

TRIBUNALE DI AVELLINO  
SEZIONE CIVILE  
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 198/2017

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima del bene pignorato

PARTE RICORRENTE (Creditore)

omissis

CONTROPARTE (Debitore)

omissis

Esperto Incaricato  
Dott.Ing. **Vincenzo Santorelli**  
Via Nazionale,32  
83013, Mercogliano (AV)  
studio: 0825.682204  
cell: 347.8408173

AGOSTO 2018

---



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa e dichiarazione di conformità normativa;  
Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;  
Dati Immobile;  
Cronologia principali operazioni periziali.

## PERIZIA

Introduzione;  
Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;  
Dati catastali;  
Dati urbanistici;  
Regolarità edilizia ed urbanistica;  
Descrizione stato dei luoghi;  
Confini fabbricato;  
Computo delle superfici;  
Rilievo fotografico;  
Eventuali dotazioni condominiali;  
Documentazione pratiche edilizie;  
Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;  
Identità dei debitori e titolo di proprietà;  
Criteri estimativi adottati e stima;  
Stima sintetica dell'immobile attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;  
Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;  
Stima analitica dell'immobile;  
Conclusioni;  
Riepilogo e descrizione finale;  
Congedo esperto.



All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Avellino**

Sezione Civile

**-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare R.G. 198/2017

(Su istanza della società omissis, rappresentata e difesa dagli avv. Giancarlo Mazzei e Francesco Mazzei nei confronti delle Sig.re omissis)

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Santorelli nato ad Avellino il 02/03/1984 ed ivi residente in Corso Europa n. 83, C.F. SNT VCN 84C02 A509P, P.IVA 02965360643 iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Avellino n.2863, domiciliato in Monteforte Irpino (AV) alla Via Nazionale n.113, tel: 0825.682204 cell: 347.8408173

**AVENDO RICEVUTO**

In data 16/04/2018 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino dr. Guglielmo Gaetano, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile riportato in N.C.E.U. al Foglio 5 particella719 sito nel Comune di Sturno (AV) alla Contrada Chiascio-Filette n.47

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari

Esperto Incaricato

Dott.Ing. **Vincenzo Santorelli**

Via Nazionale,32

83013, Mercogliano (AV)

studio: 0825.682204

cell: 347.8408173



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico,  
ACQUISIVA

Ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

### CARTELLA A

- Allegato 1** : Decreto di nomina dell'esperto per la stima del bene pignorato e contestuale fissazione dell'udienza;
- Allegato 2**: Verbale di giuramento dell'esperto;
- Allegato 3**: Documentazione notarile.

### CARTELLA B

- Allegato 1**: Comunicazione data 1° sopralluogo, tramite PEC, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori, tramite raccomandata A/R, agli indirizzi reperiti sui servizi on-line uffici giudiziari;
- Allegato 2**: Ricevute di ritorno raccomandate inviate alle omissis, ricevuta di avvenuta consegna PEC trasmessa al legale rappresentante della Carburanti Prisco snc;
- Allegato 3**: Verbali di sopralluogo n.1 del 08/05/2018 e n.2 del 29/05/2018;
- Allegato 4**: Comunicazione data 2° sopralluogo, tramite PEC, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori, tramite raccomandata A/R, agli indirizzi reperiti sui servizi on-line uffici giudiziari;
- Allegato 5**: Ricevute di ritorno raccomandate inviate alle omissis, ricevuta di avvenuta consegna PEC trasmessa al legale rappresentante della omissis;

### CARTELLA C

- Allegato 1**: Richiesta documentazione tecnica al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sturno (AV);
- Allegato 2**: Concessione gratuita per opere edilizie protocollo n.124 del 19/02/1980, registro costruzioni n. 5/80;
- Allegato 3**: Relazione tecnica e grafici di progetto di cui alla concessione n. 5/80;
- Allegato 4**: Visura per immobile F.5 p.lla 719 al 24/04/2018, mappa in scala 1:2000 e planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile;



**Allegato 5:** Accesso formale agli atti del Genio Civile di Avellino n. 156/2018 del  
03/07/2018 protocollo 2018.0427205;

**Allegato 6:** Tavole di confronto tra lo stato dei luoghi e i grafici assentiti con C.E. 5/80;

**Allegato 7:** Agenzia del Territorio-Banca dati quotazioni immobiliari.

**CARTELLA D:**

**Allegato 1:** Fattura n.1 emessa il 26/04/2018 per acconto di € 500,00 e saldata l'8/5/2018;

**Allegato 2:** Ricevute raccomandate A/R;

**Allegato 3:** Ricevuta di pagamento – Agenzia del Territorio.



## DATI IMMOBILE

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito in Sturno (AV) ed è così individuato:

**DATI TOPONOMASTICI:** Fabbricato sito alla Contrada Chiascio-Filette n.47  
costituito da piano rialzato adibito ad abitazione e  
piano seminterrato adibito a box-deposito.

