

FALL 72 US

## RELAZIONE DI STIMA

**Tribunale Ordinario di Benevento**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**IL TECNICO**

**Ing. Angelo DI LIBERO**

---

Pagina 1

Ing. Angelo Di Libero – 82034 San Lorenzo Maggiore Via Elci n. 38  
Tel. Fax. 0824813224 – 3474807754 e mail: [angelodilibero@libero.it](mailto:angelodilibero@libero.it)  
C. F. DLB NGL 77M27 A783U - P.IVA 0137590621



## INDICE

1. PREMESSA .....	3
2. DESCRIZIONE .....	3
2.1 Ubicazione, qualificazione urbanistica e catastale dell'intero complesso.....	3
2.2 Documentazione Amministrativa a sostegno dell'immobile. <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
2.3 Descrizione e consistenza del complesso .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
2.4 Rilievi effettuati durante il sopralluogo .....	13
3. EFFICIENZA ENERGETICA .....	13
4. PARTE DI IMMOBILE OGGETTO DI STIMA .....	9
4.1 Descrizione e consistenza del complesso .....	9
4.2 Lavori a farsi per la indipendenza dell'immobile .....	12
4.3 Rilievi effettuati durante il sopralluogo .....	13
5. STIMA .....	24
5.1 Generalità.....	26
5.2 Superfici e parametri significativi .....	26
5.3 Metodologia.....	28
5.4 Presupposti della capitalizzazione.....	18
6. PARERE DI STIMA .....	37
7. CONCLUSIONI .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## 1. PREMESSA

In data 16.12.2015 il dottore Luca Pulcino, in qualità di Curatore della ditta [REDACTED] (persona fisica), conferiva incarico al sottoscritto, ing. Angelo Di Libero iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Benevento al n. 1500, l'incarico di stimare i beni mobili, mobili registrati e gli immobili di proprietà della fallita ditta.

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 22/12/2015 presso la ditta [REDACTED], lo scrivente prendeva visione degli immobili oggetto di stima. In particolare si eseguiva un accurato rilievo anche fotografico sulla base del titolo autorizzativo n. 124 del 21/12/1983 rilasciato dal comune di San Bartolomeo in Galdo sull'immobile sito alla c/da Vadoricci. Per quanto riguarda sia il fabbricato sito al vico Lupo, che quello a contrada Vadoricci con identificativo catastale fog. 51 part. 834 non sono stati reperiti titolo abilitativi, in quanto costruzioni ante 67.

I terreni invece, oltre al comune di San Bartolomeo in Galdo si trovano anche nel comune di Volturara Appula.

Le operazioni si completavano con verbale redatto e sottoscritto in pari data.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### 3.1 Ubicazione, qualificazione urbanistica e catastale.

Gli immobili che qui trattasi sono a carattere residenziale, rurale e terreni agricoli.

Gli immobili in argomento possiedono la qualità di seguito riportata alla data del 23/10/2015:

#### CATASTO TERRENI:

comune San Bartolomeo in Galdo	foglio	p.lla	Qualità classe	- Consistenza mq	R.D. €	R.A. €	proprietà
idem	51	289	2- vigneto	6.030	24,91	29,59	1/2
idem	51	453	2 - vigneto	910	2,58	3,58	1/2
idem	51	454	3-semin. arbor.	16.650	22,61	39,88	1/2
idem	51	271	2 - seminativo	6.360	18,07	24,63	1/2
idem	51	272	2 - vigneto	1.670	€ 6,90	8,19	1/2
idem	51	273	2- uliveto	648	0,84	1,17	1/3
idem	51	273	2 - vigneto	792	3,27	3,89	1/3
idem	51	277	2- uliveto	1.676	2,16	3,03	6/15
idem	51	277	3- seminativo	504	0,91	1,82	6/15
idem	51	287	2 - semin. arbor.	3.240	10,88	12,55	6/20



idem	51	631	1- semin. arbor.	1.000	5,68	4,13	1/2
idem	60	43	3- seminativo	11.080	20,03	40,06	1/2
idem	61	24	3- seminativo	9.530	17,23	34,45	1/2
idem	51	193	Fu d accert				1/2
idem	51	194	Fu d accert				1/2
idem	51	519	Fu d accert				1/2
idem	51	635	Fu d accert				1/2
idem	51	848	Fu d accert				1/2
idem	51	849	Fu d accert				1/2
idem	51	850	Fu d accert				1/2
idem	51	851	Fu d accert				1/2
idem	61	25	Fabbricato rurale	- 22 mq			1/2
idem	51	290	Fabbricato rurale	- 64 mq			1/2
<b>TOTALE</b>				<b>61.082,00</b>			

comune	foglio	p.lla	Qualità - classe	Consistenza mq	R.D. €	R.A. €	proprietà
<b>Voltura Appula (Fg)</b>							
idem	37	17	3- seminativo	4.882	13,87	11,35	1/2
idem	37	18	3- seminativo	9.442	26,82	21,94	1/2
idem	37	27	4- seminativo	6.559	10,16	13,55	1/2
idem	37	37	4- seminativo	4.988	7,73	10,30	1/2
idem	37	38	U-incolt. Prod.	7.680	1,59	1,19	1/2
idem	37	42	4- seminativo	2.168	3,36	4,48	1/2
idem	37	42	4- pascolo arb.	119	0,15	0,08	1/2
idem	37	43	4- seminativo	5.368	8,32	11,09	1/2
idem	37	55	4- seminativo	5.628	8,72	11,63	1/2
<b>TOTALE</b>				<b>46.834,00</b>			



**CATASTO FABBRICATI:**

comune	foglio	p.lla	sub	consistenza	categoria	rendita	proprietà
<b>San Bartolomeo in Galdo</b>							
idem	50	513		3,5 vani	A/4	€ 162,68	1/1
idem	51	827	1	17 vani	A/3	1.360,86	1/2
idem	51	827	2	100 MQ	C/2	263,39	1/2
idem	51	828	1	17 VANI	A/3	1.360,86	1/2
idem	51	828	2	100 MQ	C/2	263,39	1/2
idem	51	831	1	13 VANI	A/3	1.040,66	1/2
idem	51	834	1	13 VANI	A/3	1.040,66	1/2
idem	51	773	1	5 vani	A/4	€ 232,41	500/1000
idem	51	773	2	5 vani	A/4	€ 232,41	500/1000

Come si può ben evidenziare dalle tabelle, sono presenti immobili in fase di accertamento da parte dell'agenzia del Territorio della provincia di Benevento del 24/04/2012 n. 3210.1/2012 prot. n. BN 0091331, n. 3211.1/2012 prot. n. BN 0091333, n. 3214.1/2012 prot. n. BN 0091339, n. del 12/07/2012 n. 5749.1/2012 prot. n. BN 0159970. Pertanto, con richiesta del 22/01/2016 al curatore dott. Luca pulcino e al tribunale di Benevento, si chiedeva la disposizione a procedere all'accatastamento di detti beni accertati ed ottenere la rendita definitiva, informazione fondamentale per la redazione della perizia di stima che qui trattasi. Con nota 72/2015 in data 05/02/2016 il giudice Michele Cuoco autorizzava a procedere agli accatastamenti sopra citati.

Esaudite tutte le procedure catastali, gli immobili in argomento risulta di seguito riportata alla data del 18/05/2016:

**CATASTO TERRENI:**

comune	San Bartolomeo in Galdo	foglio	p.lla	Qualità - classe	Consistenza mq	R.D. €	R.A. €	proprietà
idem		51	289	2 - vigneto	6.030	24,91	29,59	1/2
idem		51	453	2- seminativo	910	2,58	3,58	1/2
idem		51	454	3- semin. Arbor.	16.650	22,61	39,88	1/2
idem		51	271	2 -seminativo	6.360	18,07	24,63	6/20



idem	51	272	2- vigneto	1.670	€ 6,90	8,19	1/2
idem	51	273	2- uliveto	648	0,84	1,17	1/3
idem	51	273	2 - vigneto	792	3,27	3,89	1/3
idem	51	277	2- uliveto	1.676	2,16	3,03	6/15
idem	51	277	3 - seminativo	504	0,91	1,82	6/15
idem	51	287	2- semin. Arbor.	3.240	10,88	12,55	6/20
idem	51	631	1- semin. Arbor.	1.000	5,68	4,13	1/2
idem	51	773	2- seminativo	2.620	7,44	10,15	500/1000
idem	60	43	3- seminativo	11.080	20,03	40,06	1/2
idem	61	24	3- seminativo	9.530	17,23	34,45	1/2
idem	51	290	Fabbricato rurale	64,00 mq			1/2
idem	61	25	Fabbricato rurale	22,00 mq			1/2
<b>TOTALE</b>				<b>62.796,00</b>			

comune Voltura Appula (Fg)	foglio	p.lla	Qualità - classe	Consistenza mq	R.D. €	R.A. €	proprietà
idem	37	17	3- seminativo	4.882	13,87	11,35	1/2
idem	37	18	3- seminativo	9.442	26,82	21,94	1/2
idem	37	27	4- seminativo	6.559	10,16	13,55	1/2
idem	37	37	4- seminativo	4.988	7,73	10,30	1/2
idem	37	38	U-incolt. Prod.	7.680	1,59	1,19	1/2
idem	37	42	4- seminativo	2.168	3,36	4,48	1/2
idem	37	42	4- pascolo arb.	119	0,15	0,08	1/2
idem	37	43	4- seminativo	5.368	8,32	11,09	1/2
idem	37	55	4- seminativo	5.628	8,72	11,63	1/2
<b>TOTALE</b>				<b>46.834,00</b>			

#### CATASTO FABBRICATI:

comune	foglio	p.lla	sub	consistenza	categoria	rendita
San Bartolomeo						



in Galdo						
	50	513		3,5 vani	A/4	€ 162,68
idem	51	827	5	10,5 vani	A/4	€ 677,85
idem	51	827	4	293 mq	C/2	€ 488,57
idem	51	831	3	4,5 vani	A/4	€ 209,17
idem	51	831	4	7 vani	A/4	€ 325,37

### STRALCI CATASTALI DEI FABBRICATI

Particella n. 513



Particella n. 827 sub 4/sub 5 e Particella n. 831 sub 3/sub 4



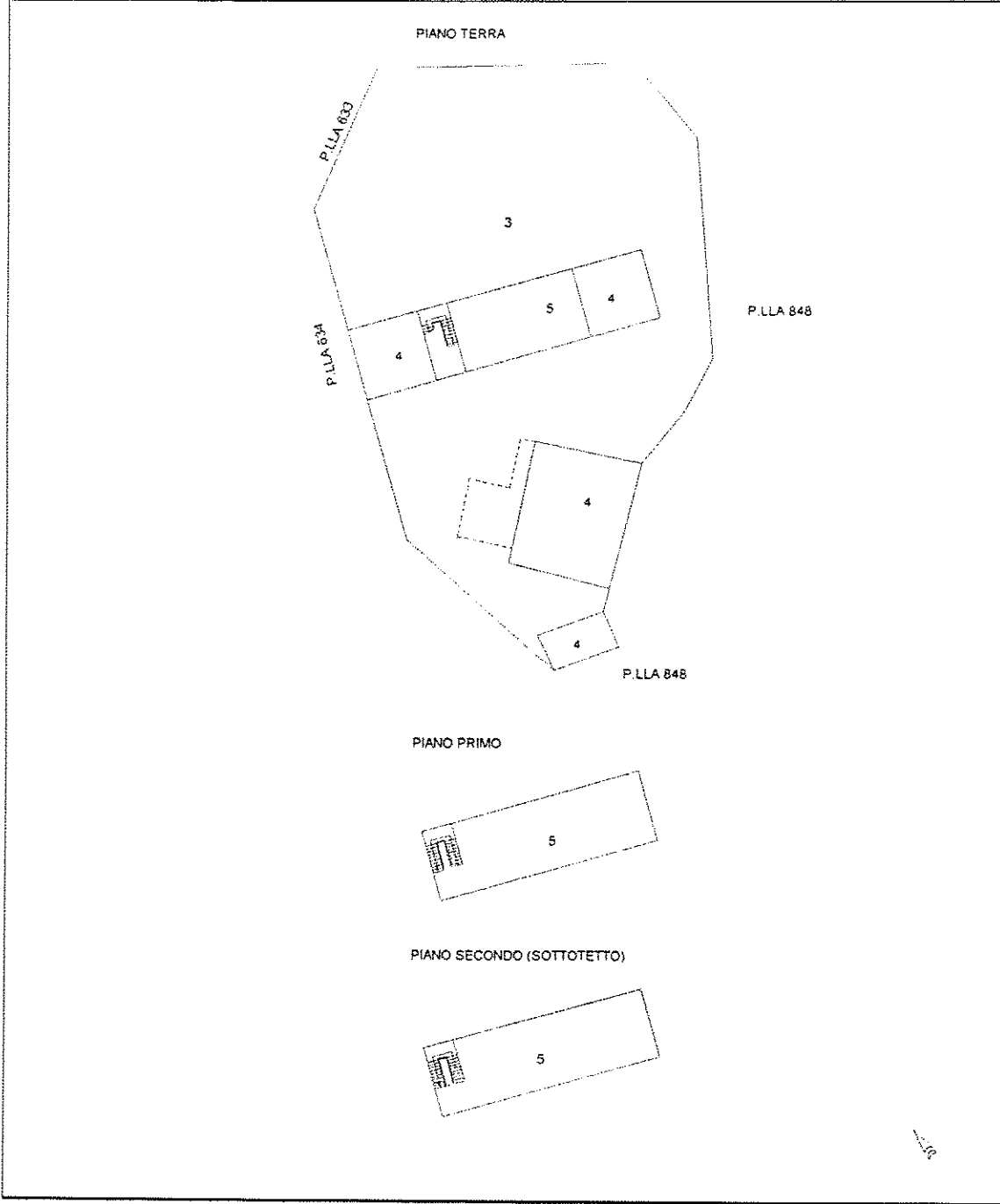




ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Di Libero Angelo	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Benevento	N. 1500

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Benevento

Comune di San Bartolomeo In Galdo	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 51 Particella: 827	Tipo Mappale n. 21995	del 23/03/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500



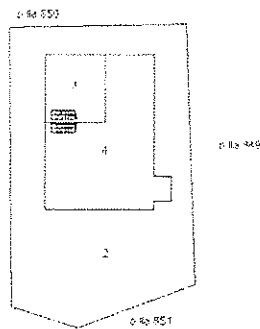
Particella n. 834 sub 3 /sub 4

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Di Libero Angelo
Iscritto all'albo:	Ingegneri
Prov. Benevento	N. 1500

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Benevento

Comune di San Bartolomeo In Galdo	Protocollo n.	del
Sezione: Foglio: 51 Particella: 834	Tipo Mappale n. 21995	del 23/03/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500	

PIANO TERRA



#### 4. CONSISTENZA:

I beni oggetto di stima, ricadenti nel territorio di San Bartolomeo in Galdo, consistono in 3 fabbricati ad uso residenziale con annessi depositi e aree scoperte e 12 appezzamenti di terreno agricolo.

