

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIG. GIUDICE: DOTT. MARIO MIELE

CONSULENZA TECNICA
DI STIMA

INTEGRAZIONE – INFORMATIVA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E 13/2022

PRISMA SPV S.r.l.

CONTRO



Il Tecnico CTU
Arch. Gerarda Barbara Apicella



Oggetto: Tribunale di Vibo valentia-Procedura Esecutiva Immobiliare
R.G.E.I. n.13/2022-Prisma contro [REDACTED]

Informativa ed integrazione

La Sottoscritta Apicella Gerarda Barbara, CTU nella Procedura in oggetto, alla luce di una attenta rilettura della documentazione in suo possesso, ha riscontrato alcune inesattezze: **la Concessione edilizia in sanatoria n. 1222 del 26/11/1984 relativa al progetto n.3837 del 26/11/1984, è stata richiesta con la seguente dicitura :**

“ristrutturazione di un appartamento in vico Mercante n.6 in Vibo Valentia”.

Diversamente la stessa è stata rilasciata con **destinazione d’uso non residenziale**. In perizia la stima è stata pertanto erroneamente valutata con destinazione d’uso residenziale.

L’errore è stato supportato da quanto riportato nella documentazione acquisita nonché da quella a corredo della procedura (Pignoramento, Contratto di mutuo, Certificazione notarile...) visura storica, dalla quale si evince che l’immobile è stato sempre classificato come A3 (residenziale).

Sulla base di quanto sopra, sono stati riguardati tutti gli atti notarili citati in perizia per la ricostruzione del ventennio:

- Nell’atto di compravendita del 30/3/1984 Repertorio 2198 a firma del Notaio Iannello Giuseppe, l’art.1 (Consenso ed Immobile), si recita testualmente **“ l’appartamento per civile abitazione.....inabitabile per precarie condizioni statiche ed igieniche ubicato al piano terzo dello stabile di vecchia costruzione....”**, da ciò si evince che l’atto è stato redatto prima del rilascio della Concessione Edilizia n. 1222 del 26/11/1984. Quindi al momento della compravendita era residenziale.

- Nell’atto di compravendita del 22/02/2008 Repertorio n.29630, a firma del Notaio Beatrice Romano, l’art. 1(Consenso ed Immobile) descrive”*l’appartamento per civile abitazione di vecchia costruzione.....sviluppato in più piani....composto di due vani al piano secondo, cucina soggiorno e piccolo bagno al piano superiore soppalcato e due vani oltre pertinente terrazzo al piano quarto per complessivi numero sei virgola cinque vani catastali,...”*, descrizione corrispondente agli elaborati grafici ed alla planimetria catastale;

inoltre l’art. 6 (Riferimenti Urbanistici) recita testualmente :” *che l’unità abitativa oggetto del presente atto è stata realizzata in data anteriore al 1967....”*. La Concessione edilizia n. 1222 del 1984 non è stata citata, da ciò si desume che è stato trasferito un bene immobile



dettagliatamente descritto ad uso residenziale, così come descritto nella relazione di progetto del 1984.

- Il contratto di mutuo del 23/06/2008 repertorio 29812, alle pagine 6 e 7, art. 4- (Ipoteca) recita testualmente:” *A garanzia del capitale mutuato.....,il [redacted] concede a favore della banca, che accetta, ipoteca.....sul seguente immobile: Appartamento per civile abitazione di vecchia costruzione..... Detto immobile è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vibo Valentia al foglio di mappa n.33 particella 1249, sub 5(già 4)vicolo Mercanti n. 8, piano 2-3-4, , categoria A/3, classe 1, 6,5 vani....*

Tutto ciò ha indotto la sottoscritta a dare una valutazione di stima considerando il bene come residenziale e conforme urbanisticamente e catastalmente.

Si rende pertanto necessario procedere ad una integrazione con la quale si corregge la precedente stima, riformulando le risposte ai quesiti n. 7 ed alla stima n.1.

