

Vol. 05-06-19
Vol. 17-10-2018

Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Im. n. 726/2004



TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 726/2004

promossa da



contro



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

RAPPORTO DI CONSULENZA TECNICA

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Con provvedimento del 08/11/2017 la S.V.I. ritenendo necessario aggiornare la perizia di stima già redatta dal sottoscritto nella procedura in epigrafe mi incaricava di

- 1) Verificare le attuali condizioni dei beni da dividere
- 2) Aggiornare il valore dei beni medesimi

OPERAZIONI PERITALI

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi negli immobili relativi al procedimento; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima suddividendo gli immobili in unico lotto secondo il seguente ordine:

1. Verifica delle condizioni dell'immobile

1.1 Lotto 1 - abitazione

1.2 Lotto 2 terreno

2. Aggiornamento Valore di mercato

2.1 Lotto 1 - abitazione

2.2 Lotto 2 terreno

Quesito 1

Verifica condizioni dell'immobile

1.1 Lotto 1 - Abitazione

Il bene oggetto di relazione è ubicato nella cd. zona rossa dove i danni del sisma sono stati più devastanti; l'intera area è interdetta all'accesso in quanto interessata a crolli di immobili e lesioni gravissime alle strutture.



Raggiunto il sito verificavo la situazione dell'immobile, fortemente lesionato dal sisma e quindi procedevo ad acquisire l'ordinanza sindacale collettiva di inagibilità n. 757 del 25 luglio 2017 (in allegato) con la quale il fabbricato veniva dichiarato inagibile (lettera "EF" della scheda Aedes) comportando il divieto di utilizzo dei locali sia ai proprietari che a chiunque altro, fatta eccezione per il personale espressamente autorizzato ad effettuare rilievi ed interventi tecnici in condizioni di sicurezza con il contestuale blocco delle utenze di gas, acqua e luce.

La scheda Aedes, in sostanza, indica che il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

Esito E - Edificio inagibile

L'edificio, nello stato in cui si trova, per problemi connessi al rischio strutturale e/o non strutturale e/o geotecnico non può essere utilizzato in alcuna delle sue parti, neanche a seguito di provvedimenti di pronto intervento.

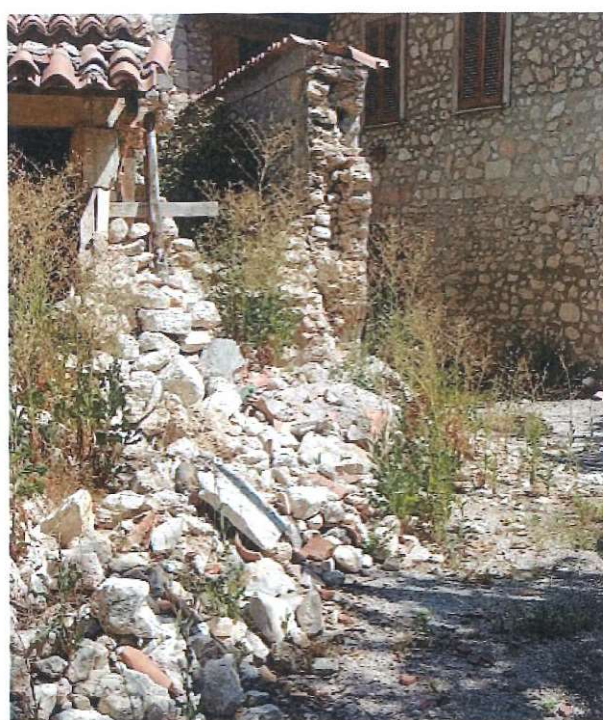
Esito F - Edificio inagibile per rischio esterno

L'esito F viene utilizzato in multi-scelta, in aggiunta alla valutazione sull'esito intrinseco, che nel caso in esame è E in quanto l'edificio presenta anche condizioni di rischio connesse a cause esterne all'immobile, derivanti da possibili crolli e/o cadute da costruzioni adiacenti, da collasso delle reti di distribuzione principali o da versanti incombenti.