I beni oggetto di stima ricadenti nel territorio di Volturara Appula (Fg) sono 8 appezzamenti di terreno ad uso agricolo.

L'intero compendio ai fini descrittivi verrà suddiviso in vari lotti in funzione della destinazione d'uso e della categoria.

I lotti individuati sono i seguenti:

- *Lotto T1*: fabbricato Vicolo Lupo;
- *Lotto T2*: fabbricato c.da Vadoricci snc;
- *Lotto T3*: fabbricato c.da Vadoricci snc;
- *Lotto T4*: terreni agricoli nel comune di San Bartolomeo in Galdo;
- *Lotto T5*: terreni agricoli nel comune di Volturara Appula;

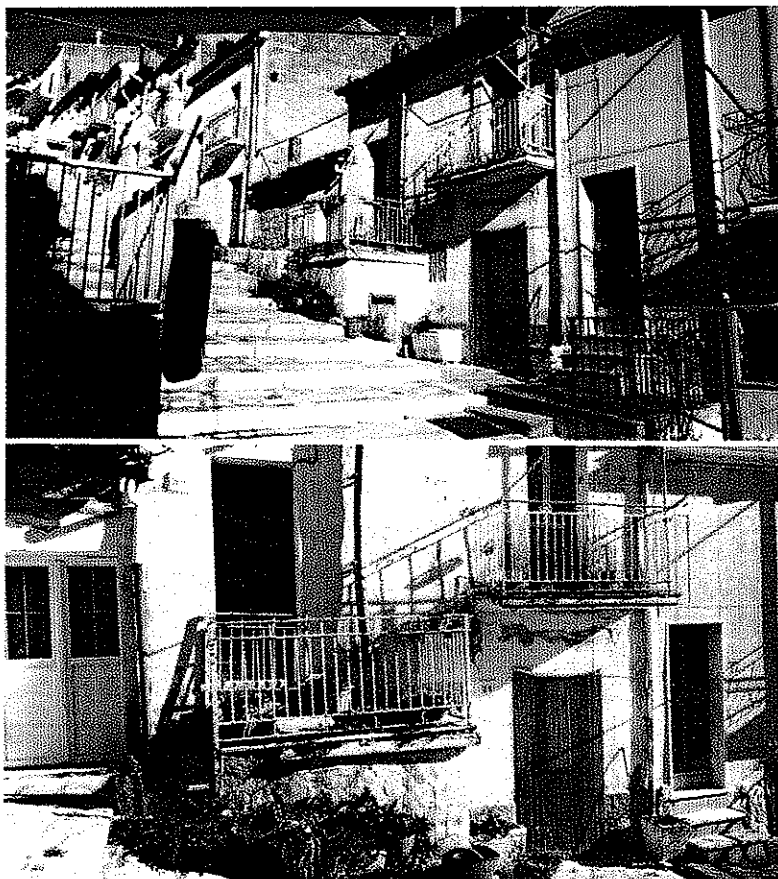
#### 5. DESCRIZIONE

##### 5.1 Descrizione e consistenza del LOTTO T1

CARATTERISTICHE	QUALITA'
STRUTTURE VERTICALI	MURATURA CON BLOCCHI DI TUFO
SOLAI	LATERO CEMENTO
COPERTURA	A FALDE CON TEGOLE
PARETI ESTERNE	BLOCCHI DI TUFO
PARETI INTERNE	FORATI
PAVIMENTAZIONE INTERNA	MARMETTE
INFISSI ESTERNI	LEGNO
INFISSI INTERNI	ALLUMINIO
IMPIANTI	NON A NORMA
CONSISTENZA	MQ 41,75 P.T. MQ 34,25 IT
CONDIZIONI GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	ALL'INTERNO: DISCRETE CONDIZIONI ALL'ESTERNO: DISCRETE CONDIZIONI

L'immobile è stato acquisito dal Sig. [REDACTED] con atto di donazione del 04/08/2004 trascrizione n. 7516.1/2004; bene posseduto per intero dal [REDACTED]





L'immobile è costituito da un unico blocco edilizio: la destinazione "residenziale" con sagoma "di piano" pressoché rettangolare "Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili." La sagoma di ingombro a terra dell'immobile ha dimensioni mt 7,50 x mt 5,30, complessivamente il piano terra ha una superficie utile di mq 19,72 tenendo conto che c'è anche un locale legnaia di mq 2,52. Il piano primo ha una superficie utile interna di mq 25,80 (mt 4,30 x mt 6,00). L'immobile è costituito da due livelli di altezza utile rispettivamente 2,80 a piano terra e 2,65 a piano primo. I due livelli sono indipendenti tra loro, infatti, il piano primo ha accesso da un ballatoio con scala esterna. La copertura è a falda con manto di copertura a tegole.

Il fabbricato, si presenta con le classiche caratteristiche di un fabbricato disabitato; sono evidenti i segni causati da incuria e da abbandono.

Per una maggiore chiarezza di distribuzione degli spazi interni di seguito è allegata la planimetria pianta piano terra e pianta piano primo dello stato di fatto.



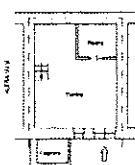
Identificazione protocollo n. BN003304 del 16/02/2015  
 Planimetria di u.i.n. in Comune di San Bartolomeo in Galdo  
 Vicolo Lupio n. 29/36

Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 56 Particella: 513 Subalterno:	Completata da: Quarato Pasquale Iscritto all'Albo: Geometri Prov. Foggia N. 375
--	---

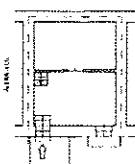
Schema n. 1 Scala 1:200

Catasto di Fabbricati - Sintesi n. 211/2015 - Comune di SAN BARTOLOMEO IN GALDO (BN) - 5 FIGURE DI FABBRICATI 312 A - 349  
 VICOLO LUPIO n. 29/36 piano T1.

PIANO TERRA  
 H = 2,80



PIANO PRIMO  
 H = 2,85



Ufficio Planimetrie in situ

Data: 21/12/2015 - n. BNU17125 - Richiedente ING. DI LIBERO ANGELO  
 Catastro di Fabbricati 14356/2015 - Piano di scala 1:1

Nella tabella che segue vengono dettagliatamente riportate le consistenze delle superfici e le destinazioni del lotto T1:

piano	destinazione	superficie lorda mq
terra	residenza	39,75
primo	residenza	34,25
terra	Accessori-legnaia- scale, balconi	2,00

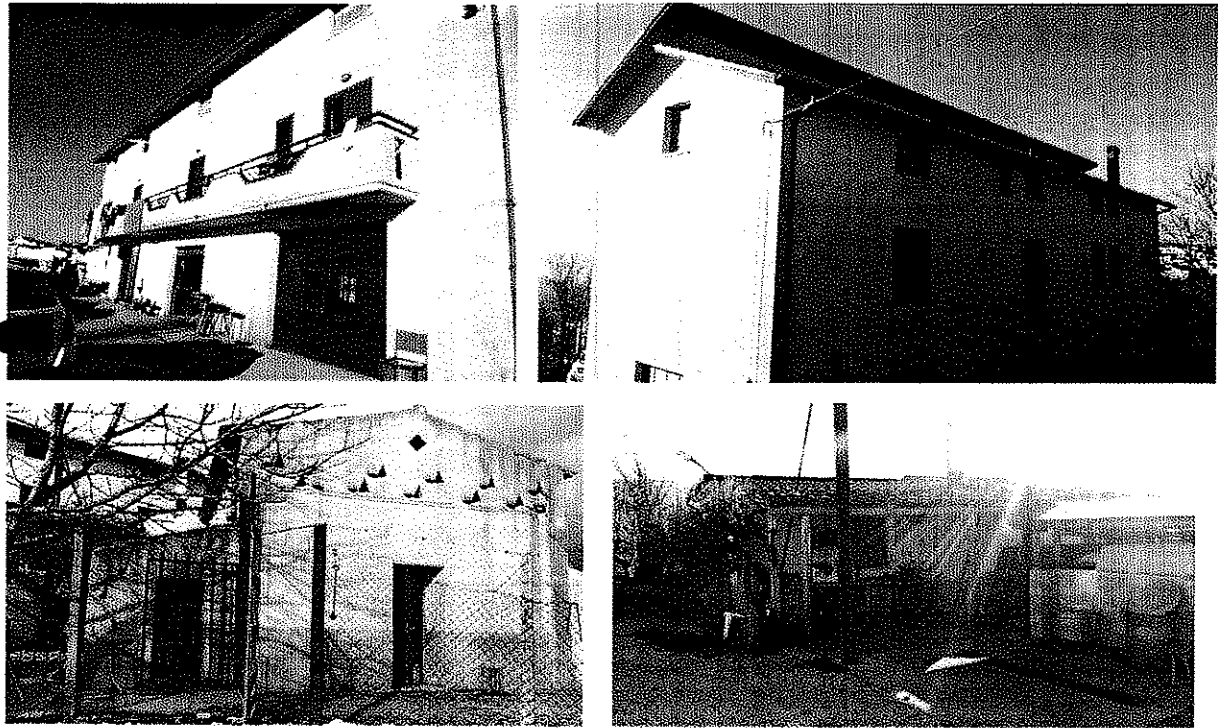
## 5.2 Descrizione e consistenza del LOTTO T2

CARATTERISTICHE	QUALITA'
STRUTTURE VERTICALI	MURATURA DI TUFO
SOLAI	LATERO CEMENTO
COPERTURA	A FALDE CON TEGOLE
PARETI ESTERNE	BLOCCHI DI TUFO
PARETI INTERNE	FORATI
PAVIMENTAZIONE INTERNA	GRE'S
INFISSI ESTERNI	ALLUMINIO



INFISSI INTERNI	LEGNO
IMPIANTI	ELETTRICO - IDRICO - FOGNARIO - RISCALDAMENTO
CONSISTENZA	MQ P.T. 405 MQ 1P. 153 MQ 2P. 153
CONDIZIONI GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	ALL'INTERNO: BUONE CONDIZIONI ALL'ESTERNO: BUONE CONDIZIONI

L'immobile è stato ereditato dal Sig. [REDACTED] con atto di Successione del 06/10/2008 n. 8942.1/2009; il bene è posseduto per ½ da [REDACTED]



L'immobile è costituito da più blocchi edilizi: la destinazione "residenziale" con sagoma "di piano" rettangolare "Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili." La sagoma di ingombro a terra dell'immobile ha dimensioni mt 7,00 x mt 23,00, complessivamente il piano terra ha una superficie utile di mq 161,00 tenendo conto che c'è al solo piano terra un locale deposito di mq 49,00. Il piano primo ha una superficie utile interna di mq 140,00 come anche il piano sottotetto. L'immobile è costituito da due livelli di altezza utile mt 2,90 e un locale sottotetto la cui altezza media è pari a mt 2,25 (h min mt 1,00; h max mt 3,50). I diversi livelli collegati tra loro da una scala interna. La copertura è a falda con manto di copertura a tegole. Esternamente ci sono altri 2 blocchi tutti realizzati ad unico livello e tutti con destinazione d'uso di deposito per un totale di mq 155,00. Il grado di rifinitura di questi ultimi, sono minimi, essi sono lasciati a grezzo. Nella corte c'è anche una tettoia di complessivi mq 40,00 realizzata con struttura portante in ferro sormontata da tegole.

