n. 372 sub 2, 3 e 4, rappresenta un piccolo fabbricato composto da una cucina, una camera da letto con annesso bagno e un giardino recintato tramite un muretto in cls con ringhiera in ferro superiore; la cucina ha una superficie di mq. 13.22, la camera da letto ha una superficie di mq. 14.50, il bagno ha una superficie di mq. 3.30, il giardino ha una superficie di mq. 22.00; la superficie lorda dell'intero immobile è di mq. 49.14.

Il fabbricato è di antica costruzione con struttura portante in muratura dallo spessore di cm. 65,00 di buona fattura, manca la copertura che è rappresentata da un lastrico solare.

I materiali da costruzione sono buoni e gli infissi di ottima qualità a doppio vetro e taglio termico; gli impianti elettrici e termo-idraulici sono a norma.

Le pareti interne sono regolarmente intonacate, stuccate e rifinite con pittura traspirabile; le mattonelle sono in ceramica di buona qualità.

In mappa il fabbricato ha una corte che dalla strada provinciale costeggia il fabbricato fin a confine con la particella n. 962, in realtà detta corte rappresenta il giardino; manca tutta la parte che costeggia la parte nord del fabbricato, inoltre non è stata rappresentata negli elaborati di accatastamento; la parte mancante della corte si presenta come un'area comune a tutti i fabbricati limitrofi ed è pavimentata parte con asfalto e parte con un battuto in cemento (Vedi foto e stralcio planimetrico).

L'unità abitativa in catasto al foglio n. 23 particella n. 936 sub 2 è composta da un vano cantina posta al piano terra di mq. 11.23 netti e mq. 19.83 lordi, da un soggiorno e una camera da letto posti al primo piano; essi hanno rispettivamente una superficie di mq. 20.77 e mq. 13.60 netti, mentre la superficie lorda è di mq. 50.41.

Il soggiorno e la camera da letto sono raggiungibili tramite una scala esterna che in realtà insiste sulla particella n. 962 (di altra ditta).

L'unità abitativa in catasto al foglio n. 23 particella n. 369 sub 2 è oggetto di ristrutturazione; i lavori ancora non ultimati hanno riguardato fino ad oggi il vano scala che collegava il piano terra con il primo piano; al posto della scala sono stati ricavati due bagni uno al piano terra l'altro al primo piano, essi hanno rispettivamente una superficie di mq. 3.15 e mq. 3.92, il deposito al piano terra è stato trasformato in cucina, con una superficie netta di mq. 13.40, mentre la superficie lorda comprensiva dei muri portanti è di

mq. 28.31.

Al primo piano troviamo una camera il cui accesso è garantito dalla camera della particella n. 963 sub 2, con una superficie netta di mq. 21.38, mentre la superficie lorda è di mq. 36.38.

Il vano che attualmente utilizza la mamma de  ha una superficie di mq. 12.00.

I fabbricati distinti in catasto con la particella n. 369 sub 2 e particella n. 963 sub 2, sono di antica costruzione con muratura portante.

I materiali da costruzione sono buoni e gli infissi di buona qualità a doppio vetro e taglio termico; gli impianti elettrici e termo-idraulici sono a norma.

Le pareti interne sono regolarmente intonacate, stuccate e rifinite con pittura traspirabile; le mattonelle sono in ceramica di buona qualità.

Tutte le coperture dell'intero fabbricato sono in buone condizioni, con tegole di buona qualità, grondaie e discendenti in pvc per la raccolta delle acque piovane, e non presentano né rotture né infiltrazioni di umidità.

5) Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato in questa relazione può definirsi analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima: su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate dai manuali di consulenza immobiliare editi da “IL SOLE 24 ORE” e “QUOTAZIONI OMI” DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE”.

6) Consistenza dell’immobile

Un elemento essenziale per la stima degli immobili è la loro consistenza, che si basa sulla superficie commerciale e non sul volume, se le unità abitative presentano un'altezza media tra i 2,70 m (immobili più

recenti) e i 3,30 m (immobili più antichi).

È doveroso esprimere la differenza tra superficie utile netta (ben nota ai proprietari di un immobile) e la superficie commerciale, necessaria per lo sviluppo dei calcoli di stima.

La superficie utile netta è la somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte.