L'intera palazzina potrebbe essere ristrutturata utilizzando i contributi previsti dalla normativa vigente, che con ordinanza del Commissario governativo per la ricostruzione n. 19 del 17 aprile 2017 **prevede che possano accedervi anche i nuclei familiari che abbiano acquisito la proprietà dell'immobile danneggiato dal sisma per effetto di aggiudicazione o assegnazione in una procedura di pignoramento immobiliare**

come prevista dall'art. 555 del codice di procedura civile, purché l'atto di pignoramento sia stato trascritto ai sensi dell'art. 2693 del codice civile prima della data degli eventi sismici.

Per accedere a tali contributi è però necessario avere la titolarità dell'intera proprietà e non solo di una singola quota o, almeno, che tutti i comproprietari presentino istanza di ammissione.



1.2 Lotto 2 - Terreno

Il terreno non ha subito sostanziali modifiche rispetto all'ultima perizia da me redatta e in atti.

Quesito 2

Aggiornamento valore di mercato lotto 1

2.1 Lotto 1 – Abitazione

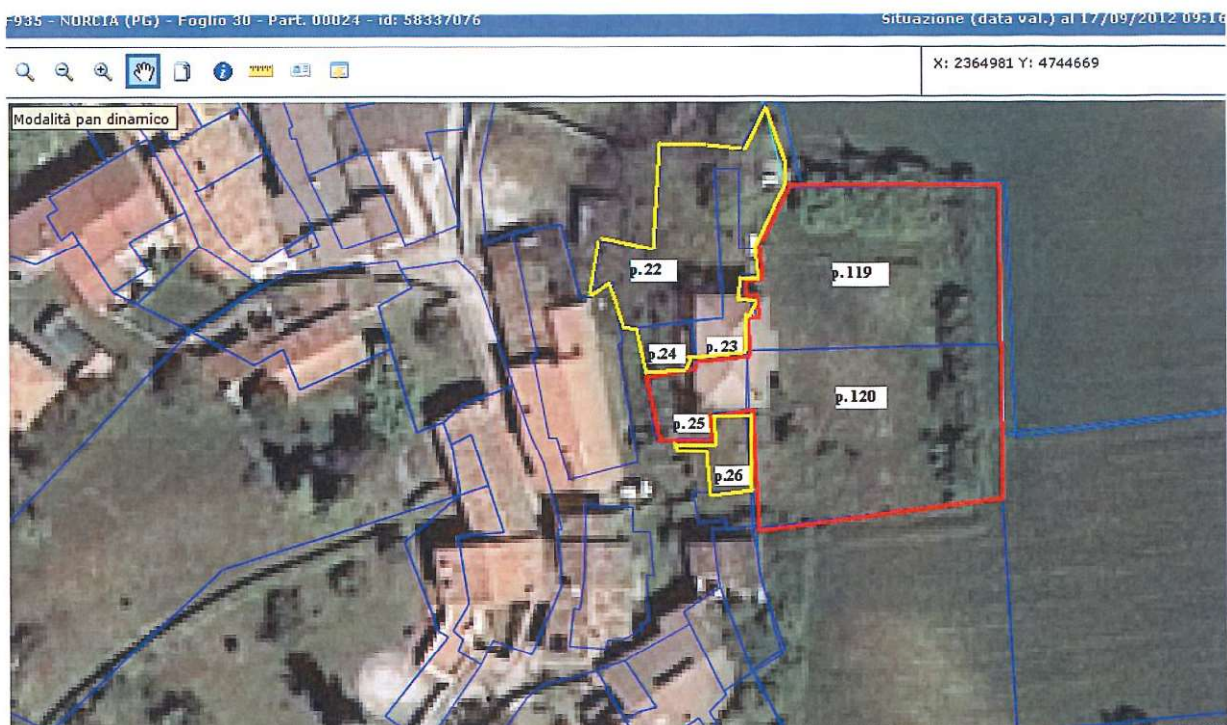
2.1.1 Premessa

Prima di procedere alla stima è opportuno evidenziare alcune situazioni, già rimarcate nelle mie precedenti relazioni.:

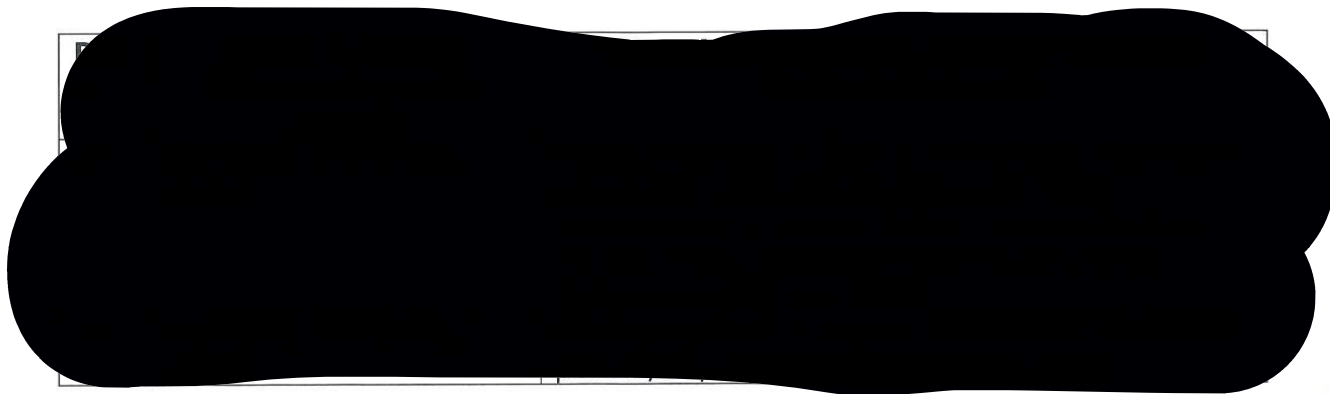
- ✓ Questo lotto venne pignorato nell'Esecuzione immobiliare n. 59/96 per i diritti di 29/96 in capo al [REDACTED] (debitore esecutato); tale quota di proprietà era pervenuta alla parte:
 - in quanto a 5/96 da epoca anteriore al ventennio
 - in quanto a 24/96 per atto a rogito notaio Sbroli del 14/11/1985 rep. 3183/640 trascritto il 26/11/1985 al n. 2836 di formalità.
- ✓ Grazie alla sovrapposizione della foto aerea con la planimetria catastale dell'immobile è emerso che l'immobile, censito in Catasto Fabbricati al Fg 30 mappale 23 graffato al mappale 24 sub 2 è stato edificato su area distinta al NCT del Comune di Norcia al Fg. 30 mappali 22 - 23 - 25 - 120 - 119 - 26.
- ✓ I mappali sui quali è stato edificato il fabbricato presentano quote di proprietà diverse perché con sentenza della Pretura di Norcia n. 4/89 depositata il 02/03/1989 trascritta alla Conservatoria di Spoleto in data 24/10/1986 al n. 3229, una parte della proprietà venne trasferita al [REDACTED] per accertata usucapione mentre l'altra porzione non ne fu interessata e restò in capo ad altri soggetti.

