

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di espropriazione immobiliare
n° 79/2023 r. g. es.
..... SPV srl contro ~~LUCIANO~~

contenuto
incarico
perizia
allegati
perizia oscurata
scheda sintetica
scheda sintetica oscurata
supporto digitale



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

INCARICO

Il sottoscritto veniva nominato dalla S.V.I. Dr.ssa Patrizia Grasso come CTU/stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n° 79/2023 r.g.es. promossa dalla SPV srl vs il sig. LUCIANO

Una sintesi dei quesiti e allegati:

completezza documentazione di cui all'art. 1167 cpc

1. comunicazione accesso all'immobile

- _esatta individuazione dei beni pignorati in lotti, identificando i confini
- _verifica regolarità urbanistica ed eventuali condoni
- _identificazione catastale degli immobili

2. relazione generale di consulenza

- _pratiche edilizie relative all'immobile, regolarità urbanistica, condoni e eventuale sanabilità
- _descrizione analitica di ciascuno dei beni
- _eventuali dotazioni condominiali
- _valutazione complessiva dei beni
- _eventuali quote indivise
- _allegato fotografico relativo ai beni
- _per i terreni: certificato di destinazione urbanistica; visure catastali con estratto di mappa; presenza di vincoli
- _per le costruzioni ante 1967: documentazione in cancelleria oltre a certificato di destinazione urbanistica; visure catastali con estratto di mappa; presenza di vincoli
- _per le costruzioni post 1967: oltre ai documenti del precedente punto h, copia certificato di agibilità e/o prevenzione incendi (dove richiesto), ovvero copia concessione edilizia e eventuali sanatorie, avvenuto deposito Genio Civile, certificato ultimazione lavori, di regolare esecuzione e di collaudo
- _per le costruzioni (anche per quelle ancora in fase di costruzione): copia concessione edilizia (o DIA etc) ed eventuali sanatorie
- _per le costruzioni, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura indichi l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica (art. 2, d. lgs. 311/06)
- _copia dell'atto di provenienza dei beni e eventuale copia di contratto di locazione ed eventuali dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito determini la giusta indennità di occupazione

3. scheda sintetica, individuante

- _elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto
- _descrizione sintetica dei beni
- _stato di possesso degli immobili
- _vincoli e oneri gravanti sui beni

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

__elenco puntuale ordinato cronologicamente dei documenti precedenti

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

__domande giudiziali e trascrizioni

__atti di asservimento e cessioni

__convenzioni matrimoniali

__altri pesi o limitazioni d'uso (event. difformità urbanistico-edilizie-catastali, etc)

Vincoli e oneri che saranno regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

__pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente

__importo annuo spese gestione e manutenzione

__spese straordinarie già deliberate e non scadute

__eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

__eventuali cause in corso

__individuazione precedenti proprietari (relazione notarile)

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

PREMESSA

GLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono situati nel Comune di (AV) in via 55.

ATTO DI PIGNORAMENTO

Si sottoponevano a pignoramento (vedi in allegato) i seguenti beni immobili, per la quota pari all'intero, a carico del soggetto esecutato:

Immobile n° 1

..... (AV), via 55

Catasto FABBRICATI

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Sezione urbana - Foglio 26 Particella 466 Subalterno 100

Consistenza 3 vani, cat. A/2, piano 3

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili

Immobile n° 2

..... (AV), via 55

Catasto FABBRICATI

AUTORIMESSA, Sezione urbana - Foglio 26 Particella 466 Subalterno 96

Consistenza mq 15, cat. C/6, piano S1

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili

VISURE CONSERVATORIA RR. II. / PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità (che si riportano dalla Certificazione Notarile):

1. ADD CERT NOTAR

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Comunicazione accesso all'immobile

Dalla ricerca presso gli Uffici anagrafe di e di Napoli (vedi in allegato), si desume che il soggetto esecutato abbia ancora residenza a Napoli, ma la RR di convocazione non ha avuto esito. Quindi si fissavano più volte (vedi in allegato) le date dei sopralluoghi (anche in accordo con il custode giudiziario, dott.ssa Patrizia Ciampi), ma si riusciva ad accedere all'Immobile staggito solo il giorno 16 aprile 2024, con l'ausilio del fabbro, che provvedeva, alla presenza dei Carabinieri di, a forzare la porta blindata d'ingresso, sostituire la preesistente serratura, e consegnare le nuove chiavi al Curatore.

Operazioni di consulenza

Le attività di consulenza inoltre proseguivano con accessi e sopralluoghi (previo appuntamento) soprattutto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di (Av) e l'Agenzia del Territorio di (Catasto), che fornivano -per quanto possibile- le informazioni e la documentazione richiesta.

individuazione della zona di appartenenza e delle tipologie edilizie più diffuse

I Beni staggiti distano meno di un chilometro dal centro di, e risultano vicini al territorio del comune di Torelli di Mercogliano (circa 3,5 km dal suo centro, in linea d'aria); distano circa cinque chilometri dal capoluogo di provincia,, La strada pubblica principale (via) più prossima ai beni staggiti risulta essere quella che collega -internamente, cioè non per autostrada- la provincia di a quella di Napoli: infatti proseguendo su tale asse **viario**

(denominato S.S. 7 bis, tracciato congiungente in origine Capua ad e passante per Napoli e l'area nolana; il tratto Nola-..... era stato parte integrante della via delle Puglie; Il percorso riclassificato della SS 7 bis ha inizio a Villa Literno fino a Pomigliano d'Arco; poco dopo l'Interporto di Nola la SS 7 bis prosegue sul vecchio tracciato parallelo all'autostrada A16 attraversando numerosi centri abitati del nolano per poi raggiungere, in **direzione opposta**, la bassainia; la tratta conclusiva - Manocalzati -nola

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

anche come *Variante est-* assume anch'essa le caratteristiche di superstrada e confluisce nella SS 7 Appia che prosegue in direzione Calore di Venticano, ove ha inizio la SS 90 delle Puglie che conduce a Foggia)

in direzione ovest, continuando e proseguendo oltre, si raggiungono abbastanza rapidamente i primi comuni del Mandamento del baianese (Mugnano del Cardinale -situato a meno di dieci chilometri in linea d'aria- Baiano, Avella, e poco meno di quindici chilometri per i comuni del nolano, etc). L'area (per quanto riguarda la fascia adiacente agli immobili staggiti) è a prevalente carattere residenziale; la tipologia edilizia più diffusa è la palazzina plurifamiliare, dove il piano terreno di questa risulta spesso utilizzato come attività commerciale; risultano presenti molte villette singole.

La zona risulta commercialmente poco appetibile, e non comodo dal punto di vista logistico: ad esempio il Municipio di, **dista circa mezzo chilometro**; ma -per le altre caratteristiche- la zona risulta essere interessante per chi vuole allontanarsi dalla confusione della città cercando luoghi più tranquilli. Tra l'altro non si può non ricordare a tal proposito il flusso migratorio degli scorsi decenni che ha interessato proprio il Comune di dai comuni limitrofi dell'area napoletana, cosa che ha contribuito non poco all'incremento della popolazione locale.

LA ZONA in particolare

Si può dire che i beni in vendita considerati -compatibilmente con le immediate vicinanze, la dimensione del Comune di e la presenza o meno di urbanizzazioni di vario genere- siano mediamente o poco soddisfacenti per quanto riguarda illuminazione esterna, trasporti pubblici e servizi sociali, essendo tra l'altro situati in una zona decentrata del Comune. La struttura sanitaria più vicina è la sede ASL di (anche se non dotata di pronto soccorso), che dista su strada meno di un chilometro. Il Municipio dista circa due chilometri in linea d'aria Per quanto concerne gli spostamenti, risulta poco o mediamente agevole raggiungere a piedi le attività di prima utilità (negozi, uffici pubblici, scuole primarie, supermercati, etc), risultando più agevole spostarsi in auto.

