

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 49/2020 R.G.
BPER CREDIT MANAGEMENT SCPA
G.E.:dott. GRASSO PATRIZIA
UDIENZA 19 NOVEMBRE 2022**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- RELAZIONE INTEGRATIVA -
Chiarimento dell'udienza 29.01.2024**

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.

contro



**Il C.T.U.
ing. BIAGIO VIGILANTE**
Via Principe Amedeo n°52
83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825/581663
Cell.: 393/9390047
email: biagiovigilante@hotmail.com
p.e.c.: biagio.vigilante@ingpec.eu

FEBBRAIO 2024

INDICE

PREMESSA	3
1. OPERAZIONI PERITALI.....	6
1.1. Verbale di primo accesso.....	6
1. DATI ACQUISITI.....	7
2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	8
3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	16
CONCLUSIONI.....	26
<i>Tabella 1– Dimensioni dei locali interni</i>	<i>10</i>
<i>Tabella 2– Dimensioni dei locali interni</i>	<i>11</i>
<i>Tabella 3– Dimensioni dei locali interni</i>	<i>13</i>
<i>Tabella 4 –Valori di riferimento dell'OMI per unità comm.li in Castelfranci (AV) –.....</i>	<i>17</i>
<i>Figura 1– Inquadramento fotografico dei luoghi di causa Castelfranci Città–</i>	<i>9</i>
<i>Figura 2– Planimetria locale –</i>	<i>10</i>

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

RELAZIONE CTU INTEGRATIVA

PREMESSA

In data 29 gennaio 2024 lo scrivente è stato invitato a chiarimenti dalla SVillma per le osservazioni mosse dal Notaio, delegato alla vendita, dott. Gabriele Di Rienzo, in merito ad alcune discrepanze rilevate nella Consulenza tecnica d'Ufficio depositata dal sottoscritto.

Pertanto lo scrivente ritiene opportuno rielaborare la CTU seguente con le modifiche aggiornate e a conclusioni le stime dei lotti per la vendita successiva.

=====
Con ordinanza di nomina, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto ing. Biagio Vigilante, con studio in Solofra (AV), alla via Principe Amedeo n. 52, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 2944 ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n. 1540, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 49/2020 promosso dalla BPER Credit Management s.c.p.a. contro invitandomi a confermare l'impegno per il giorno 21 luglio 2022, 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:

Ing. Biagio Vigilante

Via Principe Amedeo n°52, 83029 – Solofra (AV)

Tel./fax: 0825/581663, Cell.: 393/9390047

email: biagiovigilante@hotmail.com, p.e.c.: biagio.vigilante@ingpec.eu

Pagina 3 di 26

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 allegghi 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, allegghi 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, allegghi 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 allegghi 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 allegghi, 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 un sopralluogo 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 21 settembre 2022 alle ore 09:30 presso i luoghi della procedura, in Castelfranci (AV) in via Nazionale, dove in presenza:

- Del _____ (esecutato e che presente);

Si è proceduto ad una ricognizione dei luoghi, effettuando rilievi metrici e foto significative degli immobili pignorati, al fine di acquisire notizie ed atti ad ausilio della redazione della presente[*cfr. allegato n.02*]. I locali oggetto di pignoramento sono:

- Deposito sito in Castelfranci in via Nazionale piano terra, occupato dal proprietario (fg 5 p.lla 591 sub.3)
- Deposito sito in Castelfranci in via Nazionale, piano seminterrato, occupato con regolare contratto di fitto (fg5 p.lla 591 sub.4)
- Negozio sito in Castelfranci in via Nazionale, piano seminterrato, occupato dal proprietario (fg 5 p.lla 591 sub.5)
- Negozio sito in Castelfranci in via Nazionale, piano primo, occupato dal proprietario (fg 5 p.lla 719 sub.1)
- Deposito sito in Castelfranci in via Nazionale, piano terra, occupato dal proprietario (fg 5 p.lla 719 sub.2)

Il Verbale si chiude alle ore 10:15 senza null'altro da aggiungere.

1. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto ricevuto, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Agenzia del Territorio, Comune di Castelfranci (AV), Notai, ecc.[cfr. allegato n.03].

In particolare:

Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Avellino, sono state acquisite copie elaborati grafici (visure e planimetrie), relative all'immobile:

- ✓ **LOCALE DEPOSITO**, via Nazionale piano terra **foglio 5, p.lla 591 sub3** cat. C/2 cl.1, mq114 confinante con strada privata, androne del fabbricato e altra proprietà
- ✓ **LOCALE DEPOSITO**, via Nazionale, al piano seminterrato, censito al catasto Fabbricati del detto comune al **foglio 5 p.lla 591 sub 4** cat. C/2, cl.1 mq 110;
- ✓ **NEGOZIO** via Nazionale, al piano seminterrato, di circa mq 169, confinante con cortile privato condominiale censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al **foglio 5, p.lla 591 sub.5** cat. C/1, cl.1.
- ✓ **NEGOZIO**, via Nazionale al piano primo, di circa mq 239 e mq 24 al piano terra, confinante con altra proprietà censito **foglio 5, p.lla 719 sub 1** cat C/1 cl.1
- ✓ **LOCALE DEPOSITO**, via Nazionale al piano terra, di circa mq 161, confinante con corsia di manovra condominiale censito **foglio 5, p.lla 719 sub 2** cat C/2 cl.2

- ✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castelfranci (AV) al pt. 5090 del 07.09.22, sono state acquisite:
- ✓ copia dell'autorizzazioni ad edificare rilasciata dal Comune di Castelfranci AV n.56 del 1978
 - ✓ copia di Pratica di condono edilizio del 1985
 - ✓ copia di Pratica di sopraelevazione fabbricato concessione edilizia n.16 del 1986
 - ✓ copia di Pratica di costruzione di un salone di esposizione concessione edilizia n.1 del 1987
 - ✓ copia di Pratica di sopraelevazione di due fabbricati urbani concessione edilizia n.23/27A-27/B del 1992
 - ✓ copia di pratica di Completamento due fabbricati P.di C. n. 4 del 2005

La documentazione è stata ritirata in copia presso l'Amministrazione Comunale di Castelfranci (AV) in data 07 settembre 2022 allo sportello tecnico edilizia

2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto di causa, rilevati dal CTU negli atti, sono in Castelfranci (AV):

- ✓ **LOCALE DEPOSITO**, via Nazionale, al piano seminterrato, censito al catasto Fabbricati del detto comune al foglio 5 p.lla 591 sub 4 cat. C/2;
- ✓ **NEGOZIO** via Nazionale, al piano seminterrato, di circa mq 169, confinante con cortile privato condominiale censito nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 5, p.lla 591 sub.5 cat. C/1;
- ✓ **NEGOZIO**, via Nazionale al piano primo, di circa mq 239 e mq 24 al piano terra, confinante con altra proprietà censito foglio 5, plla 719 sub 1 cat C/1;
- ✓ **LOCALE DEPOSITO**, via Nazionale al piano terra, di circa mq 161, confinante con corsia di manovra condominiale censito foglio 5, plla 719 sub 2 cat C/2;

Tali immobili sono tutti di proprietà del tutti individuati nel
Comune di Castelfranci nella zona centrale del Paese.

Tali immobili sono stati realizzati con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Castelfranci (AV).

In seguito ai rilievi effettuati, **si sono registrate difformità tra lo stato di fatto degli immobili e quello di progetto approvato con autorizzazioni urbanistiche rilasciate dal Comune di Castelfranci, tuttavia regolarizzabili con comunicazione all'UTC territoriale e successive variazioni catastali.**

Allo stato attuale, un immobile risulta, come suddetto, occupato con regolare contratto; inoltre è opportuno sottolineare che per tali beni, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Qualificazione Energetica, come ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 311/06.



