

TRIBUNALE DI AVELLINO
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°61/2023

"XXXXXXXX XXX XXX"

contro

"XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX"

G.E.: dott.SSA PATRIZIA GRASSO
UDIENZA 12 FEBBRAIO 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

" XXXXXXXX XXX XXX "

contro

"XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX "

IL C.T.U.

arch. XXXXXXXX XXXXXX

Via XXXXXXX XXXXXX n°XX

XXXXX – XXXXXXX (AV)

Cell.: xxx-xxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxx@archiworldpec.it

02 FEBBRAIO 2024

Dott. Arch. XXXXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°XX, XXXXX – XXXXXXX (AV)

Cell.: +39 xxx-xxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxx@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA	3
1. OPERAZIONI PERITALI.....	7
1.1. Verbale di primo accesso.....	7
1.2. Verbale di secondo accesso	7
2. DATI ACQUISITI	9
3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DELL'ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
Foglio 5 – P.lla 226 – Sub. 14 graffata con P.lla 232 – Sub. 3	16
3.1. Stima sintetica-diretta.....	16
3.2. Stima analitica-indiretta.....	19
CONCLUSIONI	20

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Figura 1 – <i>Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in Via Forno del Comune di Quindici</i> –	12
Tabella 1 – <i>Valori di riferimento dell'OMI per unità simili in Quindici (AV)</i> –	17

Ill.mo G.E. dott.ssa PATRIZIA GRASSO
Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Avellino (AV)

PREMESSA

Con ordinanza, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **arch. XXXXXXX XXXXX**, con studio in XXXXXXX (AV), alla via XXXXXXX XXXXXX n°xx, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n°xxx 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°61/2023 promosso da "XXXXXXXX XXX XXX" contro "XXXXXXXXXXXX XXXXXXX", invitandomi a dichiarare l'accettazione dell'incarico effettuato il giorno 08 Agosto 2023, 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 non 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. Alleghi 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°02 sopralluogo per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. allegato n°01].

1.1. Verbale di primo accesso

Tribunale Ordinario di Avellino in causa tra XXXXXXXX XXX XXX vs XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX RGE n°61/2023.

L'anno 2023, il giorno 26 del mese di Settembre, alle ore 10:25, alla via Forno n°129, ove è ubicato l'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva n° 61/2023, sono presenti, a seguito di convocazione da parte del sottoscritto CTU:

l'Avv Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, delegata dal custode giudiziario degli immobili di cui alla procedura di espropriazione immobiliare n°61/2023;

il CTU nominato Arch. XXXXXXXX Xxxxxx, nominato dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 10 luglio 2023.

Alle ore 11,30 non essendo comparso il sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, benchè regolarmente convocato dal sottoscritto CTU, il verbale è chiuso.

1.2. Verbale di secondo accesso

L'anno duemilaventitre, il giorno ventitre del mese di novembre, alle ore 10.52, in Quindici (AV), presso l'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva n°61/2023, sono presenti, a seguito di convocazione da parte del CTU Arch. XXXXXXXX Xxxxxx, il sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Xxx XXXXXXXX XXXXXXXX il xx.xx.xxxx e residente a XXXXXXXX (AV) alla via XXXXX n°xxx, in qualità di esecutato c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il CTU nominato Arch. XXXXXXXX Xxxxxx, nominato dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 10.07.2023, ed è presente l'avv.to Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, delegata dal custode giudiziario dell'immobile di cui alla procedura di espropriazione immobiliare n°61/2023.

Gli intervenuti sono presenti, per procedere alla verifica dello stato di fatto e manutenzione, per consentire all'arch. XXXXXXXX Xxxxxx CTU di effettuare i rilievi fotografici, nonché per riscontrare la presenza di eventuali terzi occupanti.

L'avv.to Xxxxx Xxxxxxxx, pertanto, dopo aver illustrato brevemente la sua funzione, le attività che andrà a porre in essere, nonché i doveri degli occupanti, consegna un estratto dei punti riguardanti il debitore esecutato di cui alle “modalità di svolgimento dell’incarico di Custode Giudiziario” disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino.

Nel rimarcare le possibilità e gli strumenti previsti dalla normativa vigente a disposizione dei debitori esecutati per evitare la vendita giudiziaria dei cespiti oggetto di espropriazione immobiliare, mostra in visione, inoltre, il provvedimento riguardante la sua nomina con i compiti affidatigli dall’Ill.mo G.E. dot.ssa Patrizia Grasso.

Si rappresenta al debitore esecutato, che il conferimento dell’incarico gli impone di accedere agli immobili pignorati al fine di procedere alla verifica del loro stato di manutenzione nonché per rilevare la presenza di occupanti.

Il sig. Xxxxxxxx Xxxxxxxx dichiara che l’immobile è occupato da lui e dalla madre Xxxxx Xxxxxxx con lui convenuti non presente.