**DATI CATASTALI :** N.C.E.U. Foglio 5 p.IIa 719



## CRONOLOGIA PRINCIPALE OPERAZIONI PERITALI

- 16/04/2018:** Nomina, convocazione CTU e fissazione prima udienza di comparizioni parti;
- 26/04/2018:** Giuramento di rito – verbale di conferimento di incarico di stima acquisizione documentazione.  
Invio Comunicazione data sopralluogo, tramite PEC, al rappresentante legale del creditore pignorante, tramite raccomandata A/R, ai debitori agli indirizzi reperiti sui servizi online uffici giudiziari;
- 02/05/2018:** Avviso di ricevimento raccomandate all'esperto, inviate ai debitori pignorati;
- 08/05/2018:** Inizio operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in località Sturno (AV) alla Contrada Chiascio-Filette n.47. Rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile;
- 15/05/2018:** Richiesta documentazione tecnica presso l'Ufficio protocollo del Comune di Sturno (AV);
- 16/05/2018:** Richiesta di accesso formale agli atti presso il Genio Civile di Avellino.  
Invio comunicazione data secondo sopralluogo, tramite PEC, al rappresentante legale del creditore pignorante e tramite raccomandata A/R ai debitori;
- 18/05/2018:** Avviso di ricevimento raccomandate all'esperto, inviate ai debitori pignorati;
- 24/05/2018:** Ritiro della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sturno (AV);
- 29/05/2018:** Continuazione operazioni peritali di accesso con secondo sopralluogo in località Sturno (AV) alla Contrada Chiascio-Filette n.47. Rilievo metrico e fotografico dell'immobile;
- 12/06/2018:** Ricognizione presso agenzie immobiliari presso il Comune di Grottaminarda (AV);
- 15/06/2018:** Indagine internet al sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it);
- 18/06/2018:** Indagine internet ai siti delle vari agenzie immobiliari;
- 03/07/2018:** Risposta alla richiesta di accesso formale agli atti da parte del Genio Civile di Avellino;
- 03/09/2018:** Invio relazione di perizia al Tribunale di Avellino – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.



## INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al rappresentante legale della parte attrice tramite PEC ed alle parti convenute tramite raccomandata A/R in data 26/04/2018 (vedi ricevuta raccomandata A/R in cartella B allegato 2) la data del primo sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento fissata per il giorno 08/05/2018.

In tale data, l'esperto ha constatato che l'immobile era occupato dalla parte convenuta la omissis, presente al sopralluogo mentre erano assenti gli altri soggetti avvisati precedentemente. In tale sopralluogo non è stato possibile fare una ricognizione dei luoghi attraverso rilievi metrici e fotografici della parte esterna del fabbricato per le pessime condizioni meteorologiche.

Dopo accertamenti fatti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sturno (AV), il tecnico non riusciva ad avere informazioni in merito al progetto presentato in quanto non risultava nessuna ricerca a nome delle parti convenute.

Procedeva a richiedere dal notaio l'atto di donazione fatto dai genitori omissis alle figlie omissis, da cui risultava che il progetto del fabbricato rurale sito in Sturno (AV) alla Contrada Chiasco-Filette n.47 era stato presentato dalla ditta omissis e per il quale il Comune di Sturno rilasciava C.E. n.5/80.

Il 16/05/2018 è stata fatta richiesta, al Genio Civile di Avellino, di accesso agli atti avente per oggetto la presa visione ed estrazione di copia di atti depositati presso codesto ufficio a nome della ditta omissis.

Comunicava al rappresentante legale della parte attrice, tramite PEC, e alle parti convenute, con raccomandata A/R in data 16/05/2018 (vedi ricevuta raccomandata A/R in cartella B allegato 5), la data del 2° sopralluogo stabilita per il giorno 29/05/2018.

In tale data erano presenti le parti convenute le Sig.re omissis, mentre erano assenti gli altri soggetti avvisati precedentemente, l'esperto ha potuto continuare le operazioni peritali della parte esterna dell'immobile con rilievi metrici e fotografici.