La superficie commerciale è la superficie che si considera sia in commercio sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari. Questo criterio di calcolo è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio o un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Sono escluse dal calcolo della superficie commerciale le parti in comune degli edifici plurifamiliari, quali ballatoi, scale, androne, cortile, ecc. quindi la superficie commerciale distinta per parti è la seguente:

Sup. commerciale p.lla 372 sub 2, 3 e 4 (PT): 49,14 mq

Sup. commerciale p.lle 369 sub 2 e 963 sub 2 (PT – P1): 151,14 mq

7) Quotazioni medie di mercato anno 2014

Le quotazioni medie a cui si farà riferimento in questa perizia di stima sono frutto di indagini di mercato condotte da “IL SOLE 24 ORE” e “OMI”. Sono stati riportati in tabelle le quotazioni medie in migliaia di euro per mq di superficie commerciale per oltre 1.100 comuni d'Italia.

Per la presente stima si prendono come riferimento i valori medi dei

paesi indicati in tabella vicini a Montaquila (IS), della stessa provincia e con analogie di posizione geografica, morfologica, ambientale, paesaggistica ed urbanistica.

Nello specifico, considerando la posizione dell'immobile in una zona pregiata della città e centrale, si prendono in analisi i valori medi di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate dei seguenti paesi:

quotazione media Comune di Isernia: 1.500 €/mq

quotazione media Comune di Montaquila: 800 €/mq

Alla luce dei suddetti dati si prende come valore di riferimento per il Comune di Montaquila il seguente:

quotazione media Comune di Montaquila: 1.000 €/mq

8) Calcolo del valore dell'immobile

Per eseguire il calcolo del valore dell'immobile in questione occorre prendere in considerazione dei coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie indicative delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Coefficienti di destinazione e di piano:

PARTE I: piano PT: sup. equivalente = sup. commerciale x 1,00 = 32,84 mq

PARTE II: piano PT – P1: sup. equivalente = sup. commerciale x 1,00 = 136,14 mq

A questo punto si procede con la distinzione della stima in due parti, nella prima parte verrà presa in considerazione il piano terra con le relative pertinenze, nella seconda parte il primo piano:

PARTE 1

Alle superfici commerciali di cui sopra occorre sommare le superfici delle pertinenze moltiplicate a loro volta per i coefficienti correttivi:

Coefficienti delle Pertinenze:

Deposito al Piano Terra: *sup. equivalente* = 48,14 mq x 0,60 = 28,88 mq

Giardino di proprietà: *sup. equivalente* = 22,00 mq x 0,18 = 3,96 mq

Pertanto la superficie totale commerciale di stima della I PARTE è:

Sup. totale di stima I PARTE:

28,88 + 3,96 = **32,84 mq**

PARTE 2

Riprendendo i dati per la Parte II sopra riportati:

PARTE II: piano PT-P1: *sup. equivalente* = *sup. commerciale* x 1,00 =
136,14 mq

Pertanto la superficie totale commerciale di stima della II PARTE è:

Sup. totale di stima II PARTE:

136,14 mq

Alla luce di quanto calcolato:

Sup. Tot. di stima intero immobile = sup. PARTE I + sup. PARTE II
= 32,84 mq + 136,14 mq = 168,98 mq

A questo punto vengono presi in esame altri coefficienti di differenziazione:

Coefficienti di età, qualità e stato:

Età: Anno di costruzione: 1950, fascia d'età 40-50 anni.

Qualità: signorile (architettura di aspetto signorile accurata, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento autonomo)

Stato di Manutenzione: buono (sono necessari lavori mirati sulle fondazioni ed al piano seminterrato per l'allontanamento dell'umidità)

Coefficienti di età, qualità e stato: 0,75

Coefficiente Ambientale: 1,08

(per edifici in zone ambientalmente ottimali di medie città)

Coefficiente di Sicurezza: 1,05

(per edifici con recinzioni, cancelli elettrici, sistemi di allarme antifurto)

Tutti i coefficienti vanno moltiplicati per creare un coefficiente globale unico:

Coefficiente globale: $0,75 \times 1,08 \times 1,05 = 0,8505$

Moltiplicando la superficie totale di stima dell'intero immobile per il coefficiente globale e per la quotazione media del Comune di Montaquila (IS) si ottiene il valore attuale dell'immobile:

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE – Deposito e Giardino-:

$32,84 \text{ mq} \times 0,8505 \times 600,00 \text{ €/mq} = 16.758,25 \text{ €}$

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE – Abitazione -:

$136,14 \text{ mq} \times 0,8505 \times 900,00 \text{ €/mq} = 104.208,26 \text{ €}$

TOTALE VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE:

$16758,25 \text{ €} + 104208,26 \text{ €} = 120.966,62 \text{ €} - \text{(Dico Centoventimilanovecentosessantasei/62)}$

Isernia 07.04.2014

IL C.T.U.

(Geom. Franco MARTONE)