

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°246/2015**

"XXXXXX XXXXX XXX"

contro

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

**G.E.: dott. GAETANO GUGLIELMO
UDIENZA 24 OTTOBRE 2016**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"XXXXXX XXXXX XXX"

contro

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"

IL C.T.U.

arch. XXXXXXXXXXX XXXXXX

Via XXXXXXX XXXXXX n°x

XXXXX - XXXXXX (XX)

Cell.: XXX-XXXXXXXX

email: xxxxxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.xx

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxx@xxxxxx.xx

OTTOBRE 2016

INDICE

PREMESSA	3
1. OPERAZIONI PERITALI.....	6
1.1. Verbale di primo accesso	6
2. DATI ACQUISITI	7
3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	7
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	21
4.2. Stima sintetica-diretta.....	21
CONCLUSIONI	25

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare –	10
Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità abitative in XXXXXXXX –	22

Ill.mo G.E. dott. GAETANO GUGLIELMO
Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Avellino (AV)

PREMESSA

Con ordinanza, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **arch. XXXXXXXX XXXXX**, con studio in XXXXXXXX (AV), alla via XXXXXXXX XXXXXXXX n°X, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n°XXXX ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°XXXX, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n°246/2015 promosso dalla XXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX XXXXXXX, invitandomi a comparire il giorno 07 marzo 2016, per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.01].:

Premesso che il sottoscritto ha:

- a) individuato esattamente i beni oggetti di pignoramento, i quali non sono frazionabili;
- b) verificato la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- c) verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ossia lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili;

sostanzialmente, il quesito posto è il seguente:

1) redigere una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A.** *l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94 e ss. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- B.** *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel*

medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;

- C. il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili, ecc.);*
- D. la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;*
- E. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;*
- F. allegghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;*

- G.** per la categoria terreni alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;
- H.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c;
- I.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c, alleghi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;
- K.** per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;

- L. depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;*
- M. il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

1. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°01 sopralluoghi per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. allegato n°02].

1.1. Verbale di primo accesso

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 20 maggio 2016 alle ore 15,30 presso i luoghi della procedura, in Montoro (Av) alla via Ins. F. Romei.

Alla continua presenza della sig.ra Immacolata Salzano, il sottoscritto procede ad un ampio e dettagliato rilievo fotografico, proseguendo le operazioni peritali, con l'accesso all'immobile localizzato all'interno di un edificio costituito da due piani fuori terra e garage al piano interrato. L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da un garage al piano interrato di mq 71 circa, con ingresso dalla corsia di manovra e a sinistra di chi percorrendo tale corsia si immette nel corridoio relativo con rampa che parte dalla strada pubblica, censito al Catasto al foglio 14, particella n° 845/5. Al piano secondo trovano spazio tre camere da letto con relativi bagni e cabine armadio, ampio terrazzo e balcone, mediante ampio disimpegno si accede al terzo piano

con ascensore, la scala non è stata realizzata. Il piano terzo adibito a sottotetto non abitabile trova spazio, disimpegno, salone, ripostiglio camera da letto e bagno. All'appartamento sopra descritto è annessa una pertinenza esclusiva adibita a giardino di mq 600,00 circa. All'immobile si dovrebbe accedere in modo autonomamente dal portoncino ed accedere mediante corridoio esclusivo alla scala in cemento armato rivestita in marmo. Tale accesso non risulta realizzato e gli ambienti dell'intero immobile sono comunicanti e non suddivisi. L'immobile sopra descritto è censito al Catasto al foglio 14, particella n°845/3.

Tali operazioni sono state rese necessarie in quanto propedeutiche allo svolgimento dell'incarico peritale affidatomi dal Giudice: dott. Gaetano Guglielmo.

Dopo aver completato le operazioni peritali relativo a tale accesso e dopo aver dato lettura del mandato del Giudice, si è chiuso il verbale alle ore 16,30.

2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto presente nei fascicoli di produzione, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Comune di Montoro (Av). [cfr. allegato n.03].

In particolare:

✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montoro, sono state acquisite:

- ✓ Copia della Concessione Edilizia del 06.02.2001 n°21151 con grafici rilasciati dal Comune di Montoro;

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il bene oggetto di causa è collocato in un fabbricato condominiale ad uso residenziale, servito da un ampio giardino e con accesso su via F. Romei.

Il fabbricato è censito al N.C.E.U. al Foglio 14 – P.IIa 845, subalterni 3 e 5 i quali, risultano oggetti di pignoramento.

