

INDICE

PREMESSA	4
1. OPERAZIONI PERITALI.....	7
2. DATI ACQUISITI	8
3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	15
4.2. Stima sintetica-diretta.....	15
1.1. Stima analitica-indiretta	17
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	24
8.2. Stima sintetica-diretta.....	24
1.2. Stima analitica-indiretta	26
5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	31
12.2. Stima sintetica-diretta	31
1.3. Stima analitica-indiretta	33
6. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	38
16.2. Stima sintetica-diretta	38
1.4. Stima analitica-indiretta	40
7. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	45
20.2. Stima sintetica-diretta	45
1.5. Stima analitica-indiretta	47
8. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	60
24.2. Stima sintetica-diretta	60
1.6. Stima analitica-indiretta	63
9. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....	78
28.2. Stima sintetica-diretta	78

1.7. Stima analitica-indiretta.....	81
CONCLUSIONI	84

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Figura 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –	11
Figura 2 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –	21
Figura 3 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –	29
Figura 4 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –	36
Fig. 5 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –	43
Figura 6 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA NAZIONALE –	52
Figura 7 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA NAZIONALE –	68
Tab. 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –	16
Tab. 3 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (AV) –	25
Tab. 3 – Valori di riferimento dell'OMI per Autorimessa in Monteforte Irpino (AV) –	32
Tab. 3 – Valori di riferimento dell'OMI per Autorimessa in Monteforte Irpino (AV) –	39
Tab. 3 – Valori di riferimento dell'OMI per Autorimessa in Monteforte Irpino (AV) –	46

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

PREMESSA

Con ordinanza, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto arch. Antonio D'Urso, con studio in Solofra (AV), alla via Michele Napoli n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n°553 ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°1251, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n°53/2020 promosso da ~~_____~~ contro ~~_____~~. Il sottoscritto CTU incaricato, ha accettato l'incarico e giurato telematicamente in data 04 Agosto 2020. Nell'incarico, l'Ill.mo G.E. ha posto i seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.01]:

Premesso che il sottoscritto ha:

- a) Individuato esattamente i beni oggetti di pignoramento, i quali non sono frazionabili;
- b) Verificato la non regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- c) Verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ossia lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili.

Sostanzialmente, il quesito posto è il seguente:

- 1) **Redigere una relazione generale di consulenza** che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A. *L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94 e ss. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
 - B. *La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie*

Dott. Arch. Antonio D'Urso

Cell: ~~_____~~

email: ~~_____~~

P.E.C.: ~~_____~~

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;

Dott. Arch. Antonio D'Urso

Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)

Cell.:

email:

P.E.C.:

- 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, 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 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, alleghi 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 alleghi 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 alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;*
- K. Per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o*

meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;

- L. Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;
- M. Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

1. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario ~~identificato con il nome e cognome~~ ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°03 sopralluoghi per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. allegato n°01].

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 Monteforte Irpino (AV). [cfr. allegato n.02].

In particolare:

- ☛ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino (AV), sono state acquisite:
 - ✓ Copia Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 con copia del parere della commissione in seguito alla lottizzazione e grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;
 - ✓ Copia del Permesso a Costruire n.73/04 del 27.07.2004;
 - ✓ Copia del Permesso di Costruire in Variante n.01 alla C.E. n.94/02 del 25.02.2003 con grafici rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino;

~~_____~~
~~_____~~
Cell: + _____
email: _____
P.E.C.: _____

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.IIa 538 – Sub. 52 (Abitazione);

Il complesso immobiliare censito al N.C.E.U. al Foglio 26 – P.IIa 538 è composto da due fabbricati, uno a *monte* ed uno a *valle*, i quali ospitano relativamente i subalterni oggetto di pignoramento. Nello specifico, il subalterno 52, è identificato nel fabbricato a monte ed individuato nei grafici di concessione al corpo “A”.

L'appartamento, è collocato al piano primo del fabbricato identificato al corpo di fabbrica “A”.

Tale fabbricato è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada comunale, via Breccelle. Confina con spazi comuni, viale di accesso su via Breccelle e verde privato.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura realizzato con tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2003, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.IIa 538 – Sub. 52 (corpo A), avviene mediante scala condominiale posta sul lato SUD del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano primo, ove è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Mediante portoncino blindato posto sul pianerottolo, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, da un **ingresso/salone, cucina, due camere da letto, due bagni e due disimpegni**; a servizio dell'appartamento così identificato, è individuato un balcone che circonda per l'intero perimetro, l'unità in essere. Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 52, misura **95.65 mq** circa, mentre il **balcone**, a servizio dello stesso misura **45.76 mq** circa.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in gres porcellanato; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in pvc; porte interne in legno scorrevole e a battente; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. L'impianto di riscaldamento è presente ed individuato mediante l'apposizione di radiatori in alluminio; sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta occupato con giusto contratto di locazione, dal sig. [REDACTED], dalla sua famiglia.

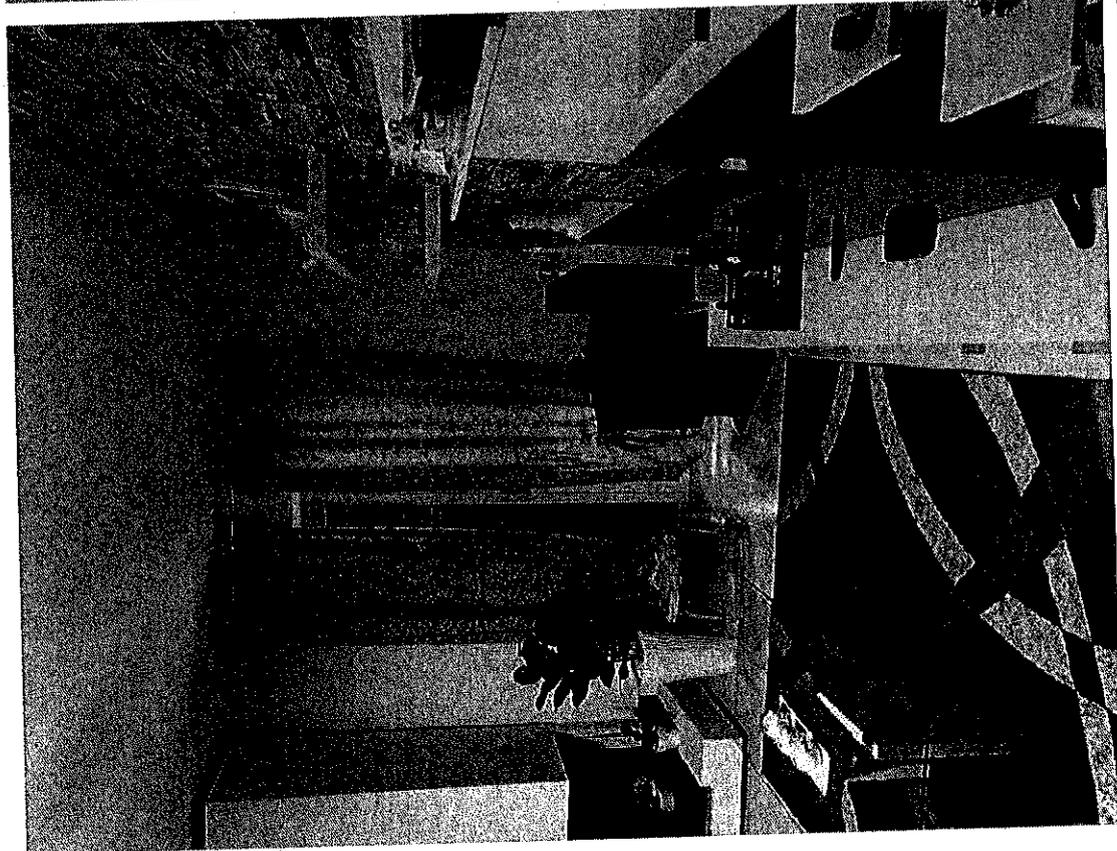
Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino ai sig. [REDACTED] e [REDACTED].
[REDACTED], che in seguito hanno venduto con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004 alla [REDACTED] lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.lla 538 – Sub. 52, non presenta delle difformità alla Concessione Edilizia.

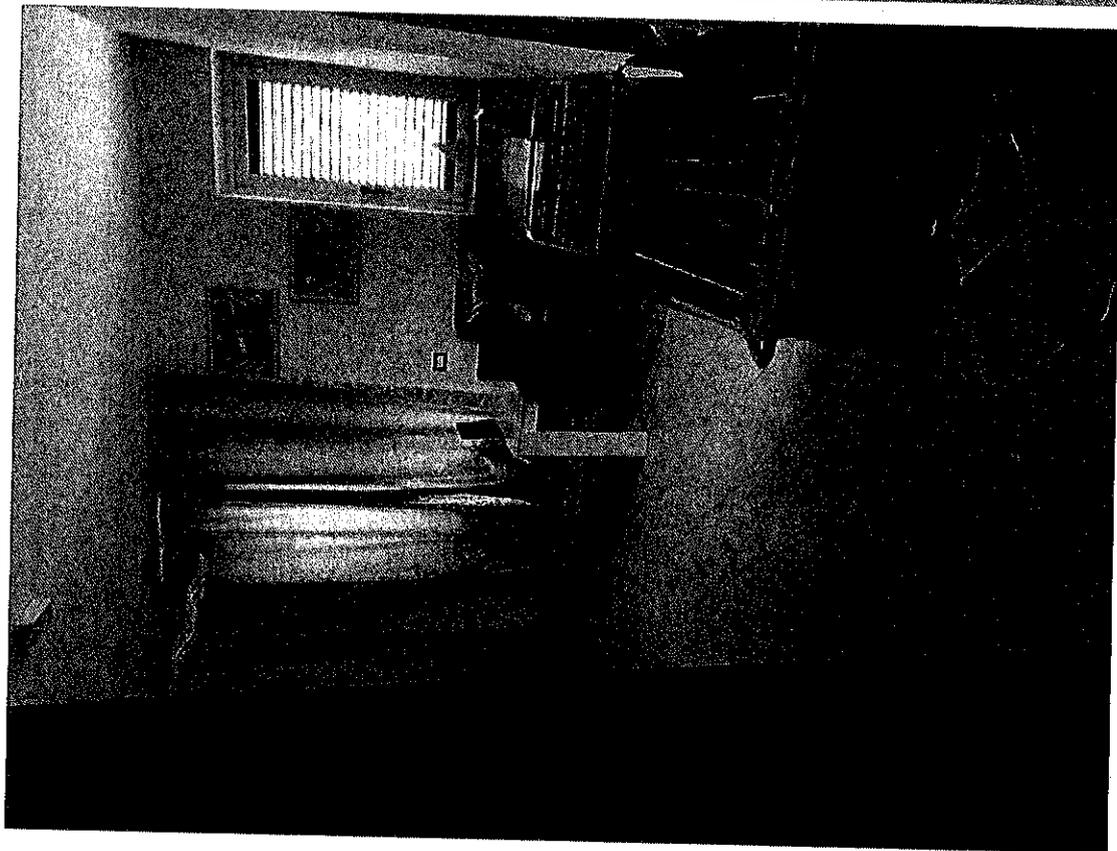
Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto [REDACTED] con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004.

