

MODULO 5 · DOCUMENTO 16

CASO STUDIO 2

Immobile con abuso edilizio sanabile e occupante resistente: come gestire il caso complesso.

Abuso

Sanabile con CILA in sanatoria

9 mesi

Dalla aggiudicazione al possesso

€0

Perdita sull'operazione (gestita correttamente)

IN QUESTO DOCUMENTO

- 01** Il caso: le sfide iniziali
- 02** La difformità edilizia: analisi e soluzione
- 03** La gestione dell'occupante resistente
- 04** Il ricalcolo del MAO a sorpresa
- 05** Come è andata a finire
- 06** Lezioni per le operazioni complesse

01

IL CASO: LE SFIDE INIZIALI

Questo caso rappresenta uno scenario più difficile: un immobile con problemi sia urbanistici che di occupazione. L'obiettivo è mostrare come il metodo EHP gestisce le complessità — e quando è giusto fermarsi.

Tipologia	Villa bifamiliare, 140 mq + 80 mq garage, zona periurbana
Prezzo base	€195.000 (1° esperimento)
Stato occupazionale	Occupato da esecutato + familiari + cane
Difformità segnalata in perizia	Locale al piano terra usato come taverna non presente in concessione edilizia (circa 25 mq)
APE	Assente (immobile costruito 1978)
Spese condominiali	N/A (villa singola)

02

LA DIFFORMITÀ EDILIZIA

Il CTU segnalava la taverna come 'realizzata in difformità dal titolo abilitativo originario'. Prima di procedere, era necessario capire se era sanabile.

Verifica effettuata (tramite tecnico di fiducia)

- Richiesta ai titoli abilitativi al Comune: la concessione originaria non includeva il vano taverna
- Verifica della normativa urbanistica vigente: il locale era sotto la superficie massima ammessa dallo strumento urbanistico
- Verifica assenza di vincoli paesaggistici o idrogeologici: zona non vincolata
- Conclusione del tecnico: sanabile con CILA in sanatoria + oblazione al Comune

✓ DA SAPERE

Costo della sanatoria stimato: €2.800 (onorario tecnico + oblazione al Comune + DOCFA). Tempistica: 60-90 giorni. La sanatoria è stata inserita come costo aggiuntivo nel calcolo del MAO.

03

L'OCCUPANTE RESISTENTE

Dopo l'aggiudicazione, l'esecutato si è rifiutato di lasciare l'immobile, asserendo di non avere altro posto dove andare. La gestione:

Mese 1: Notifica formale del custode. L'esecutato dichiara di non voler lasciare. Viene avviata la procedura con l'ufficiale giudiziario.

Mese 2: Prima udienza davanti all'ufficiale giudiziario. L'esecutato chiede proroga di 3 mesi. Accordo parziale: 60 giorni di proroga in cambio del mantenimento dell'immobile in buono stato.

Mese 3-4: L'esecutato lascia parzialmente (mobili nella taverna ancora presenti). Nuova intimazione.

Mese 5: Proroga scaduta. Secondo intervento ufficiale giudiziario. L'esecutato minaccia ricorso.

Mese 6-7: Il ricorso viene rigettato. Sgombero fissato per il giorno X.

Mese 8-9: Sgombero eseguito con l'ausilio dell'ufficiale giudiziario. Chiavi consegnate. Immobile in buono stato generale.

04

IL RICALCOLO DEL MAO A SORPRESA

Durante il sopralluogo (finalmente possibile dopo lo sgombero), è emerso un problema non evidenziato in perizia: infiltrazioni dal tetto su circa 30 mq del solaio di copertura.

■ ATTENZIONE

Il CTU aveva descritto il tetto come 'in condizioni discrete'. La visita ha rivelato infiltrazioni attive e danni al solaio sottostante. Costo aggiuntivo stimato: €12.000-18.000.

Con il ricalcolo:

- **ARV stimato:** €280.000
- **MAO originale:** €138.000
- **Prezzo aggiudicazione:** €142.000
- **Costo aggiuntivo tetto:** €15.000 (media stima)
- **Costo liberazione effettivo:** €5.200 (più del previsto)
- **MAO ricalcolato:** €118.000
- **Situazione:** Pagato €24.000 più del MAO ricalcolato

05-06

COME È ANDATA E LEZIONI APPRESE

Come è andata a finire

Nonostante i problemi, l'operazione è risultata complessivamente positiva: l'ARV era sufficientemente alto da assorbire i costi aggiuntivi. Ma il margine atteso (30%) si è ridotto a circa il 15%. Non una perdita — ma neanche il rendimento previsto.

Lezioni per le operazioni complesse

Lezione 1

Quando non riesci a visitare l'immobile prima dell'asta (occupante ostile), usa un range di stima dei lavori più pessimistico e riduci il MAO di conseguenza.

Lezione 2

La perizia del CTU può sottostimare problemi strutturali. Per immobili con più di 30-40 anni, considera sempre un 'buffer' per sorprese strutturali del 5-10% del valore.

Lezione 3

Un occupante resistente costa più del previsto: sia in termini economici che di stress emotivo. Prezza questo costo con generosità nel MAO.

Lezione 4

L'APE assente su un immobile del 1978 è un segnale: probabilmente ci sono problemi di efficienza energetica. Includili nel budget lavori.

Lezione 5

Anche un'operazione difficile può chiudersi positivamente se il MAO iniziale era abbastanza conservativo da assorbire gli imprevisti.

"Le operazioni difficili insegnano più di quelle facili. Ma la vera lezione è questa: un MAO conservativo non protegge solo il rendimento — protegge la serenità. Ogni euro di margine in più è una notte di sonno tranquillo in più."