

TRIBUNALE DI ISERNIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 7/2018 di Registro Generale

Contro

Giudice dell'Esecuzione **Dr. Vittorio Cobianchi Bellisari**

OGGETTO: Relazione tecnica di stima dell'immobile sito in San Pietro Avellana, Vicolo Santa

1. Premessa

Il Sig. Giudice Dr. Vittorio Cobianchi Bellisari nominava quale esperto estimatore della procedura il sottoscritto Arch. Orazio Vigliotti, iscritto al n° 242 dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Isernia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Isernia, al fine di effettuare una stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

Visti i luoghi ed i documenti sia in atti che acquisiti presso gli uffici competenti, lo scrivente, rassegna la presente relazione così articolata:

- | | |
|---|----------|
| 1. Premessa | pag. 01; |
| 2. Identificazione del bene | pag. 02; |
| 3. Descrizione | pag. 03; |
| 4. Stato di possesso del bene | pag. 04; |
| 5. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene: | |
| • a carico dell'acquirente | pag. 04; |
| • non opponibili all'acquirente | pag. 04; |
| 6. Verifica delle regolarità edilizio-urbanistiche e catastali | pag. 05; |
| 7. Controllo della possibilità di sanatoria | pag. 07; |

1

8. Verifica del diritto di proprietà sul bene del debitore	pag. 08;
9. Verifica di presenza di spese fisse di gestione o di manutenzione	pag. 08;
10. Stima dell'immobile	
10.1. Determinazione delle superfici convenzionali di vendita	pag. 09;
10.2. Profilo del mercato immobiliare	pag. 09;
10.3. Valore di mercato	pag. 10;
11. Conclusioni	pag. 13;
12. Documentazione tecnica	pag. 14.

2. Identificazione del bene

Il bene oggetto di stima è composto da:

- unità immobiliare di tipo economico, articolata su due livelli, con destinazione puramente residenziale;
- cantina.

Ubicazione

L'immobile si trova in un vicolo parallelo alla strada principale di accesso al paese (venendo da Isernia), inserito nel tessuto urbanistico storico consolidato e facente parte di un sistema di case unifamiliari in linea, contigue e sovrapposte, tipiche dei centri storici. L'unità abitativa occupa una porzione di fabbricato, a pianta rettangolare, si sviluppa su due piani di tre fuori terra più uno seminterrato ed è ubicata in zona centrale del Comune di San Pietro Avellana e, più precisamente, in Vicolo Santa Lucia n.10.

La cantina, al piano seminterrato, ha accesso dalla parallela Via Santa Maria della Neve n.19.

Dati catastali

In particolare i beni risultano censiti al Catasto Fabbricati degli Uffici Provinciali di Isernia nel Comune di San Pietro Avellana, Foglio 39, come segue:

	PARTICELLA	SUB.	PIANO	CAT.	SUP./ VANI	RENDITA
<i>abitazione</i>	277	2	1 - 2	A/4 ¹	90 mq - 6,5	€ 267,89
<i>cantina</i>	277	3	T	C/2 ²	33 mq.	€ 79,53

1 Abitazione di tipo popolare.
2 Magazzini e locali di deposito.

3. Descrizione

L'unità abitativa è accessibile dal piano strada, al n.10 di Vicolo Santa Lucia, mediante scala esterna a rampa unica. Al primo piano, dal pianerottolo di arrivo, attualmente verandato con infissi in alluminio e vetro singolo, il portone d'ingresso si apre su un ambiente suddiviso parzialmente da tramezzi in tre aree, distinte ma aperte e comunicati tra di loro: zona ingresso-cucina, salotto e sala da pranzo. Il primo ambiente, ingresso-cucina, prende luce naturale da due finestre affaccianti su Vicolo Santa Lucia ed è fornito di termo-camino. Sul fronte opposto del primo piano, due balconcini, affaccianti su Via Santa Maria della Neve, interessano rispettivamente il salotto e la sala da pranzo, dal balconcino di quest'ultima - verandato con infissi in alluminio e vetro singolo - si accede ad un piccolo bagno di servizio con wc, lavabo e lavatrice, bagno all'origine aggiunto esterno e ricavato tamponando parte di quello che era un balcone unico. In salotto, al tempo del sopralluogo (venerdì 7 dicembre 2018) era in fase di installazione una nuova *caldaia a pellet*.