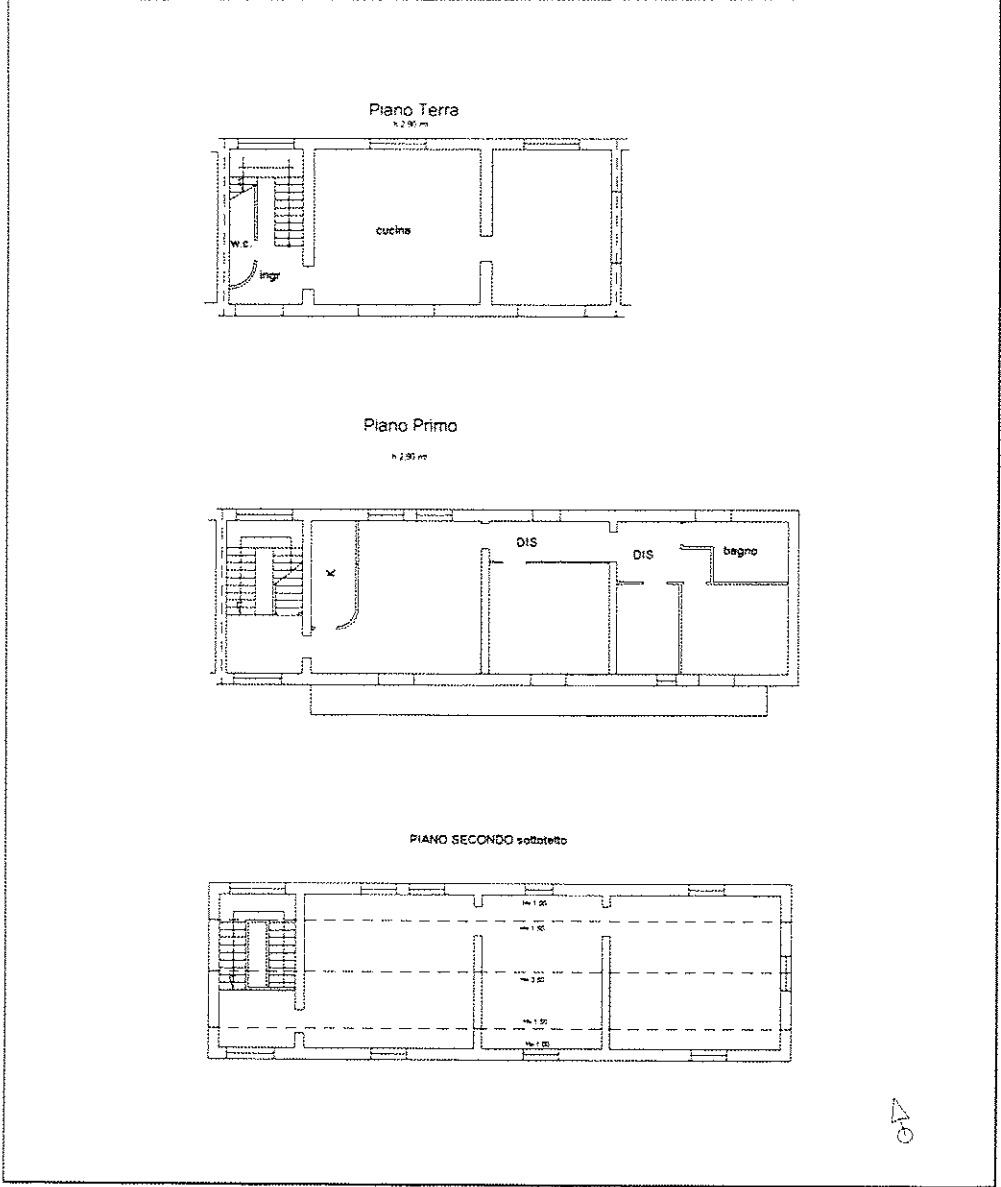
Per una maggiore chiarezza di distribuzione degli spazi interni di seguito è allegata la planimetria pianta piano terra, pianta piano primo e sottotetto e dei 2 blocchi deposito.



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Benevento

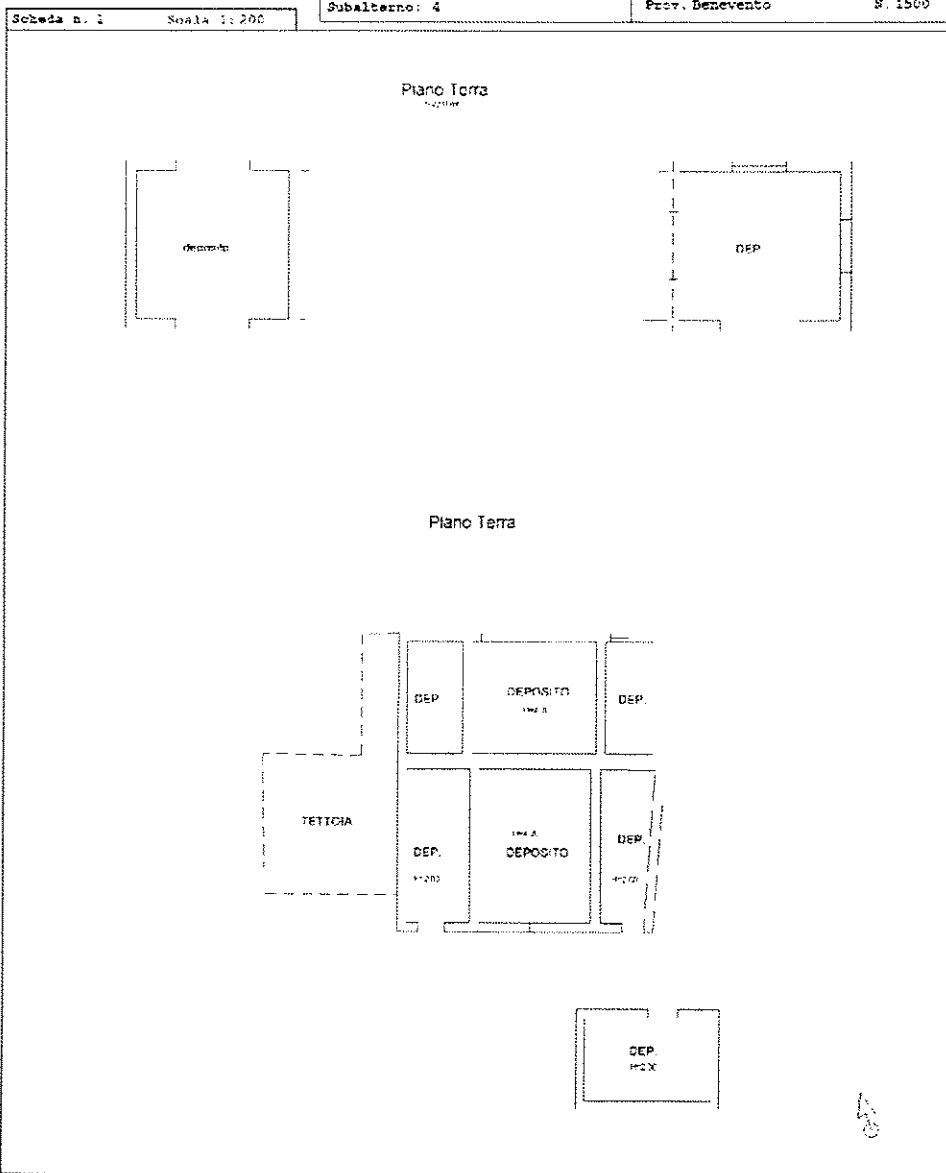
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo In Galdo	
Contrada Vadoricci	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Libero Angelo
Foglio: 51	Iscritto all'albo:
Particella: 827	Ingegneri
Subalterno: 5	Prov. Benevento
	N. 1500

Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Benevento

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria da r.i.u. in Comune di San Bartolomeo in Galdo	
Contrada Vadoricci	riv. SNC
<b>Identificativi Catastali:</b>	
Sezione:	Compilata da: Di Libero Angelo
Foglio: 51	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 827	Prov. Benevento
Subalterno: 4	N. 1500



Nella tabella che segue vengono dettagliatamente riportate le consistenze delle superfici e le destinazioni del lotto T2:

piano	destinazione	superficie lorda mq
terra	residenza	112
primo	residenza	153
secondo	residenza	153





### 5.3 Descrizione e consistenza del LOTTO T3

CARATTERISTICHE	QUALITA'
STRUTTURE VERTICALI	MURATURA DI TUFO
SOLAI	LATERO CEMENTO
COPERTURA	A FALDE CON TEGOLE
PARETI ESTERNE	BLOCCHI DI TUFO
PARETI INTERNE	FORATI
PAVIMENTAZIONE INTERNA	GRE'S
INFISSI ESTERNI	ALLUMINIO
INFISSI INTERNI	LEGNO
IMPIANTI	ELETTRICO - IDRICO - FOGNARIO - RISCALDAMENTO
CONSISTENZA	MQ P.T. 145 MQ 1P. 145
CONDIZIONI GENERALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	ALL'INTERNO: DISCRETE CONDIZIONI ALL'ESTERNO: DISCRETE CONDIZIONI

L'immobile è stato ereditato dal Sig. [REDACTED] con atto di Successione del 06/10/2008 n. 8942.1/2009; bene posseduto per ½ da [REDACTED]



L'immobile è costituito da un unico blocco edilizio: la destinazione "residenziale" con sagoma "di piano" quadrangolare "Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili." La sagoma di ingombro a terra dell'immobile ha dimensioni mt 10,00 x mt 14,30. L'immobile è costituito da due livelli di altezza utile mt 2,90. Internamente, troviamo disposto due unità immobiliari una più piccola e una più grande, con i portoni d'ingresso affiancati ma comunque indipendenti e con accesso direttamente dalla corte comune. Le unità abitative si sviluppano al piano superiore dell'abitazione; i livelli sono collegati tra loro da scala interne. La copertura è a falda con manto di copertura a tegole.

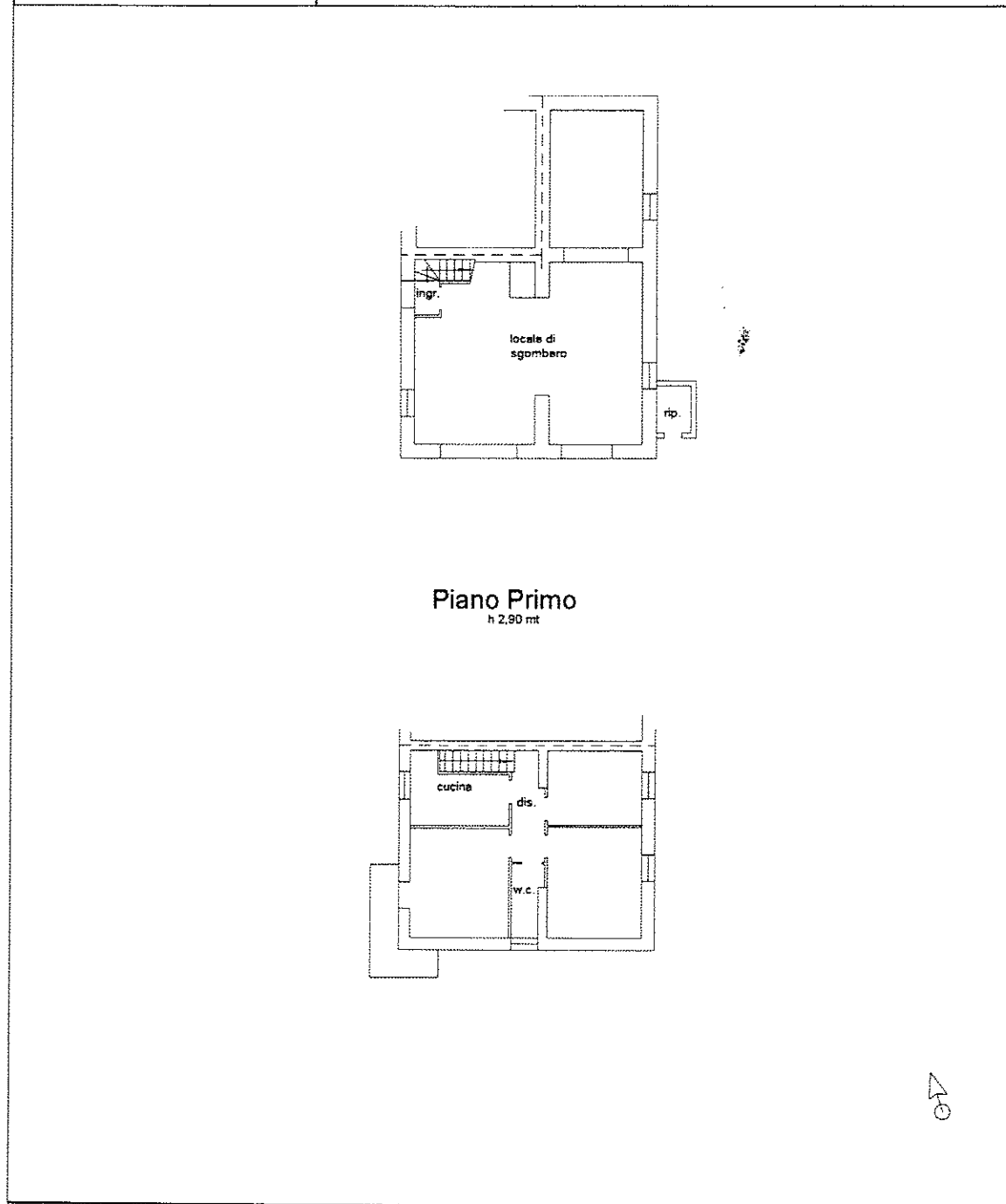


Per una maggiore chiarezza di distribuzione degli spazi interni di seguito è allegata la planimetria pianta piano terra, pianta piano primo e sottotetto dello stato di fatto.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Benevento

