

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Fallimentare

Fallimento [REDACTED]

R.G. n° 223/2016 – R.F. 2/2017

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO

DI UN SOTTOTETTO
[REDACTED]

UBICATO NEL COMUNE DI AVELLINO

Riportato in N.C.E.U. al foglio 37 particella 402 sub 99

Il Giudice Delegato

dott.ssa Patrizia GRASSO

Il Curatore Fallimentare

avv. Alfredo Cavallo

IL C.T.U.

Arch. Erminia Renna





Aerofotogrammetria

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
3. SOPRALLUOGHI EFFETTUATI	4
4. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEI FABBRICATI	4
5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	5
5.1 Consistenza	5
5.2 I coefficienti di differenziazione	6
5.3 Criteri di stima	8
5.4 Stima dell'immobile	9
6. CONCLUSIONI	10
7. ALLEGATI	11

1. PREMESSA

Con Sentenza n. 2/2017 depositata il 06/02/2017, il Tribunale di Avellino, Ufficio Fallimenti, aveva disposto il fallimento [REDACTED]

In data 06/07/2017, alla sottoscritta, arch. *Erminia Renna*, su proposta del curatore fallimentare avv. Alfredo Cavallo, veniva conferito l'incarico di **procedere alla stima del bene immobile**, di propr [REDACTED] **ubicato nel Comune di Avellino e riportato in N.C.E.U. al foglio 37 particella 402 sub 99**

In ragione dell'obiettivo della stima non è stata verificata la presenza di vincoli o gravami. Ne consegue che nell'ambito della presente stima si assume che il bene sia libero da vincoli.

Lo scopo della presente stima particolareggiata è quello di **determinare, alla data odierna, il più probabile valore di mercato del bene, di cui trattasi, al fine di una possibile futura alienazione.**

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ubicato in zona centrale del Comune di Avellino, nel Piano Urbanistico Comunale, approvato con delibera di P.G.P. n° 1 del 15/01/2008, ricade in "Area di concentrazione dell'edificato" e con destinazione d'uso a "Residenza con P.T. per servizi alle persone".



Stralcio PUC Comune di Avellino – Azzonamento e destinazioni d'uso

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

5.1 Consistenza

Il metodo seguito per la determinazione della stima si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e beni simili di cui si conosce il valore di mercato.

Un elemento essenziale per la stima degli immobili è la loro consistenza. La consistenza che si considera nelle comuni trattative è riferita, per le abitazioni, alla composizione degli alloggi, con definizioni riguardante il numero di vani, o numero di locali, o numero di stanze, con servizi o biservizi, con angolo cottura o con cucina abitabile, autorimessa o posto auto, etc. Si tratta in questi casi di una descrizione della consistenza "utilitaria" che trova il suo equivalente nelle compravendite a corpo, senza indicazione di misure, e che prescinde da qualunque altra precisazione.

Per evitare un eccesso di approssimazione, la consistenza si determina quindi di norma, ai fini delle stime, in base alla superficie dell'immobile e talvolta anche in base all'altezza o al volume, qualora si tratti di immobili con particolari caratteristiche o a destinazione speciale, tenendo in ogni caso separate le superfici principali coperte da quelle delle pertinenze e delle superfici scoperte.

Per le abitazioni si considera normalmente la sola superficie, indipendentemente dall'altezza dei locali, se l'altezza è compresa in un intervallo metrico che va da un minimo di m. 2,70 (immobili più recenti) ad un massimo di m. 3,30 (immobili più antichi) ma considerando anche l'altezza dei locali quando è sensibilmente superiore o inferiore alla media o sia comunque influente per la speciale destinazione dell'immobile (ad esempio mansarde, capannoni industriali, negozi, etc.).

Tanto le superfici che le altezze ed eventualmente i volumi vengono calcolati in base alle misure. La misurazione degli immobili può presentare delle difficoltà o probabilità di errori che sono maggiori o minori a seconda della configurazione dell'immobile e dei mezzi utilizzati per la materiale misurazione.

I metodi da considerare al fine di una stima immobiliare possono essere attualmente solo due:

- calcolare la superficie utile netta costituita dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte.