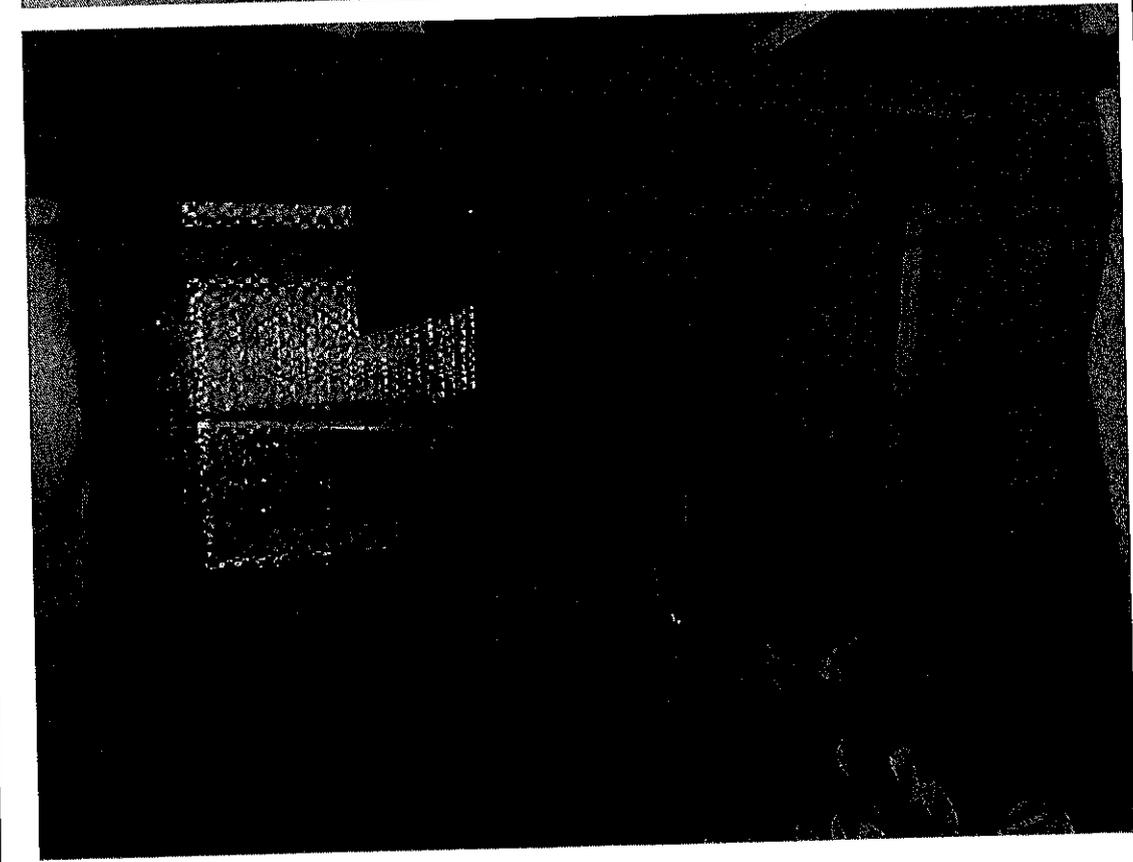
Di seguito si riporta un inquadramento della zona in cui ricade il complesso immobiliare ed una esaustiva documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile, che senza alcun dubbio è più eloquente di ogni descrizione.



Dot. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email.: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n° 4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: . arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

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 2020 e 2021, 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 Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo 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 immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (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 920,00 €/mq ed i 1.050,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazione Argeo 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
Comune: MONTEFORTE IRPINO
Fascia/Zone: Periferia/S.S. N.7 05191-VICINALE VALLE-LOC CAMPISI
Codice di zona: 02
Mittente: ca. 10/12/2020
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	920	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	920	1050	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	960	L	2,9	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	770	L	2,2	2,6	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Valore VLM	Ottimo	1000	1150	L	3,5	4,2	L
Valore VLM	NORMALE	770	1000	L	2,6	3,6	L

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

STIMA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 52)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = **95.65 mq**

Balcone = 45.76 mq x 30% (sup. convenzionale) = **13.73 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **109.38 mq** (Sup. Convenzionale)

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 920,00 €/mq ed i 1.050,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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 condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 1.000,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 109,38 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{109.380,00 \text{ €}}$$

1.1. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,90 e 3,60 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 3,40 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$109,38 \text{ mq} \times 3,40 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = \mathbf{371,89 \text{ €/mese}}$$

mentre il canone annuo è di:

$$371,89 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.462,68 \text{ €/anno}$$

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].

$$V_M = R_N / r$$

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 sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 371,89 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.462,68 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 3.347,01 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 111.567,00 \text{ €}$$

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

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 52)

$$V_{\text{FINALE}} = 109.380,00 \text{ €} + 111.567,00 \text{ €} = 220.947,00 \text{ €} / 2 = 110.473,50 \text{ €}$$