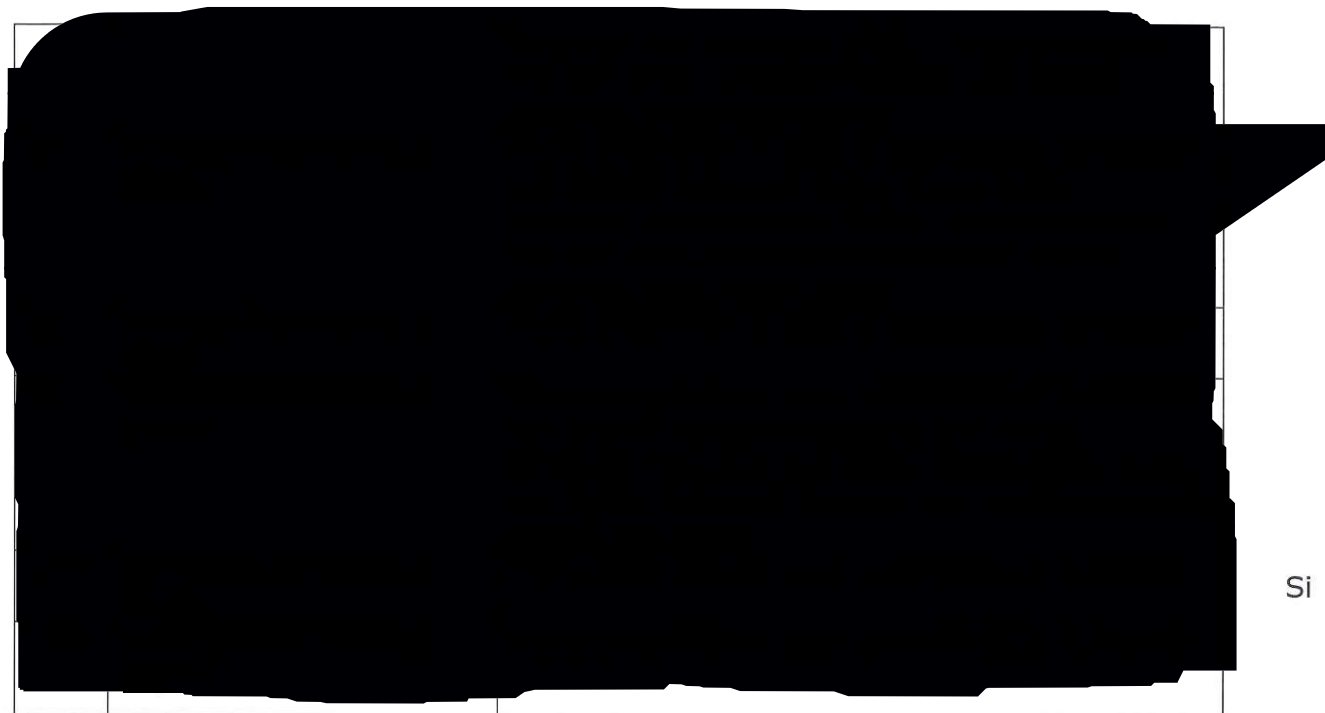
- ✓ Ne deriva quindi che oltre alla quota pignorata esistono diritti di proprietà del [REDACTED] che rimangono da quantificare, tanto è vero che in l'Agenzia delle Entrate riporta in Ditta il solo nominativo di [REDACTED] per i diritti di 29/96.

Nell'ortofoto che segue, si può ben vedere la divisione dove, contornata in rosso, si individua la porzione nella quale [REDACTED] ha la piena proprietà e, contornata in giallo, dove detiene solo i diritti di 29/96.



Prospetto diritti di proprietà





Si

evince quindi che il [redacted] proprietario di 29/96 dell'intera area sulla quale ricade l'abitazione ed è pieno proprietario di alcune porzioni che la compongono.

In sostanza l'accatastamento a suo tempo presentato all'Agenzia del Territorio va rettificato, previa quantificazione delle superfici relative ad ogni quota e verifica della divisibilità in più quote.

Si conferma che al momento della perizia relativa all'Esecuzione immobiliare RG 59/96 venivano valutati soltanto i diritti di 29/96 di pertinenza del [redacted] come da pignoramento.

2.1.2 Base della valutazione e Indagini di mercato

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione

ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m2 commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/m2);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

2.1.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi

tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

L'esiguità dei comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana), in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato emerga un numero elevato di dati.

A causa dell'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei comparables, nonché della disomogeneità nei prezzi stessi, si è deciso di adottare un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche intrinseche.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.