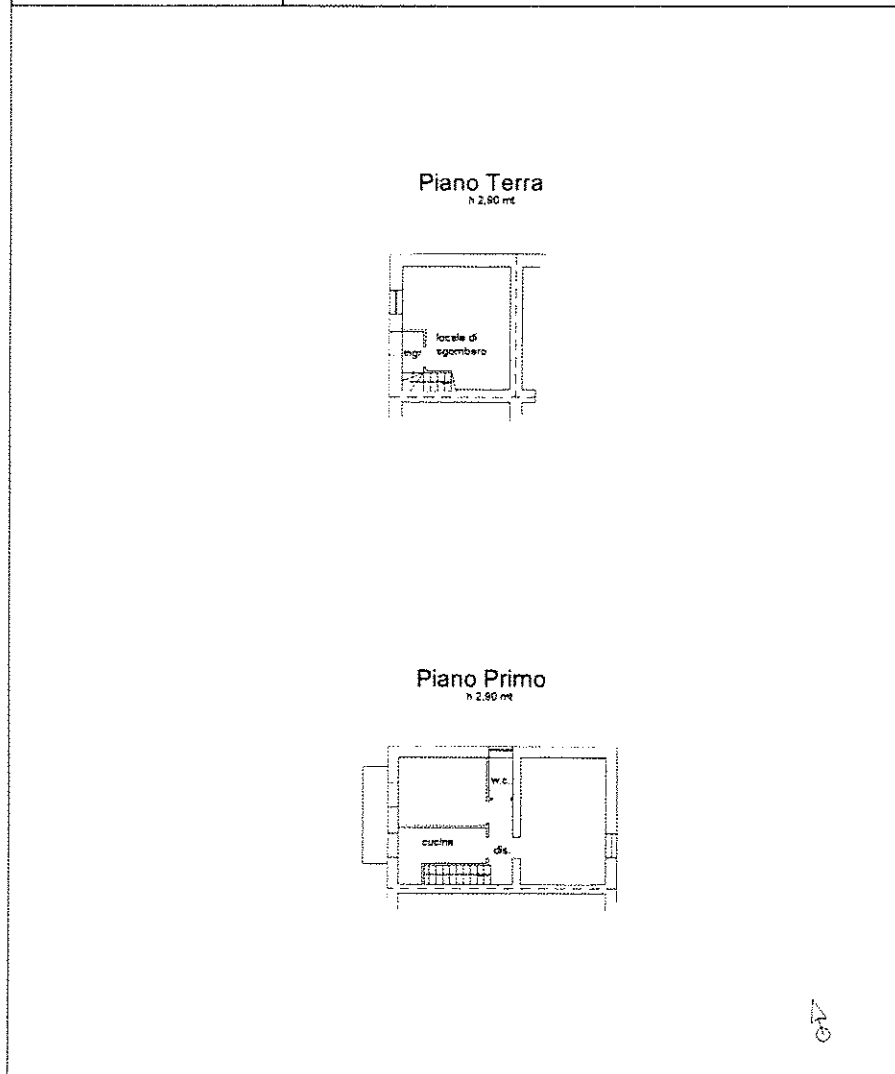
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo In Galdo	
Contrada Vadoricci _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Libero Angelo
Foglio: 51	Iscritto all'albo:
Particella: 834	Ingegneri
Subalterno: 4	Prov. Benevento
	N. 1500

Scheda n. 1      Scala 1:200



Dichiarazione protocollo n. <b>dwi</b>	
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Bartolomeo In Galdo	
Contrada Vadoricci	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da:
Foglio: 51	Di Libero Angelo
Particella: 834	Iscritto all'albo:
Subalterno: 3	Ingegneri
	Prov. Benevento
	N. 1500

Scheda n. 1 Scala 1:200



Nella tabella che segue vengono dettagliatamente riportate le consistenze delle superfici e le destinazioni del lotto T3:

piano	destinazione	superficie lorda mq
terra	residenza	33
primo	residenza	145
terra	Accessori-legnaia- scale, balconi	123



## 6. EFFICIENZA ENERGETICA

La certificazione energetica degli edifici è una procedura di valutazione prevista dalle direttive europee 2002/91/CE e 2006/32/CE.

Per quanto riguarda l'Italia, con l'espressione «*certificazione energetica degli edifici*», deve intendersi la disciplina complessivamente stabilita in tema di rendimento energetico dell'edilizia e contenuta nel d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni.

Dal 28 dicembre 2012, con l'entrata in vigore del decreto 22 novembre 2012, non è più possibile produrre un'autodichiarazione da parte del proprietario in sostituzione dell'attestato di certificazione energetica. La scadente qualità energetica - *classe energetica G* - comporta che i costi per la gestione energetica dell'immobile sono molto alti.

Quindi vi è il rapporto molto stretto tra certificazione energetica e il suo influsso sul valore degli immobili, in quanto viene percepita un po' come la patente di qualità della immobile.

La novità della certificazione energetica non è comunque da poco, perché introduce, per la prima volta, un parametro oggettivo dei criteri costruttivi dell'immobile, che si traducono nel fabbisogno annuo di energia del fabbricato, espresso dalla classe energetica, dalla A alla G.

*Gli immobili in esame non sono muniti di certificazione energetica, che comunque va redatta in caso di vendita, ma per quanto sopra rappresentato senz'altro essi si avvicinano più alla classe "G", che alla "A".*

Anche se non esiste una consolidata correlazione fra classe energetica e deprezzamento degli immobili, in alcuni convegni di settore è emerso che gli immobili nelle classi più alte, A e B, hanno un vantaggio in termini di valore che può arrivare al 10 per cento.

## 7. CRITICITA'

### 7.1 Rilievi effettuati durante il sopralluogo al Fabbricato sito al Vico Lupo - lotto T1

Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile si è potuto constatare quanto segue al fine di rappresentare le condizioni attuali del complesso oggetto di stima. Nel dettaglio si evidenziano aspetti e condizioni che possono influire sulla valutazione di mercato dell'immobile.

- a) Vi sono delle infiltrazioni d'acqua dal tetto;
- b) Gli infissi esterni sono in cattive condizioni,
- c) L'intonaco esterno è in parte deteriorato,
- d) La pavimentazione dei marciapiedi esterni è in parte danneggiata.

Quanto rappresentato è illustrato nelle seguenti immagini.





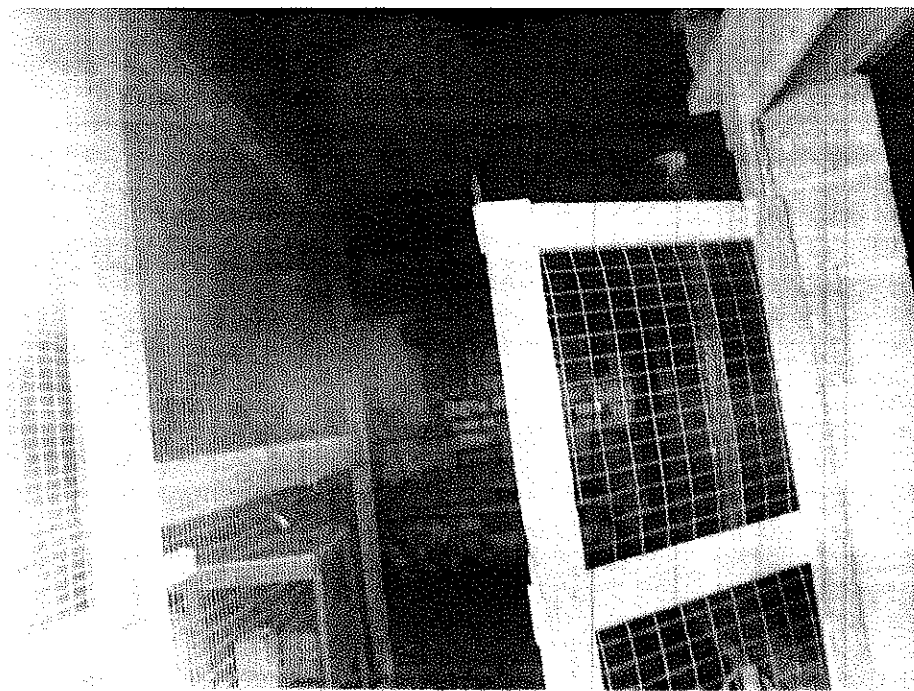
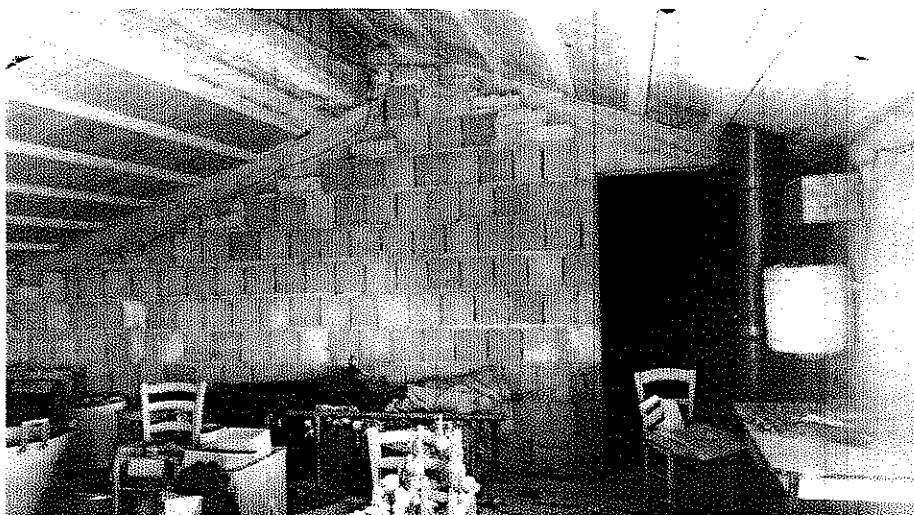
## 7.2 Rilievi effettuati durante il sopralluogo al Fabbricato sito alla C/da Vadoricci snc con identificazione catastale part.IIa 827 - lotto T2

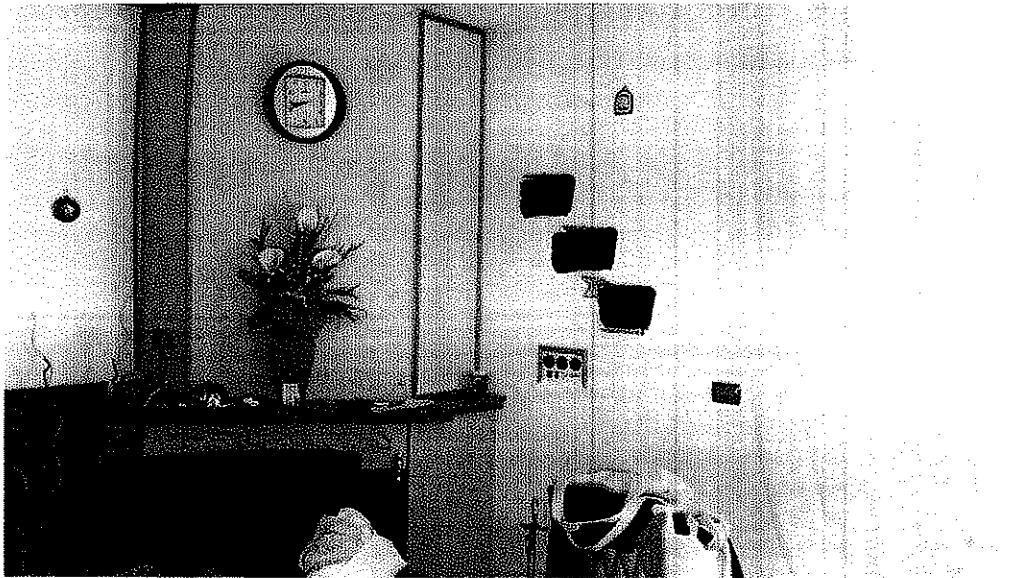
Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile si è potuto constatare quanto segue al fine di rappresentare le condizioni attuali del complesso oggetto di stima. Nel dettaglio si evidenziano aspetti e condizioni che possono influire sulla valutazione di mercato dell'immobile.

- a) locali al piano terra non rifiniti;
- b) il piano sottotetto lasciato al grezzo,
- c) i locali di pertinenza sono lasciati al grezzo
- d) le rifiniture interne all'abitazione sono del tipo tradizionali.

Quanto rappresentato è illustrato nelle seguenti immagini.







### 7.3 Rilievi effettuati durante il sopralluogo al Fabbricato sito alla C/da Vadoricci snc con identificazione catastale part.IIa 834 - lotto T3

Durante il sopralluogo effettuato presso l'immobile si è potuto constatare quanto segue al fine di rappresentare le condizioni attuali del complesso oggetto di stima. Nel dettaglio si evidenziano aspetti e condizioni che possono influire sulla valutazione di mercato dell'immobile.

