

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA BARBARA PERNA

CURATORE AVV. MASSIMO PAGLIARI

FALLIMENTO N. 102/2021 SICUREZZA MOLISE S.r.l.



La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:



- 1) PREMESSA
- 2) LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 3) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ANALISI URBANISTICA
- 4) ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA
- 5) ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE
- 6) RIESAME DELLA DOMANDA DI CONDONO LEGGE 47/85
- 7) SINTESI DEL METODO DI STIMA
- 8) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 9) CONCLUSIONI



1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Curatore Fallimentare Avv. Massimo Pagliari inserito all'interno del Programma di Liquidazione approvato dal Giudice Dott.ssa Barbara Perna in data 20/07/2021, in relazione al Fallimento n. 102/2021 della "Sicurezza Molise S.r.l.", il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni dei quali la Società fallita è proprietaria:

- immobile sito in Isernia, in Strada Statale n.17, Km 178 (oggi Viale dei Pentri snc), composto da due separate unità, iscritto al Catasto del predetto Comune rispettivamente al:
foglio 78, particella 232, sub 7, cat. A2, classe 3, vani 4, rendita € 464,81, (piano terra, appartamento con annesso giardino di mq 25);
foglio 78, particella 232, sub 6, cat. C/2, classe 3, mq. 108, rendita € 379,29, (piano seminterrato, garage con annessa cantina).

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore Fallimentare Avv. Massimo Pagliari, ha eseguito un sopralluogo sugli immobili in data 13 novembre 2021, al fine di accertarne le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo, oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile agli immobili oggetto della stima.

Infine in data 05.01.2022 il sottoscritto ha inviato una pec al Comune di Isernia di richiesta di accesso agli atti per verificare la legittimità edilizia degli immobili.

In data 20.01.2022 il Comune di Isernia ha risposto fornendo tutte le informazioni richieste.

2. LOCALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono situati nell'abitato di Isernia in zona periferica lungo Viale dei Pentri (S.S. 17), al civico n.239, la strada costeggia il centro storico della città.



Isernia è un comune italiano di 20.863 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Molise.

Tra i primi insediamenti paleolitici documentati d'Europa, nell'antichità fu una fiorente città sannita, capitale della Lega Italica e in seguito *Municipium* romano. Nel XIX secolo, dopo l'unità d'Italia fu luogo di reazione borbonica anti-unitaria. Per il bombardamento subito durante la seconda guerra mondiale, Isernia è stata insignita della medaglia d'oro al valor civile. L'istituzione della provincia risale al 1970.

L'edilizia che contorna l'immobile in oggetto è formata in gran parte da tipologie residenziali di carattere estensivo, con media densità abitativa.