Per l'esterno immediatamente limitrofo (cioè al di fuori delle particelle considerate) si può dire che la zona sia discretamente dotata a riguardo del verde: la prima fascia in adiacenza alla

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 79/2023 r.g.es.

..... SPV srl / LUCIANO

Strada Statale è caratterizzata da una urbanizzazione intensiva, mentre spostandosi all'interno si notano, oltre la fascia edificata, ampie zone a verde.

Nelle vicinanze non si ritrova molto, come risulta dal seguente elenco:

Asili 1; Scuole elementari 1; Scuole medie e superiori 1; Stazioni autobus 0; Banche 0; Cinema 0; Teatri 0; Forze dell'ordine 1; Monumenti 0; Negozi 3; Vigili del Fuoco 0; Poste 1; Pubblica amministrazione 1; Chiese 1; Ristorazione 2; Sanità 1; Sport 1; Stazioni di servizio 1; Supermarket 1; Tempo libero 2; Turismo 0;

Coordinate geografiche del Fabbricato contenente i beni staggiti

Latitudine 40°53'27"N; Longitudine 14°42'41"E; metri 520 sul l.d.m.

Alcuni dati sul comune di

Provincia di appartenenza:

Abitanti: circa dodicimila

Codice catastale F506, Codice Istat 064054

Zona altimetrica, denominazione: montagna interna, Altitudine al centro m 550 slm

Altitudine Centro abitato: m 550

Altitudine minima: m 300

Altitudine massima: m 1109

Indice montano: Parzialmente montano

Zona climatica: D, gradi giorno n° 1957, Periodo di accensione 1° novembre – 15 aprile per 12 ore giornaliere

Classificazione sismica anno 2015: Zona 2 [Accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni: $0,15 < a_g \leq 0,25g$] che comporta un Rischio Medio, cioè possono verificarsi forti terremoti

Il clima locale è caratterizzato da brevi estati, asciutte e calde, gli inverni sono lunghi, e molto freddi. Le temperature giornaliere massime sono attorno ai 10 °C, e raramente sotto 4 °C o sopra 15 °C. 1 febbraio: temperatura giornaliera minima di 9 °C. Le temperature giornaliere minime sono attorno 4 °C, e raramente sotto -1 °C o sopra 10 °C. 8 febbraio: temperatura giornaliera minima più bassa 3 °C. Per riferimento, il giorno più caldo dell'anno, 4 agosto, le temperature a in genere vanno da 19 °C a 28 °C, mentre il giorno più freddo dell'anno, 8 febbraio, vanno da 3 °C a 9 °C.

Diffusività atmosferica (la **diffusività atmosferica** è la diffusività massica dell'atmosfera che permette anche di valutare la capacità di dispersione delle sostanze inquinanti accumulate nei bassi strati: è influenzata dall'interazione di tre fattori: l'intensità del vento, la turbolenza atmosferica e l'orografia del territorio preso in esame): medio-alta (Ibimet CNR), ovvero poco inquinata

Individuazione dei beni pignorati in lotti

I Beni staggiti risultano situati in un fabbricato condominiale all'interno di un parco (denominato Euredil) composto da più fabbricati (fabbricati sia condominiali che singoli, vedi elaborato planimetrico

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

in allegato), posto leggermente all'interno rispetto alla via (nel tratto in corrispondenza del Comune di).

La scelta più idonea ai fini della vendita dei beni staggiti (almeno a parere del sottoscritto) appare quella che vede un unico lotto, formato dall'Abitazione e pertinenze, e dall'ormai imprescindibile Box-Garage.

Identificazione dei CONFINI - fabbricato e corte

A nord con proprietà Mandaione (p.lle 651, 273, 274, 275, 312), a est con la via delle Puglie n° 7 bis, a sud con altra ditta (p.lle 380, 5), a ovest con proprietà Mandaione (p.lle 550, 496, 647), particelle per lo più contenenti fabbricati residenziali, simili per tipologia a quello in esame.

Urbanistica: - zona territoriale omogenea

I Beni ricadono nella ZTO denominata B1 (di completamento) (vedi PRG vigente in allegato).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

per la piena proprietà per la quota pari all'intero dei seguenti immobili:

Immobilabile n° 1

..... (AV)

via 55

Catasto FABBRICATI

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Sezione urbana - Foglio 26 Particella 466 Subalterno 100

Consistenza 3 vani, cat. A/2, piano 3

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili

Immobilabile n° 2

..... (AV)

via 55

Catasto FABBRICATI

AUTORIMESSA, Sezione urbana - Foglio 26 Particella 466 Subalterno 96

Consistenza mq 15, cat. C/6, piano S1

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili

Il tutto oltre oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

FABBRICATO NELLA SUA INTEREZZA

Si tratta di un Fabbricato di discreta fattura, con rifiniture esterne medio-buone, a vista ancora integre, con alcune particolarità architettoniche (terrazze esterne, aggetti, etc).

ACCESSO AI BENI

L'accesso al Parco contenente i beni staggiti attualmente avviene dalla via al civico 55: una volta lasciata la strada si ritrova un piccolo slargo, e da qui si entra nel Parco privato del Condominio, o a piedi, attraverso un cancello, oppure con auto attraverso cancello radiocomandato. Esiste inoltre un altro cancello pedonale minore adiacente alla Statale. Una volta introdotti nell'area prospiciente ai fabbricati del Parco, è possibile accedere al portone (d'ingresso all'edificio che contiene l'Appartamento) attraverso una scala esterna di forma curva. Altrimenti, una volta parcheggiata l'eventuale autovettura nel pertinenziale posto esterno oppure nel box staggito si può utilizzare la scala interna, oppure il comodo ascensore a questa annesso.

Parcheggio

E' possibile parcheggiare agevolmente nei pressi dell'Immobile, come appena detto.

Esternamente ai limiti del Parco Residenziale considerato è possibile parcheggiare, ma si tratta di soluzioni di ripiego, visto che bisogna necessariamente utilizzare lo spazio ai limiti delle strade pubbliche, cosa non particolarmente agevole.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Accesso

L'accesso ai beni staggiti attualmente avviene dalla via al civico 55: una volta lasciata la strada si ritrova un piccolo slargo, e da qui si entra nel Parco privato del Condominio Euredil: o a piedi,

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

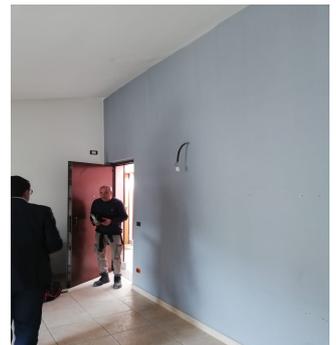
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

attraverso un cancello minore (manuale, anche con apertura dal citofono dagli appartamenti), oppure con auto attraverso cancello radiocomandato (anche dagli appartamenti). Esiste inoltre un altro cancello pedonale minore adiacente alla Statale. Una volta introdotti nell'area prospiciente ai fabbricati del Parco, è possibile accedere al portone d'ingresso all'edificio (che contiene i Beni staggiti) attraverso una scala esterna di forma curva. Altrimenti, una volta parcheggiata l'eventuale autovettura nel box staggito (oppure nel posto auto esterno) si può utilizzare la scala interna, oppure il comodo ascensore a questa annesso.