Figura 1– Inquadramento fotografico dei luoghi di causa Castelfranci Città–

2.1 LOCALE DEPOSITO VIA NAZIONALE – CASTELFRANCI (AV)

Il locale in questione misura 114,00mq interni, ed è dotato di nr 2 ingressi, uno da strada privata ed un altro da retrobottega. Tale immobile è individuato al NCEU **foglio 5 particella 591 sub. 3** del Comune di Castelfranci. L'interno del locale si presenta grezzo ed unico e senza wc con un'altezza utile di mt 2.90 con porte d'ingresso in legno e ferro.



Planimetria interna Piano Terra
 Loc.le Deposito
 Barbone S. - Particella 591 sub 3 fg 5

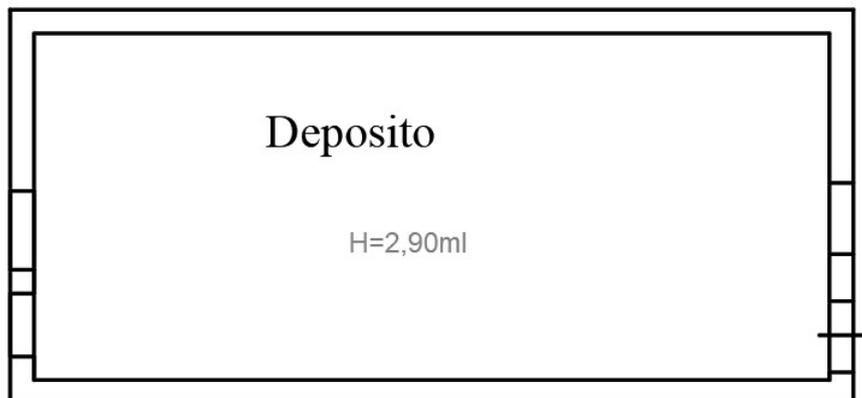


Figura 2– Planimetria locale –

L'immobile si compone di:

Stanza	Superficie utile (mq)	H utile (m)
	114,00	2,90
LOCALE		
Sup. Tot.	114,00 mq	

Tabella 1– Dimensioni dei locali interni

2.2 LOCALE DEPOSITO VIA NAZIONALE CASTELFRANCI (AV)

Il locale in questione misura 110,00mq interni, ed è dotato di nr 1 ingresso, dal porticato - condominiale del cortile comune. Tale immobile è individuato al NCEU foglio 5 particella 591 sub. 4 del Comune di Castelfranci. L'interno del locale si presenta grezzo ed unico e senza wc con un altezza utile di mt 4,50 privo di porte d'ingresso e senza rifiniture interne, senza impianti e senza intonaci alle pareti e soffitti. Tale locale risulta fittato con regolare contratto ad altra società.



Planimetria interna Piano Semint Loc.le Deposito Barbone S. - Particella 591 sub 4 fg 5



Fig. : Deposito in fitto

Stanza	Superficie utile (mq)	H utile (m)
Sala	110,00	4,50
Sup. Tot.	110,00 mq	

Tabella 2 – Dimensioni dei locali interni

2.3 NEGOZIO VIA NAZIONALE CASTELFRANCI (AV)

Il locale in questione misura 169,00mq interni, ed è dotato di nr 2 ingressi, dal cortile-condominiale comune. Tale immobile è individuato al NCEU foglio 5 particella 591 sub. 5 del Comune di Castelfranci. L'interno del locale si presenta finito, pavimentato ed occupato da utensili di ferramenta di proprietà dell'esecutato. Tale locale risulta diviso internamente ed un'altezza utile di mt 2,80.