Questo criterio privilegia il concetto di godibilità dell'immobile in base agli spazi liberi che esso offre;

- calcolare la superficie commerciale cioè la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Quest'ultimo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e più specificamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

Poiché trattasi di superfici pertinenziali, necessita applicare un coefficiente di differenziazione, trasformando la superficie effettiva in superficie virtuale o convenzionale per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

5.2 I coefficienti di differenziazione

Tali coefficienti permettono di correggere le quotazioni medie, relative alle valutazioni esposte nelle tabelle nazionali, per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. Un coefficiente il cui primo numero è zero, seguito da virgola e altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un ribasso di tale quotazione mentre, al contrario, un coefficiente superiore a 1, moltiplicato per la quotazione media, produce un aumento di tale quotazione.

I coefficienti di differenziazione servono, in altre parole, a stabilire con la minore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per metro quadrato commerciale nuovo.

I coefficienti di età, qualità e stato degli immobili, con esclusione dei negozi, servono per correggere la quotazione media di mercato delle abitazioni nuove risultante nelle tabelle, quando l'edificio oggetto di stima non è nuovo anche se si tratta di unità ad uso diverso dall'abitazione, negozi esclusi.

Le quotazioni medie elencate nelle tabelle nazionali valgono se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo al dettaglio delle stime di singole unità immobiliari, queste

differiscono di valore a seconda del livello del piano. Inoltre le pertinenze delle singole unità immobiliari come cantine, soffitte, balconi, terrazze, etc. hanno un valore diverso rispetto ai locali principali. I coefficienti di livello del piano vanno considerati solo per le abitazioni plurifamiliari.

Il **coefficiente di riduzione delle** pertinenze come camere a tetto o **soffitte è 0,35.**

Per i coefficienti di età e di qualità di un immobile si deve partire dal concetto di età e di qualità di esso. L'immobile è definito nuovo se non è mai stato utilizzato, recentissimo se è stato già utilizzato ma ha un'età inferiore a 10 anni; il coefficiente di riduzione diminuisce per edifici di età da 10 a 20 anni, per edifici da 21 a 40 anni, da 41 a 60 anni, e infine per edifici costruiti da oltre 60 anni.

Per quanto riguarda la qualità dell'edificio esso è definito di lusso se l'architettura risulta molto accurata, rifinito con materiali costosi, caratterizzato da dimensioni ampie nella distribuzione dei locali e da numerosi servizi igienici, dotato di aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria; l'edificio è considerato signorile se l'architettura è di aspetto signorile, rifinito con materiali di buona qualità, caratterizzato da soggiorni doppi, doppi servizi, riscaldamento centralizzato e raffrescamento estivo; l'edificio è medio se l'architettura si presenta di carattere medio-moderno, con buona qualità di costruzione, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico; è popolare se presenta architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono.

Lo stato di manutenzione di un edificio è definito ottimo se non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile che risulta in perfetto stato; è definito buono quando siano necessarie solo opere di manutenzione ordinaria per utilizzare l'immobile mentre è detto mediocre quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazioni sia ordinarie che straordinarie con notevoli costi. L'edificio è in pessimo stato quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale.

Essendo l'intero fabbricato in un buono stato di manutenzione ordinaria e costruito tra 41 e 60 anni addietro, il **coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione** da applicare al fine della valutazione è di **0,65.**

	Età e qualità dell'edificio	Stato			
		ottimo	buono	mediocre	pessimo
Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi	Edificio nuovo				
	lusso	1,10	-	-	-
	signorile	1,05	-	-	-
	medio	1,00	-	-	-
	popolare	0,90	-	-	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
	Edificio recentissimo				
	lusso	0,95	0,90	0,85	-
	signorile	0,90	0,85	0,80	-
	medio	0,85	0,80	0,75	-
	popolare	0,80	0,75	0,70	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
	10 - 20 anni				
	lusso	0,90	0,85	0,80	-
	signorile	0,85	0,80	0,75	-
	medio	0,80	0,75	0,70	-
	popolare	0,75	0,70	0,65	-
	ultrapopolare	-	-	-	-
	21 - 40 anni				
	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60	
medio	0,75	0,70	0,65	0,55	
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50	
ultrapopolare	-	-	-	-	
41 - 60 anni					
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60	
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55	
medio	0,70	0,65	0,60	0,50	
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45	
ultrapopolare	-	-	-	-	
oltre 60 anni					
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55	
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50	
medio	0,65	0,60	0,55	0,45	
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40	
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35	

Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

5.3 Criteri di stima

Dopo l'analisi delle caratteristiche generali dell'unità immobiliare e la qualità di tutti i dati a disposizione, si è previsto di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, ai fini di una possibile e futura alienazione.