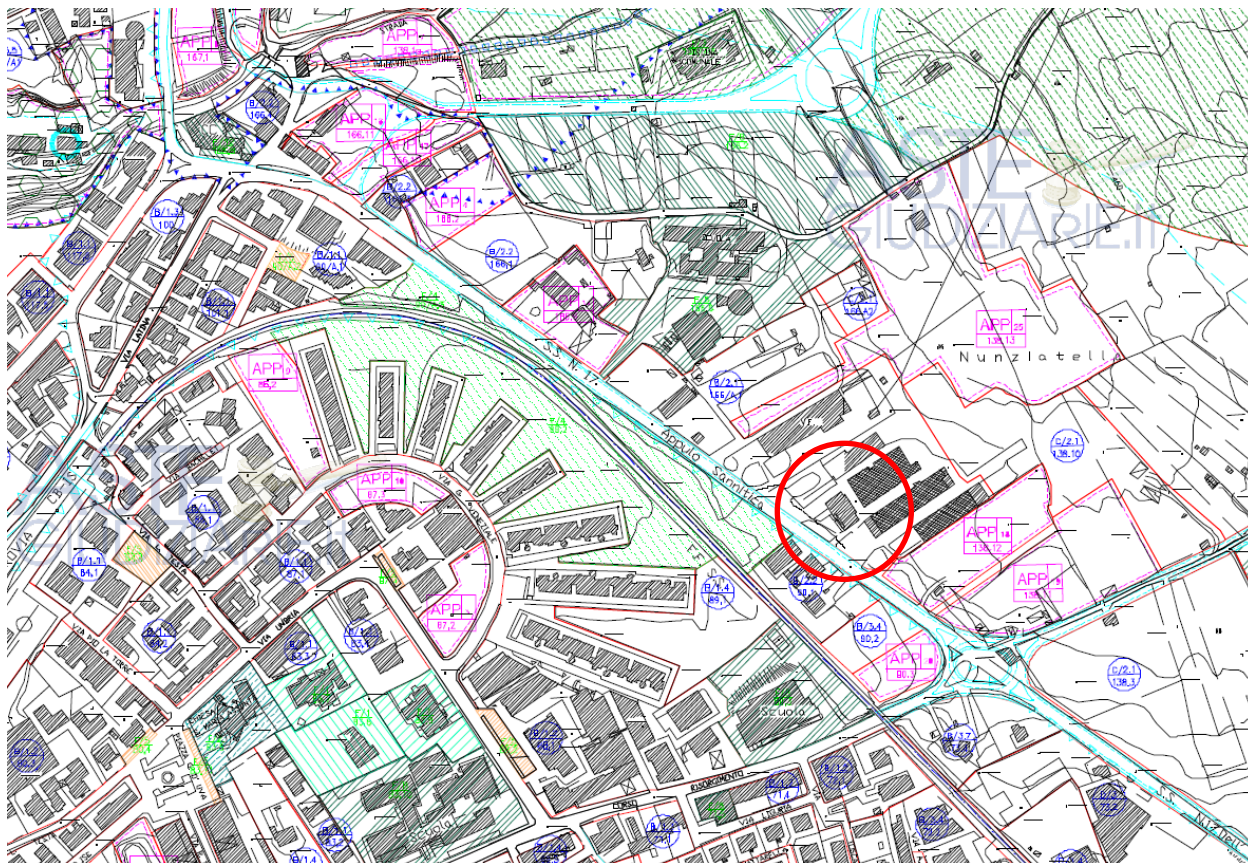
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ED ANALISI URBANISTICA

I beni oggetto della presente perizia, con accesso da rampa carrabile privata che si innesta su viale dei Pentri sono costituiti da due unità immobiliari sovrapposte

- un'unità immobiliare al piano seminterrato ad uso magazzino – garage - cantina composta da un grande ambiente e da altri due ambienti più piccoli.
- un'unità abitativa situata al piano terra con accesso privato da un'area scoperta intestata catastalmente al Comune di Isernia, utilizzata come ufficio della Società fallita composta da n.4 ambienti con ingresso e disimpegni ed un servizio igienico oltre ad un piccolo terrazzo. Si precisa che attualmente risulta recintata tutta un'area a giardino direttamente collegata con l'ingresso dell'ufficio che però risulta di proprietà del Comune di Isernia.

Il nuovo Piano Regolatore del Comune di Isernia è stato adottato con D.C.C. n°49 del 05.06.2001 e approvato con C.R. n°179 del 07.09.2004.

Il complesso immobiliare, ricade nell'ambito delle Zone pianificate, individuato nella Tavola di Zonizzazione scala 1.2000, è individuato nelle Zone miste residenziali – terziarie (B/2), sottozona B/2.1, definite all'articolo 15 delle Norme tecniche di Piano.



Art. 15 - ZONE MISTE RESIDENZIALI-TERZIARIE (B/2)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone miste residenziali-terziarie comprendono insediamenti di tipo misto prevalentemente residenziale e terziario (direzionale, commerciale, servizi pubblici e privati), con presenza di attività artigianali

1.2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei siti il PRG prevede le seguenti sottozone:

- 1) zona B/2.1;
- 2) zona B/2.2.