Planimetria interna Piano Terra
Loc.le Negozio
Barbone S. - Particella 591 sub 5 fg 5

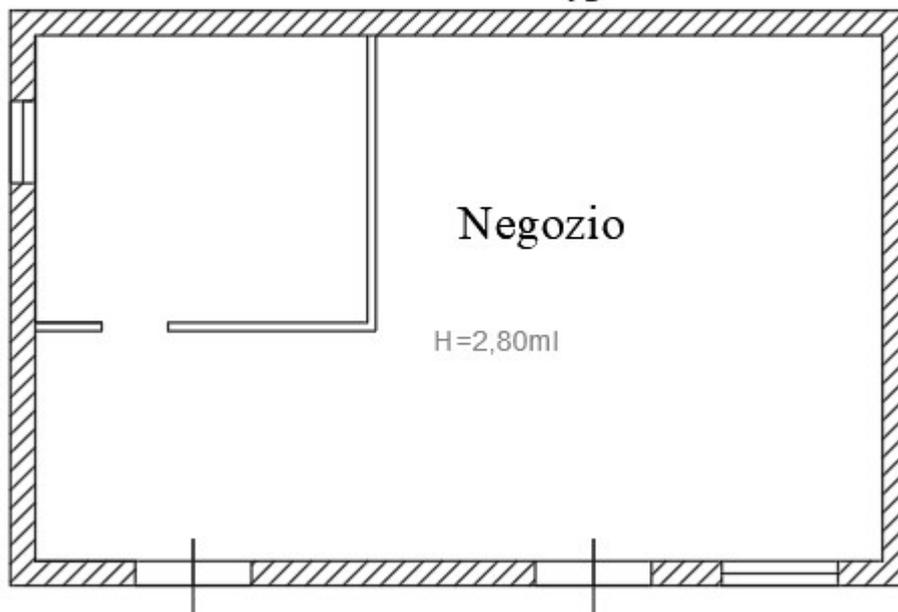


Fig. : *Negozio Piano Seminterrato*

Stanza	Superficie utile (mq)	H utile (m)
	169,00	2,80
Locale		
Sup. Tot.	169,00 mq	

Tabella 3– Dimensioni dei locali interni

2.4 NEGOZIO VIA NAZIONALE CASTELFRANCI

Il locale in questione misura 239,00mq interni al piano primo e 28,00mq al piano terra per una superficie totale di mq 267,00, ed è dotato di varie vetrine su cortile condominiale interno e privato con sala d’esposizione e possibilità di creare uffici interni. Tale immobile è individuato al **NCEU foglio 5 particella 719 sub. 1** del Comune di Castelfranci. E’ disposto su due piani con ingresso al piano terra dal Cortile, dove si trova un locale wc e scala di collegamento al piano superiore. A tale piano vi è un unico locale, al momento suddiviso con alcune pareti di cartongesso che potranno essere rimosse per realizzare un unico spazio così come concesso dalle autorizzazioni urbanistiche-catastali. Tutti gli ambienti interni al piano primo presentano un’altezza utile di ml 2,75. Gli infissi esterni sono in Pvc e quelli interni in legno. Il locale si presenta in un buono stato manutentivo essendo ancora occupato da cose della parte esecutata. Di seguito si riportano planimetrie, prospetto e documentazione fotografica dello stato attuale dell’immobile.