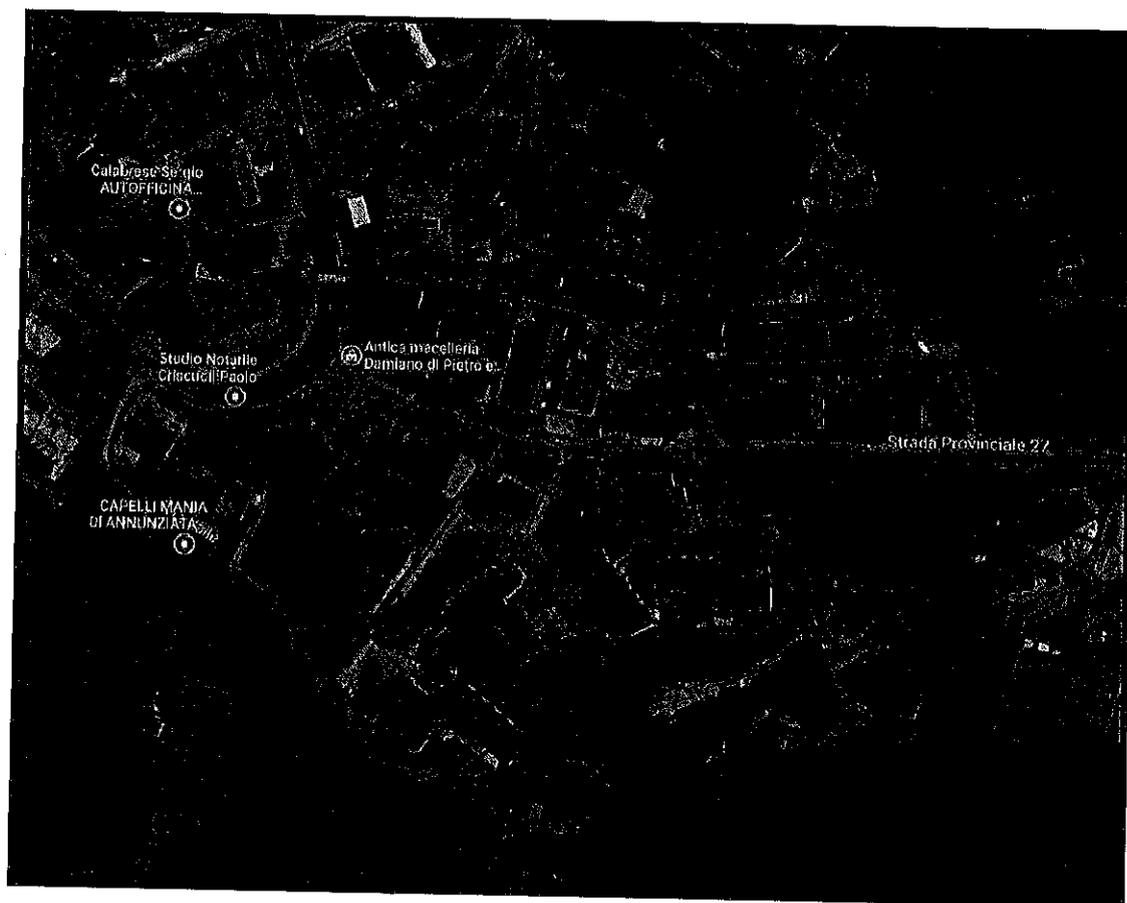
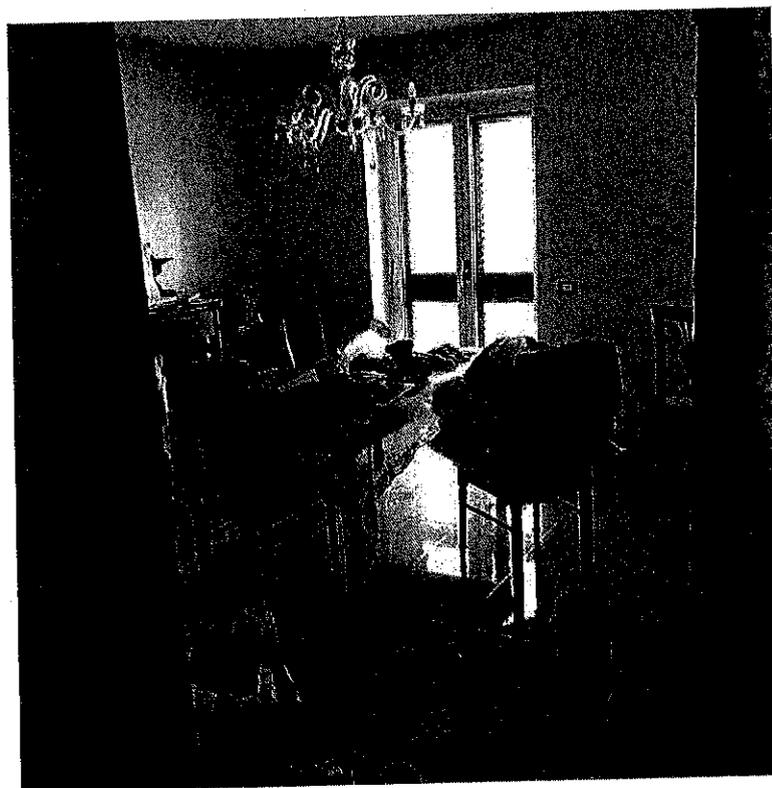
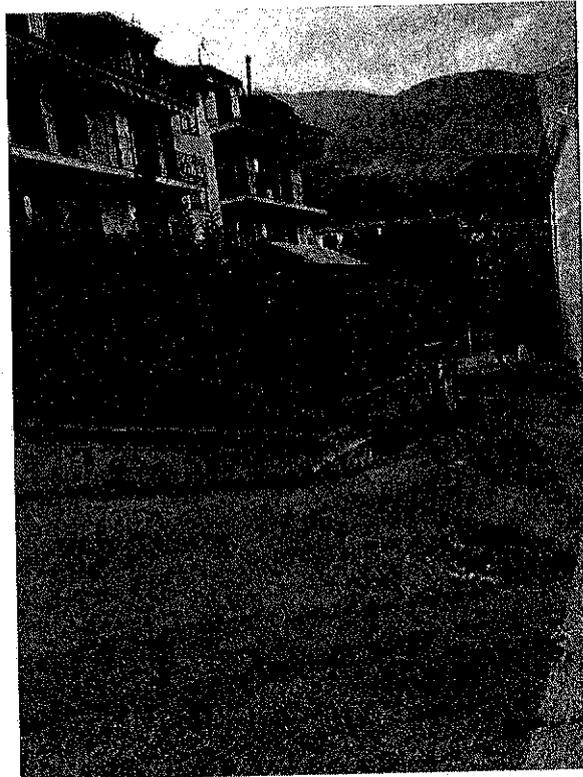
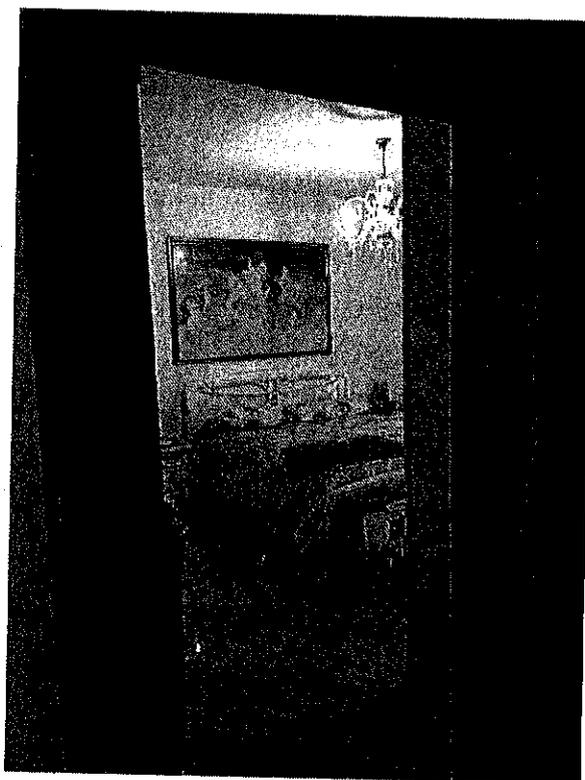
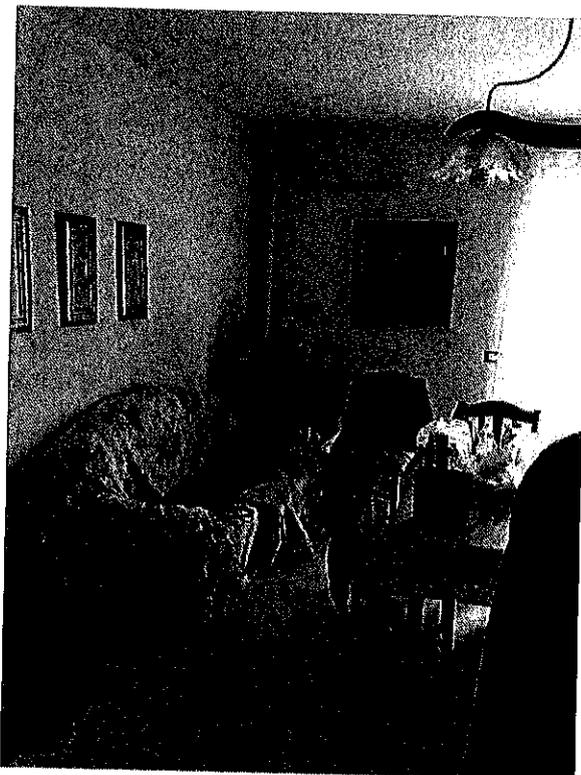


Figura 2 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –





4. 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.

8.2. 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 2020 e 2021, 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 Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo 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 immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (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 710,00 €/mq ed i 920,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEFORTE IRPINO

Quadr./zona: Periferia/S.S. N° 7 DIS/PI-VICINALE VALLE-LOC.CAMPINI

Codice di zona: D2

Microzona catastale: n. 2

Tipologia predefinita: Abitazioni civili

Categoria: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	920	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	920	1050	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	900	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	800	970	L	2,7	3,6	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Ville a villetti	Ottimo	1000	1150	L	3,9	4,2	L
Ville e villette	NORMALE	770	1000	L	2,8	3,6	L

Tab. 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (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.).

Dott. Arch. Antonio D'Urso

Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)

Cell.: +39 347-6012122

email: . arch.antoniodurso@libero.it

P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

STIMA APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 54)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = **95.65 mq**

Balconi = 37.60 mq x 30% (sup. convenzionale) = **11.28 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **106.93 mq** (Sup. Convenzionale)

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 710,00 €/mq ed i 920,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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 condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 850,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 106,93 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{90.890,50 \text{ €}}$$

1.2. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,40 e 3,00 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$106,93 \text{ mq} \times 2,80 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 299,40 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$299,40 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.592,80 \text{ €/anno}$$

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].

$$V_M = R_N / r$$

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 sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 299,40 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.592,80 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 2.694,60 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 89.820,00 \text{ €}$$

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

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (foglio 26, particella 538, sub. 54)

$$V_{\text{FINALE}} = 90.890,50 \text{ €} + 89.820,00 \text{ €} = 180.710,50 \text{ €} / 2 = 90.355,25 \text{ €}$$

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.Illa 538 – Sub. 20 (Autorimessa)

L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.Illa 538 – Sub. 54 (fabbricato a monte – Corpo A), avviene mediante rampa condominiale posta sul lato SUD-EST del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano seminterrato, ove è collocato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Mediante saracinesca in ferro, si accede all'unità immobiliare identificata come autorimessa. Nel suo complesso, l'autorimessa censita al sub. 20, misura 16.17 mq circa. Lo stesso immobile (autorimessa), risulta privo di pavimentazione e le pareti risultano soltanto intonacate con rinzaffo.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risultava occupato erroneamente da un inquilino del condominio. Infatti per uno scambio errato di locali, lo stesso risultava occupato da un'automobile e da diversi arredi e suppellettili. Previo avviso e sgombero, ad oggi il locale risulta libero.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino ai ~~_____~~ De ~~_____~~, che in seguito hanno venduto con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004 alla società ~~_____~~ lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.Illa 538 – Sub. 20, non presenta delle difformità alla Concessione Edilizia.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto al ~~_____~~ con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004.