Una scala in legno, posta alla sinistra (entrando) del portone di ingresso, conduce al secondo piano mansardato, dove un disimpegno serve due camerette (attualmente adibite a camere singole) una camera matrimoniale ed un bagno completo di servizi e vasca. Ciascun ambiente presenta una finestra, mentre il disimpegno è dotato di lucernaio. Trattandosi di mansarda, l'altezza degli ambienti non è costante ma condizionata dall'andamento del tetto a due falde di pendenza diversa. Infatti, il piano ha un'altezza interna minima di 0,90 m ad ovest (verso Vicolo Santa Lucia) e di 2,00 m ad est (verso Via Santa Maria della Neve), mentre l'altezza massima è di 2,65 m ad intradosso del colmo, in posizione centrale rispetto alla pianta. Le travi in legno sono a vista e l'intradosso del tetto è rivestito in *perlinato* in legno.

Sebbene l'immobile non possieda particolari ed apprezzabili qualità architettoniche e le finiture interne non siano di pregio, nel suo insieme, si presenta in un buono stato di manutenzione. In particolare il piano giorno risulta ammodernato e ritinteggiato di recente.

Strutturalmente il fabbricato è in muratura portante, coperto da un tetto a capanna in latero cemento con travi portanti in legno e manto superficiale con coppi in cotto; i solai interni sono di tipo misto in putrelle di acciaio e voltine in laterizi.

Gli affacci esterni presentano doppi infissi: finestre e balconi interni sono in legno con vetro singolo ed oscuranti interni, anch'essi in legno, mentre esternamente gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. Il portoncino d'ingresso è in legno, non blindato, e le porte interne in legno tamburato.

L'impianto termico, con distribuzione a radiatori, è del tipo combinato alimentato da generatore a biomassa (termo-camino) e caldaia a gas metano; è presente, inoltre, una *stufa a pellet* di recente acquisto. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico situato nel locale bagno del piano secondo. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Non è presente la certificazione di conformità degli impianti, realizzati, presumibilmente, *ex novo* tra il 1982 e 1986, rispettivamente anno di acquisto e ristrutturazione dell'unità abitativa.

Le finiture sono di carattere economico con muri intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in marmette 30x30

di marmi ricomposti al piano primo e in piastrelle 20x30 di ceramica al piano mansarda, come anche i rivestimenti del bagno.

Completa la proprietà una cantina, al piano terra/seminterrato del fabbricato, avente accesso esterno da Via di Santa Maria della Neve n.19, lasciata a rustico, provvista di impianto elettrico e di finestra con grata in ferro, oltre al portoncino di ingresso in legno.

Inquadramento generale e documentazione fotografica dello stato dei luoghi interni sono riportati in allegato 3 e 4 da pagina 30.

4. Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare è attualmente residenza del [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2. Non risultano in essere contratti di locazione.

5. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

- **A carico dell'acquirente**

Le verifiche effettuate dallo scrivente non hanno evidenziato l'esistenza di formalità e vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Fatta eccezione del vincolo paesaggistico stabilito nei **Piani Territoriali Paesistico-Ambientali Di Area Vasta n. 8** proveniente dal **Decreto Ministeriale 10 dicembre 1975** (pubblicato su G.U. del 09 gennaio 1976, n. 7) intitolato **Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di San Pietro Avellana**, per effetto del quale tutti gli edifici del Comune, sono soggetti ad approvazione della Soprintendenza per qualsiasi modifica esteriore.