1.3. Le sottozone B/2 sono considerate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/1968, nonché di recupero ai sensi della legge 457/78.

2 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività direzionali;
- c) attività commerciali;
- d) attività produttive artigianali ed industriali con limite massimo di 200 mq di Superficie lorda (Sl) con esclusione delle industrie insalubri di 1° e 2° classe;
- e) attività ricettive e di ristoro ;
- d) attività per il tempo libero;
- e) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono escluse sono le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività produttive artigianali ed industriali superiori a 200 mq di Superficie lorda (Sl) ed industrie insalubri di 1° e 2° classe;
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Zone B/2.1

4.1.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.1.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1,2 mq/mq;
- H = altezza massima = 13.00 ml.
- N = numero dei piani = 4.

Come riportato negli atti di acquisto dell'unità situata al piano seminterrato con destinazione magazzino, il fabbricato in adiacenza risulta essere stato realizzato in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Isernia in data 31 agosto 1968 e successiva variante in data 13 novembre 1974 e per esso è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 26 febbraio 1980.

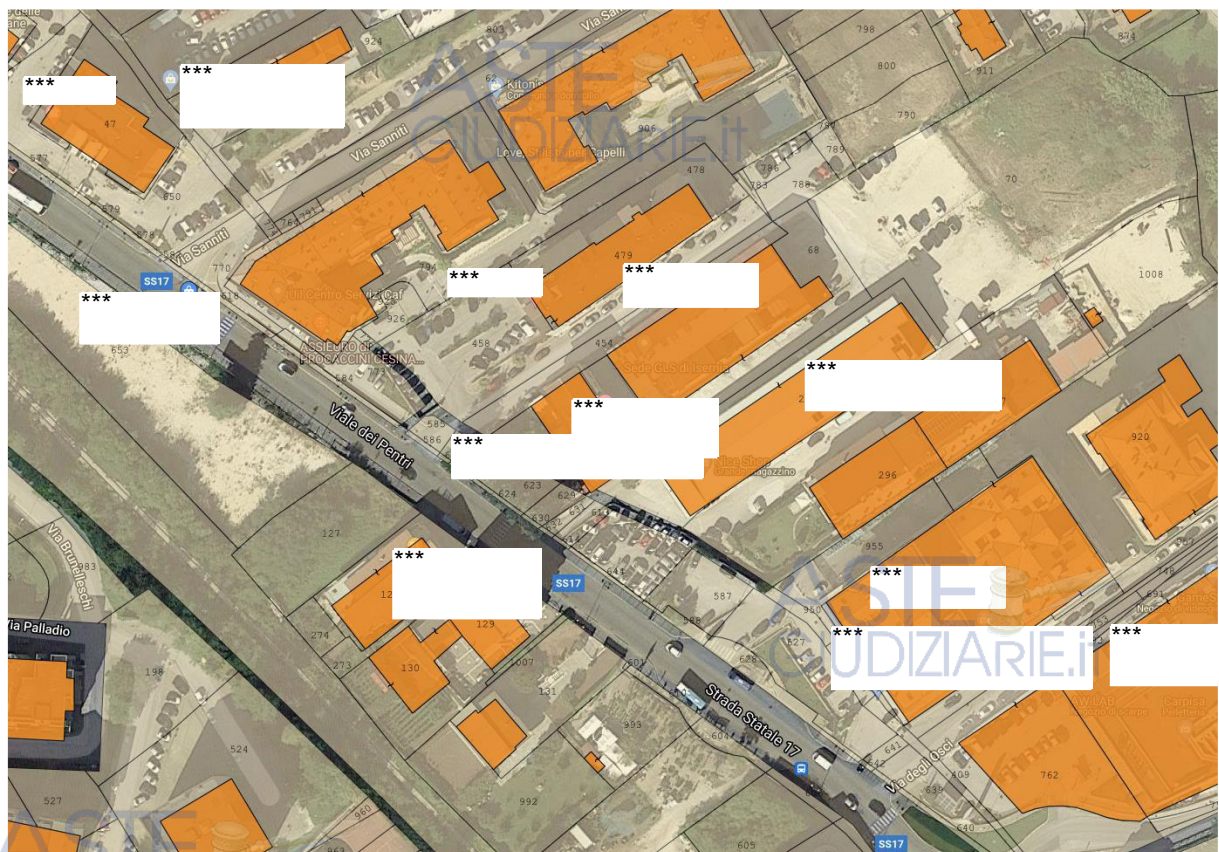
Viceversa secondo quanto desunto dall'atto di acquisto del 1984 dell'unità posta al piano terra, risulta che essa era originariamente un loggiato trasformato successivamente in unità abitativa.