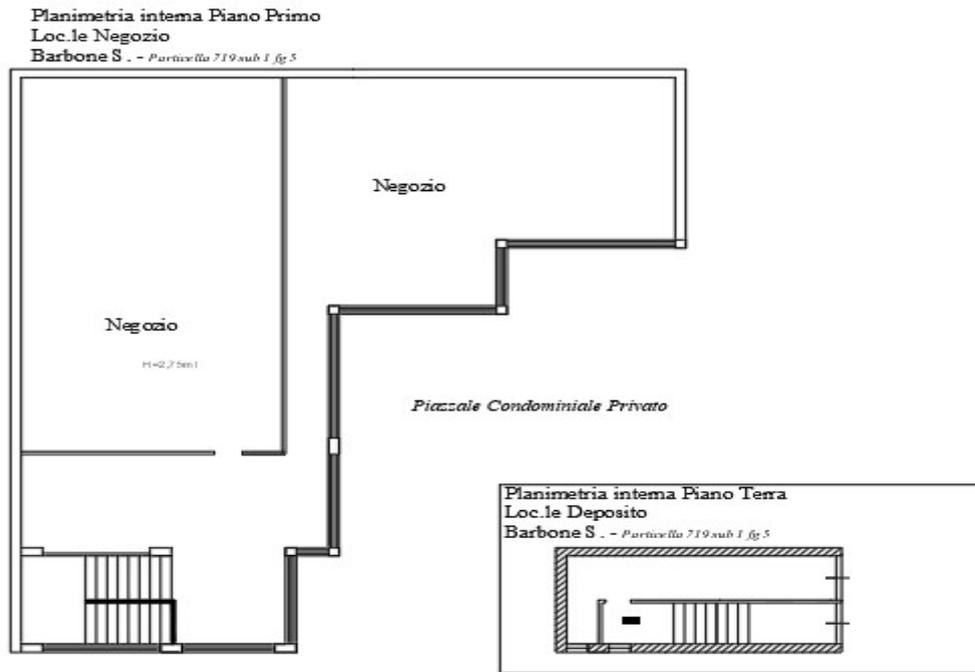


Fig. :Planimetria Loc Negozio Piano Terra e Primo



Fig. : Vista dal Cortile



Fig. : Vista interna

Negozio	Sup utile (mq)	H (m)
Piano primo	239,00 + 28,00	2,75
Piano terra		
Sup. Tot.	267,00 mq	

Fig. :Dimensione del Locale interno

2.5 DEPOSITO VIA NAZIONALE CASTELFRANCI

Il locale in questione misura 167,00mq interni, ed è dotato di vari ingressi al piano terra su cortile condominiale privato e porticato di circa 100mq, con possibilità di creare vari spazi interni. Tale immobile è individuato al NCEU foglio 5 particella 719 sub. 2 del Comune di Castelfranci. E' disposto su un unico piano con alcune pareti di tramezzature interne che potranno essere rimosse per realizzare un unico spazio così come concesso dalle autorizzazioni urbanistiche-catastali. Tutti gli ambienti interni al piano terra presentano un'altezza utile di ml 3,50. Gli infissi esterni sono in Pvc. Il locale si presenta in un buono stato manutentivo essendo ancora occupato da cose della parte esecutata. Di seguito si riportano planimetrie, prospetto e documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile.