- **Non opponibili all'acquirente**

Si riepilogano integralmente le formalità riscontrate con ispezione ipotecaria³ a carico del bene immobile oggetto di pignoramento (foglio 39 del Comune di San Pietro Avellana, particella 277, subalterni 2 e 3: alloggio di Vicolo Santa Lucia), effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate e che conferma quanto già esposto nel certificato notarile, presente in fascicolo di questa procedura, redatto dal Dr. Rocco Mancuso, Notaio in Lecce:

- trascrizione del 24.06.2002 (reg. part. 2064, reg. gen. 2462) Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 34/459 del 21.03.2001 Atto per causa di morte di morte – certificato di denunciata successione;

³ Copia degli originali in allegato 1 da pagina 22

- trascrizione del 17.03.2016 (reg. part. 772, reg. gen. 943) Pubblico ufficiale Isernia Rep. 955/9990 del 01.12.2015 Atto per causa di morte di morte – certificato di denunciata successione;
- iscrizione del 05.10.2017 (reg. part. 281, reg. gen. 3115) Pubblico ufficiale Tribunale ordinario di Isernia Rep. 292/216 del 19.10.2016 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- trascrizione del 13.04.2018 (reg. part. 1034, reg. gen. 1250) Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Isernia Rep. 41 del 07.02.2018 Atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili.

6. Verifica delle regolarità edilizio-urbanistiche e catastali

Da indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Avellana, è emerso che il fabbricato, nel quale insiste l'immobile in oggetto, è considerato costruito prima del 16 ottobre 1942, giorno dell'entrata in vigore della **Legge Urbanistica n.1150 del 1942**. Tale norma stabiliva, all'**articolo 31**, per la prima volta a scala nazionale, che per costruire un edificio ricadente “[...] nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7 [...]” fosse necessario richiedere apposita licenza edilizia. Questa norma marca un netto confine nel campo dell'autorizzazione edilizia, pertanto, il ritenere l'impianto antecedente alla sua entrata in vigore, lo esonera dal possesso del titolo e rende legittimo il fabbricato nella sua composizione originaria.

Si è inoltre accertato che l'immobile in questione fu interessato da lavori di ristrutturazione e consolidamento come parte del comparto n.16, sottoprogetto n.3, a seguito di danni subiti dal terremoto del 7 e 11 maggio 1984. Gli interventi di riattazione furono eseguiti con regolare **Progetto Edilizio** redatto secondo la **Legge 24.7.1984 n.363**, depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Avellana, portante protocollo n.1940 del 14.06.1986, a firma del Progettista e Direttore dei lavori Ing. [REDACTED] iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli, approvato con Delibera della Giunta Comunale n.98 del 4.04.1987, protocollo n.1093⁴.

A seguito degli interventi, l'unità abitativa veniva modificata nella sua consistenza volumetrica vivibile, ossia il piano sottotetto trasformato in mansarda abitabile collegata al piano primo mediante scala, così come risulta allo stato attuale dei luoghi. Riscontro di tale modifica si ha dalla visura storica catastale⁵ nella nota di “variazione del 21/01/1986 in atti dal 27/09/1993” citando come causa “*sopraelevazione e variazione di consistenza*”. Difatti l'unità immobiliare passava da una categoria A6 classe 3 con una consistenza di 4,5 vani ad una categoria A4 classe 1 con consistenza 6,5 vani. Variazione accatastata regolarmente, all'allora Nuovo

⁴ Copia degli originali in allegato 2 da pagina 24.

⁵ Copia delle visure storiche catastali in allegato 1 da pagina 15.

Catasto Edilizio Urbano di Isernia, con pratica redatta dal Geometra ██████████ scritto all'albo dei Geometri di Isernia – in data 21/01/1986, protocollo n.116/A.

I lavori di riattazione per danni sismici, furono regolati dall'**Ordinanza n.230/FPC/ZA** del Ministro per il Coordinamento della Protezione Civile che, oltre a fissare le norme tecniche da adottare per il lavori di consolidamento ed adeguamento sismico e ad esplicitare le modalità di erogazione del buono-contributo, all'**articolo 2** cita “[...] *I progetti dei lavori debbono prevedere il ripristino della piena funzionalità abitativa immobiliare e, in quanto possibile, l'adeguamento delle stesse alle esigenze del nucleo familiare del proprietario anche sotto l'aspetto igienico e sanitario*”.

Pertanto, a parere dello scrivente, l'ampliamento è da vedere nell'ottica di tale adeguamento, che di fatto non risulta essere una vera sopraelevazione, con conseguente aumento delle altezze, ma un cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto a zona notte con l'inserimento di un bagno adeguato agli standard urbanistici al tempo vigenti, di cui l'unità immobiliare era sprovvista, ad eccezione del su descritto bagno esterno al piano primo.