In data 03/07/2018 si è concluso il procedimento di accesso agli atti presso il Genio Civile di Avellino dove nel registro risultava la dicitura restituito che stava a significare la restituzione del fascicolo alla ditta, a mano del tecnico incaricato, per apportare integrazioni al progetto. Ciò premesso l'ufficio in questione attestava che il progetto non esiste attualmente agli atti, come da ricevuta (vedi cartella C allegato 5).







Vista del fabbricato, lato strada Comunale, sito in Contrada Chiascio – Filette n.47 nel Comune di Sturno (AV), censito presso il N.C.E.U. al Foglio 5 particella 719.

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G. 198/2017 è costituito da un piano rialzato (abitazione) ed un piano seminterrato (box-deposito) utilizzato come abitazione.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEL \_\_\_\_\_



## DATI CATASTALI

(quesito 1 – lettera C raccomandazioni generali)

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 24/04/2018, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 719.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Comune: **Sturno (AV)**

Indirizzo: **Contrada Chiascio-Filette n.47**

Piano: **seminterrato e rialzato**

Foglio: **5**

Particella: **719**

Categoria: **A/3**

Classe: **1**

Consistenza: **5 vani**

Superficie catastale: **144 mq**

· Rendita: **219,49 €**



## NOTE CATASTALI ESPERTO

( quesito 1 – lettera C raccomandazioni generali)

Dal rilievo metrico eseguito in data 08/05/2018 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince nel piano rialzato una diversa distribuzione interna. In particolare è stato demolito il tramezzo divisore tra l'ingresso e il vano cucina-pranzo. Il terrazzo è stato trasformato in veranda. Il piano interrato, catastalmente adibito a pertinenze agricole, è stato trasformato in abitazione civile con una diversa distribuzione e in particolare nel locale cantina è stato realizzato un ripostiglio di mq 5,59, nel dispenso una cucina mq 16,20 e nella sala sgombero è stata realizzata una piccola camera da letto da mq 7,02, un bagno di mq 5,90 e la restante superficie di mq 24,10 costituita da ingresso-soggiorno.



## DATI URBANISTICI

(punto 2 – lettera A raccomandazioni generali)

L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G. 198/2017 sito in Contrada Chiascio-Filette n.47 fu realizzato con C.E. del 19/02/1980 n.5/80. E' individuato nel vigente PUC del Comune di Sturno (AV) in un area ricadente nella zona omogenea B3 – Riqualificazione nuclei periurbani.

Si allega il confronto tra i grafici assentiti e quelli di perizia (cartella C allegato 6), grazie ai quali è stato possibile verificare la non conformità, e la ricevuta da parte del Genio Civile di Avellino dove si attesta che il progetto non esiste attualmente agli atti di tale ufficio (cartella C allegato 5).

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

(punto 2 – lettera A raccomandazioni generali)

Il progetto di cui alla C.E. n.5/80 del 19/02/1980 non risulta conforme con la situazione dei luoghi.

I grafici assentiti, a firma del geom. Nunzio Di Paola, rilasciati dal Comune di Sturno, prevedevano al piano seminterrato 3 ampi locali adibiti a garage, deposito derrate e cantina, al piano rialzato un appartamento per civile abitazione costituito da ingresso, pranzo cucina, letto, wc e un locale adibito ad essiccatoio tabacco (pertinenze).

Da sopralluoghi effettuati è risultato un ampliamento del piano seminterrato e il cambio di destinazione d'uso da pertinenze agricole ad abitazioni. Il piano rialzato, presenta una diversa distribuzione interna degli ambienti abitativi ed il cambio di destinazione d'uso del locale essiccatoio in vano letto.



## DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

L'8/5/2018, data del primo sopralluogo, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di un misuratore di distanza con puntatore laser. Successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Archicad. Come si può riscontrare nel verbale allegato ( cartella B allegato 3) l'esperto ha constatato che l'immobile era occupato dalla omissis, proprietaria di ½ dell'intero fabbricato, mentre l'altro ½ dalla omissis.

In data 29/05/2018 si è provveduto al secondo sopralluogo. Erano presenti entrambe le proprietarie e venivano effettuate le necessarie misurazioni della parte esterna del fabbricato con l'ausilio di rollina metrica tradizionale e successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Archicad.

L'immobile ha accesso principale dalla strada comunale tramite un'ingresso pedonale pavimentato (nei grafici di perizia è indicato con la dicitura "terrazzo esterno"). Il fabbricato ha anche un accesso secondario dalla stradina privata laterale.