Da un accesso agli atti presso il Comune di Isernia risulta essere stata presentata una richiesta di condono edilizio in data 16.04.1986 prot. 8325 per opere realizzate in assenza di licenza edilizia di superficie complessiva pari a mq 171,07 e destinate ad uffici (piano terra) con sottostante garage e deposito (piano seminterrato). Per detta domanda con prot. 18223 in data 06.08.1999 è stata

rilasciata concessione in sanatoria per la sola superficie al piano terra di mq 68,88 relativamente all'ampliamento per chiusura terrazzo. Secondo quanto confermato anche dal tecnico del Comune di Isernia, il motivo è attribuibile al fatto che sono stati effettuati versamenti solo al 50% e quindi per ottenere la concessione in sanatoria anche del locale sottostante è necessario integrare il pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori. La domanda era comprensiva di elaborato grafico, relazione tecnica e certificato di idoneità statica.

Le due unità immobiliari all'atto della nomina del sottoscritto erano così censite al Catasto Urbano del Comune di Isernia come di seguito riportato:

- Foglio 78, particella 232, sub.6, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, cons. 108 mq, rendita catastale 379,29 € - Strada Statale 17 piano S1;
- Foglio 78, particella 232, sub.7, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, cons. 4 vani, rendita catastale 464,81 € - Strada Statale 17 piano T.



Allo stato attuale le due unità risultano libere ed adibite agli uffici e magazzini della Società fallita con ancora presenti arredi ed attrezzature.

Dalle verifiche effettuate tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate è emerso che agli atti era presente la sola planimetria catastale dell'immobile ad uso magazzino situato al piano seminterrato (sub 6) mentre non risultava presente quella relativa all'unità ubicata al piano terra con destinazione d'uso abitativo (sub 7).

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastale e di condono sono emerse alcune difformità che riguardano i muri divisorii interni.

Ne consegue quindi in considerazione delle incongruenze emerse a seguito degli accertamenti effettuati, la necessità di operare una regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale per rendere legittimo lo stato dei luoghi ed i beni commerciabili.

Le attività di regolarizzazione riguarderanno la presentazione di una richiesta di riapertura della pratica di sanatoria al Comune ai sensi della Legge 47/85 per condonare anche il locale interrato non incluso nella concessione rilasciata, con il pagamento dell'oblazione e degli oneri residui.

Si precisa secondo quanto riferito dal Comune di Isernia che *“le unità censite ai sub. 6 e 7 scaturiscono dalla cosiddetta variante del 13-1-1974 avente ad oggetto la realizzazione di un muro di recinzione al loggiato esistente in aderenza del fabbricato autorizzato con licenza del 31-8-1968; realizzazione disattesa dall'esecuzione delle unità in questione (p.s. e t.), successivamente oggetto di condono edilizio nell'anno 1986. La concessione, in sanatoria rilasciata in data 6-8-1999 riguarda l'ampliamento per chiusura del terrazzo di mq. 68,88 (sub. 7). è in itinere un accertamento edilizio per l'occupazione di suolo pubblico mediante opere di recinzione”*.