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

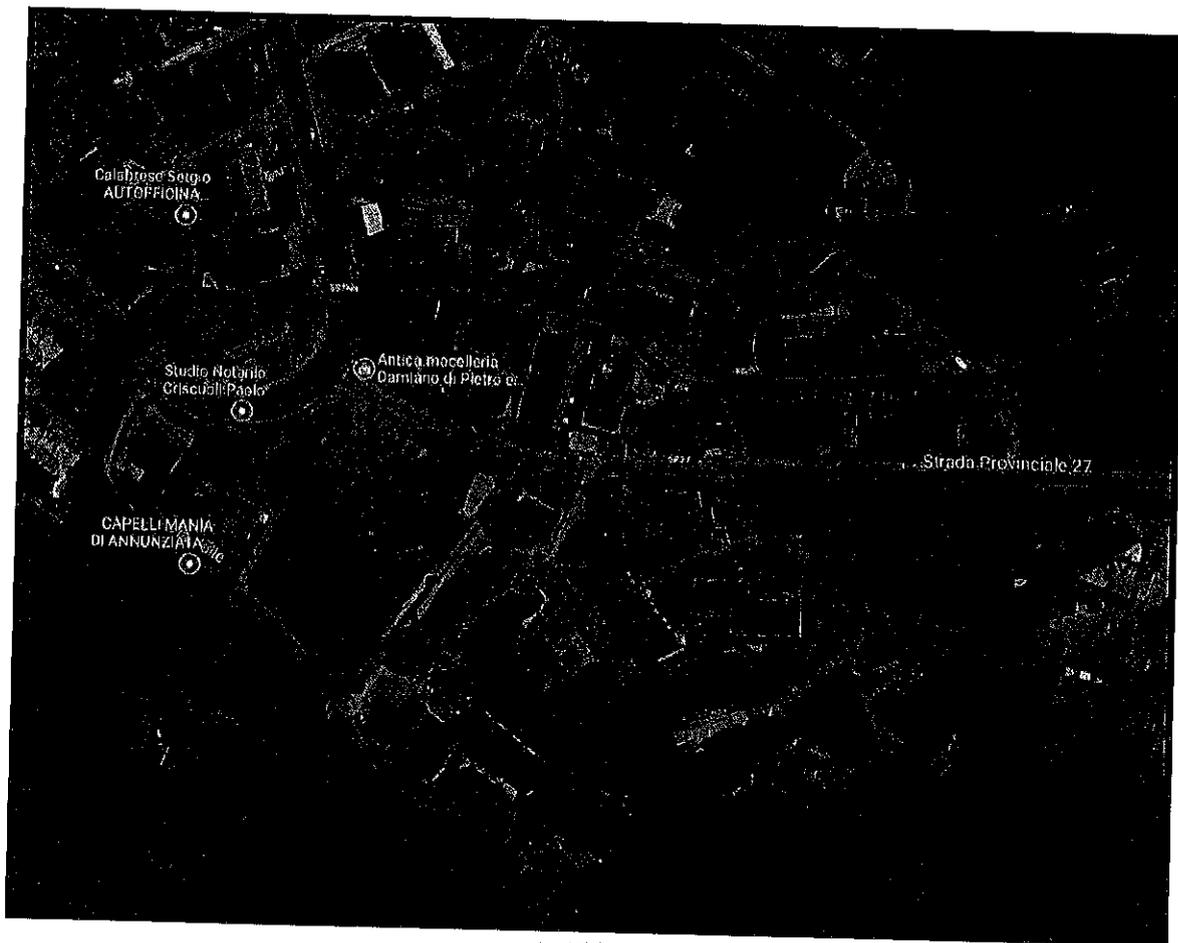
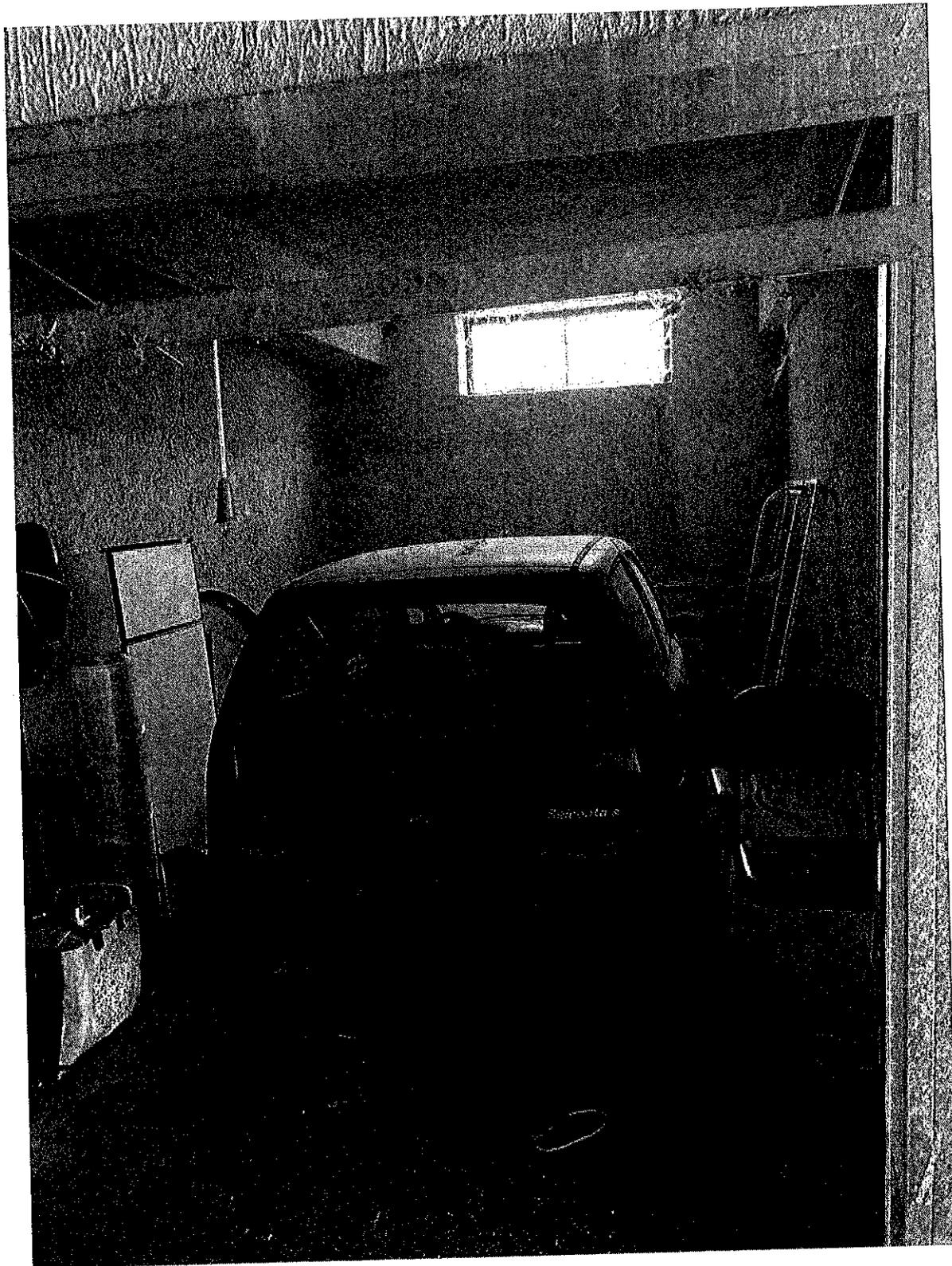


Figura 3 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –



5. 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.

12.2. 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 2020 e 2021, 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 Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo 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 immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (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 475,00 €/mq ed i 710,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
 Comune: MONTEFORTE IRPINO
 Fascia/zona: Periferica S. N.7 B.109-VICINALE VALLE-LOC.CAMPINA
 Codice di zona: 02
 Microzona catastale n.2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/II)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	920	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Ottimo	920	1050	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	900	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	770	L	2,2	2,6	L
B3x	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Vile e Villini	Ottimo	1060	1180	L	3,5	4,2	L
Vile e Villini	NORMALE	770	1000	L	2,8	3,6	L

Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per Autorimessa in Monteforte Irpino (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.).

STIMA AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 26, particella 538, sub. 20)

Calcolo delle superficie:

Autorimessa = **16.17 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **16.17 mq** (Sup. Convenzionale)

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 475,00 €/mq ed i 770,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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 condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del range, 510,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 16,17 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} = \mathbf{8.246,70 \text{ €}}$$

1.3. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un range di valori compreso tra 1,80 e 2,40 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,00 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$16,17 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 32,34 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$32,34 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 388,08 \text{ €/anno}$$

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].

$$V_M = R_N / r$$

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 sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 32,34 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 388,08 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 291,06 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 9.702,00 \text{ €}$$

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

AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 26, particella 538, sub. 20)

$$V_{\text{FINALE}} = 8.246,70 \text{ €} + 9.702,00 \text{ €} = 17.948,70 \text{ €} / 2 = 8.974,35 \text{ €}$$

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.Ila 538 – Sub. 44 (Autorimessa)

L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.Ila 538 – Sub. 44 (fabbricato a valle – Corpo B), avviene mediante rampa condominiale posta sul lato NORD-OVEST del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano seminterrato, ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Mediante saracinesca in ferro, si accede all'unità immobiliare identificata come autorimessa. Nel suo complesso, l'autorimessa censita al sub. 44, misura 20.49 mq circa. Lo stesso immobile (autorimessa), risulta privo di pavimentazione e le pareti risultano soltanto intonacate con rinzafo.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta libero.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino ~~_____~~, che in seguito hanno venduto con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004 ~~_____~~ lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.Ila 538 – Sub. 44, non presenta delle difformità alla Concessione Edilizia.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto ~~_____~~ con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004.