Arrivati al piano terzo, si ritrova la porta blindata di ingresso all'Appartamento.



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

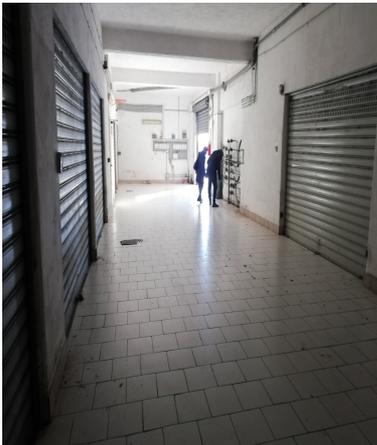
Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Entrando nell'**Appartamento** (che si precisa è consistente in una mansarda, ma con ampie altezze interne e con infissi di dimensioni normali) si ritrova un vano soggiorno/pranzo; sulla destra di tale ingresso/soggiorno/pranzo un disimpegno permette l'accesso al locale WC, mentre sulla sinistra si nota il vano cottura, senza porta di separazione dal soggiorno; e ancora una porta che permette l'accesso a un piccolo disimpegno (che contiene un minuscolo ripostiglio) da cui si entra nell'unica camera da letto.

Esternamente si nota una ampia balconata, sulla quale sporge tutto il lato sud dell'Appartamento, e le cui invetriate garantiscono a ogni ambiente il necessario apporto areo-illuminante (legalmente pari ad almeno un ottavo della superficie pavimentata).

BOX-GARAGE

Al piano seminterrato del Fabbricato si rinviene la presenza del vano box-garage staggito, la cui dimensione permette il comodo parcheggio di una autovettura anche di grande dimensione, oltre che per il deposito di materiale vario.



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Esternamente si ritrova un posto auto pertinenziale, che scaturisce da delibera condominiale, e di cui si allega planimetria negli allegati (vedi in allegato la documentazione dell'Amministratore PT).

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITÀ URBANISTICA, CONDONI E EVENTUALE SANABILITÀ / ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Esaminando la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali (a nome del costruttore Mandaione e della precedente proprietaria D'Ambrosio Annarita) risultano, per i Beni staggiti, i seguenti titoli abilitativi e documentazione relativa:

__concessione edilizia n° prot. 72/99 del 25 novembre 1999 (che non prevedeva abitazioni nel sottotetto)

__deposito calcoli strutturali al Genio Civile di (ai sensi delle leggi 64/74 e 09/83), 06 dicembre 2000

__collaudo statico: 26/06/2001 n° 51302.

__pratica di sanatoria dell'appartamento staggito secondo la LR 10/2004, a nome di Annarita D'ambrosio

Dalla disamina della Concessione Edilizia e della predetta pratica di recupero dei sottotetti (vedi in allegato) e dal confronto con lo stato di fatto (al momento del Sopralluogo) si desume che i cespiti staggiti risultino **coerenti** con tale documentazione.

Caratteristiche costruttive dei beni staggiti

I beni oggetto di stima risultano (compatibilmente con la loro vetustà) ben conservati sia internamente che esternamente, con l'utilizzo di materiali di buona qualità e buona messa in opera.

La struttura del fabbricato è stata realizzata con telaio in calcestruzzo armato che -per quanto possibile giudicare dall'esterno, viste le normative in vigore all'epoca, considerata la relazione tecnica allegata al progetto d'origine e il favorevole collaudo statico delle strutture- appare correttamente realizzata.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Dalle informazioni documentali risulta che i solai e la copertura siano stati realizzati in latero-cemento; i tamponamenti esterni risultano a cassa vuota; i tramezzi interni in mattoni forati.

La copertura è realizzata in lamiera, così come la grondaia del tetto e le pluviali di allontanamento delle acque meteoriche provenienti dal tetto, che appaiono -al momento del Sopralluogo- sostanzialmente integre -vedi allegato fotografico).

condizioni manutentive/rifiniture

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, i beni oggetto di stima risultano ben conservati sia internamente che esternamente, con l'utilizzo di materiali di buona qualità e buona messa in opera. senza necessità di particolari interventi, se non il ripristino della verniciatura delle persiane esterne (in legno), vernice che risulta per la maggior parte degli infissi, in via di distacco, oltre a una revisione di maniglie, cerniere e serrature.



Le rifiniture risultano complessivamente essere di buona qualità, sia per i materiali che per messa in opera degli stessi, anche considerando il loro stato d'uso.

La pavimentazione interna risulta in gres porcellanato di formato medio-grande e di disegno attuale, in ottimo stato. Il rivestimento murale (intonaco e pittura) è in buono stato. Insomma l'Appartamento appare essere stato poco utilizzato.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO



Le soglie e i correntini esterni sono in pietra chiara di qualità buona e di medio spessore. Il pavimento della terrazza è in gres per esterni di piccolo formato, in buono stato, tranne qualche punto dove ha trovato spazio la crescita di vegetazione spontanea (soprattutto in corrispondenza della giunzione tra correntini e pavimento). Quindi tali punti andrebbero ripuliti accuratamente e impermeabilizzati/sigillati adeguatamente.



Non si hanno avute notizie al riguardo della coibentazione termica del tetto (visto che si tratta di una mansarda questa informazione assume una certa importanza): visto che il fabbricato è stato realizzato nel 2000 circa, risultava in già vigore la legge 10/1991 che prevede la compilazione della **relazione energetica**, (ora prevista dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i.), dove vengono definiti i fattori tipologici e i dati tecnici e costruttivi dell'edificio, delle strutture e degli impianti. Vengono indicate le prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico da rispettare in fase di costruzione (isolamenti, ponti termici, rendimenti impianti, etc.). Si conclude con l'attestazione e le verifiche del rispetto delle prescrizioni. Quindi, il documento fornisce

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

informazioni relative alle prestazioni ed al rendimento energetico del sistema edificio-impianti, considerando anche eventuali contributi provenienti dalle fonti rinnovabili.

Quindi si può ragionevolmente presumere che il tetto sia isolato termicamente.

MPIANTISTICA

Per quanto concerne il **servizio igienico** si può dire quanto segue: i rivestimenti sono in ceramica di



buona qualità;

l'impianto idraulico sanitario per l'acqua calda e fredda ha le tubazioni incassate; le apparecchiature igieniche sono di buona fattura, in ceramica chiara e di disegno recente (si ritrova una doccia), come la rubinetteria, che è predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda (vedi allegato fotografico).

Esternamente si nota l'ingresso di una tubazione per il gas, proveniente dalla linea cittadina. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è rappresentato da una caldaia che però, al momento del sopralluogo, risulta assente.



joseph cecere,
joseph.cecere@archiworld.it

iscritto
 all'Ordine degli Architetti e PP
 po dei Consulenti del Tribunale di ..
 Albo dei Consulenti della Procura d
 Professionisti Antincendio al n° AV00



Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica incassati, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati, apparentemente a norma (ma si consiglia vivamente quanto meno un controllo visivo/strumentale da parte di personale specializzato, in quanto non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità (DI.CO.) o di rispondenza (DI.RI.) per alcun impianto.

Quindi, in definitiva, risulta, al momento del Sopralluogo, necessaria qualche piccola lavorazione da mettere in opera e alcuni adempimenti di legge, per rendere l'Appartamento agibile.