Si è ritenuto di individuare, come riferimento, il prezzo unitario attraverso la Banca dati dell'OMI nel primo semestre del 2018.

L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate monitora l'andamento dei valori di mercato delle compravendite e degli affitti di abitazioni, negozi, uffici e capannoni industriali, aggiornando, ogni sei mesi, le quotazioni di oltre 8 mila comuni su tutto il territorio nazionale.

Per ogni zona omogenea viene individuato un valore minimo e un valore massimo al metro quadro relativo alle varie tipologie edilizie. Sicuramente tali valori non sostituiscono, ovviamente, la stima vera e propria del compendio immobiliare effettuata dal C.T.U., ma costituiscono un'indicazione di massima che tiene conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente nella zona omogenea considerata.

5.4 Stima dell'immobile

In riferimento a quanto su esposto, si individua la superficie utile da considerare ai fini della valutazione. Il rilievo geometrico effettuato ha determinato una consistenza dell'unità immobiliare, data dalla superficie utile lorda (SUL), **pari a 223,00 mq.**

Ai fini della valutazione dell'immobile, considerati i valori individuati dall'Osservatorio che, per un abitazione, con lo stato conservativo ottimo, vanno da un minimo di €/mq. 1500,00 ad un massimo di €/mq. 1800,00, si è ritenuto congruo utilizzare il valore di **€/mq. 1800,00**, importo che si avvicina di più a quello riscontrato in offerte di mercato.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
Comune: AVELLINO
Fasciazione: Semicentrale/CIRC.NE(P)-SCANDONE(P)-UMBERTO I(P)-T.CAPP.(P)-DUOMO-CASTEL.(P)-P.ZZA PERUGINIA-VIA ZIGARELLI(P)-VIA ROMA(P)
Codice di zona: C1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1800	L	3,8	5,1	L
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1450	L	3,4	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1100	1250	L	3,8	4,4	L
Autorimesse	NORMALE	650	940	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	870	1300	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1900	L	4,3	5,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1500	L	3,6	4,5	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.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Tenendo conto di quanto precedentemente esposto e specificato, per l'unità immobiliare ad uso locale/deposito oggetto di stima, applicando il dovuto coefficiente di riduzione, che nel caso di soffitte è 0,35, avremo:

Superficie commerciale ragguagliata (SUL): mq 223,00 x 0,35 = mq 78,05

Valore di mercato €/mq. 1800,00

Valore del sottotetto mq. 78,05 x €/mq.1800,00 = € 140.490,00

Tale somma deve essere moltiplicata per il coefficiente di età che in questo caso è 0,65:

€. 140.490,00 x 0,65 = € 91.318,50

6. CONCLUSIONI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato, nonché dei risultati dei conteegegi istituiti, si stima il valore venale assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica del bene immobile, sito nel Comune di Avellino, alla via Michele Pironti n. 1, nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come individuato e descritto nel corpo della perizia, restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato, in complessivi

€ 91.318,50 (euro novantunomilatrecentodiciotto/50).

Nel rassegnare la presente Relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Avellino, 15 aprile 2019

IL C.T.U.



Pag. 10 a 11

7. ALLEGATI Documentazione Tecnico - Amministrativa

- a) Planimetria della stato di fatto con punti di ripresa fotografici
- b) Documentazione fotografica
- c) Elaborato planimetrico catastale
- d) Autorizzazione di abitabilità N. 14 del Reg. del 06/10/1977
- e) Permesso di Costruire n. 12040 del 03/10/2011
- f) Visura catastale storica
- g) Planimetria catastale

IL C.T.U.

Arch. Erminia Renna

