

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°186/2017
"XXXXXXXXXXXXX CONTRO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX"**

**G.E.: dott. XXXXXXXX XXXXXX
UDIENZA 08 DICEMBRE 2018**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"XXXXXXXXXXXX XXXXXX XXX"

contro

"XXXXXXXX XXX + X"

IL C.T.U.

XXXX. XXXXX XXXXX

Via XXXXX XXXXX n°X

XXXXX - XXXXXX (AV)

Cell.: XXX-XXXXXXXX

email: XXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXX@maxipec.it - XXXXXXXXXXXX@archiworldpec.it

OTTOBRE 2018

INDICE

PREMESSA	3
1. OPERAZIONI PERITALI.....	11
1.1. Verbale di primo accesso	11
2. DATI ACQUISITI	12
3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	12
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	25
4.2. Stima sintetica-diretta.....	25
4.3. Stima analitica-indiretta	27
CONCLUSIONI	29

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Fig. 1 – <i>Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare</i> –.....	22
Tab. 3 – <i>Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Avellino (AV)</i> –	26

Ill.mo G.E. dott. XXXXXXXX XXXXXXXX
Sezione Espropriazioni Immobiliari
del Tribunale di Avellino (AV)

PREMESSA

Con ordinanza, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **XXXX. XXXXXXXX XXXXX**, con studio in **XXXXX (AV)**, alla via **XXXXX XXXX n°X**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n°**XXXXX** ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°**XXXXX**, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n°186/2017 in causa tra "**XXXXXXXX XXXX XXX**" contro "**XXXXXXXX XXXX + X**", invitandomi a comparire il giorno 09 aprile 2018, per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.01].:

- I) Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:**
- A. *All'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti di vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativi i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*
- B. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono*

edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

- C. All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione;

2) **REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e succ. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B. La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la

loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;

- C. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili, ecc.);
- D. La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- F. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;
- G. Per la categoria terreni alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;

- H.** Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, allegli alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c;
- I.** Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c, allegli altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti allegli la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J.** Per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegli, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;
- K.** Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;
- L.** Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M.** Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti

relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

3) PREDISPONGA altresì **UNA** o **PIU' SCHEDE SINTETICHE** in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:

- *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, dell'eventuali pertinenze e accessori, e gli eventuali millesimi di parte comune;*
- *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc..) le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona, nonché dei servizi da essi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- *Lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata, o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino alla acquisizione dei suindicati elementi;*
- *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi*

ultimi, i costi a ciò necessari, il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;

- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione come richiesta ai punti 2.H – I – J – K – L della presente;
- Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - i. Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - ii. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - iii. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - iv. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obblighi propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..)
 - Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie
 - Difformità catastali
- Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - Eventuali cause in corso;
 - La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

4) ALLEGHI ALTRESI' gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

5) INVII a mezzo raccomandata con A/R o equivalente, ultimata e redatta la relazione, copia della stessa a tutti i creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 gg prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., secondo

le modalità indicate dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. **Allegli altresì documentazione attestante l'avvenuto ricevimento di detta copia da parte dei destinatari.** In caso di trasmissione di note a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., l'esperto dovrà intervenire all'udienza fissata ex art. 569 bis c.p.c..

6) DEPOSITI, oltre la perizia in originale e due copie, ai fini della tutela di tutte le persone interessate e di tutti gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, ovvero ai sensi dell'attuale Testo Unico vigente del D.Lgs. n. 196/2003, una ulteriore relazione di stima ove siano stati preventivamente cancellati e/o oscurati tutti i dati sensibili; depositi in aggiunta, documentazione su un qualunque supporto informatico contenente ciascuno i seguenti files:

- a) *File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un qualsiasi formato elettronico non protetto tipo word o equivalente (indicaz. Relazione);*
- b) *File contenente la relazione di stima inerente al cespite o ai cespiti in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali sensibili (indicaz. Relazione Oscurata);*
- c) *File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicaz. Planimetria);*
- d) *File contenente le fotografie di ogni singolo lotto (ove possibile) (indicaz. Foto);*
- e) *File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico non protetto tipo word o equivalente (indicaz. Scheda/e);*
- f) *File contenente la/le scheda/e sintetica/che in un formato elettronico protetto e in cui siano stati oscurati tutti i dati personali e sensibili (indicaz. Scheda/e Oscurata/e);*

7) DEPOSITI entro trenta (30) giorni dalla data odierna, presso la cancelleria, tutta la documentazione acquisita in originale;

8) ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile o della documentazione ipocatastale unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

9) SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il creditore precedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

- 10) RIFERISCA** immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, per cui aderiscono tutti i creditori, muniti di titolo esecutivo;
- 11) FORMULI** tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

1. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°03 sopralluoghi per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione, ma sia al primo ed al secondo sopralluogo il sottoscritto non è riuscito a svolgere l'accesso all'immobile in quanto la proprietà non era presente tanto da chiedere al G.E. di incaricare il Custode Giudiziario, e che solo in data 18 maggio 2018 veniva nominata la Dottoressa xxxx xxxxx, facendo accesso il giorno 05 ottobre 2018. [cfr. allegato n°02]. Inoltre in data 28.09.2018, il sottoscritto ha fatto richiesta all'Illustrissimo Giudice di rinvio per il deposito della perizia, concedendo altri 60 giorni per il deposito della perizia.

1.1. Verbale di primo accesso

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 05 ottobre 2018 alle ore 12:00 presso i luoghi della procedura, in Sirignano (Avellino) alla Via Carlo Fiordelisi.

Previa rituale notifica alle parti, ivi giunto sui luoghi di causa, e riscontrando la presenza della Dottoressa xxxx xxxxx in qualità di Custode Giudiziario, si è proceduto ad eseguire rilievi metrici e fotografici dell'immobile destinati ad uso civile abitazione; tali operazioni sono state rese necessarie in quanto propedeutiche allo svolgimento dell'incarico peritale affidatomi dal Giudice Dr. xxxxx xxxxx.

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da **un appartamento** facente parte di un complesso immobiliare ed si sviluppa tra piano interrato, piano terra e piano primo più ampio giardino.

All'immobile si accede mediante portoncino in legno mediante area condominiale e si accede dalla strada principale. L'appartamento oggetto della presente perizia risulta diviso da piano interrato cantinato, costituito da laboratorio non autorizzato come da certificato rilasciato dal Comune di Sirignano in data 06.07.2004 di mq 11,70, corridoio di mq 4,20, studio di mq 10,50, ripostiglio di mq 2,50, bagno di mq 6,10, sala di attesa di mq 15,00, stanza multiuso di mq 23,30, per una **superficie convenzionale di mq 36,65**. Garage di mq 29,00 pari ad una **superficie convenzionale di mq 17,40**. Piano terra costituito da ingresso di mq 2,80, salone di mq 27,00, bagno di mq 8,00, cucina di mq 15,00 ed ampio balcone di mq

37,46 più ampio giardino di mq 318,00, per una **superficie convenzionale di mq 125,76**. Mediante scala si accede alla zona notte piano primo, costituito da tre camere da letto di mq 9,00 mq 14,70 e 19,00 più bagno di mq 8,00 e tre ampi balconi di mq 21,90, per una **superficie convenzionale di mq 56,17**. **L'intero immobile ha una superficie convenzionale di mq 235,98**.

L'appartamento ha destinazione d'uso per civile abitazione, mentre il piano interrato ha destinazione a cantina; tali operazioni sono state rese necessarie in quanto propedeutiche allo svolgimento dell'incarico peritale affidatomi dal Giudice dott. xxxxxx xxxxxxxxxx.

Dopo aver completato le operazioni peritali relativo a tale accesso e dopo aver dato lettura del mandato del Giudice.

2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto presente nei fascicoli di produzione, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Comune di Sirignano (AV). [cfr. allegato n.03].

In particolare:

✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sirignano (AV), sono state acquisite:

- ✓ Concessione Edilizia n°11 prot. 3562 del 06.10.1999 e successiva voltura prot. n°911 del 22.03.2000 per la realizzazione di villette bifamiliari per civili abitazioni;
- ✓ Certificato di Collaudo del 20.11.2000 n°49595 e del 02.03.2001 n°4959520723;
- ✓ Certificato di Agibilità prot. n°2786 del 06.07.2004.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da **un appartamento** facente parte di un complesso immobiliare ed si sviluppa tra piano interrato, piano terra e piano primo più ampio giardino.