AGIBILITA'

Presso gli Uffici Comunali è stato possibile ritrovare la relativa certificazione (vedi in allegato), n° 11/08 del 29 aprile 2008

Cosa è, e a che serve, l'agibilità ?

Il certificato di agibilità rilasciato dal comune ha una duplice funzione: se da un lato attesta l'idoneità dell'immobile ad essere adibito ad uso abitativo, dall'altro garantisce l'idoneità dell'immobile ad "assolvere una funzione economica sociale e quindi a soddisfare i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto" (risparmio energetico, impianti, sicurezza, igiene e comfort...).

Il certificato di agibilità costituisce un requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, che caratterizza l'immobile e la cui mancanza determina un inadempimento del venditore (a meno che il compratore non abbia espressamente rinunciato al requisito). Inoltre, nella scelta di un immobile da acquistare, è importante verificare sempre le porzioni di edificio abitabili e considerare che il valore commerciale di un locale non abitabile deve essere inferiore.

Ogni edificio con destinazione d'uso abitativo deve essere dotato di certificato di agibilità, disciplinato dagli art. 24 - 26, Titolo III, del Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. 380/2001), che garantisce il rispetto dei parametri dimensionali e tecnologici minimi necessari ad un uso abitativo dell'immobile. Solo in questo modo si ha la totale certezza che l'edificio che ci si appresta a comprare sia stato realizzato nel rispetto dei requisiti minimi di legge.

A.P.E.

Per l'abitazione oggetto di stima non si rinviene alcun Attestato di Prestazione Energetica, anche perchè il Fabbricato risulta realizzato prima dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n° 192/2005 -modificato con la Legge n° 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
 all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
 all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
 all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
 nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

“Linee guida APE 2015” (che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell’edilizia), e non risulta che in questo siano stati effettuati interventi di riqualificazione energetica. Considerata la consistenza dell’immobile, la sua esposizione, le murature d’ambito e la giacitura sotto la copertura (è una mansarda), gli impianti di riscaldamento, il tipo di finiture, etc, si ritiene che esso posseda una classe energetica medio-bassa.

VARIAZIONI e REGOLARIZZAZIONI presso gli uffici CATASTALI

Si rinveniva un influente errore sull’Elaborato Planimetrico (EP), che individuava non correttamente la posizione del vano box-garage nell’insieme del piano garage; per consentire la regolare vendita dei beni staggiti, si è proceduto (previa autorizzazione del Creditore Procedente) alla correzione dei relativi elaborati, aggiornandoli così al reale stato di fatto (cosa che purtroppo ha comportato la ripresentazione dell’intero EP).

Nel precedente EP si nota che la particella relativa al Box-garage staggito (ora p.lla 96, ex 33) risulta in posizione erronea, come se il box fosse in fondo alla corsia, mentre tale cespite risulta il penultimo (andando verso il fondo di tale corsia); questo perchè illo tempore la p.lla 33 veniva frazionata in 96 e 97, e non si è provveduto a rettificare in tal senso anche l’EP; è quindi la p.lla 96 che corrisponde, nella realtà dei fatti, al box staggito (vedi nuovo EP, che riporta tutti i subalterni della p.lla 466).

DISPONIBILITA’ DELL’IMMOBILE/TERZI OCCUPANTI/eventuali FITTI percepiti

Attualmente, a quanto è risultato al momento del sopralluogo di CTU, il Fabbricato non è abitato stabilmente nè tantomeno fittato.

LE DIMENSIONI DEGLI IMMOBILI

Le norme di riferimento per il calcolo delle dimensioni di un immobile le norme UNI 10750/2005 e UNI 11612/2015, con riferimento al Sistema italiano di misurazione (SIM), Allegato C del DPR 138/1998

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all’Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all’Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all’Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell’Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 79/2023 r.g.es.

..... SPV srl / LUCIANO

Queste definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare, anche per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale".

Tra gli altri criteri (per le figure coinvolte) si vogliono solo ricordare brevemente i seguenti: *soddisfacimento delle ragioni creditorie, tutela del debitore, vendita del compendio pignorato in tempi rapidi ed a un prezzo non vile, reale rispetto degli interessi patrimoniali del debitore, ragionevole durata del processo esecutivo, vendita forzata in caso di inadempimento come ingranaggio essenziale del meccanismo economico e indicatore basilare di affidabilità del sistema economico*

Di seguito alcuni principi per la determinazione e valutazione della superficie commerciale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc).

Il computo delle *superfici coperte* viene effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100% anche i muri perimetrali. I vani con altezze pari o inferiori al metro e cinquanta vanno considerati come "superficie tecnica" e quindi presi in considerazione per non più del 25% della superficie stessa se finestrati e del 20% se "ciechi".

Per il computo delle *superfici scoperte* vengono **per lo più** utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le percentuali indicate possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 79/2023 r.g.es.

..... SPV srl / LUCIANO

Ma si può (a parere del sottoscritto, anche con l'ausilio di ulteriori parametri) ampliare e riassumere quanto detto finì qui con la seguente tabella di coefficienti:

Superficie abitativa 1
 Muri portanti 1
 Balconi scoperti 0,30
 Loggiati 0,50
 Verande 0,60
 Porticati e patii 0,35
 Terrazze scoperte - fino a mq. 20 da 0,33 a 0,25
 Terrazze scoperte eccedente mq. 20 0,20
 Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20 0,40
 Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20 0,20
 Terrazze coperte su tre lati 0,35
 garage in centro storico 1 - 1,3
 garage esterno a centro storico 0,5
 posto auto scoperto in centro storico 0,6
 posto auto scoperto esterno a centro storico 0,25
 posto auto coperto in centro storico 0,8
 posto auto coperto esterno a centro storico 0,35
 Cantine e solai 0,25 - 0,4 in funzione delle finiture
 Solai con possibilità di recupero abitativo da 0,30 a 0,40

Inoltre si debbono considerare i seguenti metodi, criteri e definizioni:

L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie reale si può distinguere in:

Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;
 Superfici secondarie concernenti: le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, etc.;
 le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, etc.

Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici del sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, etc) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, etc)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 79/2023 r.g.es.

..... SPV srl / LUCIANO

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

Superficie esterna lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegni etc);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Quindi si può dire che la superficie commerciale sia una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile (che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) che comprendono le superfici coperte (comutate secondo specifici criteri superficie interna lorda), le superfici ponderate a uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini etc), le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte, box, etc).

Alle superfici secondarie sono stati applicati i rapporti mercantili come in precedenza citati.

DIMENSIONI INTERNE

L'APPARTAMENTO

Area totale interna netta calpestable:- PIANO TERZO (MANSARDATO: H interna variabile da ml 1,95 a ml 3,45)

ingresso/soggiorno/pranzo/K: mq 28,90

wc: mq 5,65

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

disimpegno: mq 1,50

ripostiglio: mq 1,50

camera da letto: mq 17,70

tot mq interni calpestabili: 55,25

terrazza: mq 20,91

IL BOX AUTORIMESSA

La visura catastale riporta una consistenza di mq 15 e una superficie catastale di mq 17; la superficie rilevata dal sottoscritto risulta di mq 15,0.

autorimessa: mq 15,0.

Inoltre si deve considerare l'apporto dato dal **posto auto scoperto esterno**, di mq 15.