- 1) Il piano terra adibito ad abitazione risulta essere in discrete condizioni, tranne una camera, attualmente adibita a ripostiglio, che si trova in pessime condizioni igieniche dovute alla presenza di muffa e condensa.

Tale piano presenta una superficie interna netta di circa mq 77 con una veranda di mq 15 e tramite una scala in legno permette l'accesso al piano seminterrato.

L'appartamento è suddiviso da ingresso-soggiorno-angolo cottura di mq 33,87, una camera di mq 18,92 ed una camera da letto di mq 17,85.

E' presente un unico bagno in buone condizioni di mq 6,25.

La porta d'ingresso in alluminio non è blindata.

L'altezza interna utile è di m 2,75.

Le condizioni di esposizione ed illuminazione sono normali, gli ambienti abitativi sono orientati principalmente ad est e ovest.

Le opere di rifinitura (intonaci, pavimenti ed infissi) sono di tipo medio.

L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici regolarmente allacciati alle rete pubbliche.

- 2) Il piano seminterrato attualmente è utilizzato come abitazione in quanto è stata eseguita una nuova distribuzione interna degli ambienti, con la realizzazione di ingresso-soggiorno di mq 24,10, una cucina di mq 16,20, una piccola camera da letto di mq 7,02, un wc di mq 5,90 e un ripostiglio di mq 5,59.



Ha accesso dalla veranda posta a piano rialzato tramite una scala in legno e dalla stradina privata.

L'altezza interna utile è di m 2,30 inferiore all'altezza minima abitabile (m 2,70).

Le condizioni di esposizione ed illuminazione non sono ottimali in quanto trattasi di un piano parzialmente interrato.

Le opere di rifinitura (intonaci, pavimenti ed infissi) sono di tipo medio.

Le pareti del vano "disimpegno 2" non sono intonacate e si presentano in pessime condizioni igienico sanitarie per la presenza di muffa e condensa.

Il piano è dotato dell'impianto idrico ed elettrico, risulta assente l'impianto di riscaldamento mentre la rete fognaria versa in una fossa settica così come è stato indicato dalle proprietarie.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo e malta di cemento, i solai in latero cemento con cordoli di coronamento in conglomerato cementizio, le fondazioni in c.l.s. del tipo continue dirette.

Il solaio di copertura è a doppia falda in latero cemento con sovrastante manto di tegole tipo "portoghese".

Le facciate sono intonacate con malta ordinaria.

E' stato verificato la presenza di un quadro fessurativo in corrispondenza della parete sud per effetto di un assestamento fondale. Infatti la lesione si sviluppa in orizzontale al di sotto del cordolo di coronamento.

Le opere di rifinitura interne sono del tipo medio, i pavimenti e rivestimenti di bagni e cucina in gress-porcellanato, gli infissi in alluminio



## CONFINI FABBRICATO

( punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

Foglio 5 particella 719, piano rialzato e piano seminterrato, cat. A/3

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che confermate dalla proprietaria nei sopralluoghi fatti il 08/05/2018 e 29/05/2018, il fabbricato con annessa corte confina:

- A NORD: con proprietà omissis
- A SUD: con proprietà omissis
- A OVEST: con stessa proprietà
- A EST: con strada comunale Contrada Chiasco – Filette

## COMPUTO DELLE SUPERFICI

(punto 2 – lettera B raccomandazioni generali)

### PIANO RIALZATO (abitazione)

· ing-sogg-a.c.	33,87 mq
· camera	18,92 mq
· letto	17,85 mq
· wc	6,25 mq
· veranda	15,00 mq
· terrazza esterna	48,15 mq
	Superficie utile netta interna: 91,89 mq
	Superficie lorda : 114,74 mq





### PIANO SEMINTERRATO (box-deposito)

- ing-sogg 24,10 mq
- letto 7,02 mq
- cucina 16,20 mq
- disimpegno 1 14,09 mq
- disimpegno 2 11,40 mq
- wc 5,90 mq
- ripostiglio 5,59 mq

Superficie utile netta interna: 84,30 mq

Superficie lorda : 117,41 mq

Il piano seminterrato adibito a box-deposito è utilizzato come abitazione, come si può vedere dai grafici di perizia, tale suddivisione non è presente nei dati catastali, né nell'atto notarile, né nei grafici della concessione edilizia.