Di fatti, la conformità urbanistica è attestata dal **Certificato di Abitabilità**⁶, agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Avellana (dal sottoscritto reperito in data 21 dicembre c.a.), giurato presso la Pretura di Napoli dall'Ing ██████████ in data 19 giugno 1989.

Va altresì detto che, ai fini della mera abitabilità, il piano secondo mansardato non presenta un'altezza idonea in ciascuna delle sue stanze, altezza che la **Legger Regionale n.25** del 18.07.2008 fissa, all'**articolo 4** intitolato **Recupero dei sottotetti ad uso residenziale, comma 1 lettera a)**, in ml 2,00: “[...] *altezza media ponderale non inferiore a m. 2,20, ridotta a m. 2 per i comuni situati a quota superiore a 500 metri, calcolata dividendo il volume della porzione sottotetto di altezza maggiore a m. 1,40 per la superficie relativa [...]*”.

Per maggiore chiarezza, le altezze dei singoli ambienti vengono riportate nella tabella seguente:

	H_{max} (ml)	h_{min1} (ml)	h_{min2} (ml)	Sup_{netta} (mq)	H_{mp} (ml)
<i>disimpegno</i>	2,65	2,52	1,96	3,11	2,45 > 2,00 H _{min} consentita
<i>bagno</i>	2,50	2,00	2,23	4,11	2,20 = 2,00 H _{min} consentita
<i>camera 1</i>	2,65	2,00	2,32	13,05	2,41 > 2,00 H _{min} consentita
<i>camera 2</i>	2,26	0,90	1,96	9,72	1,80 < 2,00 H _{min} consentita
<i>camera 3</i>	1,90	0,90	-	7,65	1,40 < 2,00 H _{min} consentita

Tale precisazione è resa necessaria ai fini della distinzione delle superfici abitabili e non abitabili da cui consegue la determinazione della superficie convenzionale di vendita necessaria per la stima.

⁶ Copia del Certificato di Abitabilità, estratto da perizia giurata, in allegato 2 pagina 28 e 29.

Sono, invece, da ritenersi abusi edilizi i due ambienti verandati (pianerottolo delle scale d'ingresso e balcone angolo sud-ovest, come meglio indicati in allegato grafico a pagina 34) realizzati senza autorizzazione.

Si è constatato, inoltre, la non corrispondenza dell'attuale distribuzione interna del piano primo con quanto indicato dalla planimetria catastale⁷. La planimetria, agli atti del Catasto Fabbricati, mostra, oltre al bagno esterno, quattro ambienti distinti divisi da tramezzi - ingresso, cucina, soggiorno, pranzo - la distribuzione attuale vede l'ingresso accorpato alla cucina con eliminazione del tramezzo divisorio, chiusura della porta tra cucina e sala pranzo, aumento dell'apertura di comunicazione tra l'allora ingresso e il salotto, modifiche illustrate, anch'esse, nell'allegato grafico a pagina 34 della presente relazione.

I su descritti lavori sono stati effettuati senza la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia della necessaria CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – configurandosi così un illecito.

7. Controllo della possibilità di sanatoria

Al fine di sanare l'immobile dalle difformità urbanistico-catastali evidenziate al punto 6, si rende necessaria la redazione di una pratica edilizia in sanatoria e successivo aggiornamento della planimetria catastale.

- **Regolarizzazione Conformità Urbanistica**

Presentazione, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Pietro Avellana, andrà di una **C.I.L.A. tardiva** (anche detta postuma o in sanatoria) prevista dall'**articolo 6/bis comma 5 del Testo Unico DPR 380/10** aggiornata dal **Decreto Legislativo n.222/2016**. Per accedervi bisogna pagare una sanzione amministrativa, dell'importo di € 1.000,00 più i diritti di segreteria da corrispondere al Comune pari a € 251,24. Tale sanatoria potrà interessare unicamente la diversa distribuzione spaziale degli ambienti del piano primo.

Contrariamente, le due verande abusive, secondo lo scrivente, sono da ritenersi non sanabili.