La **superficie commerciale** è invece quella comprensiva di muri perimetrali (la metà di quelli eventualmente in comune con altre unità) e di muri interni (vedi anche la tabella successiva), ed è questa che si correlerà con il prezzo unitario.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale	Altezza interna	Piano
Abitazione	55,25 mq	60,36 mq	1,00	60,36 mq	var: 1,94/3,40 m	terzo/mansard
terrazza scoperta	20,91 mq	-	0,3	6,27 mq		terzo/mansard
Autorimesa piano seminterr	15,00 mq	16,00 mq	0,35	5,60 mq	2,73 m	Seminterrato
posto auto scoperto	15 mq	15 mq	0,25	3,75 mq	-	terra
Totale Superficie commerciale Omogeneizzata:				75,98 mq		

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
 all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
 all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
 all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
 nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

valutazione complessiva

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DEI BENI

Si riportano **alcuni** dei criteri utilizzati in seguito per la stima del Valore Venale dei beni oggetto di stima, considerando che uno dei principi fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo stesso del giudizio di stima, cioè il valore di un immobile dipende anche dal tipo di investitore.

Dalla Gazzetta Ufficiale n. 178 del 02-08-2001 Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati. (Provved. n. 19111/G)

Art. 2. Definizione di valore di mercato

1. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:
 entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
 sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
 le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
 il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
 il venditore non sia indotto da circostanze affinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
 l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Art. 3. Modalità delle valutazioni

1. Il valore di mercato e' determinato attraverso una valutazione distinta di ogni terreno e di ogni fabbricato.
 2. La valutazione di più cespiti può essere effettuata in maniera congiunta qualora gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza e' adeguatamente illustrata nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 9.

Art. 4. Periodicità delle valutazioni

1. La valutazione dei terreni e fabbricati deve essere aggiornata in presenza di variazioni significative nelle loro caratteristiche o nel mercato omogeneo di riferimento e, in ogni caso, almeno ogni cinque anni.

Titolo II

Metodi di determinazione del valore di mercato

Art. 11. Determinazione del valore di mercato

1. Il valore di mercato dei terreni e fabbricati e' determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso e' individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.
 2. Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.
 3. Il valore di mercato e' determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.

Art. 6. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili

1. Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle affinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione etc.).
 2. Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle rinvenienti da fattori esterni al bene quali, ad esempio, quelle di tipo giuridico (vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, etc.) ed economico (costi di manutenzione, redditività, etc.).
 3. Rientrano tra le caratteristiche di tipo estrinseco le possibilità di destinazioni di uso del cespite alternative rispetto a quella attuale, a condizione che le caratteristiche dello stesso, oggettivamente valutate, lo consentano.

Art. 7. Valutazione comparativa

1. Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, il valore del cespite può essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante.
 2. L'applicazione della disposizione di cui al comma precedente e' consentita a condizione che le caratteristiche degli immobili presi a comparazione presentino un sufficiente grado di omogeneità con quelle dell'immobile oggetto di valutazione

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
 all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
 all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
 nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Si tengono in considerazione anche le varie normative precedenti, tra le quali la Circolare dell'1/7/1926 n° 9400, la Circolare del 26/3/1966, n° 12480 e la Legge sull'Equo Canone del 1978, etc., nonché l'apporto dato dai costi di ricostruzione imposti dalla L. 219/81 etc., che hanno comunque influenzato molto le costruzioni ininia all'epoca di realizzo di tali Beni (vedi allegato).

criteri più recenti

Valutazioni Immobiliari

I principi, i criteri e i metodi di valutazione immobiliare appartengono a un univoco apparato scientifico, mentre le valutazioni possono presentare caratteri differenti da paese a paese e tradizionalmente si sviluppano in ambiti nazionali, essendo legate alle norme legislative, amministrative e fiscali e in generale alla situazione economica e sociale. L'attività professionale nella valutazione e nella consulenza immobiliare è organizzata in associazioni, società ed enti indipendenti ed è dotata di standard estimativi uniformi quali:

Appraisal and valuation standards: The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS;

International Valuation Standards: International Valuation Standards Committee;

European Valuation Standards: The European Group of Valuers' Associations;

Uniform Standards of Professional Appraisal Practice: Appraisal Standards Board, USPAP;

Codice delle valutazioni immobiliari: Tecnoborsa;

Assessment Administration Standards: International Association of Assessing Officers, IAAO.

La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme da applicare nella valutazione di immobili, di asset e di diritti e di interessi immobiliari. Il metodo estimativo è pre-visivo, nel senso che prevede (o stima) il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato di un'immobile nel momento presente o in un momento futuro: prima ad esempio che l'immobile sia compravenduto o ceduto in affitto o che la sua costruzione o trasformazione abbiano inizio. Anche quando questo giudizio è formulato ex post per un accertamento o per stabilire la congruità di un prezzo corrisposto o di un costo sostenuto, il metodo estimativo è preventivo e prescinde dall'esistenza del prezzo o del costo storico relativi all'immobile. Il metodo estimativo si basa sulla **comparazione**: nella stima del valore di mercato compara l'immobile oggetto di stima con altri immobili di prezzo noto e con caratteristiche tecniche ed economiche in diverso grado simili. Nel campo delle valutazioni professionali generalmente non è possibile separare il giudizio di stima dalla conoscenza tecnica dell'immobile, dall'ambito giuridico e dal quadro economico dell'immobile, dell'interesse o del diritto oggetto della valutazione.

Basi del Valore

Nelle valutazioni immobiliari ricorrono i concetti di prezzo, di valore e di costo.

Per **prezzo** si intende l'importo pagato o riscosso per un bene o un servizio in un dato momento e in un definito mercato. Il prezzo di mercato costituisce un dato storico, generato dall'incontro della domanda e dell'offerta. Il **valore** è la stima più probabile del prezzo che sarà concordato tra l'acquirente e il venditore di un bene o di un servizio. Si tratta della previsione di fatti futuri, sviluppata sulla base di dati e di informazioni del mercato immobiliare. Il **costo** è la somma delle spese necessarie per produrre un bene o un servizio. Il costo è un concetto legato alla produzione e distinto dallo scambio di mercato. Per l'acquirente il prezzo pagato per un bene o un servizio rappresenta un costo. Nel momento in cui il bene o il servizio sono stati realizzati o forniti, il loro costo diventa un dato storico. Le valutazioni immobiliari si svolgono sulla base del valore di mercato e su basi diverse dal valore di mercato.

Mercato Immobiliare_Il **mercato immobiliare** è formato dalla domanda e dall'offerta dei beni immobili (terreni agricoli, aree edificabili, fabbricati strumentali, appartamenti, ville, etc.).

I **beni immobili** sono generalmente beni complessi e diversificati legati al contesto ove sono collocati. Sono beni polifunzionali e durevoli che presentano più profili e molteplici e differenziati impieghi e destinazioni. La domanda di beni immobili è volta al consumo, alla produzione, all'investimento, a finalità

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

di prestigio sociale (**status symbol**) e di rifugio dall'inflazione. Gli immobili presentano una redditività mista, sotto forma di reddito e di rivalutazione del capitale. Il mercato immobiliare è un tipico esempio di mercato reale articolato in sottomercati, denominati segmenti, composti da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Nell'ambito del segmento di mercato i compratori e i venditori sono in numero ridotto rispetto ai mercati di altri prodotti durevoli. I compratori e i venditori spesso non posseggono complete informazioni sugli immobili, sul prezzo e sul numero delle unità offerte e domandate; buona parte dei soggetti del mercato non sono operatori professionali e spesso non hanno familiarità con l'acquisto e la vendita di immobili e con le relative procedure.

Rilevazione dei dati immobiliari

Ai fini della stima, l'osservazione del mercato immobiliare può avvenire con la rilevazione: dei parametri del segmento di mercato, dei dati immobiliari e delle altre informazioni di mercato. Il segmento di mercato è un'unità di rilevazione definita nei **parametri**, che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quantitativi e qualitativi (numerici e letterari).