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

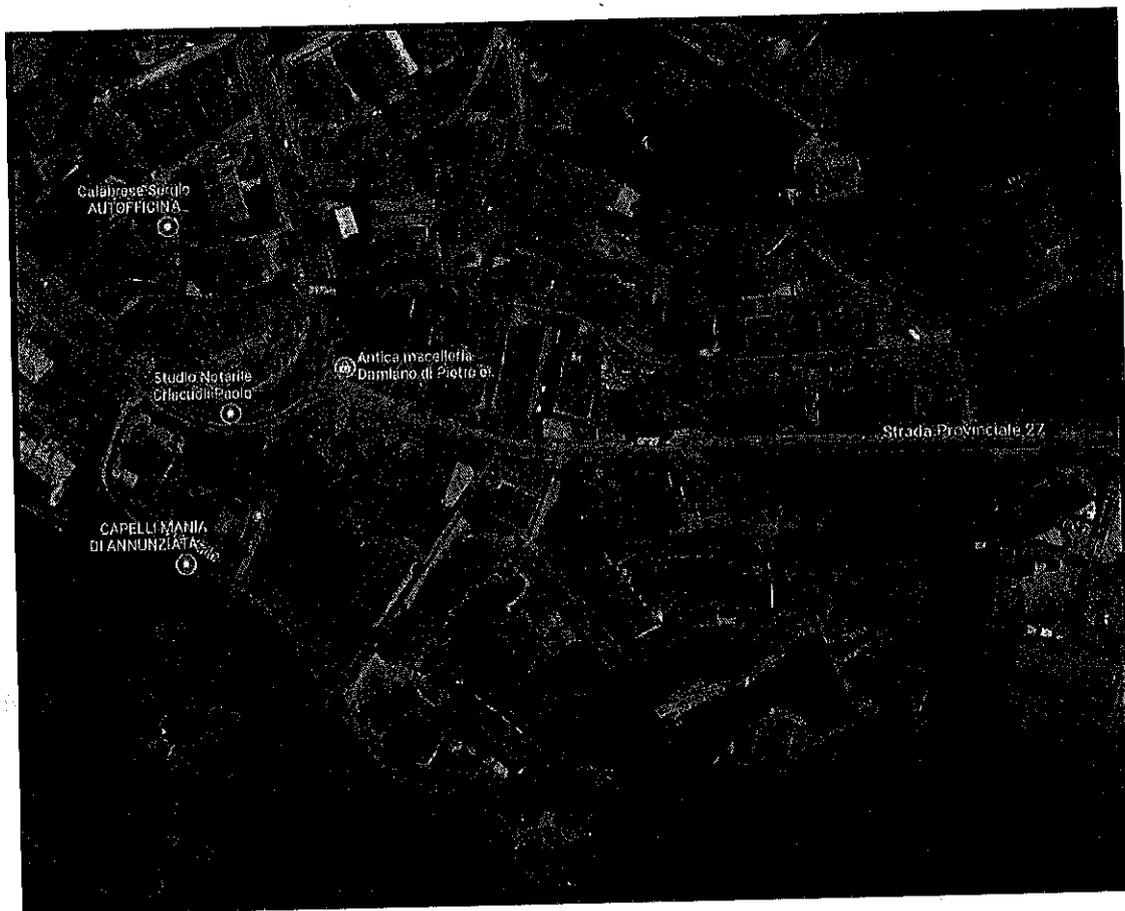
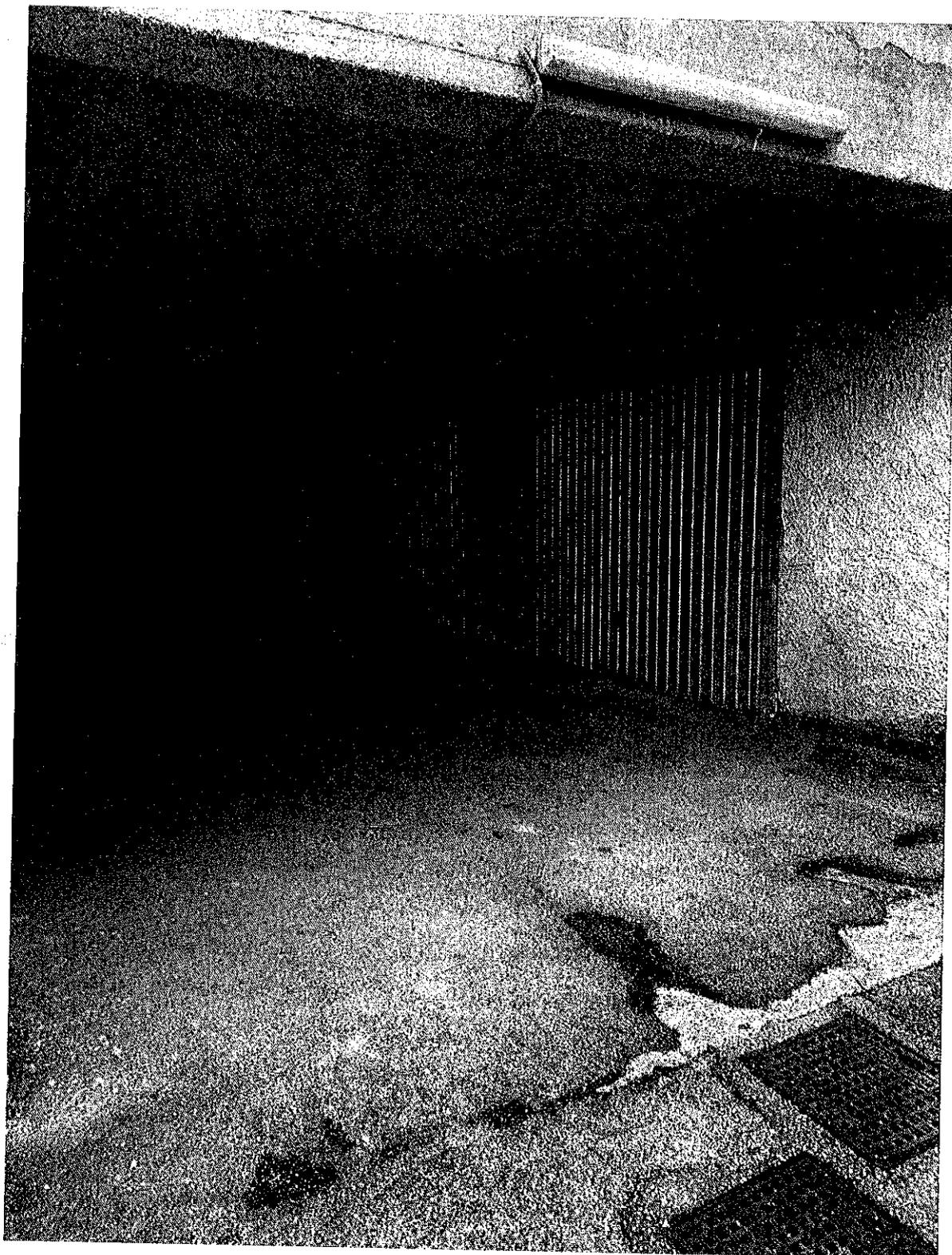


Figura 4 - Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE -



6. 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.

16.2. 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 2020 e 2021, 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 Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo 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 immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (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 475,00 €/mq ed i 710,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
 Comune: MONTEFORTE IRPINO
 Foglio/tono: Portofino/S.S. N.7 (COP) - VIGNALE VALLE LOCCAMPINO
 Codice di zona: D2
 Microzona catastale n. 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato costruttivo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	716	990	L	2,4	3,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	920	1050	L	2,1	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	730	900	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	770	L	2,2	2,6	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Villa Milano	Ottimo	1000	1180	L	3,5	4,2	L
Villa Milano	NORMALE	770	1000	L	2,8	3,6	L

Tab. 3 – Valori di riferimento dell'OMI per Autorimessa in Monteforte Irpino (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.).

STIMA AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 26, particella 538, sub. 44)

Calcolo delle superficie:

Autorimessa = **20.49 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **20.49 mq** (Sup. Convenzionale)

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 475,00 €/mq ed i 770,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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 condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 510,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 20,49 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} = 10.449,90 \text{ €}$$

1.4. Stima analitica-indiretta

Nell' eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 1,80 e 2,40 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,00 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$20,49 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 40,98 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$40,98 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 491,76 \text{ €/anno}$$

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*].

$$V_M = R_N / r$$

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 sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 40,98 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 491,76 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 368,82 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 12.294,00 \text{ €}$$

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

AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 26, particella 538, sub. 44)

$$V_{\text{FINALE}} = 10.449,90 \text{ €} + 12.294,00 \text{ €} = 22.743,90 \text{ €} / 2 = 11.371,95 \text{ €}$$

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 26 – P.Ila 538 – Sub. 45 (Autorimessa)

L'accesso all'immobile censito al foglio 26 – P.Ila 538 – Sub. 45 (fabbricato a valle – Corpo B), avviene mediante rampa condominiale posta sul lato NORD-OVEST del complesso immobiliare condominiale, che porta al piano seminterrato, ove è collocata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Mediante saracinesca in ferro, si accede all'unità immobiliare identificata come autorimessa. Nel suo complesso, l'autorimessa censita al sub. 45, misura 20.06 mq circa. Lo stesso immobile (autorimessa), risulta privo di pavimentazione e le pareti risultano soltanto intonacate con rinzaffo.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta libero.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.17/03 del 27.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino ai sig. ~~_____~~ e ~~_____~~ che in seguito hanno venduto con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004 alla sig. ~~_____~~ lo stesso terreno edificabile.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 26 – P.Ila 538 – Sub. 45, non presenta delle difformità alla Concessione Edilizia.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il fabbricato che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto ~~_____~~ con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi n.3717.1/2004.