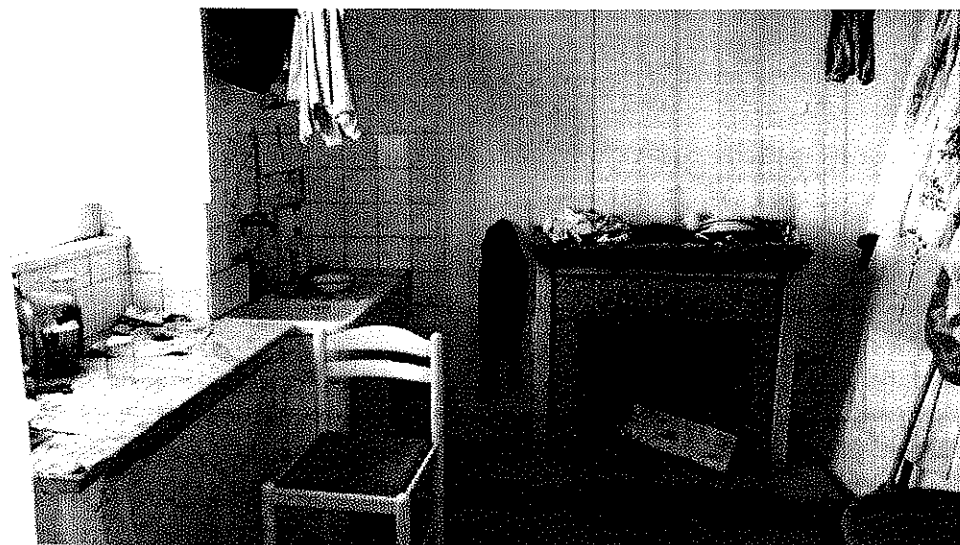
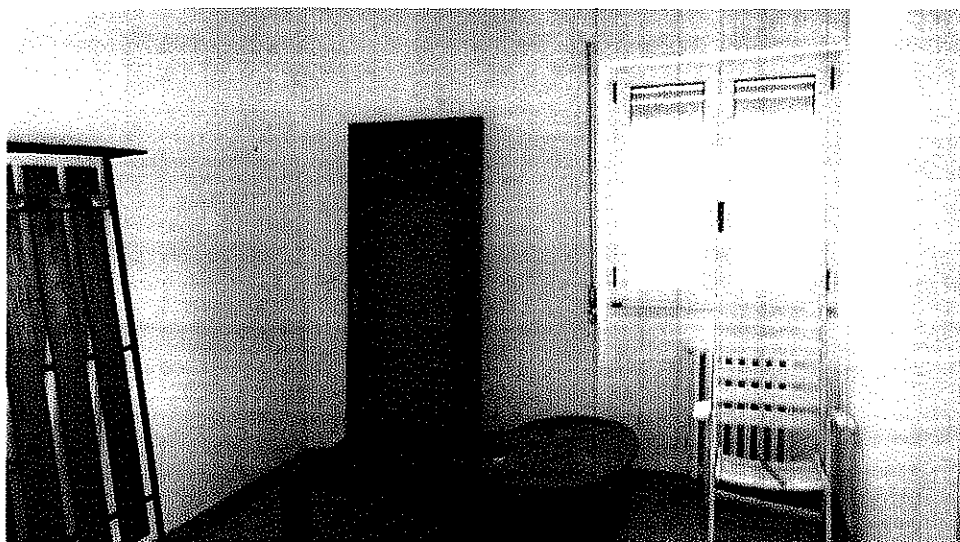
- a) locali al piano terra non rifiniti;
- b) impianti interni obsoleti,
- c) l'intonaco esterno/interno è in parte deteriorato;
- d) infissi esterni/interni cattive condizioni;



Quanto rappresentato è illustrato nelle seguenti immagini.







## 8. STIMA

### 8.1 Generalità

Le condizioni fisiche, qualitative, strutturali dell'immobile e le aree annesse a stimarsi del complesso immobiliare, all'attualità, sono fattori che influenzano il concreto valore dell'immobile. Non sfugge a nessuno, infatti, che la qualità fisica ed il grado di urbanizzazione di un manufatto, per principi generali di estimo, in uno alle possibilità concrete di sfruttamento consentite dallo strumento urbanistico per l'area in cui esso si trova, ne influenzano sicuramente il valore economico di mercato. Nella fattispecie l'immobile oggetto di questa stima è un fabbricato a prevalente destinazione residenziale. Quanto sopra rappresentato sarà tenuto in debito conto nella stima dell'immobile.

### 8.2 Superfici e parametri significativi

Per la concreta valutazione estimativa del cespite prima descritto, si rende preventivamente necessario determinare le c.d. "superfici lorde commerciali" cioè la superficie "vendibile" ottenute ragguagliando le superfici lorde secondo le consuetudini locali, le regole del D.P.R. 138/1998, e, quivi in particolare le indicazioni fornite dal *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, pubblicato dall'Agenzia del Territorio.

In particolare, ponderando i criteri di lettura innanzi evidenziati, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo che si distinguono di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Sicché, i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore max di 25; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98); per gli immobili con destinazione "residenziale" si applicano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Relativamente alle superfici destinate alle attività ed a quelle degli accessori diretti si ritiene utilizzare, nella fattispecie, un coefficiente pari a 0,70% con fattori di decremento che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale (cattive condizioni);
- Relativamente alle superfici destinate alle attività ed a quelle degli accessori diretti si ritiene utilizzare, nella fattispecie, un coefficiente pari a 0,90% ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale (discrete condizioni);
- Per le aree scoperte si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che, per la tipologia di che trattasi, lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale;



- relativamente alle pertinenze c.d. accessorie (corridoi, porticati, cabina enel ecc), un coefficiente pari al 25%.

Ne deriva, per l'immobile che qui si stima, la seguente tabella delle superfici lorde commerciali per il lotto T1 è pari a:

piano	destinazione	superficie lorda mq	coefficiente di ragguglio	superficie raggugliata
terra	residenziale	39,75	0,70	27,82
primo	residenziale	34,25	0,70	23,97
terra	aree esterne o pertinenziali	2,00	0,10	0,2
<b>totale superficie raggugliata - lorda commerciale - in cifra tonda</b>				<b>52,00</b>

per il lotto T2 è pari a:

piano	destinazione	superficie lorda mq	coefficiente di ragguglio	superficie raggugliata
terra	residenziale	112,00	0,90	100,80
primo	residenziale	153,00	0,90	137,70
secondo	In corso di costruzione	153,00	0,45	68,85
terra	aree esterne o pertinenziali	1.491,00	0,10	149,10
terra	Tettoia	40,00	0,25	10,00
<b>totale superficie raggugliata - lorda commerciale - in cifra tonda</b>				<b>465,65</b>

per il lotto T3 è pari a:

piano	destinazione	superficie lorda mq	coefficiente di ragguglio	superficie raggugliata
terra	residenziale	33,00	0,90	29,70
primo	residenziale	145,00	0,90	130,50



terra : aree esterne o pertinenziali	413,00	0,10	41,30
totale superficie ragguagliata - lorda commerciale - in cifra tonda			201,50

### 8.3 Metodologia

Per una valutazione dei fabbricati, quanto più aderente alla realtà locale, si fa riferimento a due criteri estimativi secondo uno schema operativo di ricerca del valore che si basa su una duplice analisi comparata per il controllo reciproco dei risultati che possono derivare da diverse operazioni ricognitive, sicché la stima operata è stata articolata per due diversi "metodi": quello c.d. sintetico-comparativo e quello della capitalizzazione del reddito.

#### a) Metodo sintetico-comparativo

Per l'applicazione di questo metodo, si determina il valore più probabile per il tipo di immobile in questione, su una considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo; il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. All'uopo si farà riferimento sia ai valori pubblicati (2°sem. 2015) dall'*Osservatorio Mercato Immobiliare* presso la stessa Agenzia, sia al "mercato" avendo ritrovato "in rete" una offerta di vendita per simile bene in zona extraurbana del comune di San Bartolomeo in Galdo.

#### b) Metodo della capitalizzazione del reddito

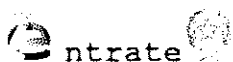
Con detto metodo, il valore del cespite si determina in relazione al reddito che può produrre, cioè in riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità, dalla locazione; anche in questo caso si può fare riferimento all'Osservatorio del mercato immobiliare.

#### 8.3.1 Valutazione sintetica comparativa

E' il procedimento basato sulla comparazione diretta del bene che qui trattasi con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. All'uopo soccorrono fonti di *certa provenienza*.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare, presso la stessa Agenzia del Territorio, circa i prezzi medi di compravendita di case civili e per il 2° semestre 2015 (ultima pubblicata), sottopone la seguente griglia: Comune: SAN BARTOLOMEO IN GALDO - Fascia/zona: EXTRAURBANA/ZONA AGRICOLA - Codice di zona: R1 - Destinazione: RESIDENZIALE





Gratiacchi Home - Osservazione e Osservatori del Mercato Immobiliare - Banca dati -  
 quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultati

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: BENEVENTO

Comune: SAN BARTOLOMEO IN GALDO

Fascia zona: Estimazione ZONA AGRICOLA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 0

Destinazione: Residenziale

		Valore		Superficie		Valori		Superficie	
		Mercato (€/mq)		(L/N)		Locazione (€/mq x mese)		(L/N)	
		Min	Max			Min	Max		
Abitazioni civili	NORMALE	720	890	L		3,5	4,6	N	
Villa	NORMALE	1000	1500	L		5,5	7,9	N	
Ville e Villini	NORMALE	1250	1500	L		5,5	7,9	N	


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	720	890	L	3,5	4,6	N
VILLE E VILLINI	NORMALE	1250	1500	L	5,5	7,9	N

Il valore che si prende a riferimento è quello medio delle abitazioni civili (€ 720/890 -in buono stato), con un abbattimento del 10%, in quanto gli immobili non si possono considerare completamente "in buono stato", per cui si considera un valore di € 805/mq.

Sul sito di "www.borsinoimmobiliare.it" sono state estrapolate le quotazioni di case residenziali della Zona Semicentrale - C.Da Taverna, di San Bartolomeo in Galdo, riportate nella tabella seguente:



Tab. 1  
 Tab. 2  
 Tab. 3  
 Tab. 4



Tab. 5

Destinazione	Superficie lorda commerciale mq	Superficie commerciale mq	Valore €/mq	Valore complessivo
Abitazioni di tipo Economico	901	810	810	656.100
Abitazioni di tipo Economico in buono stato	901	810	807,5	650.600
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato	901	810	805	650.000
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto)	901	810	724,5	586.000
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio	901	810	807,5	650.600
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto)	901	810	724,5	586.000
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio	901	810	807,5	650.600
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto)	901	810	724,5	586.000
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio	901	810	807,5	650.600
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto)	901	810	724,5	586.000
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio	901	810	807,5	650.600
Abitazioni di tipo Economico in cattivo stato (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto) - Valore medio (10% di sconto)	901	810	724,5	586.000

Il valore che si prende a riferimento è quello medio di Abitazioni di tipo Economico (€ 901-in buono stato), con un abbattimento del 10%, in quanto gli immobili non si possono considerare completamente "in buono stato", per cui si considera un valore di € 810/mq.

### 8.3.2 VALORE di mercato

I valori ritrovati e stimati consentono di determinare secondo la seguente tabella il più probabile valore di mercato del complesso qui in esame, utilizzando un parametro di € 807,5/mq, derivante dalla media tra € 805 ed € 810, come sopra determinati.

A questo punto, per meglio identificare i 3 immobili si fa riferimento ai lotti sopra descritti:

lotto T1 = (part.IIa 513)

lotto T2 = (part.IIa 827)

lotto T3 = (part.IIa 831)

La seguente tabella riporta i 3 lotti:

destinazione	superficie lorda commerciale mq	valore €/mq	valore complessivo
--------------	---------------------------------	-------------	--------------------



Lotto T1: residenziale con annesse aree scoperte pertinenziali	52,00	807,5	€ 41.990,00
Lotto T2: residenziale con annesse aree scoperte pertinenziali	465,65	807,5	€ 376.013,00
Lotto T3: residenziale con annesse aree scoperte pertinenziali	201,50	807,5	€ 162.711,00
<b>VALORE di mercato complesso immobiliare, in cifra pari</b>			<b>€ 580.714,00</b>

### 5.3.3 Valutazione per capitalizzazione dei redditi

La capitalizzazione dei redditi rappresenta il procedimento analitico per la stima del valore di mercato. Nella capitalizzazione dei redditi si determina l'ammontare del capitale immobiliare - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce -  $R_n$  - per un saggio r.c.d. saggio di capitalizzazione

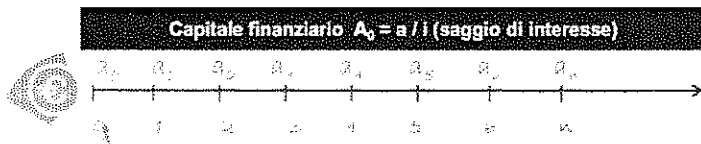
La formula è la seguente  $V_m = R_n/r$

### 8.4 Presupposti della capitalizzazione

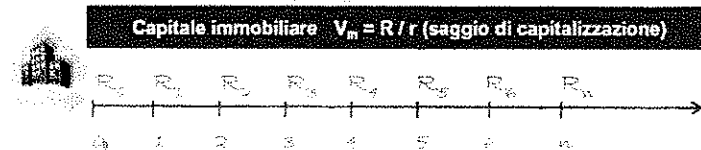
La capitalizzazione dei redditi ha due postulati: Il primo, economico: **un bene vale quanto rende** cioè esiste una equivalenza economica tra il valore patrimoniale di un bene ed il reddito che questo bene è in grado di dispiegare. Il secondo, finanziario: **vi è una tendenziale coincidenza tra il valore del bene da stimare e la somma (finanziaria) dei redditi futuri** - Si deve utilizzare una operazione di matematica finanziaria che consente di trasformare una serie di redditi costati, posticipati, futuri ed illimitati in valore attuale chiamata accumulazione iniziale.