Si procede all’accesso dei seguenti beni dell’immobile:

unità immobiliare sita in Quindici (AV) identificata Catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Quindici al foglio 5, p.la 226, sub.14, graffata con p.la. 232 sub 3, cat./2, cl. 2, vani 9 superficie catastale 201,00 mq, totale escluse aree scoperte 189,00 mq, siti in Quindici alla via Forno n°129 piano T-1-2.

L’immobile è in stato discreto di manutenzione e tanto viene dichiarato dal CTU presente al sopralluogo.

Alle ore 11,02 terminano le operazioni di accesso.

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 Quindici (AV). [cfr. allegato n.02].

In particolare il Responsabile dell'Area LL.PP. e Urbanistica Arch. XXXXXX XXXXXXXX del Comune di Quindici mi comunicava a mezzo Email la seguente attestazione:

- ✚ Che il fabbricato distinto in Catasto al foglio n°5 p.lla 226 sub 14, in base alla zonizzazione prevista nel vigente Piano Regolatore Generale adottato dal Comune con D.C.C. n°4 in data 15.02.1992 con parere di conformità espresso con Decreto dell'Assessore all'Urbanistica Delegato della Regione Campania in data 24.10.1994 n° 10259, ed approvato con D.P.G.P. di Avellino n° 40683 del 22.11.1994, ricade interamente in zona A1 (Residenziale storica di conservazione e sostituzione);
- ✚ Che la datazione del fabbricato ricadente in questo Comune è distinto in Catasto al foglio n°5 p.lla 226 sub 14, secondo le cartografie giacenti presso l'U.T.C. e più precisamente secondo le planimetrie di cui al Piano di Recupero redatto ai sensi della Legge 219/81, risale a prima degli anni 900 e che pertanto per lo stesso, non vi è agli atti né una autorizzazione edilizia, né tanto meno una concessione edilizia.
- ✚ Che non è mai stata comunicata l'ultimazione dei lavori e pertanto non vi è agli atti un certificato di regolare esecuzione dei lavori.
- ✚ Che non vi è agli atti un certificato di prevenzione incendi.
- ✚ Che non vi è agli atti alcun certificato di agibilità.
- ✚ Che non vi è agli atti alcuna documentazione in merito ad un eventuale deposito sismico.
- ✚ Che non vi è agli atti alcun certificato di collaudo.

Si precisa che per il fabbricato in questione non vi sono giacenti agli atti del Comune, ulteriori pratiche edilizie DIA/SCIA ecc.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 5 – P.Illa 226 – Sub. 14 graffata con la P.Illa 232 –**Sub. 3**

L'immobile residenziale, censito al N.C.E.U. al Foglio 5 – P.Illa 226 sub 14, graffata con la P.Illa 232 sub. 3, risulta oggetto di pignoramento. Lo stesso immobile residenziale, si distribuisce su 2 livelli, e risulta collocato al piano terra, piano primo e piano secondo.

L'immobile residenziale oggetto di pignoramento, è posto al centro del Comune di Quindici, in Via Forno n°129.

Lo stesso, fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici con destinazione d'uso volti al commercio all'ingrosso e al dettaglio, edifici residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

L'immobile residenziale risulta prospiciente alla strada Comunale Via Forno, si accede mediante portico d'ingresso dove trova spazio un ripostiglio esterno all'abitazione di mq 5,85. Con l'ausilio di un portone in alluminio, si accede al soggiorno-salone di mq 22,80, con disimpegno mq 6,80 che si accede al bagno mq 4,20 e cucina mq 12,50, ripostiglio di mq 4,05 e mediante scala in cemento si accede al piano primo dove trovano spazio due camere di mq 12,50 e mq 7,10, bagno mq 3,60 disimpegno mq 3,50 più ampio terrazzo mq 20,65 e scala esterna. Sempre mediante scala interna si accede al piano secondo dove trovano spazio disimpegno mq 5,60 due camere mq 17,60 e mq 7,50 e balcone mq 1,50.

La struttura del fabbricato è mista con copertura in c.a. a tetto a falde inclinate, con manto di copertura in asfalto. Tompagnatura esterna in muratura mista. La costruzione risalente prima degli anni '900, (dichiarato anche dall'ufficio tecnico del Comune di Quindici) risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale risulta essere mediocre.

La pavimentazione è in ceramica moquette e rivestimenti di bagno in ceramica; gli infissi in legno; porte interne in legno; portoncino d'ingresso in legno. L'impianto elettrico e l'impianto idraulico risultano alquanto datati, ma consoni per la destinazione d'uso rilevata allo stato di sopralluogo; l'impianto di riscaldamento è assente vi è la caldaia per acqua calda. Sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

L'appartamento risulta ben illuminato, ma le condizioni di manutenzione e di decoro possono definirsi mediocre.

L'immobile residenziale oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato negli anni prima del 900 e non vi sono documentazioni o autorizzazioni edilizie.

Si precisa, che le planimetrie Catastali sono conformi allo stato di fatto.

Il bene sopra descritto, è pervenuto al proprietario, XXXXXXXX XXXXXXXX mediante decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avellino in data 30 novembre 2016, rep. N° 964/2016, trascritto ad Avellino il 29 dicembre 2016 ai numeri 21020/17205, contro XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX Av il xx xxxxxxxx xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con il quale a XXXXXXXX XXXXXXXXXX veniva trasferita la piena proprietà del cespite in oggetto.