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

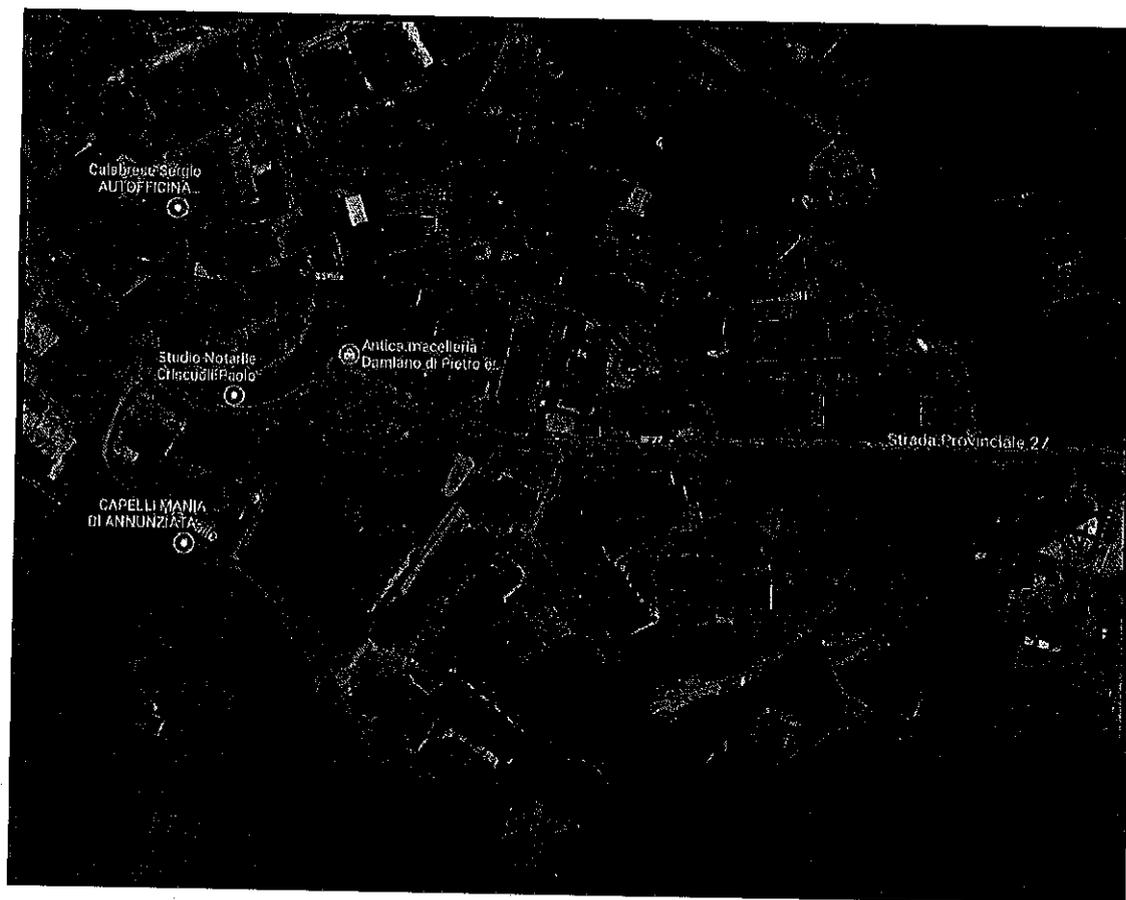
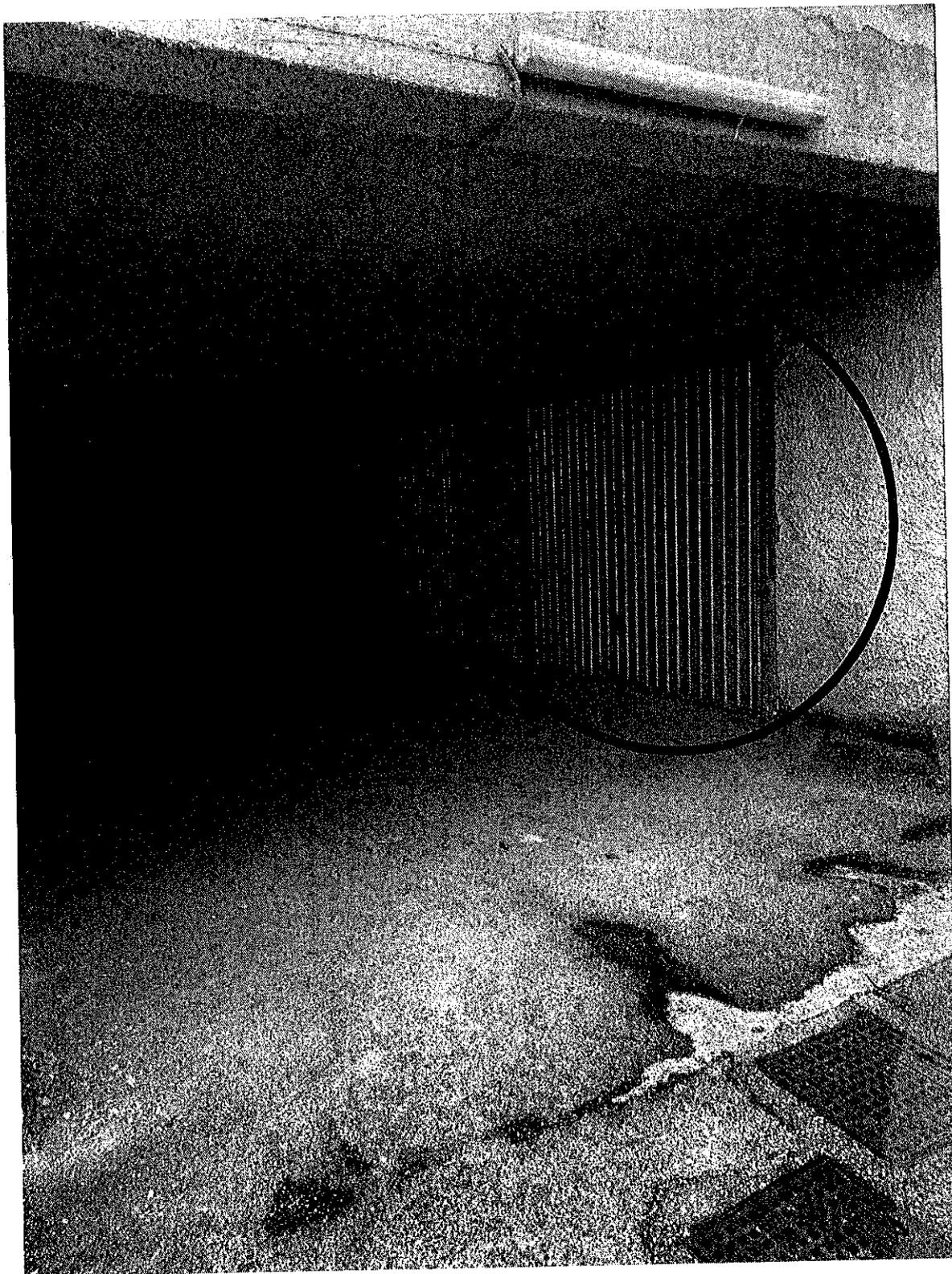


Fig. 5 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA BRECCELLE –



7. 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.

20.2. 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 2020 e 2021, 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 Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo 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 immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (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 475,00 €/mq ed i 710,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazione Anno 2020 - Semestre 2

Provincia AVELLINO
Comune MONTEFORTE IRPINO
Fascia/zona Periferica S.S. N.7 (S.P.)-VICINALE VALLE-LOCAMPIPI
Codice di zona 03
Microzona catastale n.32
Tipologia prevalente Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato costruttivo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	710	820	L	2,4	3	L
Abitazioni civili	Optimo	920	1050	L	2,8	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	Optimo	770	900	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	770	L	2,2	2,8	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,8	2,4	L
Villa e Villini	Optimo	1000	1150	L	3,5	4,2	L
Villa e Villini	NORMALE	770	1000	L	2,8	3,6	L

Tab. 4 – Valori di riferimento dell'OMI per Autorimessa in Monteforte Irpino (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.).

STIMA AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 26, particella 538, sub. 45)

Calcolo delle superficie:

Autorimessa = **20.06 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **20.06 mq** (Sup. Convenzionale)

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 475,00 €/mq ed i 770,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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 condizioni in cui si trovano i locali; si considera come valore di riferimento del *range*, 510,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 20,06 \text{ mq} \times 510,00 \text{ €/mq} = \mathbf{10.230,60 \text{ €}}$$

1.5. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 1,80 e 2,40 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,00 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$20,06 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 40,12 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$40,12 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 481,44 \text{ €/anno}$$

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*].

$$V_M = R_N / r$$

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 sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 40,12 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 481,44 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 361,08 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 12.036,00 \text{ €}$$

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

AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 26, particella 538, sub. 45)

$$V_{\text{FINALE}} = 10.230,60 \text{ €} + 12.036,00 \text{ €} = 22.266,60 \text{ €} / 2 = 11.133,30 \text{ €}$$

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 19 – P.IIa 906 – Sub. 7 (Abitazione);

Il complesso immobiliare censito al N.C.E.U. al Foglio 19 – P.IIa 906 è composto da otto fabbricati a mo' di villette a schiera. Gli stessi, ospitano relativamente i subalterni oggetto di pignoramento. Nello specifico, il subalterno 7, è identificato nel quarto fabbricato da chi guarda la sequenza della schiera da Via Nazionale (vedi foto allegata).

Tale fabbricato è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada provinciale, Via Nazionale. Confina con spazi comuni, viale di accesso e verde privato.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2003, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'accesso all'immobile censito al foglio 19 – P.IIa 906 – Sub. 7, avviene mediante viale privato sul lato SUD-OVEST del complesso immobiliare a schiera. Da detto viale, si accede all'unità immobiliare che si distribuisce in linea su tre livelli, nello specifico piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto.

Mediante portoncino blindato posto sul viale del giardino, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, al piano terra da un **giardino esclusivo**, un vano **ingresso/locale**, un vano **box** ed un **bagno**; mediante scala interna, si accede al piano primo, su detto piano trova spazio un ambiente adibito a **cucina/salone**, un vano adibito a **camera da letto**, un **disimpegno** ed un **bagno**, nonché un **balcone** ed un **terrazzo** a servizio del piano; con la medesima scala interna si accede al piano secondo; su detto piano è individuato un ambiente che funge da **camera da letto**, un **bagno** e due **balconi**.

Nel suo complesso, l'appartamento censito al sub. 7, vanta una superficie utile convenzionale di:

PIANO TERRA:

- Ingresso/Locale = **28.17 mq**
- Wc = **4.10 mq**
- Box = 10.55 mq x 50% = **5.27 mq** (superficie convenzionale)
- Giardino = 38.23 mq x 15% = **5.73 mq** (superficie convenzionale)

25.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino ai sig. ~~_____~~
~~_____~~, che in seguito hanno venduto con atto di cessioni di diritti
a titolo oneroso del notaio Ventrosini Luigi del 13.10.2005 n.16594.1/2005 rep. n.1531 alla
~~_____~~; la quale in data 10.09.2010 con atto pubblico di compravendita,
~~_____~~, n.13581.1/2010 rep. n.175675, vendeva ai ~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~ la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Lo stesso immobile, censito al Foglio 19 – P.la 906 – Sub. 7, presenta delle difformità rispetto al permesso a costruire in variante alla Concessione Edilizia.