Nella capitalizzazione dei redditi si utilizzano annualità posticipate, costanti, illimitate e ordinarie. Le annualità (a) sono quelle prestazioni finanziarie che si verificano ad intervalli annuali e sono classificate in : posticipate o anticipate, in base alla scadenza di ciascuna annualità, rispettivamente alla fine o all'inizio dell'anno, costanti o variabili, in base all'ammontare di ciascuna annualità, limitate o illimitate, in base alla durata complessiva della serie di prestazioni (si dicono anche temporanee o perpetue) Le somme di denaro disponibili in tempi diversi sono considerate disomogenee e pertanto non è possibile fare alcuna operazione matematica. -



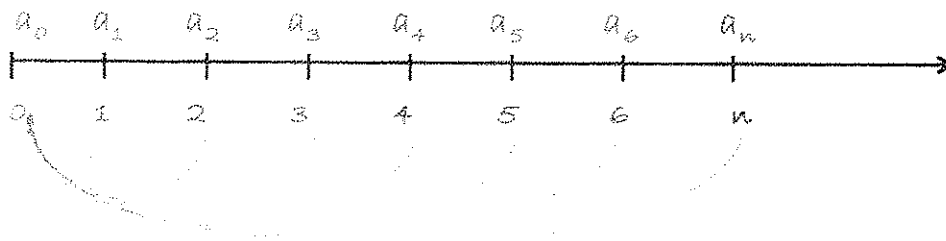


$$A_0 = a \frac{q^n - 1}{iq^n}$$



In linea generale  $r < i$  poiché gli investimenti immobiliari hanno minore rischio e maggiore durata

E' necessario omogeneizzarle temporalmente, ovvero riportarle ad un unico orizzonte temporale (di solito al momento iniziale) e poi sommarle



$$A_0 = \frac{a}{i}$$

Se le annualità

sono considerate posticipate, costanti e limitate la formula è la seguente:

Qualora le annualità siano posticipate, costanti ma illimitate, invece:

dove

$A_0$  = accumulazione iniziale

$a$  = annualità

$i$  = saggio di interesse come prezzo d'uso di un capitale finanziario

$$q = 1 + i$$

E' possibile, quindi determinare il valore di mercato di un bene immobile come accumulazione di redditi: cioè, sotto il profilo economico, è possibile assimilare il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso.

### 5.4.2 Passaggi operativi

La presente stima per capitalizzazione viene quindi effettuata mediante i seguenti passaggi operativi:





- ✓ la stima del reddito lordo ordinario;
- ✓ la stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto,
- ✓ la stima del saggio di capitalizzazione ordinario;
- ✓ l'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile.

Il **reddito capitalizzabile o reddito netto (Rn)** è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà (S spese in detrazione) -  $Rn = RI - S$ .

Il **reddito lordo annuo** dell'immobile (RI) non è altro che l'affitto annuale dell'immobile e può essere stimato con riferimento alle fonti indirette e dirette (euro/mq-anno o euro/mq mese\*12). Nella specie che qui trattasi il "dato" anche in questo caso deriva da fonti certe ed attendibili: dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si stima mediamente pari ad € **3,6/mese** il canone di locazione per capannoni destinati ad attività produttive di beni o servizi.

### Le spese in detrazione

Le spese in detrazione sono spese non quantificabili in modo univoco e che variano in funzione dei cambiamenti tecnologici impiantistici e della diversa normativa fiscale:

- ✓ imposte e tasse: **IMU** già ICI, la cui base imponibile è il valore catastale dell'immobile (con un prelievo sino al 10 per mille in ragione delle politiche del Comune di appartenenza) - Irpef e Irpeg (imposta sulle persone fisiche o giuridiche) la cui base imponibile è rappresentata dal reddito dell'immobile
- ✓ spese relative al capitale investito : manutenzione (3-10% RI), assicurazione (0,5% RI), quota ammortamento (1,0 % RI)
- ✓ spese relative al reddito ottenibile : sfitti e insolvenze (0,5 - 3% RI), amministrazione ed esazione (2 - 4 % RI) .

La letteratura "finanziaria" riporta le spese in detrazione al reddito lordo e la loro incidenza secondo la seguente griglia:

Spese in detrazione	Forte, De Rossi (1979)			Michieli (1993)			Realfonzo (1996)		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2%	4%	3,0%	4%	8%	6,0%	2%	6%	4,0%
Servizi	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2,0%
Assicurazioni	0%	0,5%	0,3%	1%	2,0%	1,5%			0,5%
Ammortamento	0%	1,0%	0,5%	2%	3,0%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	0%	3%	1,5%	2%	4%	3,0%	1%	3%	1,8%
Imposte	7%	11%	9,0%	10%	15%	12,5%			11,25%
<b>Totale</b>	<b>12%</b>	<b>28,5%</b>	<b>20%</b>	<b>26%</b>	<b>43%</b>	<b>35%</b>	<b>17,75%</b>	<b>31,25%</b>	<b>24,5%</b>

Nel caso che qui si occupa, avendo in conto della qualità e quantità dell'immobile stimato, delle condizioni di ordinarietà in cui esso verso e del grado dei "servizi" di cui gode in rapporto all'accessibilità, alle finiture di buona qualità ed in ragione dei pesi fiscali specifici, si



assume un coefficiente di spesa pari al 40% del Reddito Lordo ritraibile dal cespite, siccome alla seguente tabella

II -Si trascurano perché ininfluenti :  
 -gli interessi legali sulla cauzione e quelli commerciali si ritengono compensati in quanto i relativi valori sono ininfluenti; Le spese di ammortamento; le spese di assicurazione

Categoria	% di incid Min	% di incid Max	% Incid. adottata
manutenzione ordinaria	2,66	4,33	3,5
servizi	3	6	5
rischi inesigibilità affitti	1,33	2,5	2
amministrazione	1	3	2
aliquote imposte e tasse	10	35	27,5
			<b>40</b>

**saggio di capitalizzazione:** riflette il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto dei beni d'uso ed è ottenuto come rapporto tra il reddito dell'immobile ed il suo prezzo; in funzione della natura lorda o netta del reddito considerato è qualificato lordo o netto. Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono aggiunte e detrazioni secondo la formula:  $r = r_m + \Sigma A - \Sigma D$  - La stima analitica del saggio di capitalizzazione si sviluppa in fasi:



Prima fase: ricerca del saggio ordinario medio in ragione della localizzazione e del segmento

## Le aggiunte e detrazioni - Orefice

Intervallo minimo  
/massimo di  
incidenza

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Aggiunte e detrazioni al saggio medio	
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %	Car. Posizionali esterne
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	± 0,28 %	
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %	
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,8 %	
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %	Car. Posizionali intrinseche
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %	
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	Car. Intrinseche
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %	
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	± 0,16 %	Car. Produttive
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %	
Età dell'edificio	± 0,10 %	
Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %	

Le caratteristiche positive diminuiscono  $r$ ; quelle negative lo aumentano.

Di mercato considerato; la letteratura [redacted] propone la seguente griglia :

	saggio di capitalizzazione netto		
	minimo (%)	massimo (%)	medio (%)
centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Nel caso che qui trattasi si assume un saggio medio per i centri di media dimensione pari a 4,00%

Seconda fase: apporto degli opportuni aggiustamenti in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

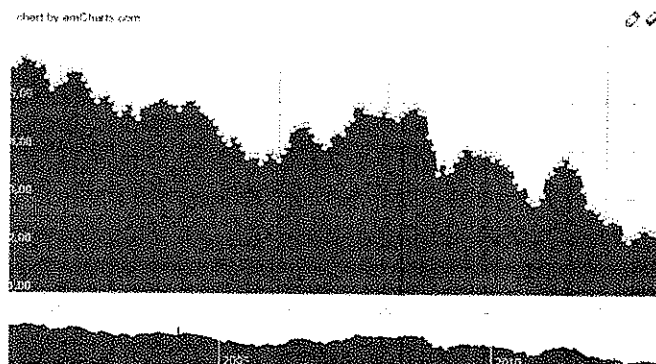
La dottrina [redacted] suggerisce i seguenti coefficienti:

Per il complesso immobiliare quivi stimato si ritiene, in tale ragione, privilegiare i seguenti incrementi o decrementi:

- grado di finitura interna ed esterna, livello tecnologico ..... + 0,16%
- necessità di scarsa manutenzione ordinaria o straordinaria ..... +0,12 %
- età dell'edificio..... - 0,10%



- suscettibilità di trasformazioni o adattamenti..... - 0,04%
- livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico ..... -0,08 %
- dimensioni subordinate degli spazi scoperti..... - 0,06%
- caratteristiche di prospicienza e luminosità..... + 0,20%
- qualificazione dell'ambiente esterno..... + 0,18%
- centralità rispetto al centro urbano..... - 0,20%



Da ciò deriva che il saggio medio di capitalizzazione utilizzabile può porsi pari a **4,58%** =  $[4,00\% + (0,16\% + 0,12\% + 0,20\% + 0,18\%) - (0,04\% + 0,08\% - 0,20\%)]$  valore pressoché simile allo **Euribor** (acronimo di **EUR** o **Inter Bank Offered Rate**, tasso interbancario di offerta in euro) medio per l'anno 2015.

#### 8.4.4 VALORE del complesso, per capitalizzazione dei redditi

I canoni medi desumibili dalla tabella dell'O.M.I. in uno ai fattori ed indici determinati consentono di quantificare il reddito (da locazione) dei diversi lotti:

LOTTO T1

destinazione	superficie lorda commerciale mq	canone medio €/mq-mese	canone locazione €/anno in c.p.
residenziale	52,0	3,6	187,20
<b>REDDITO lordo annuo, in c.p.</b>			<b>€ 2.246,40</b>

Deriva, quindi che:

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{RI} - \text{Spese} = \text{€ 2.246,40} - 40\% = \dots\dots\dots \text{€ 1.347,84}$$

Dal quale, assumendo un saggio di capitalizzazione pari a 4,58%, si determina un Valore (per capitalizzazione del reddito) del cespite pari a:

$$V = \text{Rn}/r = \text{€ 1.387,84}/0,0458 = \dots\dots\dots \text{€ 29.428,82}$$



LOTTO T2

destinazione	superficie lorda commerciale mq	canone medio €/mq-mese	canone locazione €/anno in c.p.
residenziale	465,65	3,6	1.676,34
<b>REDDITO lordo annuo, in c.p.</b>			<b>€ 20.166,00</b>

Deriva, quindi che:

**Reddito netto annuo** = RI - Spese = € 20.166,00 - 40% = ..... € 12.069,65

Dal quale, assumendo un saggio di capitalizzazione pari a 4,58%, si determina un Valore (per capitalizzazione del reddito) del cespite pari a:

$V = Rn/r = € 12.069,65 / 0,0458 = \dots\dots\dots € 263.530,00$

LOTTO T3

destinazione	superficie lorda commerciale mq	canone medio €/mq-mese	canone locazione €/anno in c.p.
residenziale	201,50	3,6	725,40
<b>REDDITO lordo annuo, in c.p.</b>			<b>€ 8.750,00</b>

Deriva, quindi che:

**Reddito netto annuo** = RI - Spese = € 8.750,00 - 40% = ..... € 5.250,00

Dal quale, assumendo un saggio di capitalizzazione pari a 4,58%, si determina un Valore (per capitalizzazione del reddito) del cespite pari a:

$V = Rn/r = € 5.250,00 / 0,0458 = \dots\dots\dots € 114.628,00$

9. PARERE DI STIMA

- analizzando i risultati e comparandoli otteniamo:

✓ LOTTO T1:

$(€ 41.990,00 + € 29.428,82) / 2 = € 71.418,82 / 2 = € 35.710,00$

✓ LOTTO T2:

$(€ 264.192,00 + € 376.013,00) / 2 = € 639.543,00 / 2 = € 319.771,50$



✓ LOTTO T3:

$$(\text{€ } 162.711,00 + \text{€ } 114.628,00) / 2 = \text{€ } 277.339,00 / 2 = \text{€ } 138.669,50$$

Lo scrivente per la stima in oggetto evidenzia che il valore di stima suesposto tiene conto del contesto in cui i beni sono allocati, del fenomeno della desertificazione dei piccoli centri del mezzogiorno, per cui il valore sopra stimato va bene in condizioni ordinarie, mentre per l'attuale congiuntura economica va certamente rapportato alla valenza di ulteriori seguenti considerazioni:

- a) l'intero compendio immobiliare certamente ha una bassa classe energetica, che potrebbe portare ad un deprezzamento del valore stimato sino al 10%;
- b) la grave crisi economica/finanziaria che attanaglia l'Europa ha dei risvolti negativi molto pesanti sull'economia delle zone del sud Italia, per cui il mercato immobiliare è in una fase di stasi, per cui non sono rivendibili valori di mercato attendibili relativi a trasferimenti di beni simili;
- c) immobili simili messi in vendita a prezzi inferiori a quelli di mercato, rimangono comunque invenduti, non solo nel comune di San Bartolomeo in Galdo ma anche per le altre zone di Benevento e Provincia;
- d) gli accatastamenti ex novo degli immobili oggetto di accertamento sono stati distinti per sub, per agevolare la loro vendibilità;

In definitiva, sulla base delle suesposte considerazioni, il compendio immobiliare si rivaluta decurtando ulteriormente una percentuale del 10% ottenendo definitivamente una stima di

┆ LOTTO T1:

$$\text{€ } 35.710,00 \times - 10\% = \text{€ } 32.138,00$$

┆ LOTTO T2:

$$\text{€ } 319.771,50 \times - 10\% = \text{€ } 287.495,00$$

┆ LOTTO T3:

$$\text{€ } 138.669,50 \times - 10\% = \text{€ } 124.803,00$$

## 10. STIMA DEI TERRENI AGRICOLI - LOTTO T4 e LOTTO T5

### 10.1 identificazione degli immobili e destinazione urbanistica.

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando la zonizzazione contenuta nel P.R.G. del comune di San Bartolomeo in Galdo in provincia di Benevento e quella di Volturara Appula in provincia di Foggia, è stato possibile stabilire:

- I terreni oggetti di stima ricadenti nel comune di San Bartolomeo in Galdo ricadono in area Agricola per un totale di mq 62.796,00

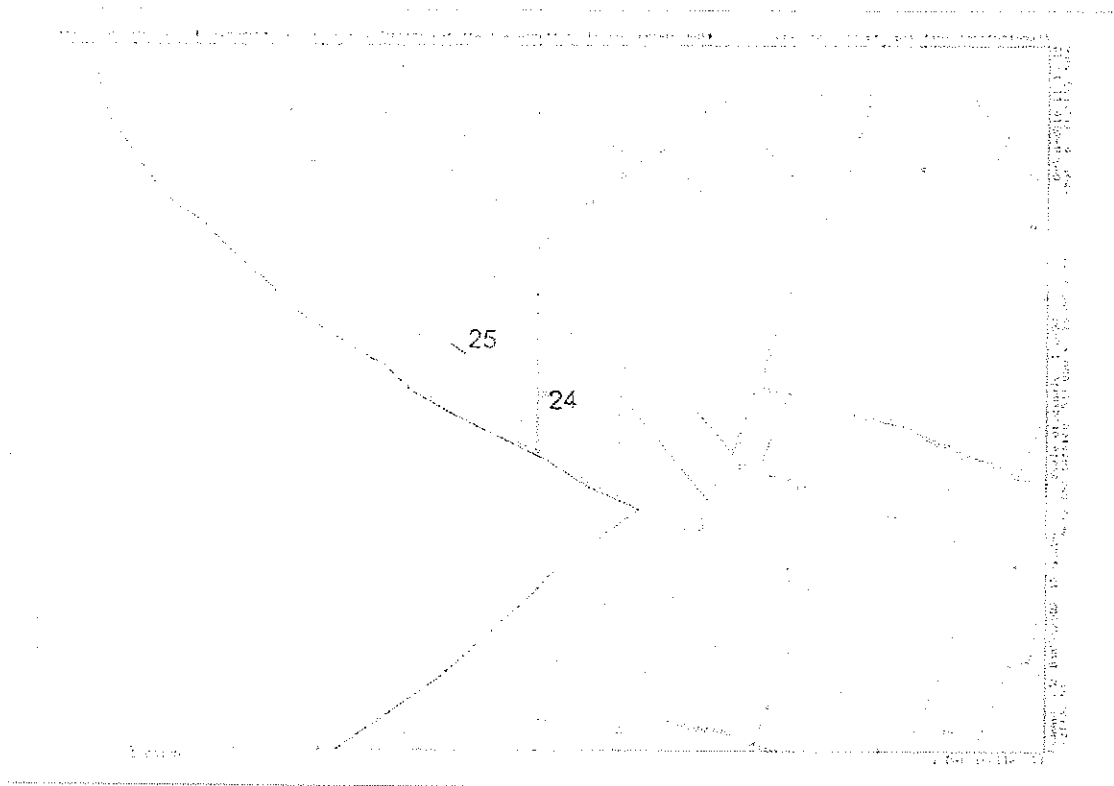


- I terreni oggetti di stima ricadenti nel comune di Volturara Appula ricadono in area Agricola per un totale di mq 46.834,00

Per quanto riguarda i fabbricati rurali presenti essi non sono oggetto di valutazione viste le loro condizioni di rudere.

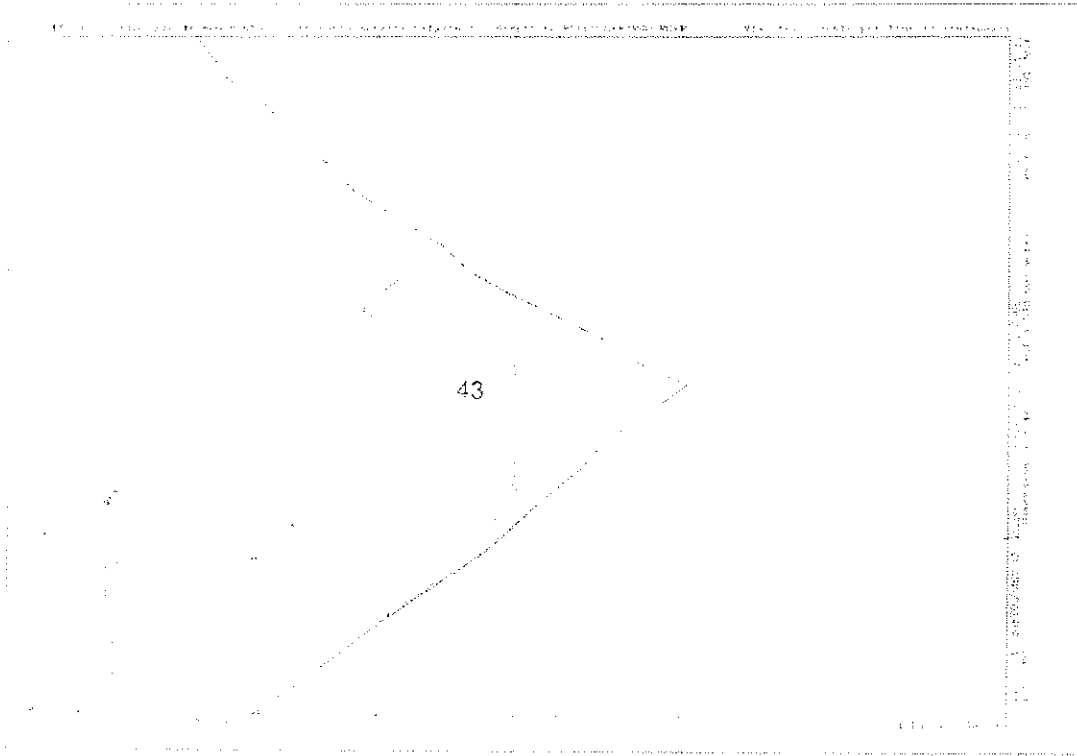
**LOTTO T4:** terreni agricoli nel comune di San Bartolomeo in Galdo;