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⁾.

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

⁽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)

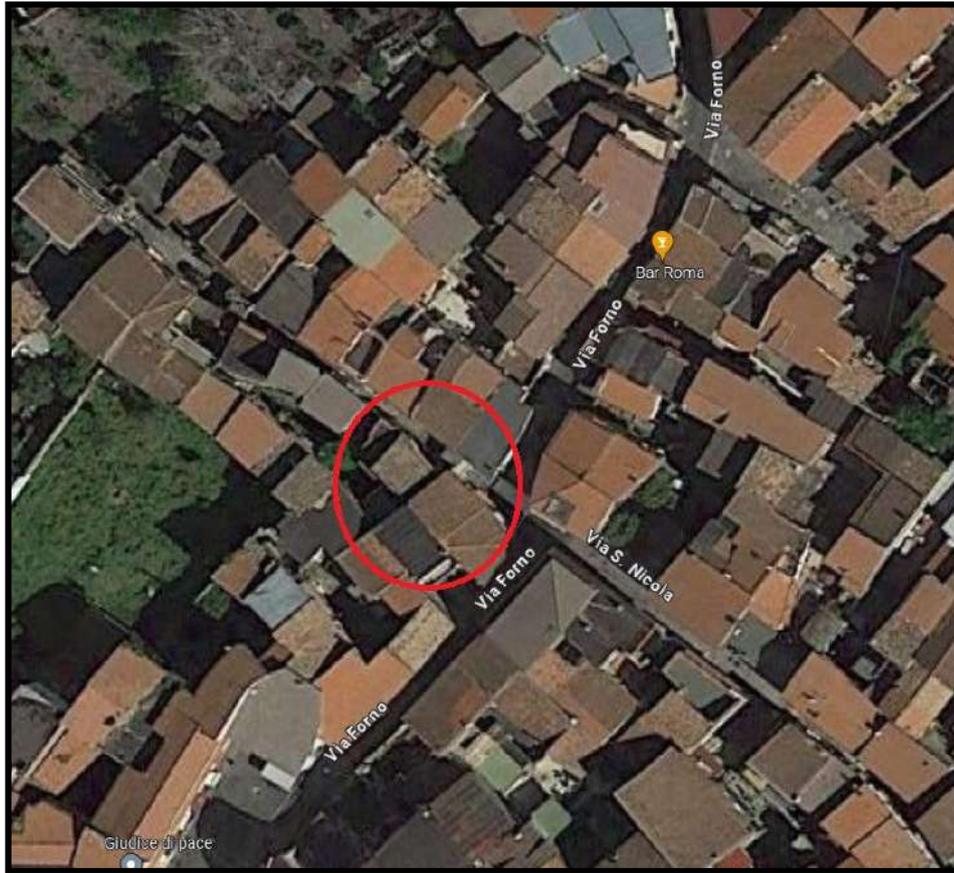


Figura 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in Via Forno del Comune di Quindici –







3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DELL'ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Foglio 5 – P.IIa 226 – Sub. 14 graffata con P.IIa 232 – Sub. 3

Per la stima del bene 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.

3.1. 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 2023, 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 Quindici (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2023.

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 Quindici (AV).

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 530,00 €/mq ed i 660,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche;

Provincia: AVELLINO

Comune: QUINDICI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	530	660	L	2,2	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	660	750	L	2,7	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	600	710	L	2,2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	475	600	L	1,9	2,3	L
Box	NORMALE	320	475	L	1,3	1,8	L
Ville e Villini	Ottimo	700	820	L	2,8	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	580	700	L	2,3	2,8	L

Tabella 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità simili in Quindici (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 UNITA' IMMOBILIARE (foglio 5, particella 226, sub.14 graffiata con p.lla 232, sub 3)

Calcolo delle superficie:

Unità immobiliare = **118.03 mq**

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 530,00 €/mq ed i 660,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 530,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 118,03 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = \mathbf{62.555,90 \text{ €}}$$

3.2. 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 2,20 e 2,70 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,20 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$118,03 \text{ mq} \times 2,20 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 259,66 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$259,66 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.115,99 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, 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 sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 259,66 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.115,99 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,75 = 2.336,99 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 77.899,75 \text{ €}$

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

$$62.555,90 \text{ €} + 77.899,75 \text{ €} = 140.455,65 \text{ €} / 2 = 70.227,82 \text{ €}$$

Considerando che l'appartamento necessita di ristrutturazione riguardante gli impianti, i balconi e le finiture interne, dal valore sopra riportato, si decurta una percentuale pari al 15%, quindi:

$$V_{\text{FINALE}} = 70.227,82 \text{ €} - 15\% = 59.693,65 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

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

$$V_{\text{TOTALE}} = 59.693,65 \text{ €}$$

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), Febbraio 2023

IL C.T.U.

(arch. XXXXXXXX XXXXX)