STIMA CORRETTA ed AGGIORNATA

Quesito n. 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 e n. 724/94, D.L. 296/2003 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 dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967. 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

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito nel centro storico di Vibo Valentia, costituisce parte integrante del tessuto storico consolidato; come dichiarato dalla parte venditrice nell'atto di compravendita del 22/02/2008 (allegato n.5) tra [redacted]

[redacted] l'unità immobiliare è stata realizzata in data anteriore al primo settembre 1967. Da ricerche effettuate presso il Comune di Vibo Valentia, su istanza del 26/05/2022 (allegato.4), per come dichiarato dal responsabile del procedimento, non esiste agli atti della Ripartizione di Urbanistica nessun progetto depositato.

Visto che agli atti del Comune non è stata reperita documentazione utile (Titoli edilizi corredati da elaborati grafici), ho chiesto [redacted] eventuale



documentazione in suo possesso, il quale, giorno 2/09/2022 (Allegato n.8), mi ha consegnato copia di:

- Atto di compravendita del 30/03/1984 tra [redacted] e De Luca [redacted], in cui viene descritta la consistenza e le precarie condizioni statiche ed igieniche dell'appartamento (ex fg33-part.255-sub4);
- Atto di Donazione del 25/01/2007, [redacted] (ex fg33-part.1249 (ex 255)-sub4);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.1222 progetto n.3837 del 26/11/1984, relativa al fg33-part. 255 sub4 per ristrutturazione, priva degli elaborati grafici in quanto non in suo possesso.

Successivamente al deposito della consulenza tecnica, su indicazione di dati da me forniti, il responsabile del procedimento ha reperito in archivio il fascicolo relativo al progetto assentito, documentazione da cui la scrivente ha estratto copie utili alla CTU (Allegato n.9).

Ciò premesso, dalla disamina dei documenti acquisiti ad oggi è necessario riformulare la risposta al quesito n.7.

CONFORMITA' URBANISTICA :

Dall'esame della visura storica, si evince che l'immobile staggito, era individuato in Catasto con:

- **Fg 33 - part.255** – sub 4 di 4,5 vani , **categoria A3**,
- **Fg 33 - part.1249 – sub 4** (sino al 2006) sempre di 4,5 vani, **categoria A3**
- **Fg 33 - part.1249 – sub 5** di 6,5 vani, **categoria A3** dal 11/09/2007, per avvenuta variazione planimetrica (*diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione*). Modifica avvenuta quindi dopo il 1967, soggetta al rilascio di titolo edilizio.

Il titolo edilizio rilasciato - Concessione Edilizia in Sanatoria n.1222 del 26/11/1984 - concede l'intervento di ristrutturazione di un fabbricato con **destinazione non residenziale senza specificare altra destinazione d'uso**.

Considerato che:

- lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla C. E. n.1222- prog.3837 del1984,
- la C.E. non specifica altra destinazione d'uso, la categoria catastale più affine alla “non residenziale” risulta **C2** (deposito, magazzino);

tutto ciò premesso, si può ritenere che l'immobile è **conforme sotto l'aspetto urbanistico**.

Si fa presente che il bene staggito (considerato alla luce della C.E. come C2), è stato da sempre utilizzato come residenziale (A3). Le attuali normative consentono la possibilità di modificare la destinazione d'uso dell'immobile come residenziale anche ai fini dell'abitabilità, come indica **la legge regionale n.19/2002 art.49 sul recupero dei sottotetti**:



- 2. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:
- sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto;

di recente confermato con la normativa all'art.7 della legge regionale n.25 del 7/7/2022. (All. n 10)

Attualmente l'immobile è privo del certificato di abitabilità.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, è risultato che il bene staggito corrisponde, esattamente, alla planimetria catastale depositata alla Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Vibo Valentia con destinazione residenziale A3; ma, poiché la concessione è stata rilasciata come superficie **non residenziale senza indicare altra destinazione d'uso e quindi la categoria catastale tra quelle individuate dalla normativa di riferimento, si può ritenere l'immobile catastalmente non conforme.**

Ai fini della vendita sarà necessario procedere alla variazione dalla categoria catastale da **A3 a C2, l'unica attualmente valutabile.**

Il costo da sostenere per l'aggiornamento catastale (DOCFA) comporta una spesa di € 600,00, comprensiva dell'attività professionale e tributi catastali. L'attività professionale sarà effettuata previo autorizzazione del Giudice.