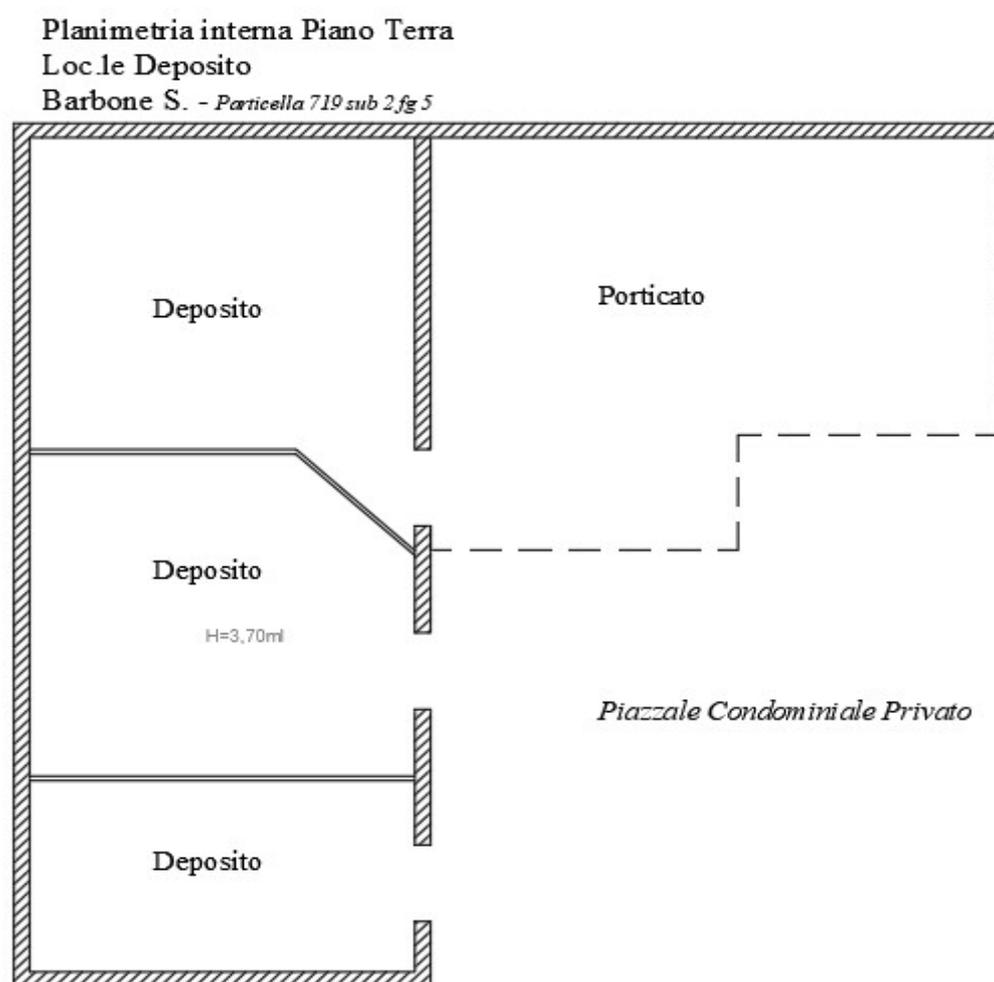


Fig. :Planimetria Loc Negozio Piano Terra e Primo

Fig. : *Vista dal Cortile*

Piano Terra	Sup utile (mq)	H (m)
	167,00	3,50
locale		
Portico	100,00	

Fig. : *Dimensione del Locale interno*

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 dall'unità 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.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: CASTELFRANCI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	395	475	L	1,4	1,9	L
Magazzini	Ottimo	475	540	L	1,9	2,1	L
Negozi	NORMALE	570	710	L	2,1	2,8	L
Negozi	Ottimo	710	840	L	2,8	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Tabella 4 – Valori di riferimento dell'OMI per unità comm.li in Castelfranco (AV) –

4.2.1 DEPOSITO fg 5 p.lla 591 sub 3

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 395,00 €/mq e 475,00 €/mq per tipologie di locali commerciali con analoghe caratteristiche.

Complessivamente la superficie catastale dichiarata dell'immobile risulta essere di mq 114,00. Il locale si presenta in uno stato degradato e da rifinire dunque tale minimo prezzo dovrà essere rivalutato con una riduzione del 50% in virtù dell'ultimazioni finali, per cui si considera un valore di riferimento al mq in € 197,50 e quindi:

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stimadiretta}} = 114,00 \text{ mq} \times 197,50 \text{ €/mq} = \mathbf{22.515,00€}$$

In cifra tonda:

20.000,00€
(ventimila euro)

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 1,40 e 1,90 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore medio di 1,40 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile con riduzione del 50% pari a:

$$114,00 \text{ mq} \times 0,70 \text{ €/mqx mesi} = 79,80\text{€/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$79,8 \text{ €/ mese} \times 12 \text{ mesi} = 957,60 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 4,00% = 0,04, 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, EtasKompass, Milano, 1975*].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

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 condizioni in cui versa l'immobile è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 79,80 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 957,6 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,90 = 861,80 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,04 = 21.525,00 \text{ €}$

In cifra tonda:

21.000,00€ (ventunomila euro)

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

$$V_M = 20.000,00 \text{ €} + 21.000,00 \text{ €} = 41.000,00 / 2 = 20.500,00 \text{ €}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\underline{V = 20.000,00 \text{ €}}$$

(ventimila euro)

4.2.2 DEPOSITO fg 5 p.lla 591 sub 4

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 395,00 €/mq e 475,00 €/mq per tipologie di locali commerciali con analoghe caratteristiche.