I parametri del segmento di mercato sono noti ai tecnici, agli intermediari, ai pratici, alle imprese e agli enti e alle istituzioni che operano nel settore immobiliare.

Il **dato immobiliare** è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello del piano e così di seguito.

Criteri di Stima

Nelle valutazioni immobiliari il **criterio di stima** rappresenta una regola: **a)** Per distinguere in modo semplice l'esistenza di definite condizioni; **b)** Per identificare gli elementi volti a circoscrivere un valore sul piano concettuale; **c)** Per indicare conseguentemente un orientamento al processo di valutazione.

Le condizioni scaturiscono dalla miriade di situazioni concrete in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti e gli immobili, gli interessi e i diritti oggetto di valutazione. Nell'ambito di questi rapporti esiste una corrispondenza tra lo scopo per il quale è richiesta la valutazione e il valore da determinare. Si può affermare che ogni valutazione abbia un proprio scopo, movente o ragione pratica, e che per uno stesso immobile in definite condizioni possono essere determinati uno o più valori. Per quanto possano essere numerosi gli scopi della stima, le basi del valore indicano gli elementi intesi a caratterizzare un valore o più valori sul piano concettuale, quali nella fattispecie il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato.

Criteri di stima del valore di mercato

I **criteri di stima** del valore di mercato mirano alla sua stima nelle circostanze concrete, secondo la definizione standard e considerando lo scopo della valutazione e il principio di comparazione (**punto a**).

I criteri di stima considerano le situazioni in cui la stima del valore di mercato riguarda (Codice delle valutazioni immobiliari):

un immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro o con un complesso di immobili;

un immobile che fa parte di un immobile composito e che non può essere ceduto separatamente dal resto, o se separato perde in tutto o in parte il suo valore economico;

un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite;

un immobile per il quale si forma il suo prezzo di offerta sommando al valore di mercato dell'area edificabile, il costo di costruzione e il profitto di impresa (come ad esempio un edificio nuovo).

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

Criteria diacronici

I criteri di stima del valore di mercato circoscrivono il valore sul piano concettuale.

Per indicare un orientamento al processo di valutazione è necessario considerare il fattore tempo che interviene nelle trasformazioni, nelle integrazioni, nelle suddivisioni edilizie e immobiliari, nella commercializzazione e nell'esercizio di un immobile (**punto c**).

Per tenere conto della diacronia di questi processi si ricorre all'analisi del flusso di cassa.

Highest and Best Use

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, etc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, etc.). Al momento della stima un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (**market value for the existing use, MVEU**) e alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Il cosiddetto **highest and best use (HBU)**, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile e il valore di mercato nell'uso attuale. L'**HBU** indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Tale destinazione può essere quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle destinazioni alternative. L'**HBU** può riguardare anche la cessione in uso di un immobile. L'**HBU** considera la destinazione che induce il massimo reddito tra i redditi di trasformazione degli usi alternativi previsti per l'immobile e il reddito nell'uso attuale.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);

Legalmente consentite (vincolo giuridico);

Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);

Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Procedimenti di Stima

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato degli immobili.

I **procedimenti di stima** del valore di mercato si basano sulla osservazione e sulla rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare. Tra questi si è soliti distinguere i procedimenti orientati al mercato (**market oriented**) che si basano sulla rilevazione puntuale dei dati e i procedimenti fondati sulla redditività degli immobili (**yield oriented**). In realtà tutti i procedimenti di stima del valore di mercato sono orientati direttamente o indirettamente al mercato. Gli **standard di valutazione** considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile siano: il metodo del confronto di mercato (**sales comparison approach** o **market approach**); il metodo della capitalizzazione del reddito (**income capitalization approach** o **income approach**); il metodo del costo (**cost approach**).

I procedimenti di valutazione possono essere applicati, ricorrendo le condizioni, anche per le altre basi del valore diverse dal valore di mercato.

Metodi del Confronto di Mercato

Il metodo del confronto di mercato (**market comparison approach** o **sales comparison approach**) si basa sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato. La diffusione di questo metodo di stima degli immobili nelle sue molteplici varianti è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il metodo del confronto di mercato (**MCA**) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il **MCA** è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

Dato immobiliare – Extra Dati e Informazioni

Il dato immobiliare è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile.

Gli extra-dati sono dati numerici che ai fini della stima svolgono compiti ausiliari.

Per definizione gli extra-dati non possono essere usati autonomamente ma solo in presenza dei dati a cui sono correlati metodologicamente.

Le informazioni immobiliari possono essere descrittive e qualitative e possono comprendere anche elementi di giudizio del valutatore.

Talvolta tutte queste misure orientative sono riferite a contesti più ampi del segmento di mercato, in tal caso il complesso di queste informazioni è vagliato con le informazioni e le conoscenze possedute dal valutatore.

Il **dato immobiliare** puntuale è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri e dalle caratteristiche immobiliari come si rilevano da contratti, da schede, da interviste, da questionari, etc. con riferimento al segmento di mercato;

Gli extra-dati sono costituiti dai:

a) dati con un nesso causale o temporale con i dati immobiliari veri (listini, borsini, etc.);

b) dati trattati statisticamente (quotazioni, indici congiunturali, etc.);

Le informazioni immobiliari rappresentano l'insieme delle notizie e delle indicazioni valide nell'ambito di un'utilizzazione pratica e immediata nella stima (trend, statistiche aggregate, etc.).

Sistema di Stima

Il **sistema di stima** si fonda sulla **funzione di comparazione** estimativa per la quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Questa funzione può essere scritta come equazione relativa a ciascun confronto tra l'immobile oggetto di stima e i singoli immobili rilevati. Nella stima del valore di mercato di un villino sono stati rilevati i dati immobiliari relativi ai villini **A, B e C.**

MCA e Sistema di Stima

Il metodo del confronto di mercato (**MCA**) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il sistema di stima è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto **MCA e sistema di stima**. Il **MCA** e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Il **MCA** provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche per le quali esistono indicazioni del mercato e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle restanti caratteristiche e del valore o del canone di mercato ricercato.

Sistema di Ripartizione

Il **sistema di ripartizione** si basa sulla funzione di ripartizione che scompone il prezzo o il canone di mercato di un immobile nei prezzi o nei redditi unitari medi delle caratteristiche immobiliari, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo o al canone di mercato.

La funzione di ripartizione considera il prezzo o il canone di mercato come somma dei prodotti di ciascuna caratteristica immobiliare per il relativo prezzo o reddito medi.

Metodo del Confronto dei Segmenti

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

Nelle valutazioni immobiliari l'individuazione e la descrizione del segmento di mercato dell'immobile da valutare costituisce una fase preliminare del processo di valutazione che riguarda tutti i procedimenti e i metodi di stima. Gli immobili comparabili possono essere rilevati contemporaneamente: **a)** nel segmento di mercato attuale dell'immobile da valutare; **b)** in un segmento di mercato diverso da quello attuale dell'immobile da valutare (**Codice delle valutazioni immobiliari**).

La rilevazione dei dati in uno o più segmenti diversi da quello attuale dell'immobile da valutare può riguardare la stima del valore di mercato:

- di un'immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro immobile o con un complesso di immobili di un altro o di altri segmenti di mercato;
- di una parte di un immobile composito che può essere ceduta separatamente dal resto in un segmento di mercato diverso da quello dell'immobile composito;
- di un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite, come ad esempio in quello degli affitti dove può essere ceduto in uso a un canone di mercato.