Il fabbricato, si distribuisce su due livelli, uno interrato e due fuori terra.

L'accesso al piano interrato, avviene mediante rampa posta sul lato SUD-OVEST del complesso immobiliare. Al piano sopra citato, sono collocati i **Locali Garage** in oggetto.

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da un garage al piano interrato di mq 71 circa, con ingresso dalla corsia di manovra e a sinistra di chi percorrendo tale corsia si immette nel corridoio relativo con rampa che parte dalla strada pubblica. Al piano secondo trovano spazio tre camere da letto con relativi bagni e cabine armadio, ampio terrazzo e balcone, mediante ampio disimpegno si accede al terzo piano con ascensore, la scala non è stata realizzata. Il piano terzo adibito a sottotetto non abitabile trova spazio, disimpegno, salone, ripostiglio camera da letto e bagno. All'appartamento sopra descritto è annessa una pertinenza esclusiva adibita a giardino di mq 600,00 circa. Per un totale di superficie convenzionale di mq 430,00 circa. All'immobile si dovrebbe accedere in modo autonomamente dal portoncino ed accedere mediante corridoio esclusivo alla scala in cemento armato rivestita in marmo. Tale accesso non risulta realizzato e gli ambienti dell'intero immobile sono comunicanti e non suddivisi.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in gres porcellanato, parquetts del tipo TEK, rivestimenti di bagno e cucina in ceramica, gli infissi in legno a taglio termico, porte interne in legno, portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. Gli impianti elettrici ed idraulici sono consoni, per consistenza alla classe degli appartamenti; l'impianto di riscaldamento è presente e consono alle caratteristiche richieste per il fabbisogno energetico. Sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

L'appartamento risulta ben illuminato e le condizioni di manutenzione e di decoro possono definirsi alquanto ottime.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia del 14.12.1992 n°349 e Concessione edilizia del 06/02/2001 n°1151 rilasciate dal Comune di Montoro.

Da una sovrapposizione delle tavole della Concessione e quella Catastale è evidente una difformità, così anche dello stato di fatto, sia per l'immobile, l'ascensore non ha nessuna autorizzazione ed i balconi ed il garage sono suddivisi diversamente dalla Concessione assentita. Al piano secondo risulta realizzata una volumetria non autorizzata. Le difformità volumetriche non possono essere sanate, mentre la diversa distribuzione degli ambienti e la realizzazione dell'ascensore possono essere sanati con Permesso di Costruire in Sanatoria.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montoro, sia per il fabbricato che per le unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Tale fabbricato è posto a poca distanza dal centro del Comune di Montoro e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada comunale e si accede mediante viale condominiale d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante. L'edificio nel complesso è costituito da un livello interrato e due livelli fuori terra, compreso il piano terra ed il sottotetto, collegato verticalmente da gabbia scala ed ascensore. Il fabbricato confina con spazi comuni e viale di accesso.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura. Tompagnatura esterna a camera d'aria con foderia interna in tabelle intonacate. La costruzione risalente al 1992, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è ottima. Il bene è pervenuto alla signora XXXXXXXX XXXXXXXX con atto di sentenza di separazione n°984/93 di repertorio in data 13 ottobre 1993 emessa dal Tribunale di Avellino, registrata ad Avellino il 15 novembre 1993 al n° 2750 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 23 febbraio 1994 ai n° 2337/2019 il terreno venne trasferito dai coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX ai figli XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX. Con atto di divisione in data 22 gennaio 2007 n° 82936/29267 di repertorio del Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX, registrato ad Avellino il 12 febbraio 2007 al n° 611 e trascritto presso l'ufficio del territorio servizio di pubblicità immobiliare di Avellino in data 13 febbraio 2007 al n°3441/2782, i fratelli XXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX hanno proceduto alla divisione dei beni pervenuti con la suddetta sentenza di separazione.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per il bene, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽¹⁾.

⁽¹⁾ **Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale
(G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)

Di seguito si riportano un inquadramento della zona in cui ricade il complesso industriale ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.