Si premette che, la chiusura di pertinenze esterne dell'immobile, a prescindere dal materiale impiegato - leggero o amovibile -, si configura come aumento di cubatura e, per questo, tali lavori sono soggetti al rilascio del Permesso di Costruire. Si ricorda, inoltre, al Signor Giudice, quanto detto al punto 5 della presente relazione, ovvero che, dal 1975, grava sugli edifici dell'intero territorio Comunale un vincolo paesaggistico che li assoggetta ad approvazione della Soprintendenza per qualsiasi modifica esteriore. Ciò comporta che, qualora sussistano i requisiti per la presentazione del **Permesso di Costruire in sanatoria** (ossia conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che a quello della presentazione della domanda - *principio di doppia conformità*), questo, sia subordinato all'acquisizione del

⁷ Copia delle planimetrie catastali in allegato 6 da pagina 35.

nullaosta da parte della competente Soprintendenza.

A sostegno della tesi di insanabilità, l'**articolo 32, comma 27, lettera d)**, del **Decreto Legge. n. 269/2003** è previsione normativa che esclude dalla sanatoria le opere abusive realizzate su aree caratterizzate da vincoli quando queste siano realizzate dopo la loro entrata in vigore, come nel presente caso.

- **Regolarizzazione Conformità Catastale**

Solo dopo l'accettazione da parte dell'organo competente della pratica edilizia *C.I.L.A. tardiva*, ed al fine di ottenere la corrispondenza delle planimetrie catastali all'effettivo stato di fatto, sarà possibile procedere alla presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Isernia - Servizi Catastali, di Docfa⁸ per variazione catastale per aggiornamento planimetria, al costo, per diritti amministrativi, di € 50,00, a cui andrà aggiunta la sanzioni per tardiva dichiarazione che l'Agenzia calcolerà per un importo compreso tra un minimo di € 1.032,00 ed un massimo di € 8.264,00, come dispone il **Decreto Legislativo n.23/2011, articolo 2, comma 12** in vigore dal 01.07. 2011.

N.B. *Gli importi indicati non comprendono l'onorario del Tecnico abilitato.*

8. Verifica del diritto di proprietà sul bene del debitore

Il compendio di cui sopra è pervenuto ai [redacted]
rispettiva quota parte di 1/2, in ragione di duplice succes
I beni in oggetto, infatti, era originariamente intestato all [redacted]

Alla sua morte, avvenuta il 07.10.2000, costei lasciava in eredità i beni al marito [redacted]
[redacted] ella piena proprietà – Denuncia di
el 21.03.2001, trascritta d'ufficio
dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio della Pubblicità Immobiliare, di Isernia il 24.06.2002 Reg. part. n.2064.

Alla morte de [redacted] etto della Denuncia di Successione - presentata presso
l'Ufficio del Registro di Isernia, Rep. n.955/9990/15, il 01.12.2015, trascritta d'ufficio dall'Agenzia delle
Entrate, Ufficio della Pubblicità Immobiliare, di Isernia il 17.03.2016 Reg. part. n. 772 – la quota di 1/3 del *de
cuius* passava a [redacted] lla quota di 1/2 cadauno
della piena proprietà dell'intero dei beni oggetto di stima.

Non risultano precedenti proprietari succedutisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

⁸ Procedura informatica utilizzata per accatastare le nuove costruzioni o le variazioni di unità immobiliari.

9. Verifica di presenza di spese fisse di gestione o di manutenzione

Trattandosi di unità immobiliare indipendente con pertinenza accessoria esterna, priva quindi di parti condivise o condominiali, non vi sono spese fisse di gestione né di manutenzione.

10. Stima dell'immobile

Al fine della determinazione del più probabile valore dell'immobile in oggetto, è necessario calcolare la sua superficie convenzionale di vendita, oltre a contestualizzare la stima nel momento storico e periodo immobiliare in cui la presente relazione viene redatta.