Calcoli Finanziari

Nella valutazione degli immobili, degli interessi e dei diritti con contenuto economico si fa ricorso ai calcoli finanziari al fine di tenere conto dell'articolazione temporale del flusso dei redditi e dei costi degli immobili, delle trasformazioni edilizie e immobiliari e delle vicende di fatti, cose e persone intorno alla stima. L'impostazione finanziaria richiede alcune nozioni preliminari.

Metodo della Capitalizzazione Diretta

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o **stima reddituale**) si fonda sulla trasformazione del reddito o dei redditi di un immobile nel valore di mercato. La trasformazione può avvenire con l'uso del rapporto di mercato esistente tra il prezzo e il canone di mercato (o del suo reciproco) e con l'uso di un saggio di sconto utilizzato per calcolare il valore attuale della serie dei redditi. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, in particolare per il valore di mercato e per il valore di investimento. Si applica inoltre nelle stime degli interessi e dei diritti immobiliari con contenuto economico e con implicazioni temporali. L'applicazione del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito possiede una vita propria nell'attività di consulenza immobiliare (**appraisal consulting e counseling**).

Metodo della Capitalizzazione Finanziaria

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (**yield capitalization**) applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso un saggio di capitalizzazione. Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente. Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale.

Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio.

Analisi del Flusso di Cassa Scontato

L'analisi del flusso di cassa scontato (**discounted cash flow analysis, DCFA**) riguarda lo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono immediatamente riconducibili a quelle degli altri due metodi della capitalizzazione del reddito, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ricorrenti.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
 all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
 all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
 all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
 nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

La **DCFA** comprende: la stima del valore di mercato, di redditi, di interessi e di diritti immobiliari durevoli ma limitati temporalmente; la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una valorizzazione; e la stima del valore corrente di un immobile in sviluppo in un momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

La ricerca del valore di mercato tramite la **DCFA** è legata alla natura e alla composizione dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti con le evidenze e le aspettative del mercato. Spesso la **DCFA** rappresenta uno strumento addizionale nel contesto degli impieghi degli altri metodi di capitalizzazione.

Metodo del Costo

Il metodo del costo (**cost approach**) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni.

Occorre precisare preliminarmente che:

- a) il metodo del costo è un metodo che stima il valore di mercato di un immobile edificato;
- b) essendo l'immobile composto da due parti, il terreno e il fabbricato, queste possono essere considerate economicamente divisibili o economicamente indivisibili. Se ciascuna delle due parti è negoziata in mercati indipendenti, ossia se le parti sono oggetto di contrattazione separata, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente divisibile (impostazione corrente); se le parti costituiscono un tutt'uno per lo stretto rapporto di complementarità e sono contrattate esclusivamente in un unico mercato, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente indivisibile (impostazione tradizionale)

Stima delle Aree

Il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Un terreno edificato può avere un **HBU** come area edificabile e un altro **HBU** come combinazione del sito e della costruzione.

Costo di Ricostruzione

Nel metodo del costo si suppone che il valore di mercato del fabbricato possa essere stimato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo. Il valore di mercato del fabbricato è quindi stimato come costo opportunità, ossia nel costo ipotetico di un'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà ricostruita né identica né equivalente. Il costo di ricostruzione deprezzato è dunque un prezzo di conto definito ai fini della stima del valore del fabbricato e a questi fini segue le regole della metodologia di valutazione.

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Deprezzamento

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti nel tempo a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del **deprezzamento** dei fabbricati sono il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna.

Il **deterioramento fisico (physical deterioration)** è causato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti del fabbricato con il trascorrere del tempo e da cause accidentali. La perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità del fabbricato di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti del fabbricato il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, etc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 79/2023 r.g.es.

..... SPV srl / LUCIANO

Dopo questa premessa illustrativa, il sottoscritto, al fine della stima richiesta, ritiene di utilizzare sostanzialmente i seguenti criteri:

"Per determinare il valore in regime di libera contrattazione - per le unità immobiliari oggetto di causa - si terranno presenti alcune considerazioni preliminari. Si adotterà il procedimento per **comparazione diretta**, analizzando il mercato locativo immobiliare urbano ed elaborando i valori di compravendita di beni con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, analoghe al bene da stimare, con i quali potrà formularsi un obiettivo giudizio sul più probabile valore di mercato del bene stesso. Il procedimento **indiretto o analitico** (con cui è possibile desumere il canone che il bene è capace di dispiegare se immesso in libero mercato) si ritiene che non sia applicabile al caso in specie il procedimento analitico in quanto mancano dati storici certi relativi ad immobili ad uso abitativo da assumere a riferimento per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare. Inoltre, dall'indagine condotta è emerso che, trattandosi quasi esclusivamente di trasferimenti tra privati, il prezzo dichiarato negli atti difficilmente coincide con quello effettivamente corrisposto per motivi fiscali.

A tal fine sono state effettuate indagini presso operatori del settore e presso agenzie immobiliari, unici referenti realmente attendibili sull'andamento reale della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili a destinazione abitativa. Da tale ricerca di mercato, circoscritta all'ambito in questione è stato possibile ottenere dati documentali certi relativi a beni simili. Dall'indagine condotta è risultato che negli ultimi anni si è registrato un valore stabile o in leggera crescita (ma solo per l'apporto dato dai trasferimenti dalla zona napoletana) della popolazione locale. Di conseguenza c'è stato un discreto incremento della domanda di unità immobiliari abitative, ma non bisogna dimenticare la particolare bolla speculativa che negli ultimi decenni ha visto i Comuni della provincia di al centro di speculazioni, grazie anche ai trentennali contributi legge 219/81 e l'attuale deprezzamento dovuto alla crisi economica.

Tale procedimento vede l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta ottenuto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il procedimento di stima adottato, è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach)".

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Anche dal Borsino Immobiliare (e con l'ausilio degli ultimi dati ricavabili dalle Banche Dati dell'Agenzia delle Entrate -vedi in allegato) è possibile trarre alcune indicazioni (sostanzialmente il prezzo di vendita al metro quadro) su recenti vendite di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima.

Sulla base dei dati rilevati e tenuto conto dell'insieme delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive precipue degli immobili in questione, così come precedentemente descritte, nonché della loro influenza sull'apprezzamento da parte del mercato, il più probabile valore a metro quadro (rilevato da indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare, e opportunamente adeguati mediante comparazione delle caratteristiche precipue degli Immobili esaminati a confronto con le peculiarità dei beni qui oggetto di stima, e alle particolari esigenze della presente stima) si può far oscillare, a parere del sottoscritto, tra euro 600 e 900 anche considerato anche i costi degli immobili nuovi siti in, lo stato di rifinitura e la categoria catastale a cui appartiene il Fabbricato, e la sua posizione rispetto al centro del Comune.

A questo punto non si deve dimenticare il particolare regime di vendita, quello effettuato attraverso l'esecuzione immobiliare: *"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato"* (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI).