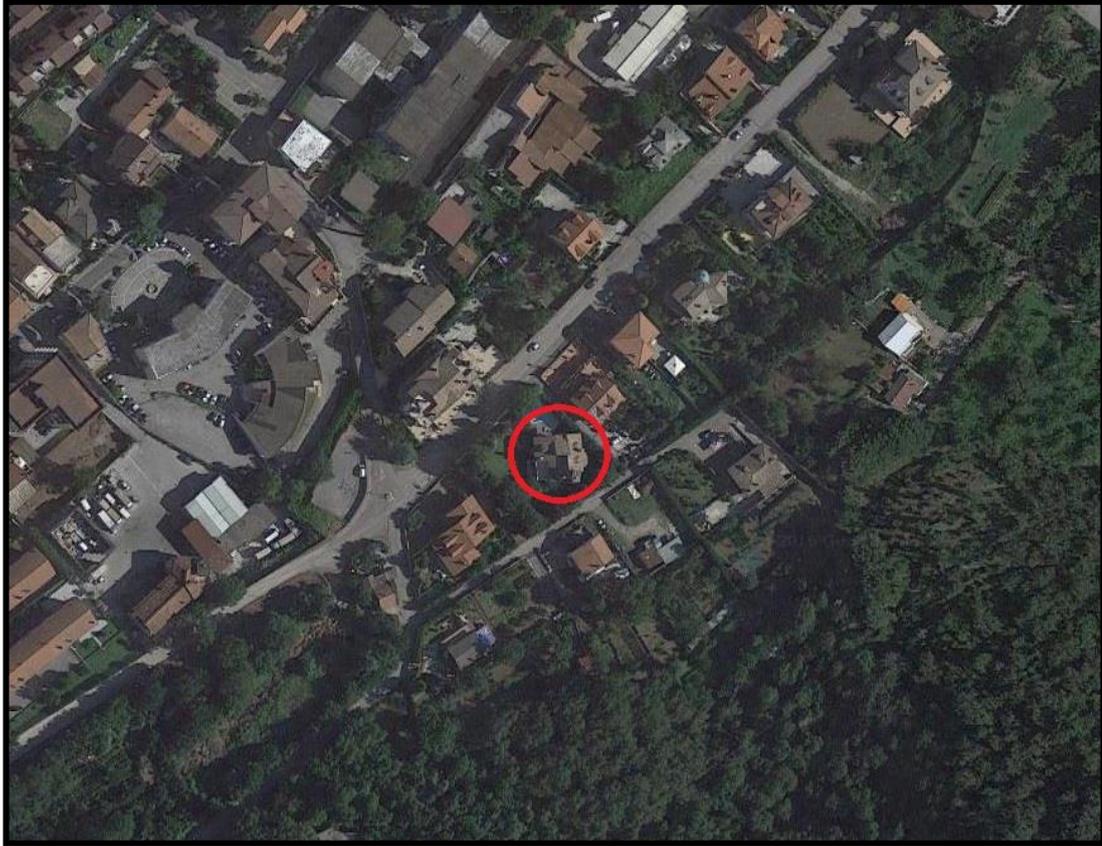


Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare –





















3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

4.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2013 e 2014, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Montoro con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2012 e l'anno 2014.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Montoro.

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 1.200,00 €/mq ed i 1.300,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTORO

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA MERCATO (P) VIA ATERRANA - VIA MADONNA DELLE GRAZIE (P) VIA SANT' EUSTACHIO - VIA FONTANA - VIA ROMA (P) VIA SAN PIETRO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1050	L	3	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1200	L	3,5	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	880	1050	L	3,2	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	880	L	2,7	3,4	L
Box	NORMALE	600	840	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1300	L	3,8	4,5	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1200	L	3,3	4	L

Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Montoro (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

STIMA IMMOBILE

Calcolo delle superficie:

appartamento + balconi + giardino e garage = 430,00 mq (sup. convenzionale)

TOTALE = 430.00 mq (Sup. Convenzionale)

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 1.200,00 €/mq ed i 1.300,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario dell'immobile, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, ovvero 1.300,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 430,00 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = \mathbf{559.000,00 \text{ €}}$$

1.1. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 3,80 e 4,50 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 4,50 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$430,00 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 1.935,00 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$1.935,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 23.220,00 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,030, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano*, Etas Kompass, Milano, 1975].

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le mediocri condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 1.935,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{23.220,00 \text{ €}}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = \mathbf{17.415,00 \text{ €}}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,030 = \mathbf{580.500,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

$$V_M = 559.000,00 \text{ €} + 580.500,00 \text{ €} = 1.139.500,00 \text{ €} / 2 = \mathbf{569.750,00 \text{ €}}$$

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima totale, è pari a:

$$\mathbf{V_T = 569.750,00 \text{ €}}$$

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Solofra (AV), Ottobre 2016

IL C.T.U.

(arch. XXXXXXXX XXXXXX)