Sentito il Notaio rogante indicato dal Curatore del Fallimento, il sottoscritto è stato invitato a regolarizzare almeno catastalmente l'unità immobiliare al piano terra in modo da renderla conforme allo stato di fatto ed alla concessione in sanatoria rilasciata, lasciando al soggetto aggiudicatario poi l'onere di seguire il completamento della pratica di condono presso il Comune di Isernia per l'unità immobiliare al piano interrato.

Pertanto il sottoscritto ha effettuato l'inserimento, per la porzione ubicata al piano terra, della nuova planimetria catastale con il cambio di destinazione d'uso da A/2 ad A/10 in conformità con la concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Isernia. La variazione effettuata risulta in atti dal 14/10/2022.

La porzione immobiliare quindi risulta oggi così censita:

- Foglio 78, particella 232, sub.16, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 3, cons. 4 vani, rendita catastale 1.032,91 € - Strada Statale 17 piano T.

Si precisa che da una sovrapposizione della mappa catastale con la foto area della zona, la superficie dell'area esterna residua di proprietà (a seguito dell'accertamento edilizio effettuato dal Comune di Isernia nel 2019) orientativamente risulta pari a circa mq 16,00 (vedi allegato 8), come anche riportato nella nuova planimetria catastale agli atti dal 14.10.2022 e nell'elaborato planimetrico del 18.10.2022.

4. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

Le unità immobiliari risultano di proprietà della Sicurezza Molise S.r.l. per averle acquistate, ciascuno per i propri diritti, in forza dei seguenti Atti:



- Atto del Notaio H. Quaranta di Isernia stipulato in data 28/09/1984 rep. 60485, con il quale ***

*** acquista dai Sigg. ***

il seguente immobile sito in Isernia Strada Statale 17 località Nunziatella:

- loggiato comprensivo di mura perimetrali soprastante in parte il locale seminterrato acquistato dalla stessa Società e ai lati confinante con proprietà di *** venditori della superficie di

circa mq 105 comprensiva dell'aiola con fiori ricavata nell'antistante giardino dei venditori, in Catasto foglio 78, p.lla 232, sub.7;

- giardino di circa mq 25 largo quanto la veranda e profondo fino al muro di contenimento dell'aiola parallela alla strada, in Catasto foglio 78, p.lla 281, della maggiore estensione di are 3,00

- Atto del Notaio Giovanni Carlo Gamberale di Roma stipulato in data 30/03/1989 rep. 48973 con il quale ***

. cede alla ***

il seguente

immobile sito in Isernia Strada Statale 17 località Nunziatella:

- locale al piano seminterrato di circa mq 80 e la cantinola attigua di circa mq 30 intercomunicanti, in parte sottostanti ala veranda di proprietà di *** , il tutto confinante con la proprietà

in Catasto foglio

78, p.lla 232, sub.6

- Atto del Notaio Giovanni Carlo Gamberale di Roma (riscatto leasing) stipulato in data 25/11/1997 rep. 107090 con il quale la ***

il seguente immobile sito in Isernia Strada Statale 17 località Nunziatella:

- locale al piano seminterrato di circa mq 80 e la cantinola attigua di circa mq 30 intercomunicanti, in parte sottostanti alla veranda di proprietà di

*** e De Nicolo Elena, il tutto confinante con la proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it



*** , in Catasto foglio
78, p.lla 232, sub.6.

- Verbale di assemblea Rogante Laurora Giacomo, repertorio 62626 del 20/11/2015, con il quale ***

“*** modifica la denominazione in ***

*** ”

- Verbale di assemblea Rogante Laurora Giacomo, repertorio 68719 del 02/04/2019, con il quale la Società*** ”

modifica la denominazione in “***

Sulla unità immobiliare distinta al catasto al Foglio 78, p.lla 232, sub 6, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Isernia in data 22.11.2014, per un capitale di € 4.592,61, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il 21.01.2016 , al NRP 17 e al NRG 172, a favore del ***
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 28.11.2014, per un capitale di € 20.659,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il 12.02.2019, al NRP 45 e al NRG 398, a favore di Groupama Assicurazioni S.p.A. sede di Roma, partita Iva 00411140585, contro ***

5. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Si riporta di seguito la descrizione dell'immobile e delle singole unità.