N.B. L'ordinanza del Commissario governativo per la ricostruzione n. 19 del 17 aprile 2017 prevede che possano accedere al contributo in conto capitale anche i nuclei familiari che abbiano acquisito la proprietà dell'immobile danneggiato dal sisma per effetto di aggiudicazione o assegnazione in una procedura di pignoramento immobiliare come prevista dall'art. 555 del codice di procedura civile, purché l'atto di pignoramento sia stato trascritto ai sensi dell'art. 2693 del codice civile prima della data degli eventi sismici.

Tuttavia, nel caso in questione, **per quanto esposto al punto 2.1.1 non è possibile procedere a tali richieste, anche per il motivo che risulta pignorata solo una quota e non l'intera proprietà; in linea di principio potrebbe essere comunque possibile presentare istanza di ammissione, con delega di tutti i comproprietari ma, nel caso in questione la quota residua non pignorata è in capo allo stesso debitore esecutato (quota non pignorata) e in parte a terzi.**

Per tale motivo si reputa impraticabile l'ipotesi di accedere ai contributi per la ricostruzione e quindi si valuterà l'area come edificabile detraendo l'incidenza del costo di demolizione.

2.1.4 Comparazioni con aree edificabili

Le comparazioni vengono raccolte in base al mq di superficie realizzabile.

	Prezzo €	Sup. realizzabile mq	Coeff. di comparazione	prezzo normalizzato	
1	127.000	450	1	€ 127.000,00	
2	90.000	470	1,5	€ 135.000,00	
3	245.000	650	0,8	€ 196.000,00	
6					Valore al mq
	Totale	1570		€ 458.000,00	€ 291,72

2.1.5 Conteggi di stima

Consistenza

destinazione	superficie misurata	mq	parametro	Superficie parametrata
PS1 Magazzini	Sup. es. lorda	88	0,5	44,00
PT e 1 Appartamento	Sup. es. lorda	172,64	1	172,64
PT Portico	Sup. es. lorda	13	0,25	3,25
Totale		273,64		219,89

Stima

destinazione	Sup. parametrata mq	€/mq	valore
Unità immobiliari	219,89	€ 291,72	€ 64.146,31
A detrarre costo di demolizione			€ 16.500,00
Totale Valore di Stima immobiliare			€ 47.646,31

Valore della quota pignorata € 47.646,31 x 29/96 = € 14.393,15

2.2 Lotto 2 – Terreni agricoli

Descrizione sintetica

Terreno agricolo della superficie di mq 27.310 così utilizzato:

- bosco mq. 650
- Seminativo mq. 14.780
- Prato pascolo mq. 4000
- Pascolo cespugliato mq. 7580
- Tare mq. 300

Si tratta di un'area agricola suddivisa in due appezzamenti, con terreno di chiara natura autoctona, mediocre grado di fertilità e scarsa profondità dello strato attivo del suolo.

L'appezzamento distinto alla p.lla 391 presenta una piccola fascia boschiva della superficie di mq. 650 ca mentre la rimanente superficie è destinata a seminativo.

L'appezzamento distinto alla part. n. 19 presenta scarso valore agricolo ed è costituito da una zona di prato pascolo della superficie di mq 4000 ca, ed una rimanente zona cespugliata/boschiva.

Stima

Destinazione	Superficie	Valore unitario	Valore complessivo
seminativo	14780	€ 0,60	€ 8.868,00
pascolo cespugliato	7580	€ 0,10	€ 758,00
prato pascolo	4000	€ 0,30	€ 1.200,00
bosco	650	€ 0,15	€ 97,50
tare	300	€ 0,10	€ 30,00
Totale			€ 10.953,50
Arrotondato a			€ 11.000,00
VALORE DI STIMA			€ 11.000,00
VALORE QUOTA PIGNORATA (1/3)			€ 3.666,67



Il sottoscritto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegnala propria relazione
rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti

Perugia, 25 luglio 2018

Con osservanza

Dott. Massimo Moncelli

Allegato ordinanza di inagibilità