Nello specifico, dai grafici urbanistici, la scala interna, risulta avere una forma elicoidale, mentre allo stato di fatto rilevato, la scala è del tipo a chiocciola di materiale misto a ferro (struttura) e legno (gradini). Ed ancora, rispetto alla concessione, risultano essere identificate alcune diverse distribuzione degli spazi interni. Le difformità identificate ed illustrate sopra, **possono essere sanate**, mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 19, 19 bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160; all'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino. Al fine di provvedere alla sanatoria, occorrerà versare alle casse comunali, 51.65 € per DIRITTI DI SEGRETERIA e 516.00 € a titolo di SANZIONE per le opere eseguite senza titolo urbanistico, oltre ai bolli (2 marche da bollo da 16.00 €) e compenso tecnico (dai 700.00 € ai 1000.00 €). In seguito, si dovrà procedere alla rettifica delle planimetrie catastali, le quali, risultano essere anch'esse non conformi allo stato di fatto. Pertanto, in seguito alla S.C.I.A. in sanatoria, si dovrà procedere alla successiva variazione catastale sostenendo un costo di 100.00 € per spese vive e 800.00 € per compenso tecnico.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il complesso immobiliare, che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è p ~~_____~~ con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi del 13.10.2005 n.16594.1/2005 rep. n.1531; la stessa ~~_____~~ in data 10.09.2010 con atto pubblico di compravendita, stipulato dal Notaio Monda Alfonso, n.13581.1/2010 rep. n.175675, ~~_____~~

~~la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.~~
la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

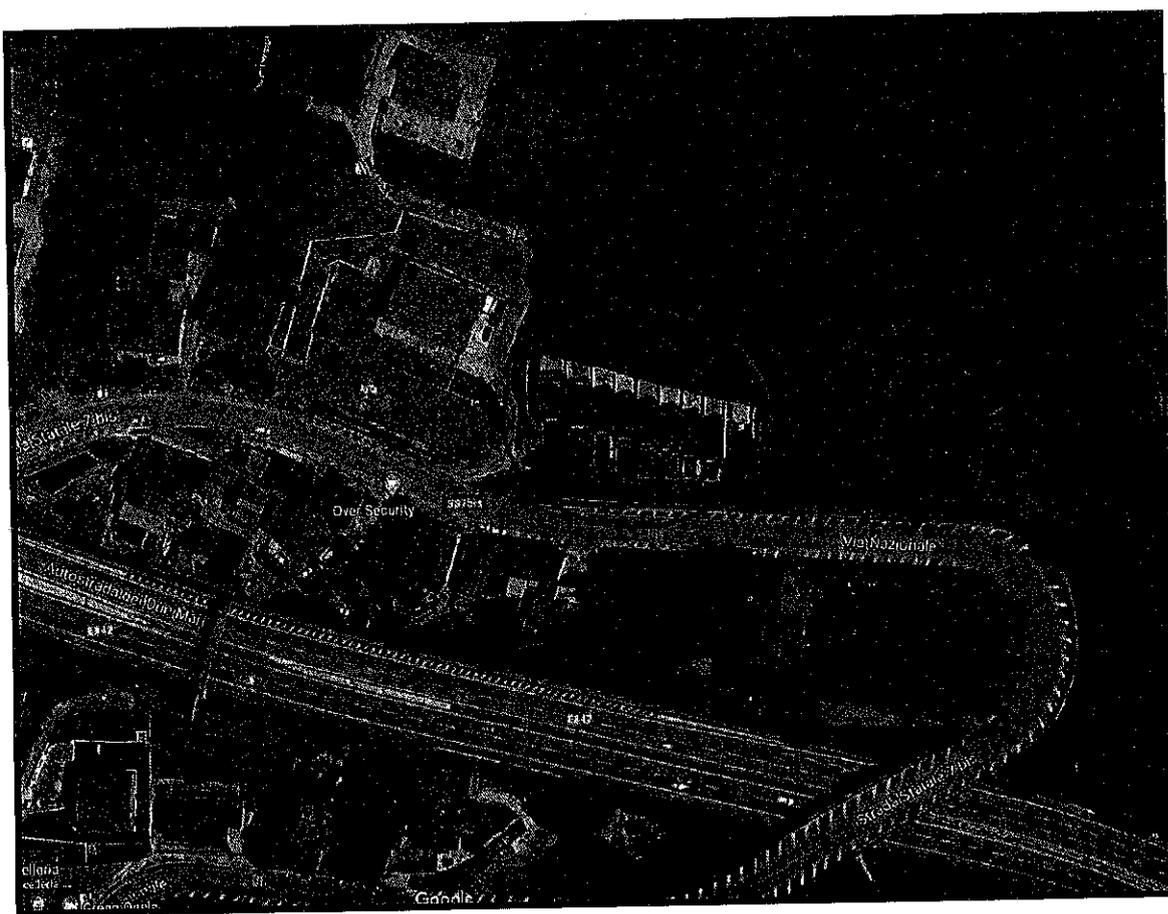
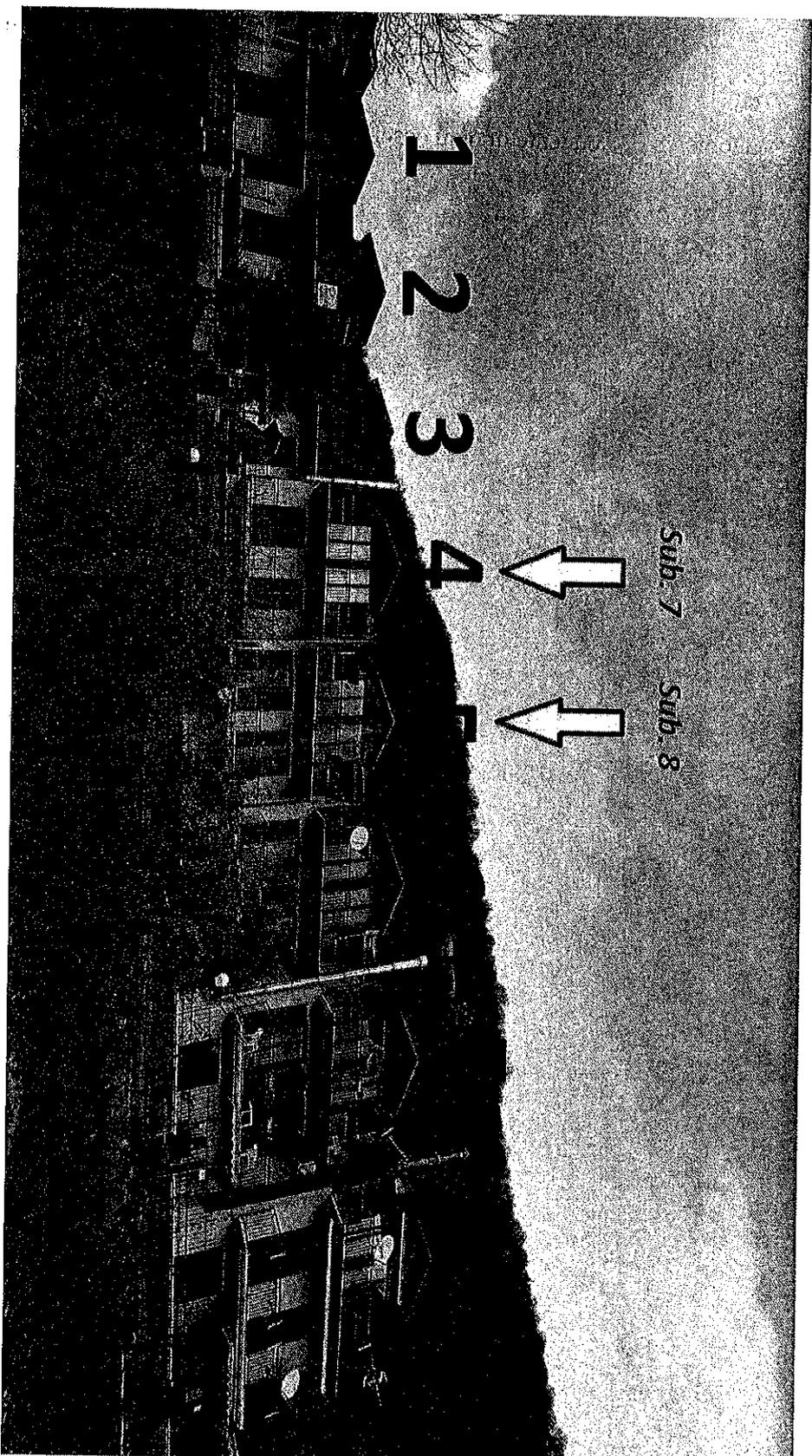
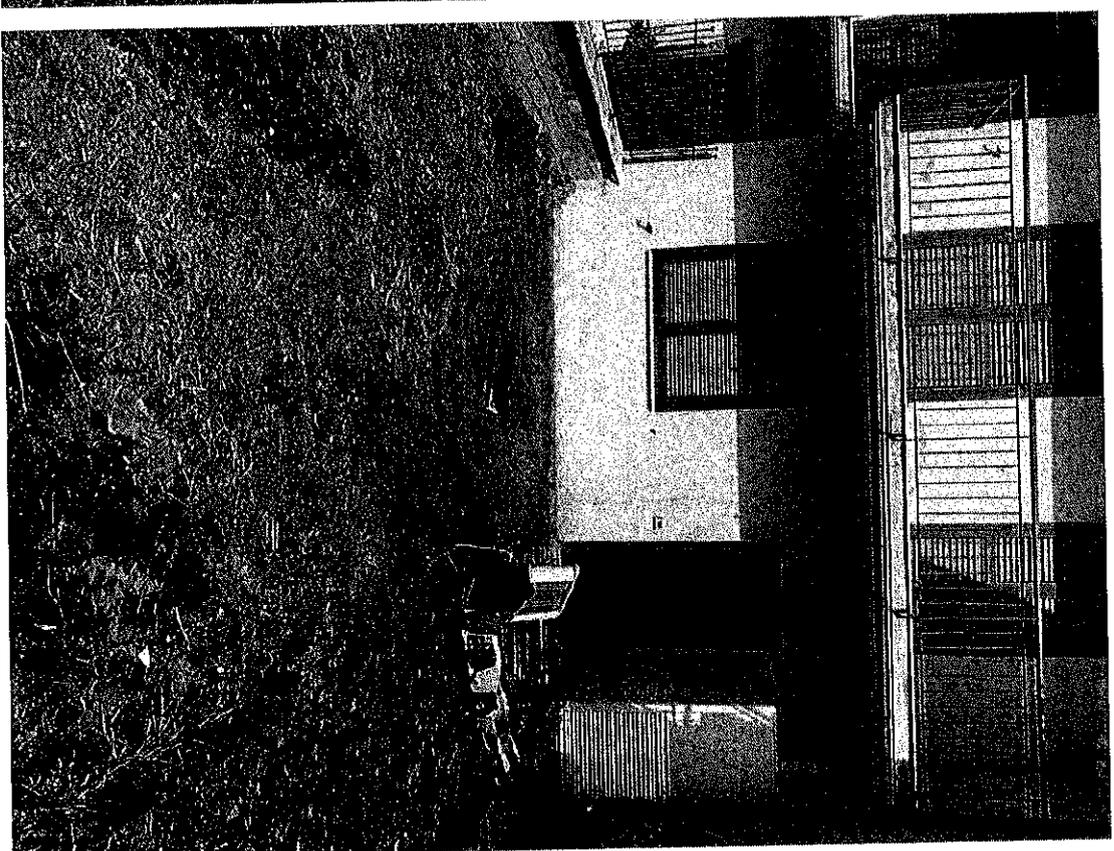