Il sistema strutturale in elevazione del corpo di fabbrica principale è in parte in muratura e in parte del tipo puntiforme con pilastri e travi in cemento armato, solai misti in c.a. e laterizio e copertura piana.

Le facciate esterne sono rivestite con intonaco civile tinteggiato con infissi metallici di forma circolare.

Unità immobiliare a destinazione d'uso magazzino (Foglio 78, particella 232, sub.6)

Le finiture interne sono di tipo standard per la destinazione d'uso a magazzino con pareti in muratura intonacata e tinteggiata, pavimenti in gres. L'accesso avviene attraverso una porta metallica ed una serranda carrabile.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi normale per la destinazione ad uso magazzino/garage/cantina. Non si notano tracce di umidità all'interno e all'esterno dell'immobile in questione.

Unità immobiliare a destinazione d'uso ufficio (Foglio 78, particella 232, sub.16)

Le finiture interne sono di tipo standard con pareti divisorie di tipo mobile, pareti perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata, pavimenti in gres, controsoffitti in legno, servizio igienico con rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento alimentato da caldaia autonoma a gas.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi scadente con necessità di ristrutturazione e messa a norma. Non si notano tracce di umidità all'interno e all'esterno dell'immobile in questione.

6. RIESAME DELLA DOMANDA DI CONDONO LEGGE 47/85

La superficie rilevata dell'opera abusiva nel corso del sopralluogo è pari a 85,00 mq.

Come attestato nella precedente Concessione in Sanatoria rilasciata gli abusi relativi al piano seminterrato risultano stati già dichiarati nella domanda di condono presentata in data 16.04.1986 prot. 8325 e pertanto è possibile riattivare tale istanza presentando, da una persona avente titolo, un'istanza di definizione della pratica di Condono con il pagamento dei nuovi diritti di istruttoria e delle somme mancanti a titolo di Oblazione ed Oneri Concessori secondo le determinazioni che verranno effettuate dall'Ufficio.

7. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle

circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere. L'immobile in oggetto si trova Comune di Isernia sulla S.S. n.17.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Al valore di mercato individuato sono stati portati in detrazione i costi e gli oneri relativi alla regolarizzazione degli abusi riscontrati nel corso del sopralluogo nonché quelli per il ripristino ad unità abitativa.

8. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita degli immobili ad uso ufficio nella zona in cui si trovano gli immobili in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



9 Foto

Planimetria

Ufficio - Studio in Vendita
Isernia • Via Umbria

€ 145.000  4 locali  250 m² superficie  2 bagni

580,00 €/mq



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vuoi più foto?
Richiedi foto all'inserzionista

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio - Studio in Vendita
Isernia - Via Umbria, n. 169

€ 243.000 5 locali 372 m² superficie

650,00 €/mq

Ufficio In Vendita A Isernia 77943 Euro



77.943 €

Isernia, Isernia - Vendita - Ufficio - 105 m²

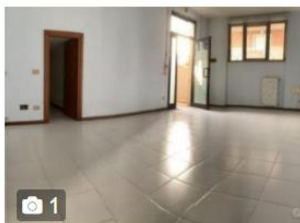
ISERNIA. asta giudiziaria: proprietà per l'intero dell'unità immobiliare ad uso ufficio in isernia al viale dei pentri n. 15 piano 2°, in catasto fabbricati al fgl. 78 p.la 649 sub 70 z.c. 1 cat. a/10 vani 5,5 rendita □ 1.420,26; ***

Contact

ASTE
GIUDIZIARIE.it

740,00 €/mq

Ufficio Di 150mq In Via Casale A Isernia



120.000 €

Isernia, Isernia - Vendita - 150 m²

Isernia - vicinanze Tribunale - via del Casale - ufficio di circa 150 MQ - piano TERRA con ingresso indipendente - composto da ingresso, ampio locale, 2 stanze/locali, 3 servizi, oltre locale ripostiglio e cantina di 4 MQ.