10.1. Determinazione delle superfici convenzionali di vendita

Poiché l'unità immobiliare è composta, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie convenzionale di vendita, anche detta superficie commerciale, occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quelle principali, secondo specifiche indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* edito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

Il tutto è meglio evidenziato nel seguente quadro sinottico delle superfici lorde a pavimento (s.l.) dei beni immobili in oggetto, ponderate in funzione al loro effettivo grado di fruibilità (c.p.), al fine della determinazione delle relative superfici convenzionali di vendita (S_b); considerando pari all'unità (1,00) il grado massimo di soddisfazione del consumatore in riferimento a ciascuna specifica destinazione d'uso.

	s.l.	c.p.	S_b
<i>Piano primo</i>	58,05 m ²	1,00	58,05 m ²
<i>verande</i>	1,98 m ²	0,80	1,58 m ²
<i>balcone</i>	3,79 m ²	0,30	1,14 m ²
<i>scala esterna</i>	2,98 m ²	0,30	0,89 m ²
<i>Piano secondo</i>	-	-	-
<i>1,5 ml < H < 2,40 ml</i>	30,41 m ²	0,35	10,64 m ²
<i>H > 2,40 ml</i>	19,90 m ²	0,75	14,92 m ²
<i>Cantina</i>	31,11 m ²	0,25	7,78 m ²
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			95,00 m²

10.2. Profilo del mercato immobiliare

Anche per il primo semestre del 2018, nonostante alcuni segnali di instabilità, il mercato immobiliare in Italia fa registrare, per il comparto residenziale, il quarto incremento annuo consecutivo, +4,9% rispetto al dato del 2016. Rialzi più accentuati si registrano nelle aree del Nord Ovest, +5,3%, e del Sud, +5,8%. L'incremento minore, +3,5%, si registra nel Centro. A livello nazionale, nel 2017 sono state vendute abitazioni per un totale di oltre 57 milioni di metri quadrati, con una superficie media per unità abitativa pari a 105,8 m². Dati ISTAT e le consuete analisi semestrali condotte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, registrano che la quota di abitazioni compravendute è circa l'1,9% nel Nord Ovest e nel Nord Est, 1,7% circa nel Centro e si attesta intorno all'1,1% nel Sud e nelle Isole. Il Molise, come la Provincia di Isernia, segue la tendenza nazionale, sebbene l'incremento interessi maggiormente i Capoluoghi, mentre tende a 0 nei comuni minori.

Va tuttavia sottolineato che la crisi prolungata che attraversa la nostra economia da oltre un decennio, con effetti ancora visibili dalla violenta recessione del 2008-09, la persistenza di un ambiente recessivo fino al 2014, hanno profondamente inciso sulla capacità individuale sia di risparmio che di potere d'acquisto. In un tale contesto, l'investimento residenziale che, soprattutto nel nostro paese, comporta da sempre la principale forma di investimento, non rappresenta più un settore trainante dell'economia con conseguente crisi anche del relativo indotto. L'andamento tra l'accessibilità all'acquisto della casa e i relativi prezzi di vendita è stata recentemente illustrato da uno studio condotto dall'ABI, in collaborazione con il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, basati su dati dell'Agenzia delle Entrate. Questo mostra come la variabilità regionale dei prezzi sia piuttosto accentuata e oscilla tra valori massimi che si riscontrano in Liguria e Lazio (30-40% superiori alla media) e valori minimi di Molise e Calabria dove il prezzo della casa è il 50% inferiore alla media italiana. Se complessivamente il prezzo delle case ha avuto una crescita media annua nazionale pari allo 0,6%, 4 regioni presentano un tasso di variazione negativo, tra queste il Molise con -0,25%. Tuttavia, nell'ultimo anno, si sono avuti i primi segnali di una stabilizzazione nella dinamica discendente dei prezzi. Infatti, se e a livello nazionale i prezzi delle case sono rimasti sostanzialmente fermi (-0,3%), il Molise, con un +0,8%, è tra le 10 regioni in cui i prezzi sono aumentati. Per meglio comprendere il panorama economico attuale va fatta una riflessione relativamente al livello del reddito, che in Molise è del 20% inferiore al resto d'Italia. Ciò nonostante, mentre nel resto d'Italia servono mediamente poco meno di 3,5 annualità di reddito per comprare casa, in Molise ne bastano poco più di 2. Questo trova spiegazione nel fatto che, seppure il Molise presenti un livello del reddito tra i più bassi, beneficia di un costo della casa del 50% inferiore.