All'immobile si accede mediante portoncino in legno mediante area condominiale e si accede dalla strada principale. L'appartamento oggetto della presente perizia risulta diviso da piano interrato cantinato, costituito da laboratorio non autorizzato come da certificato

rilasciato dal Comune di Sirignano in data 06.07.2004 di mq 11,70, corridoio di mq 4,20, studio di mq 10,50, ripostiglio di mq 2,50, bagno di mq 6,10, sala di attesa di mq 15,00, stanza multiuso di mq 23,30, per una **superficie convenzionale di mq 36,65**. Garage di mq 29,00 pari ad una **superficie convenzionale di mq 17,40**. Piano terra costituito da ingresso di mq 2,80, salone di mq 27,00, bagno di mq 8,00, cucina di mq 15,00 ed ampio balcone di mq 37,46 più ampio giardino di mq 318,00, per una **superficie convenzionale di mq 125,76**. Mediante scala si accede alla zona notte piano primo, costituito da tre camere da letto di mq 9,00 mq 14,70 e 19,00 più bagno di mq 8,00 e tre ampi balconi di mq 21,90, per una **superficie convenzionale di mq 56,17**. **L'intero immobile ha una superficie convenzionale di mq 235,98.**

- ✓ Tale immobile di proprietà della società xxxxxxxx xxx, è stato realizzato con giusta Concessione Edilizia n°11 prot. 3562 del 06.10.1999 e successiva voltura prot. n°911 del 22.03.2000 per la realizzazione di villette bifamiliari per civili abitazioni;

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti di bagno in ceramica, rivestimenti di cucina in ceramica, gli infissi in legno con camera d'aria, porte interne in legno, porta di ingresso blindata e foderata in pannelli lignei. Gli impianti elettrici ed idraulici sono consoni, per consistenza alla classe dell'appartamento ed allacciati alle rispettive linee; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano. Sono presenti gli impianti telefonico, televisivo e videocitofonico.

Le finiture sono di BUONO livello.

Il bene in essere è di proprietà della società Sviluppi srl.

































Tale complesso immobiliare, è posto poco dal centro di Sirignano e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il complesso immobiliare ospitante i beni oggetto di pignoramento, è posto direttamente su via Carlo Fiordelisi e si accede mediante portoncino d'ingresso che immette nello spazio condominiale e quindi all'abitazione.

Il complesso immobiliare confina con suddetta via Carlo Fiordelisi, e spazi condominiali.

La struttura del complesso immobiliare è in c.a. e copertura a falde inclinate, disposte a padiglione con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate.

La costruzione risale agli anni 2000 e risulta in buone condizioni di stabilità, così come la stessa manutenzione.

I beni sono pervenuti al proprietario:

- xxxxxxx xxx, per giusta scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar xxxxxxx xxxxxxxx del 31.07.2002 trascritta il 01.08.2002 ai nn 15226/12937 da potere della soc. xxxxxxx xxxxxxx xxx sede Mugnano del cardinale (AV) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per i beni, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽¹⁾.

Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare, ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.

⁽¹⁾ **Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63**

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale (G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)



3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

4.2. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2017 e 2018, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del comune di Sirignano (AV) con superfici comparabili a quella dell'immobile oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2017 e l'anno 2018.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.Lgs n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per edifici residenziali siti in Sirignano (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 930,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq per tipologie di edifici con analoghe caratteristiche.

Provincia: AVELLINO
 Comune: SIRIGNANO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	870	L	2,6	3,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	870	1000	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	900	L	2,7	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	770	L	2,2	2,7	L
Box	NORMALE	445	650	L	1,6	2,3	L
Vile e Villini	Ottimo	930	1100	L	3,5	4,2	L
Vile e Villini	NORMALE	750	930	L	2,8	3,5	L

Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Sirignano (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le buone condizioni in cui si trova l'immobile e tenendo in conto anche della presenza dello spazio esterno complessivo destinato a viabilità interna, parcheggio, si considera come valore di riferimento del *range*, ovvero 1.100,00 €/mq.

Foglio x, particella xxxx, sub xx e x (Abitazione e garage)

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

Abitazione = 235,98 mq (sup. convenzionale)

$$V_{\text{stima diretta}} = 235,98 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{259.578,00 \text{ €}}$$

4.3. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 3,50 e 4,20 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore più alto di 4,20 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$235,98 \text{ mq} \times 4,20 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 991,116 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$991,116 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mese} = 11.893,39 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle “influenze ascendenti e discendenti” riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le ottime condizioni in cui versa l'immobile, è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 991,116 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{11.893,39 \text{ €}}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,90 = \mathbf{10.704,05 \text{ €}}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = \mathbf{356.801,66 \text{ €}}$

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

$$V_M = 259.578,00 \text{ €} + 356.801,66 \text{ €} = /2 = 308.189,83 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima dell'immobile, è pari a:

VF = 308.189,83 €

(trecentottocentottantanovemila/83 euro)

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

xxxxxxx (AV), Ottobre 2018

IL C.T.U.

(xxx. xxxxx xxxxx)