6 giorni e 6 ore fa in Bakeca

Contact

ASTE
GIUDIZIARIE.it

800,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro per uffici pari a circa **690,00 €/mq** per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura e stato di conservazione standard.

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione uffici un valore tra 1.000,00 e 1.500,00 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ISERNIA

Comune: ISERNIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DI RECENTE SVILUPPO: SAN LEUCIO, NUNZIATELLA SU D, S. LAZZARO, LE PIANE (PARTE)

Codice zona: C2

Microzona: 1

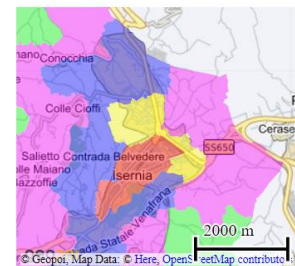
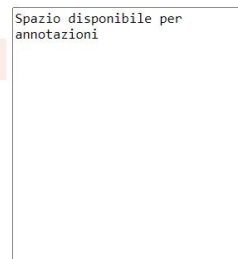
Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1150	1700	L	5	7,6	N
Uffici	Normale	1000	1500	L	4,9	7,5	N

Stampa

Legenda



Il valore minimo scelto di **1.000,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione ed esposizione.

Mediando quindi il valore derivante dall'indagine di mercato con quello desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un parametro unitario di stima pari a:



$$\frac{690,00 + 1.000,00 \text{ €/mq}}{2} = 845,00 \text{ €/mq}$$

Pertanto alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato come segue.

Calcolo della consistenza

Il calcolo della superficie delle unità immobiliari è stato eseguito sulla base delle planimetrie riprodotte a seguito del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo.

Le superfici sono state poi opportunamente ragguagliate applicando coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso delle varie porzioni immobiliari e del loro stato di manutenzione.

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coeff. destinaz. d'uso	Coeff. stato manuz.	Superficie ragguagliata (mq)
Ufficio				
Superficie coperta ufficio p.t.	85,00	1,00	0,85	72,25
Superficie scoperta ufficio p.t.	16,00	0,30	0,85	4,08
TOTALE SUPERFICIE (a)				76,33
Magazzino e cantina				
Superficie magazzino/garage p. S1.	72,80	0,40	1,00	29,12
Superficie cantina p.S1	26,00	0,25	1,00	6,50
TOTALE SUPERFICIE (b)				35,62
TOTALE SUPERFICIE (a+b)				111,95

Stima

Applicando il valore unitario sopra determinato alle superfici totali ragguagliate si avrà:

ufficio:

$$76,33 \text{ mq} \times 845,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 64.498,85$$

magazzino/garage/cantina

$$35,62 \text{ mq} \times 845,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.099,00$$

Per il rilascio della concessione in sanatoria a seguito di domanda di riapertura della domanda di condono presentato in data 16.04.1986 prot. 8325 dovranno essere versati al Comune l'oblazione e gli oneri residui.

Per il calcolo delle oblazioni si è fatto riferimento alla Tabella allegata alla Legge 47/85: mediante interpolazione dei valori per tipologia di abuso e anno in cui è stato effettuato l'intervento, ed è stata stabilita in via teorica la misura dell'oblazione da corrispondere.

Detto importo è stato poi attualizzato dalla data del 24.03.1986 alla data odierna secondo i coefficienti Istat.

Il conteggio appare attendibile ma è comunque soggetto a verifica da parte dell'Ufficio che può effettuare correzioni sull'importo da versare.