Complessivamente la superficie catastale dichiarata dell'immobile risulta essere di mq 110,00. Il locale al piano seminterrato si presenta in uno stato degradato, umido e con assenza di finestre e locale wc. Tale immobile è da rifinire in ultimazione lavori dunque tale minimo prezzo dovrà essere rivalutato con una riduzione del 60% in virtù del completamento finale, per cui si considera un valore di riferimento al mq in € 158,00 e quindi:

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stimadiretta}} = 110,00 \text{ mq} \times 158,00 \text{ €/mq} = 17.380,00\text{€}$$

In cifra tonda:

$$\mathbf{17.000,00\text{€}}$$

(diciassettemila euro)

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 1,40 e 1,90 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore medio di 1,40 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile con riduzione del 60% pari a:

$$110,00 \text{ mq} \times 0,56 \text{ €/mqx mesi} = 61,60\text{€/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$61,60 \text{ €/ mese} \times 12 \text{ mesi} = 739,20 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 4,00% = 0,04, 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*, EtasKompass, Milano, 1975].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

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 condizioni in cui versa l'immobile è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 61,60 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{739,20 \text{ €}}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,90 = \mathbf{665,28 \text{ €}}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,04 = \mathbf{16.632,00 \text{ €}}$$

In cifra tonda:

$$\mathbf{16.000,00\text{€ (sedecimila euro)}}$$

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

$$V_M = 17.000,00 \text{ €} + 16.000,00 \text{ €} = 33.000,00 / 2 = \mathbf{16.500,00 \text{ €}}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\mathbf{V = 16.000,00 \text{ €}}$$

(sedecimila euro)

4.2.3 Negozio fg 5 p.lla 591 sub 5

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 570,00 €/mq e 710,00 €/mq per tipologie di locali commerciali con analoghe caratteristiche.

Complessivamente la superficie catastale dichiarata dell'immobile risulta essere di mq 169,00. Il locale si presenta in uno stato da ristrutturare e da regolarizzare, per cui si considera un valore di ridotto al 30% e quindi:

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stimadiretta}} = 169,00 \text{ mq} \times 399,00 \text{ €/mq} = \mathbf{67.431,00\text{€}}$$

In cifra tonda:

65.000,00€
(sessantacinquemila euro)

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,10 e 2,80 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore minimo ridotto di 1,47 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$114,00 \text{ mq} \times 1,47 \text{ €/mqx mesi} = 167,58 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$167,58 \text{ €/ mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.010,96 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 4,00% = 0,04, 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*, EtasKompass, Milano, 1975].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

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 condizioni in cui versa l'immobile è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 167,58 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{2.010.296 \text{ €}}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,90 = \mathbf{1.809,86 \text{ €}}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,04 = \mathbf{45.246,60 \text{ €}}$$

In cifra tonda:

$$\mathbf{45.000,00\text{€ (quarantacinquemila euro)}}$$

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

$$V_M = 65.000,00 \text{ €} + 45.000,00 \text{ €} = 110.000,00 / 2 = \mathbf{55.000,00 \text{ €}}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\mathbf{V = 55.000,00 \text{ €}}$$

(cinquantacinquemila euro)

4.2.4 Negozio fg 5 p.lla 719 sub 1

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 570,00 €/mq e 710,00 €/mq per tipologie di locali commerciali con analoghe caratteristiche.