Va inoltre registrato il progressivo indebolimento del tessuto socio-economico dei nostri comuni minori, in particolare quelli montani (come San Pietro Avellana), soggetti, da anni, ad una progressiva chiusura di attività commerciali, scarsità di lavoro e conseguente spopolamento a causa di un fenomeno emigratorio verso altre

regioni, oltre che per mortalità a fronte di un basso tasso di natalità.

10.3. Valore di mercato

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Il risultato verrà raffrontato con quanto derivante dalla "stima sintetica", procedimento che, prende a riferimento la quotazione a metro quadro dell'OMI, e tiene conto di prestabiliti coefficienti di merito, individuati dallo scrivente quali espressione descrittiva del godimento del bene.

- **Procedimento di stima per comparazione diretta**

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dall'analisi di beni simili ad oggi sul mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (p_o), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

Va infine evidenziato che il complesso immobiliare in esame sconta il forte vincolo rappresentato dalle descritte irregolarità urbanistiche e catastali che ne limita la potenziale ricettività sul mercato. In proposito, appare conseguente un deprezzamento del prezzo unitario ordinario rilevato, dovuto anche alla scarsa appetibilità del bene, del 20%.

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)	$p_o - 20\%$ (p_o^1)
<i>abitazione di tipo economico</i>	494,00 €/m ²	≈ 395,00 €/m ²

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_o^1) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{m_b}) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (V_{m_b})

$$V_{m_b} = p_o^1 \times S_b$$

$$V_{m_b} = \text{€ } 395,00 \times \text{m}^2 95,00 = \text{€ } 37.525,00$$

che si arrotonda in € 37.000,00.

- **Procedimento di stima sintetica del valore di mercato**

$$V_{m_{OMI}} = S_b \times Q \times C_m$$

dove:

$V_{m_{OMI}}$ = Valore di mercato secondo parametri OMI;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima;

Q = quotazione al metro quadro;

C_m = coefficiente di merito.

La banca dati delle quotazioni OMI fornisce per tutti i comuni italiani un intervallo dei valori di mercato rispetto alle specifiche tipologie residenziali (abitazioni signorili, civili, economiche, ville e villini). Per il bene oggetto di stima i valori sono riportati nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	VALORE MERCATO	
	Min.	Max.
<i>abitazione di tipo economico</i>	275,00 €/m²	410,00 €/m²

Considerato il buono stato dell'immobile si ritiene di poter assumere il valore massimo di 410,00 €/m².

	COEFFICIENTE DIMERITO
<i>Abitazione occupata</i>	-20%
<i>Piano primo senza ascensore</i>	-10%
<i>Stato di conservazione – buono</i>	0%
<i>Luminosità – buono</i>	+5%
<i>Esposizione e vista – buono</i>	+5%
<i>Edificio oltre 40anni – ottimo</i>	10%
<i>Riscaldamento – autonomo</i>	+5%
	-5%

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SECONDO OMI (V_{mOMI})

$$V_{mOMI} = S_b \times Q \times C_m$$

$$V_{mOMI} = m^2 95,00 \times \text{€ } 410,00 \times (-5\%) = \text{€ } 37.002,50$$

che si arrotonda in € 37.000,00

Qualora l'immobile venisse reso immediatamente vendibile, quindi fruibile e sanato dalle sue difformità urbanistiche catastali, si ritiene lecito adottare un coefficiente di merito complessivo di +15%, ne segue che:

$$V_{mOMI} = m^2 95,00 \times \text{€ } 410,00 \times (+15\%) = \text{€ } 44.792,50$$

che si arrotonda in € 45.000,00

11. Conclusioni

Visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero da gravami, è pari a: **€ 45.000,00**.

Il più probabile suo valore di mercato, allo stato reale dei luoghi e dei fatti, è pari a: **€ 37.000,00**.

Isernia, 1 gennaio 2019

Arch. Orazio Vigliotti

8. Documentazione tecnica

Allegato 1 - Visure catastali ed ipotecarie	pag. 15;
Allegato 2 - Approvazione progetto di riattazione e Certificato di Agibilità	pag. 24;
Allegato 3 - Inquadramento generale	pag. 30;
Allegato 4 - Documentazione fotografica dei luoghi interni	pag. 31;
Allegato 5 - Descrizione grafica degli abusi edilizi	pag. 34;
Allegato 6 - Planimetrie catastali	pag. 35.