TIPOLOGIA DI ABUSO	Periodi in cui l'abuso è stato commesso		
	fino al 1.09.67	dal 2.09.67 al 29.01.77	dal 30.01.77 al 1.10.83
	Lire mq	Lire mq	Lire mq
1 Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	5.000	25.000	36.000

Pari ad €/mq 18,59

Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.b – tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq						
Immobili NON Residenziali						
	(1) Superficie Utile (mq)	(2) Superficie Pertinenze (mq)	(3) Superficie Complessiva (mq)	(4) Tipo di abuso	(5) Misura dell'oblazione (€/mq)	(6) Importo totale dell'oblazione (€)
	(1) Sunr (mq)	(2) Sp (mq)	(3) Sc = = (1) + 60% di (2)	(4) Scelta del tipo di abuso (tra 1 e 3)	(5) = dipende da (4)	(6) = (3) x (5)
primo intervento	85,00	0,00	85,00	1	€ 18,59	€ 1 580,36
secondo intervento	0,00	0,00	0,00	0	FALSO	€ -
ennesimo	0,00	0,00	0,00	0	FALSO	€ -

Rivalutato dalla data del 24.03.1986 alla data del 31.12.2021:

$$€1.580,36 * 2,506 = € 3.960,38$$

Viceversa per gli oneri di urbanizzazione si fa riferimento alla “*del.ne di G/C adottata e contenente le disposizioni inerenti l'applicazione del Condono edilizio*” del Comune di Isernia.

A = COSTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (UP x MC)

$$= €/\text{mc } 9,20 * (85,00 \text{ mq} * 3,83 \text{ m}) = € 2.995,06$$

B = COSTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (US x MC)

$$= €/\text{mc } 4,63 * (85,00 \text{ mq} * 3,83 \text{ m}) = € 1.507,30$$

C = COSTO DI COSTRUZIONE (K x MQ)

$$= €/\text{mq } 34,15 * 85,00 \text{ mq} = € 2.902,75$$

$$\text{TOTALE ONERI CONCESSORI} = € 7.405,11$$

Occorre, infine, considerare i costi derivanti dalle attività tecniche necessarie alla predisposizione delle istanze da presentare alle amministrazioni competenti. In via approssimativa tali oneri possono essere quantificati con una percentuale del 10% sul costo di costruzione pari ad € 30.000,00 circa e pertanto ad circa € 3.000,00.

Sulla base di quanto esposto, il valore del compendio immobiliare sarà pari al valore di mercato sopra determinato decurtato delle sanzioni e degli oneri calcolati.



Ufficio piano terra:

€ 64.500,00

In c.t. **€ 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)**

Garage e cantina piano interrato:

€ 30.099,00 - € 3.960,38 - 7.405,11 - € 3.000,00 = € 15.733,51

In c.t. **€ 16.000,00 (Euro sedicimila/00).**

Totale in c.t. € 81.000,00 (Euro ottantunomila/00).

9. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della ***

è pari a

Unità ad uso ufficio:

€ 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00)

Unità ad uso magazzino/garage/cantina

€ 16.000,00 (Euro sedicimila/00)

Totale

€ 81.000,00 (Euro ottantunomila/00)

Si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei due beni separatamente.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.



A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Perna, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 01.03.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI:

- Allegato 1 – Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Visure catastali originarie
- Allegato 3 – Planimetrie rilievo
- Allegato 4 – Visure ipotecarie
- Allegato 5 – Licenza edilizia del 31 agosto 1968 – Licenza in variante del 13 novembre 1974 - Certificato di abitabilità del 26 febbraio 1980.
- Allegato 6 - Domanda condono edilizio del 16.04.1986 prot. 8325 e Concessione in sanatoria prot. 18223 del 06.08.1999
- Allegato 7 – Accertamento edilizio prot. 36250/2019
- Allegato 8 – Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale
- Allegato 9 – Variazione catastale ufficio piano terra, nuova visura ed elaborato planimetrico

ASTE
GIUDIZIARIE.it