RILIEVO FOTOGRAFICO

(punto 2 – lettera F raccomandazioni generali)

8/5/2018



Piano rialzato - ing-soggiorno-a.c.

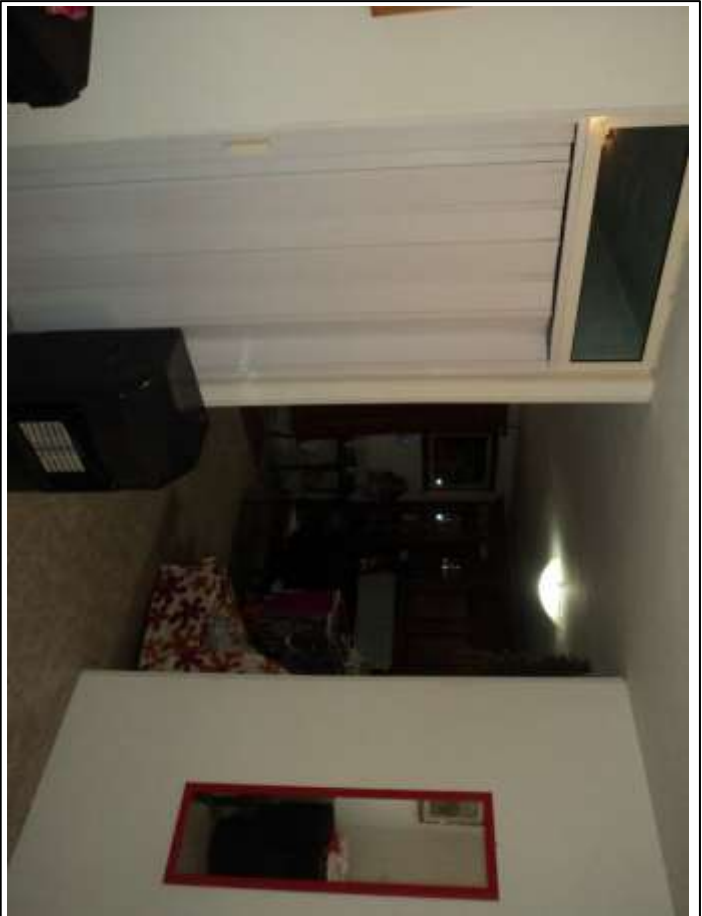


Piano rialzato - camera da letto





Piano rialzato – botola scala



Piano seminterrato - ing.-soggiorno



Piano seminterrato - cucina



Piano seminterrato – botola scala

29/5/2018



Ingresso principale



Stradina privata



Vista laterale



Vista posteriore

### EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

(punto 2 – lettera C raccomandazioni generali)

L'immobile in oggetto non ha dotazioni condominiali in quanto trattasi di una costruzione singola con annessa corte di mq 129.

### DOCUMENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE

(punto 2 – lettera I-K raccomandazioni generali)

Assenza presso il Comune di Sturno (AV) del certificato di agibilità dell'intero fabbricato.

Non è stato presentato nessun progetto in sanatoria anche se lo stato dei luoghi è difforme dai grafici allegati alla C.E. n.5/80.

Per il bene oggetto di procedura esecutiva assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come riferito dai convenuti.

### IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

(punto 3 raccomandazioni generali)

L'immobile di cui alla particella 719 foglio 5, costituito da piano rialzato e piano seminterrato, cat. A/3, risulta essere occupato dalle proprietarie le Sig.re omissis.

### IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

Sig.ra omissis;

Sig.ra omissis.

Le Sig.re omissis sono divenute proprietarie del bene in oggetto per effetto dell'atto di donazione in linea retta per notar Fabrizio Virginio Pesiri, Rep. n.33532 del 21/12/2011, Raccolta n.7465 e registrato il 12/01/2012 al n.146



## CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

(punto 2 – lettera D raccomandazioni generali)

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**.
- 2) Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
- 3) Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

Poca richiesta di piccoli fabbricati a Sturno (AV), anche se la pezzatura media-piccola del fabbricato ha un discreto mercato;

Tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al fabbricato oggetto di stima, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione in iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.





## NOTA

Nella descrizione dell'immobile e nel computo delle superfici è evidente che consistente parte del box-deposito è attrezzato per uso abitativo. Nel calcolo della stima la superficie a piano seminterrato è stata considerata totalmente come box nel rispetto della destinazione prevista da atto notarile, dati catastali e grafici della concessione edilizia.



## STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel vicino Comune di Grottaminarda (AV) in quanto non ci sono agenzie immobiliari a Sturno (AV).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Sturno (AV) con l'individuazione dell'ubicazione del fabbricato;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalla valutazione delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Grottaminarda (AV)

- 1) **Nome agenzia:** Sifin Immobiliare  
**Indirizzo:** Via Aldo Moro,34  
**Valutazione:** 110.000 €  
**Tecnica di Valutazione:** a corpo
- 2) **Nome agenzia:** Casagrin Immobiliare srls  
**Indirizzo:** Corso Vittorio Emanuele,194  
**Valutazione:** 108.000 €  
**Tecnica di Valutazione:** a corpo



3) **Nome agenzia:** Taurasi Immobiliare

**Indirizzo:** Via Valle,44

**Valutazione:** 115.000 €

**Tecnica di Valutazione:** a corpo

1	110.000,00 €
2	108.000,00 €
3	115.000,00 €
TOT	333.000,00 €
MEDIA	<b><u>111.000,00 €</u></b>



## STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cartella C allegato 7) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

**I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono 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 massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad abitazioni con destinazione di tipo economico (A/3) che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale e scadente. Considerato i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo economico in provincia di Avellino, ubicate nel Comune di Sturno in stato conservativo di tipo normale nella zona rurale oscilla tra un **valore min. di 360 €/mq ed un valore max di 445 €/mq**, e che il valore di mercato in euro/mq per i box auto oscilla tra un **valore min di 310 €/mq ad un valore max di 455 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo, complessivamente, normali lo stato di conservazione dell'immobile e discreto il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'immobile non di grande metratura, quindi più facilmente vendibile, si decide di utilizzare come valore di riferimento pari:

Abitazione di tipo economico: 420 €/mq

Box :  $(310 + 455) \text{ €/mq} / 2 = 383 \text{ €/mq}$  (media dei valori).



## **ABITAZIONE**

Sup. lorda = 114,74 mq  
Terrazzo esterno = 48,15 mq computata al 30% = 14,44 mq  
Totale 129,18 mq

VALORE MEDIO PER ABITAZIONE = 420 €/mq

**TOTALE: 129,18 mq X 420 €/mq = 54.256,00 €**

## **BOX – DEPOSITO**

Sup. lorda = 117,41 mq

VALORE MEDIO PER BOX = 383 €/mq

**TOTALE: 117,41 mq X 383 €/mq = 44.968,00 €**

## **CORTE LATERALE**

Sup. catastale = 129,00 mq  
Sup. al netto del terrazzo esterno = (129,00 – 48,15) mq = 80,85 mq

VALORE MEDIO = 50 €/mq

**TOTALE: 80,85 mq x 50 €/mq = 4.043,00 €**

VALORE FABBRICATO = (54.256,00 + 44.968,00 + 4.043,00) € = **103.267,00 €**



## STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

(Attraverso i canoni di locazione)

Una terza valutazione sul bene pignorato è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio ( cartella C allegato 7) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

### LOCAZIONE €/mq

Abitazione di tipo economico valore min 1,5 €/mq valore max 1,8 €/mq  
valore medio 1,65 €/mq:

$$1,65 \text{ €/mq} \times 129,18 \text{ mq} = 213,15 \text{ €}$$

Box-deposito min 1,3 €/mq valore max 1,9 €/mq valore medio 1,60 €/mq  
1,6 €/mq X 117,41 mq = 187,86 €

$$\text{VALORE DI LOCAZIONE: } 213,15 + 187,86 = 401,01 \text{ €}$$

Il saggio annuo di capitalizzazione :  $r=4\%$

$$V = \frac{R_{\text{netto-annuo}}}{r} = \frac{401,01 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \frac{4.812,12}{0,04} = \underline{\underline{120.303,00 \text{ €}}}$$



**CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:  
VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE 198/2017**

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

Valore risultante della stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**111.000,00 €**

Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**103.267,00 €**

Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**120.303,00 €**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO  $\frac{111.000,00 + 103.267,00 + 120.303,00}{3} = \underline{\underline{111.523,00 €}}$

A tale importo vanno dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, sismica ed energetica così distinti:

- Per variazione catastale	€ 550,00
- Per permesso di costruire in sanatoria ed agibilità	€ 4.500,00
- Per autorizzazione sismica e collaudo in sanatoria	€ 3.500,00
- Per A.P.E.	<u>€ 250,00</u>
Tot.	€ 8.800,00

Pertanto il valore di mercato del fabbricato si riduce a

**102.723,00 €**

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