STIMA

1. 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 la 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 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 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;



La sottoscritta ritiene che sia opportuno procedere alla vendita del bene pignorato, in un unico lotto. Per la stima si procederà operando una media tra i valori ottenuti con la Stima analitica e quelli ottenuti con una stima sintetica.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superficie commerciale primo livello MQ. 62,00

Superficie commerciale secondo livello MQ. 44,00

Superficie commerciale terzo livello (soppalco) MQ 43,00

Superficie commerciale terrazzo mq. $19 \times 0,33 = 6,27$ MQ

Stima analitica a capitalizzazione di reddito

La stima analitica consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito; in questo caso l'immobile si considererà locato a libero mercato, pur tenendo conto dell'influenza relativa all'equo canone e successivi patti in deroga, trattandosi di immobile di media grandezza; quindi useremo la formula:

$$R = Rl - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + Sf \text{ e } Ines + I2)$$

R = Reddito normale medio annuo

Rl = Reddito annuo lordo

Q= Quota di reintegrazione, manutenzione e assicurazione relative al fabbricato

Servizi= Spese relative al portierato, pulizia, custodia, illuminazione, gestione ascensori

Tr= Tributi vari (ILOR imposta locale sul fabbricato, IRPEF, tasse comunali, tasse passo carraio ecc.)

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

L'immobile staggito si presenta in buono stato di conservazione, è ubicato in una zona centralissima, in un palazzo che necessita nelle parti comuni di manutenzione. In base a quanto pubblicato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, i valori per affitto mensile a Vibo Valentia- zona B2 si attestano tra € 3,5 – €4,8 /mq; questi mediati con i valori ottenuti da un'analisi di mercato svolte in loco, per immobili simili, il prezzo medio in affitto rilevato in Vibo Valentia è di circa €/mq. 5,00.

In considerazione del fatto che l'immobile in oggetto è al secondo piano (terzo fuori terra) sprovvisto di ascensore e l'intero fabbricato necessita di manutenzione, nei calcoli, il prezzo di locazione sarà ridotto, pari ad €/mq **3,50**.

Quale parametro verrà usata la superficie commerciale dell'immobile e nel caso di balconi, terrazzi e giardini si considererà la superficie adeguata a superficie virtuale.

Stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari requisiti e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

L'unità fisica di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciabile intesa come:

- 1) Superficie al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% dei muri comuni perimetrali;
- 2) Superficie delle pertinenze ridotte a superfici commerciali.

Valutata la superficie commerciale occorrerà, ricavare gli indici unitari che ci consentiranno di risalire al prezzo di mercato. Gli indici in questione presi in considerazione per la presente stima risultano: Coefficiente di piano; Coefficiente di orientamento; Coefficiente di panoramicità; Coefficiente Tipologico Ct; Coefficiente di prospetto; Coefficiente di luminosità; Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio. Analizziamo singolarmente i vari coefficienti.



Coefficiente di piano Cp: Tale coefficiente tiene conto di tutte le condizioni che caratterizzano un immobile o un ambiente per il fatto di trovarsi ad un'altezza maggiore o minore relativamente ad altri e deve quindi considerare ogni aspetto, positivo o negativo che deriva da tale fatto: comodità di accesso, onerosità di spese per eventuale ascensore, appetibilità commerciale, luminosità, panoramicità, soggezione ai venti, onerosità di trasporto (masserizie ecc.). Nella determinazione di tale coefficiente si terrà conto che l'immobile non è dotato di ascensore.

Coefficiente di orientamento – panoramicità Co-pa: Tale coefficiente tiene conto di tutti i vantaggi e svantaggi che ad un immobile derivano dalla posizione rispetto ai punti cardinali. La panoramicità considera la particolare posizione dell'edificio ed assume il valore unitario solo per le unità immobiliari dell'ultimo livello.

Coefficiente di prospetto Cpr: Tale coefficiente tiene conto del maggiore o minore beneficio che deriva ad un alloggio rispetto ad altri dalla apertura su una facciata piuttosto che su di un'altra dell'edificio. Chiaramente i maggiori o minori benefici sono condizionati dall'esterno in funzione se si ha un affaccio su strada o su cortile.

Coefficiente di luminosità Cl: Tale coefficiente tiene conto della quantità di luce che penetra nei vari ambienti in relazione alla loro superficie. Introducendo un rapporto tra superficie finestrata e superficie ambiente.