Complessivamente la superficie catastale dichiarata dell'immobile risulta essere di mq 239,00 ed il piano terra con scala e wc di mq 28,00. Il locale si presenta in uno stato da ristrutturare e da regolarizzare urbanisticamente, per cui si considera un valore di ridotto al 30% e quindi:

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stimadiretta}} = 267,00 \text{ mq} \times 399,00 \text{ €/mq} = \mathbf{106.533,00\text{€}}$$

In cifra tonda:

105.000,00€
(centocinquemila euro)

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,10 e 2,80 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore minimo deprezzato di 2,10 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$267,00 \text{ mq} \times 1,47 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 392,49 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$392,49 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.709,88 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 4,00% = 0,04, 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, EtasKompass, Milano, 1975*].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

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 condizioni in cui versa l'immobile è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 392,49 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.709,88 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,90 = 4.238,89 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,04 = 105.972,30 \text{ €}$

In cifra tonda:

105.000,00€ (centocinquemila euro)

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

$$V_M = 105.000,00 \text{ €} + 105.000,00 \text{ €} = 210.000,00 / 2 = 105.000,00 \text{ €}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\underline{V = 105.000,00 \text{ €}}$$

(centocinquemila euro)

4.2.5 DEPOSITO fg 5 p.lla 719 sub 2

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 395,00 €/mq e 475,00 €/mq per tipologie di locali commerciali con analoghe caratteristiche.

Complessivamente la superficie catastale dichiarata dell'immobile risulta essere di mq 167,00 interni e 100,00mq porticato (convenzionalmente al 25%). Il locale al piano primo si presenta in uno stato da ristrutturare e regolarizzare urbanisticamente, quindi deprezzato di un valore del 30%, per cui si considera un valore di riferimento al mq in € 276,50 e quindi:

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stimadiretta}} = 192,00 \text{ mq} \times 276,50 \text{ €/mq} = 53.088,00\text{€}$$

In cifra tonda:

$$\underline{53.000,00\text{€}}$$

(cinquantatremila euro)

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 1,40 e 1,90 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore minimo di 1,00 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$192,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 192,00\text{€/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$192,00 \text{ €/ mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.304,00 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 4,00% = 0,04, 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*, EtasKompass, Milano, 1975].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

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 condizioni in cui versa l'immobile è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 192,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.304,00 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,90 = 2.073,60 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,04 = 51.825,00 \text{ €}$

In cifra tonda:

51.000,00€ (cinquantaunomila euro)

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

$V_M = 53.000,00 \text{ €} + 51.000,00 \text{ €} = 104.000,00 / 2 = 52.000,00 \text{ €}$

Quindi in cifra tonda:

V = 52.000,00 €
(cinquantaduemila euro)

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che i valori di stima degli immobili:

✓ LOTTO 1 - DEPOSITO , VIA NAZIONALE CASTEFRANCI AV, fg 5 p.la 591 sub 3	20.000,00 €
✓ LOTTO 2 - DEPOSITO , VIA NAZIONALE CASTEFRANCI AV, fg 5 p.la 591 sub 4	16.000,00 €
✓ LOTTO 3 - NEGOZIO , VIA NAZIONALE CASTEFRANCI AV, fg 5 p.la 591 sub 5 ,	55.000,00 €
✓ LOTTO 4 - DEPOSITO , VIA NAZIONALE CASTEFRANCI AV, fg 5 p.la 719 sub 1	105.000,00 €
✓ LOTTO 5 - NEGOZIO , VIA NAZIONALE CASTEFRANCI AV, fg 5 p.la 719 sub 2	52.000,00 €

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.

La presente relazione tecnica d'ufficio consta di 26 pagine dattiloscritte.

Solofra (AV), *Febbraio 2024*

Il C.T.U.

(Ing. Biagio Vigilante)

Si allega alla presente:

1. Scheda Sintetica
2. Parcella prestazioni professionali.