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati dettratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

A ulteriore **riprova** della fondatezza della valutazione effettuata vale anche quanto riportato dal Dipartimento del Territorio, Direzione Centrale (vedi allegato) che, per le tipologie esaminate, per la vetustà e per la zone in questione e limitrofe riporta prezzi da circa euro 690 e 1100 per

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

l'appartamento e da 580 a 860 per il box-garage

Considerando il particolare momento storico per il mercato immobiliare, la quadratura a disposizione, la posizione rispetto al centro, lo stato delle **rifiniture** interne (ed esterne) e la vetustà dei beni, e non tralasciando alcune **condizioni** (si terrà conto in seguito della necessità di eseguire alcune lavorazioni etc) la cifra che, **a parere del sottoscritto**, più rispecchia il valore unitario omogeneizzato (quindi in relazione alla superficie omogeneizzata come prima calcolata) del bene in questione è pari a **€ 800/mq.**

Quindi ricapitolando, secondo l'Atto di Pignoramento e la Certificazione Notarile a questo allegata, e secondo le considerazioni economiche fin qui riportate si ha la seguente valutazione economica finale:

LOTTO UNICO

__ piena proprietà per la quota pari all'intero:

abitazione, compresi box auto e posto auto esterno, in (Av)

VALORE: MQ 75,98 X € 800/MQ= € 60'784/00.

Ma da questa cifra bisogna detrarre le spese (calcolate in cifra tonda, e tenendo conto degli inevitabili imprevisti) per rendere agibile l'Immobile; considerando che bisogna *quanto meno*:

- ripararare (riverniciare) gli infissi esterni (persiane) e un controllo a maniglie, cerniere e serrature € 2'000
- certificare (almeno) l'impianto elettrico (con Dl.chiarazione di CO.nformità oppure una Dl.chiarazione di Rl.spondenza) € 500
- tener conto degli imprevisti: € 1'000
- emettere l'APE: € 200
- montare una caldaia (a condensazione) € 1'800

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
 all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
 all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
 all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
 nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
 n° 79/2023 r.g.es.
 SPV srl / LUCIANO

In totale € 5'500.

SPESE CONDOMINIALI

Inoltre, a seguito di richiesta specifica all'Amministratore PT rag. Fedele (vedi in allegato), risultano al momento spese condominiali in passivo per € 2'460,87.

Inoltre dai verbali condominiali reperiti (che si invita a leggere) si deduce che dovranno essere deliberati alcuni lavori al Fabbricato (vedi in allegato).

Immobile n° 1

..... (AV), via 55

Catasto FABBRICATI

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Sezione urbana - Foglio Particella 466 Subalterno 100

Consistenza 3 vani, cat. A/2, piano 3

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili

Immobile n° 2

..... (AV), via 55

Catasto FABBRICATI

AUTORIMESSA, Sezione urbana - FoglioParticella 466 Subalterno 96

Consistenza mq 15, cat. C/6, piano S1

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili.

TOTALE/VALORE FINALE: € 55'280/00 (cinquantacinquemila-duecento-ottanta/00),

Questo valore (€ 55'280) si può -a parere di chi scrive- considerare come il valore più probabile che potrebbe assumere il Lotto Unico oggetto di stima una volta immesso sul mercato immobiliare, considerando che l'eventuale acquirente dovrebbe inoltre affrontare una spesa pari a non meno di € 5'500/- per riparazioni (e certificazioni etc) all'Immobile.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

VALORE FITTO

Esaminando le varie quotazioni riportate nei vari OMI, Borsino etc si può facilmente dedurre un valore minimo di fitto del lotto considerato (appartamento, posto auto e box), pari a non meno di 3,5/4 €/mq/mese. Ma a parere di chi scrive, considerando anche le medie rilevate presso le agenzie immobiliari di zona (le cui cifre sembra abbiano avuto di recente una fase di rialzo, anche considerato che l'appartamento risulta si essere una mansarda, ma con notevoli altezze interne, infissi di dimensione normale, e con buone rifiniture) risulta più vicino ai prezzi di mercato un valore unitario di almeno 5 €/mq, il che porta il valore di fitto del lotto considerati di almeno € 390/mensili..

eventuali quote indivise: nessuna

allegato fotografico relativo ai beni: vedi allegato

documentazione in cancelleria, visure catastali con estratto di mappa, presenza di vincoli

- visure: vedi allegati
- certificazione notarile: vedi allegato
- **i gravami consistono quindi nella attuale mancanza del certificato energetico, e delle (in realtà piccole) lavorazioni** necessarie a rendere l'Immobile abitabile.

__si ritrovano concessione edilizia, avvenuto deposito Genio Civile, certificato di collaudo (vedi in allegato)

copia dell'atto di provenienza dei beni: vedi in allegato

I DIRITTI VANTATI SUGLI IMMOBILI DAI SOGGETTI ESECUTATI

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

Il signor possiede al 100% del Lotto costituito dal Fabbricato di cui alla p.lla 466 sub 96 e 100, tutti al fgl. 26 del Comune di (AV).

L'immobile staggito appare al momento del Sopralluogo, non utilizzato, e nemmeno fittato.

Ringraziando per la fiducia accordata si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto

all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995

all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008

nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

ELENCO ALLEGATI

- 1 relazione di stima
- 2 atto di Precetto
- 3 atto di pignoramento
- 4 ispezione ipotecaria trascrizione pignoramento
- 5 relazione notarile
- 6 NOMINA CTU
- 7 INCARICO CTU - GIURAMENTO
- 8 SCHEDA DI COMPLETEZZA
- 9 invito 1° sopralluogo_ pec etc e RR non ritirate
- 10 atti notarili di provenienza
- 11 1° verbale custode giudiziario
- 12 2° verbale custode giudiziario
- 13 verbale sopralluogo ACCESSO con Carabinieri

- 14 allegato fotografico
 - a_geofoto
 - b_esterni
 - c_scale
 - d_interni
 - e_box garage

- 15 stralcio mappa

- 16 visure catastali
 - a ante
 - b post

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 79/2023 r.g.es.
..... SPV srl / LUCIANO

- 17 RICHIESTA COPIE ATTI comune (tre richieste)
- 18 concessione edilizia
- 19 GRAFICI PRATICA EDILIZIA (LOTTIZZAZIONE MANDAIONE VAR)
- 20 SANATORIA MTFORTE D'AMBROSIO Prot_Par 0001282 del 18-01-2024 - Documento CE 10 DIC 2004
- 21 Agibilità luciano_ n° 11_08
- 22 RICHIESTA ACCESSO GENIO CIVILE
- 23 verbale di accesso formale genio civile 240521
- 24 PRG e PUC
- 25 proroga dr.ssa Grasso 240510
- 26 avvenuto deposito calcoli al genio civile
- 27 relazione a strutture ultimate
- 28 collaudo statico
- 29 certificazioni anagrafe Napoli e
- 30 autorizzazione del creditore Procedente alle variazioni catastali
- 31 ricevuta Avvenuta Denuncia VARIAZIONE ELABORATO PLANIMETRICO
- 32 OMI Agenzia Entrate - QUOTAZIONI immobili
- 33 valutazioni immobili secondo BORSINO IMMOBILIARE
- 34 RICHIESTA COPIA ATTI amm.re 240423
- 35 materiale ricevuto da amministratore pt (diciarazioni, bilanci, etc)
- 36 Bilancio consuntivo individuale es. ordinario 2023
- 37 planimetria esterna con individuazione del posto auto esterno
- 38 VERBALI CONDOMINIALI DA GIUGNO2023 A MARZO2024
- 39 dichiarazione di spedizione della perizia alle parti+RR
- 40 relazione OSCURATA
- 41 scheda sintetica
- 42 scheda sintetica oscurata
- 43 PARCELLA, SPESE E RICEVUTE 79 2023

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

iscritto
all'Ordine degli Architetti e PPC di al n° 699
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di dal 1998 con il n° 995
all'Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di al n° 008
nell'Elenco Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00187 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)