Comune di San Bartolomeo in Galdo foglio n. 51 part.lla nn. 24/25

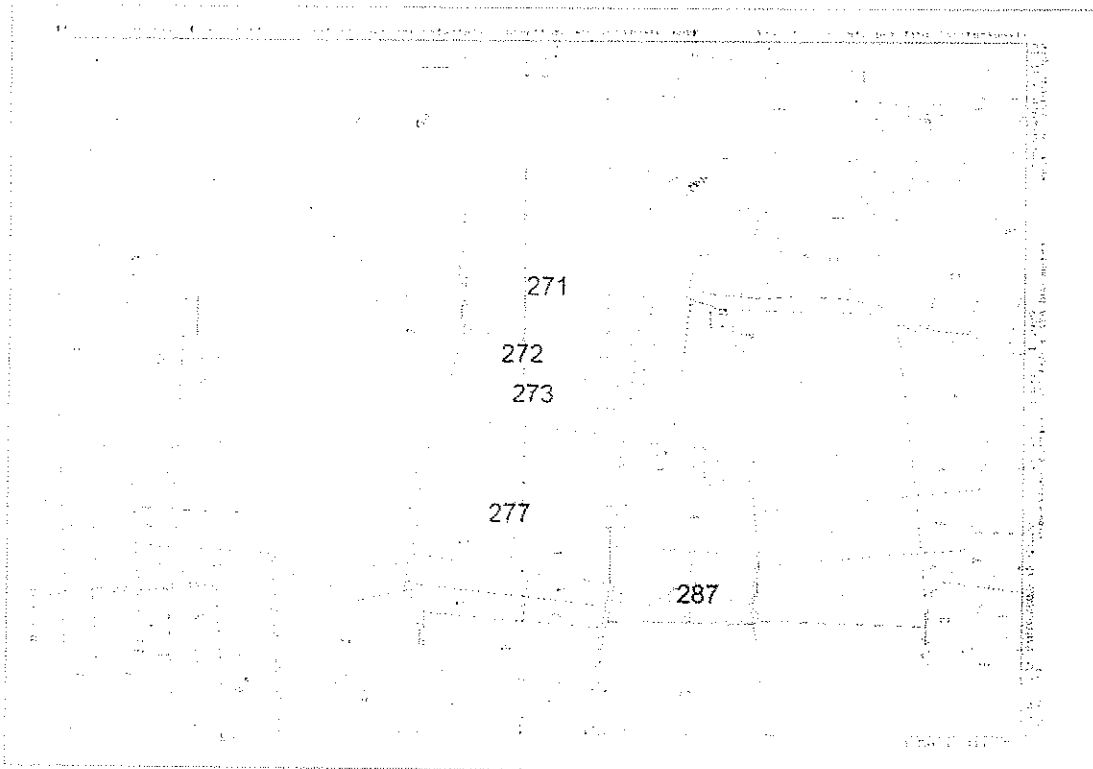


Comune di San Bartolomeo in Galdo foglio n. 51 part.lla n.43



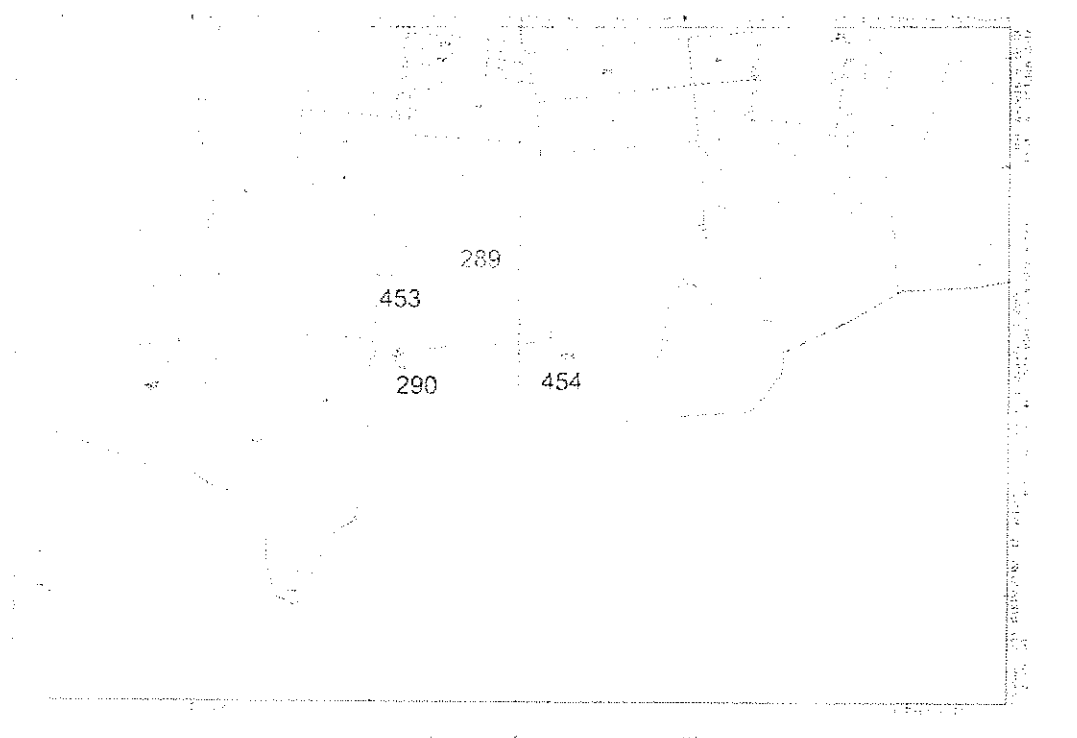


Comune di San Bartolomeo in Galdo foglio n. 51 part.ile nn.271/272/273/277/287

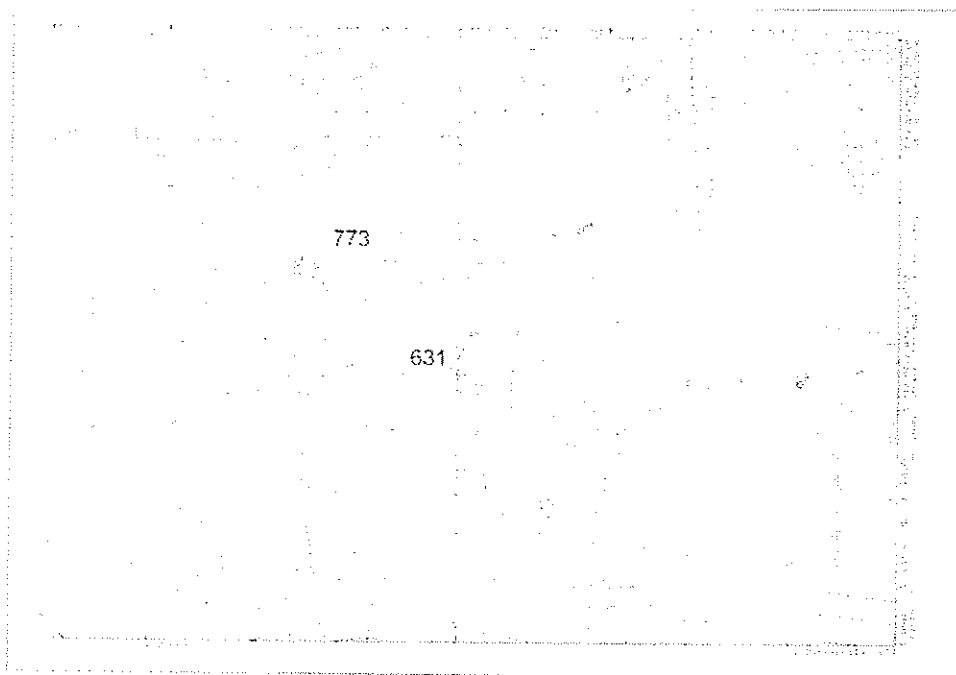




Comune di San Bartolomeo in Galdo foglio n. 51 part.ile nn.289/290/453/454

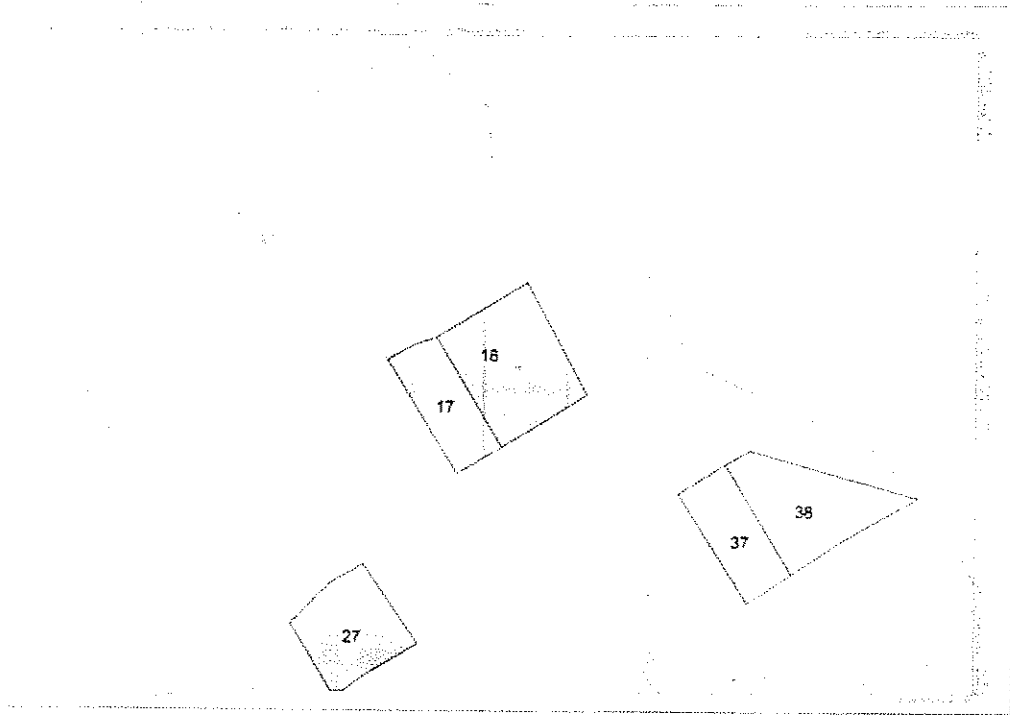


Comune di San Bartolomeo in Galdo foglio n. 51 part.ile nn.773/631

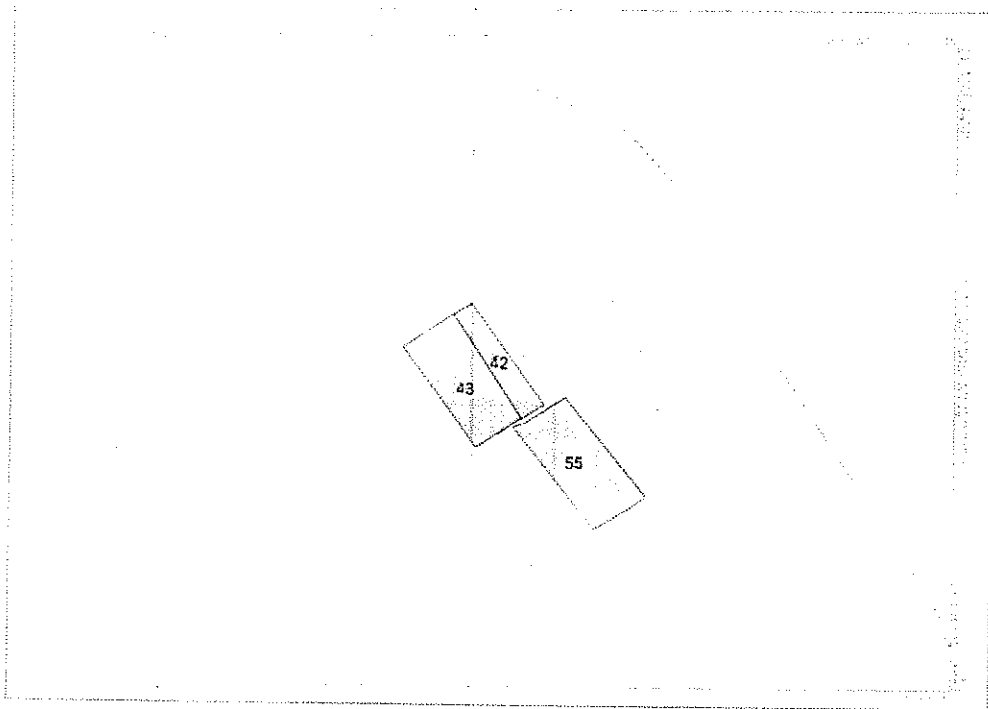


**LOTTO T5:** terreni agricoli nel comune di Volturara Appula;

Comune di Volturara Appula foglio n. 37 part.ile nn. 17/18/27/37/38



Comune di Volturara Appula foglio n. 37 part.ile nn. 42/43/55



## 10.2 Provenienza, confini, conformazione e peculiarità del terreno oggetto di stima.

I terreni oggetto di stima sono pervenuti al sig. ██████████ in comproprietà con la sorella ██████████ a seguito di denuncia di successione del 06/10/2008 n. 8942.1/2009 in atti dal 27/10/2009.

Le suddette particelle, insistenti sia nel territorio comunale di San Bartolomeo in Galdo che di Volturara Appula, risultano ubicate in zona collinare a circa 600 metri slm. L'andamento pertanto risulta essere, per la maggior parte delle superfici, acclivi e, soprattutto per i terreni individuati nel comune di Volturara Appula, interessati da frane superficiali. I fabbricati rurali, come già sopra specificato, presenti nei fondi indicati catastalmente alla part.lla 25 e 290 del foglio n. 51 del comune di San Bartolomeo in Galdo, sono in realtà dei veri e propri ruderi in condizioni fatiscenti e pericolanti. Per questi immobili non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi originari, ivi compresa la dichiarazione di abitabilità/agibilità. Da questo deriva la loro non commerciabilità, per cui non si procederà alla loro stima. La stima di che trattasi interessa terreni completamente liberi da vincoli e pienamente utilizzabili per come previsto dalla loro destinazione secondo lo strumento urbanistico previsto nel comune di San Bartolomeo in Galdo; mentre, per quanto riguarda i terreni individuati nel comune di Volturara Appula si riscontra che essi sono terreni gravati da uso civico.

## 11. STIMA

**LOTTO T4:** Dall'esame del quadro d'insieme dei suddetti valori, per la Regione Agraria n. 2 (- Comprende i Comuni di Baselice, Castelfranco in Miscano, Castelpagano, Castelvetere in Val Fortore, Circello, Colle Sannita, Foiano di Val Fortore, Ginestra degli Schiavoni, Molinara, Montefalcone Val Fortore, Reino, San Bartolomeo in Galdo, San Giorgio la Molarola e San Marco dei Cavoti.) Legge 590/65 - Art.4 - VALORI FONDIARI MEDI UNITARI RIFERITI AD UNITA' DI SUPERFICIE ED A TIPI DI COLTURA, pubblicato sul BURC Regione Campania D.D. 10 del 09/03/2016 ed in riferimento al tipo di coltura, risulta un valore medio di:

- 10.500,00 €/Ha - seminativo
- 13.700,00 €/Ha - seminativo arborato
- 20.000,00 €/Ha - vigneto
- 21.100,00€/Ha - uliveto

### 11.1 Calcolo delle superfici

Determinazione del valore complessivo distinta per tipologia

coltura	mq totali	€/mq	Valore €
seminativo	37.004,00	1,05	38.854,20
seminativo arborato	15.890,00	1,37	21.769,30
vigneto	8.492,00	2,00	16.984,00



uliveto	2.324,00	2,11	4.903,64
Totale complessivo valore terreni Lotto T4- in cifra tonda			82.511,00

Per eseguire una corretta valutazione della stima dei terreni si vuole ricalcolare la superficie dei terreni effettivamente goduta dal sig. ██████████ in quanto dalle visure si evidenzia che esso è comproprietario su tutte le particelle (1/2 ; 6/20; 1/3; 6/15).

Di seguito si elabora una tabella esemplificativa per il calcolo della effettiva superficie goduta:

coltura	mq totali	superficie goduta
seminativo	37.004,00	15.151,00
seminativo arborato	15.890,00	7.297,00
vigneto	8.492,00	4.114,00
uliveto	2.324,00	886,4

1. seminativo mq 15.151,00 x 10.500,00 €/Ha

$$\text{€/mq} = 10.500,00 / 10.000 = 1,05 \text{ €/mq}$$

$$15.151,00 \text{ mq} \times 1,05 \text{ €} = \text{€ } 15.908,00$$

2. seminativo arborato mq 7.297,00 x 13.700,00 €/Ha

$$\text{€/mq} = 13.700,00 / 10.000 = 1,37 \text{ €/mq}$$

$$7.297,00 \text{ mq} \times 1,37 \text{ €} = \text{€ } 9.997,00$$

3. vigneto mq 4.114,00 x 20.000,00 €/Ha

$$\text{€/mq} = 20.000,00 / 10.000 = 2,00 \text{ €/mq}$$

$$4.114,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €} = \text{€ } 8.228,00$$

4. uliveto mq 886,40 x 21.100,00 €/Ha

$$\text{€/mq} = 21.100,00 / 10.000 = 2,11 \text{ €/mq}$$

$$886,40 \text{ mq} \times 2,11 \text{ €} = \text{€ } 1.870,00$$

Il valore dei terreni individuati nel LOTTO T4 è pari a € 36.003,00

**LOTTO T5:** si fa riferimento alla Agenzia del territorio - Regione Puglia - dove si fa riferimento alla Regione Agraria n. 3 (Comuni Di: Alberona, Biccari, Carlantino, Casalnuovo Monterotaro, Casalvecchio Di Puglia, Castelluccio V Maggiore, Castelnuovo Di Daunia, Celenza



Valfortore, Motta Montecorvino, Pietramontecorvino, San Marco La Catola, Volturara Appula, Volturino) ed in riferimento al tipo di cultura, risulta un valore medio di:

- 7.662,72 €/Ha - seminativo
- 511,68 €/Ha - Incolto prod.
- 1.460,16 €/Ha - pascolo arb.

#### Calcolo

#### Determinazione del valore complessivo distinta per tipologia

coltura	mq totali	€/mq	Valore €
seminativo	39.035,00	0,77	30.057,00
incolto produttivo	7.680,00	0,05	384,00
pascolo arborato	119,00	0,15	17,85
<b>Totale complessivo valore terreni Lotto T5- in cifra tonda</b>			<b>30.459,00</b>

Per eseguire una corretta valutazione della stima dei terreni si vuole ricalcolare la superficie dei terreni effettivamente goduta dal sig. ██████████ in quanto dalle visure si evidenzia che esso è comproprietario su tutte le particelle (1/2).

Di seguito si elabora una tabella esemplificativa per il calcolo della effettiva superficie goduta:

coltura	mq totali	superficie goduta
seminativo	39.035,00	19.517,50
incolto produttivo	7.680,00	3.840,00
pascolo arborato	119,00	59,50

1. seminativo mq 19.517,50 x 7.662,00 €/Ha

$$\text{€/mq} = 7.662,00 / 10.000 = 0,77 \text{ €/mq}$$

$$19.517,50 \text{ mq} \times 0,77 \text{ €} = \text{€ } 15.028,48$$

2. incolto produttivo mq 3.840,00 x 511,68 €/Ha

$$\text{€/mq} = 511,68 / 10.000 = 0,05 \text{ €/mq}$$

$$3.840,00 \text{ mq} \times 0,05 \text{ €} = \text{€ } 192,00$$

3. pascolo arb. mq 59,50 x 1.462,16 €/Ha

$$\text{€/mq} = 1.462,16 / 10.000 = 0,15 \text{ €/mq}$$





Al valore degli immobili così individuati, tenuto conto che il sig. [REDACTED] è proprietario al 50% degli immobili identificati al lotto 2 e lotto 3, si ridetermina il valore in via definitiva:

- valore complessivo degli immobili:

€ 32.138,00+ € 143.747,50+€ 62.401,50 = € 238.287,00

- valore complessivo dei terreni:

€ 49.985,35;

Sulla base dei suddetti valori, in definitiva, il valore della proprietà complessivamente stimata del sig. [REDACTED] risulta pari ad €. 288.272,00 in cifra tonda.

### 13. SCHEDA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE	PROPRIETA'	STIMA €
LOTTO 1	1000/1000	32.138,00
LOTTO 2	500/1000	143.747,50
LOTTO 3	500/1000	62.401,50
TOTALE STIMA DEGLI IMMOBILI		288.272,00

TERRENI	PROPRIETA'	STIMA €
LOTTO 4	QUOTA PARTE	36.003,00
LOTTO 5	500/1000	15.229,00
TOTALE STIMA DEI TERRENI		49.985,00

V

Si ringrazia l'Illustrissimo Presidente del Tribunale per la fiducia accordata al sottoscritto.

San Lorenzo Maggiore

L'esperto incaricato

Ing. Angelo Di Libero