Coefficiente Tipologico Ct : tale coefficiente tiene conto della tipologia del fabbricato.

Coefficiente di funzionalità globale dell'alloggio Cf: Tale coefficiente tiene conto che vengano garantiti gli standards minimi di abitabilità, le norme igieniche e i livelli tecnologici (impianto elettrico, termico e citofonico).

Premesso che, l'immobile è stato da sempre utilizzato a residenza, si ritiene opportuno, pur dovendo procedere a stimare un immobile non residenziale (come da C.E. n.1222) confermare e quindi adottare la media tra i valori dettati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (€ 890 – 1050/mq Vibo Valentia zona centrale B) e quelli ottenuti da un'analisi dei prezzi medi di vendita nella zona per abitazioni di tipo economico. Tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona del centro storico servita da negozi e da importanti uffici in prossimità di uno dei due Corsi principali della città, per l'immobile oggetto di pignoramento sito in **Vibo Valentia si conferma il valore di 1.150,00 €/mq .**



A1

Immobile in VIBO VALENTIA

via MERCANTE n.8

		F	P	Sub			
		33	1249	5			
Stima Sintetica	Sup. lorda mq.	superficie adeguata	valore unitario €/mq.	valore di mercato	bravo tempo (10%)	coeff (%)	
SUP. Comm.	149,00	149,00	1.150,00	171.350,00	17.135,00	53.047,82	70.182,82
Terrazzi nei 25mq	19,00	6,27	1.150,00	7.210,50	721,05	2.232,28	2.953,33
		-		-	-	-	-
	168,00	155,27	somma	178.560,50	17.856,05	55.280,10	73.136,15
	coeff.	Cp	Co-pa	Ct	Cpr	Cl	Cf
		0,85	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90
							1 - prodotto
							0,31

Stima Analitica	Sup. Comm.	Totale
Sup. lorda immobile mq.	168,00	168,00
Sup. Adeguata	155,27	155,27
€/mq - affitto mensile	3,50	3,50
Reddito Mensile	543,45	543,45
Reddito Annuo Lordo	6.521,34	6.521,34
Q 7-12%	456,49	456,49
SERVIZI 5-8%		0,00
TR 7-11%	456,49	456,49
AMMNE 2-4%	130,43	130,43
SPFITTO 2-3%	130,43	130,43
INTERESSI	41,08	41,08
SOMMARIO	1.214,93	1.214,93
Reddito Medio Annuo	5.306,41	5.306,41
STIMA 5%	106.128,29	106.128,29

Stima Sintetica	€	105.424,35
Stima Analitica	€	106.128,29
€	105.776,32	Valore Medio - Stima Tecnica

Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza		
Anno	1967	Coeff. di deprezzo
Età Imm.	55	0
coeff. Vetustà	0,8%	0,8%
coeff. Obsol	0%	0,99

€	104.930,11	Il valore deprezzato dell'immobile
Valore Stimato	€	105.000,00

Dalla tabella di calcolo, si evince che per l'unità immobiliare nel comune di Vibo Valentia (VV) si avrà:

Stima sintetica è € 105.424,35 **Stima analitica è € 106.128,29**

Mediando i valori ottenuti dalla stima a capitalizzazione del reddito e quella sintetica, si ha:

$$V = €(105.424,35 + 106.128,29) / 2 = € 105.776,32$$

Applicando un coefficiente riduttivo relativo alla vetustà dell'immobile ed effettuando un arrotondamento il valore di stima si attesta in :

€105.000,00

(Centocinquemilaeuro/00)

Considerato che la destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico è **non residenziale**, che il bene staggito **non ha la conformità catastale (attualmente A3)** si effettuerà un deprezzamento del 15% sull'importo stimato pari a: € 105.000,00 x 15% = € 105.000,00 – €15.750,00 = € 89.250,00

L'importo a base d'asta, con un piccolo arrotondamento si attesta in :

€ 89.000,00

(Ottantanovemilaeuro/00)

Vibo Valentia 4/04/2023

Il CTU
arch. Gerarda Barbara Apicella



ALLEGATI

- N.9 - Progetto 3837 del 1984- C.E n.1222.
- N.10 - Stralcio L. n.19-2002 – L. n.25-2022