Figura 6 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA NAZIONALE –



Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 - Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



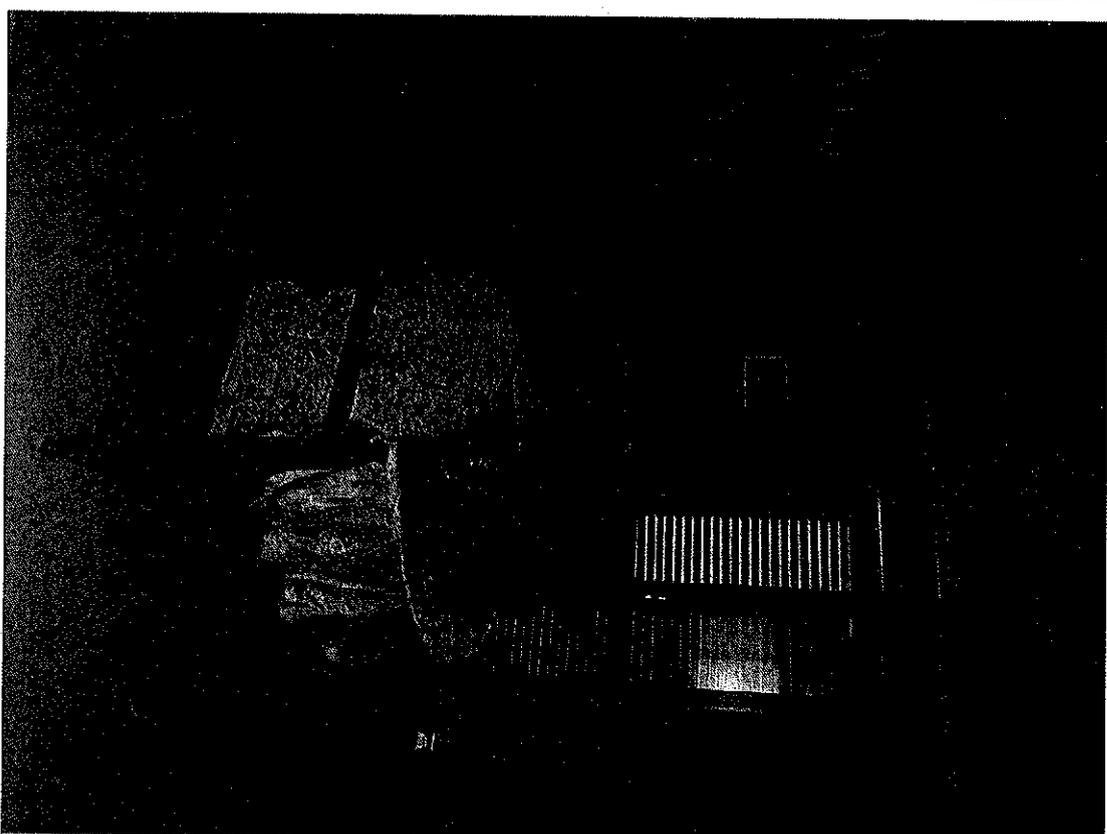
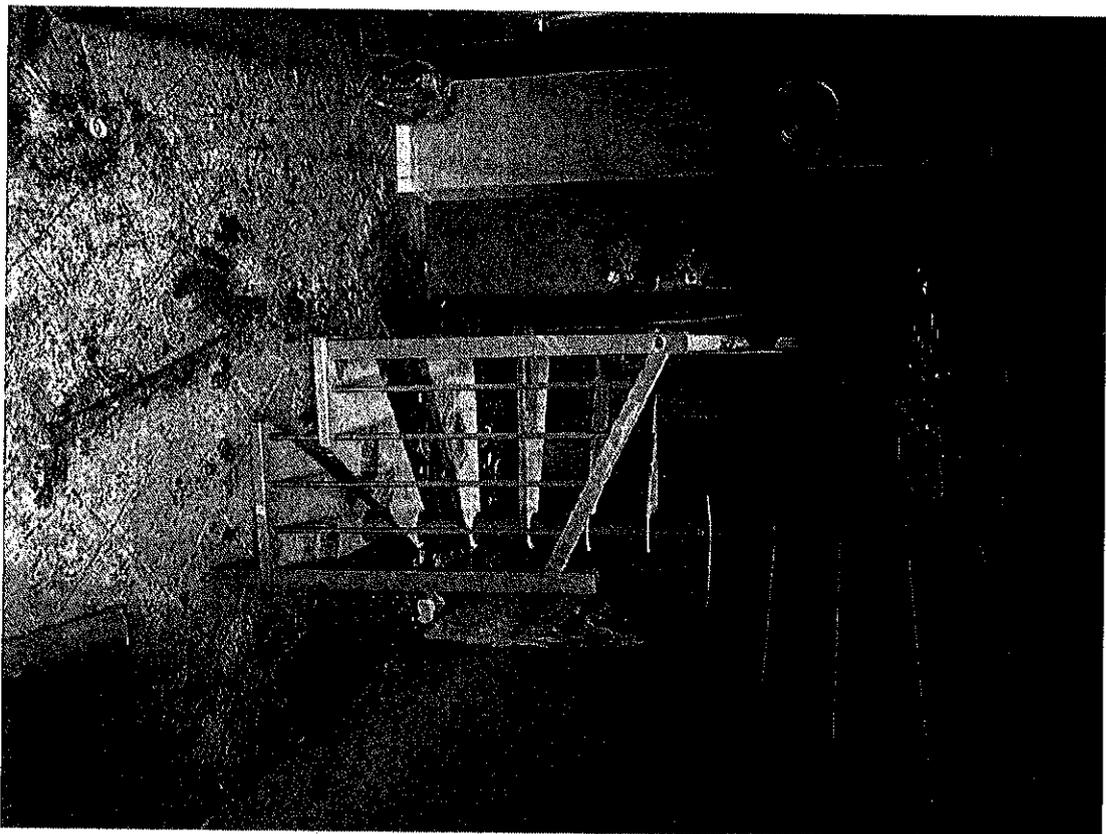
Dott. Arch. Antonio D'Urso

Via Michele Napoli n°4, 83029 - Solofra (AV)

Cell.: +39 347-6012122

email: arch.antoniodurso@lberoit

P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



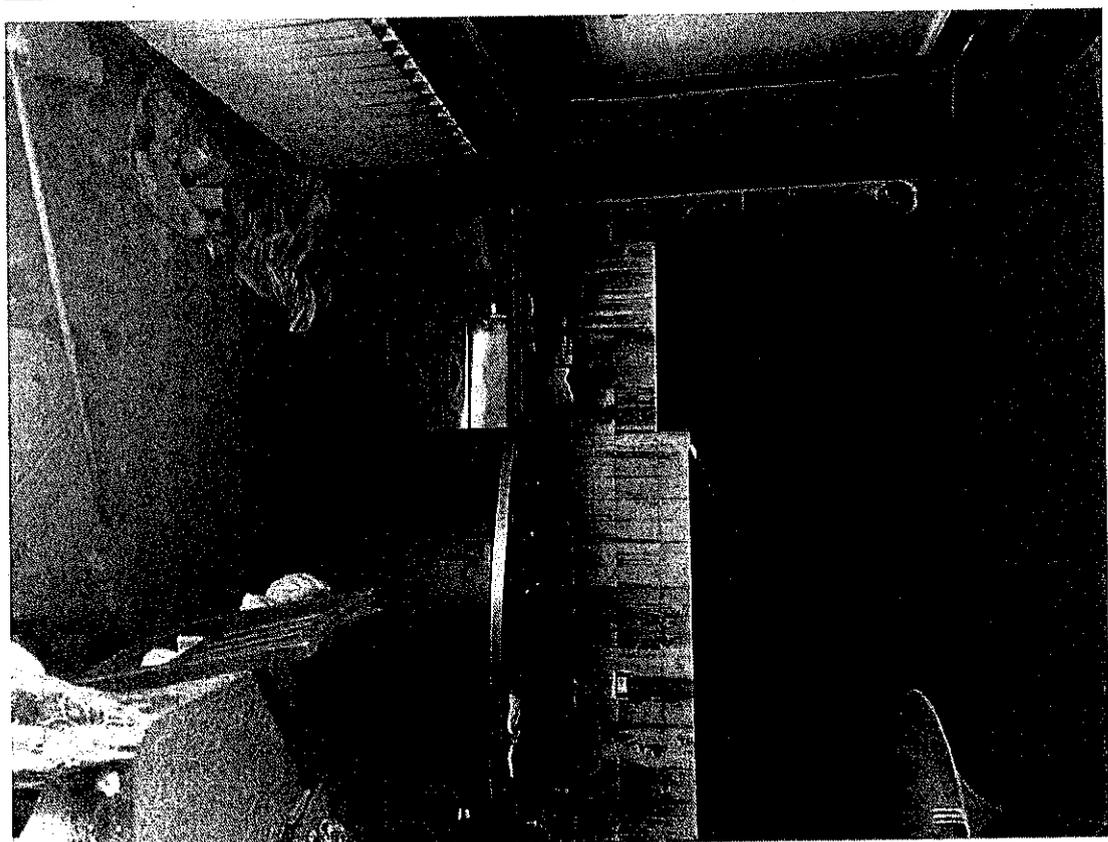
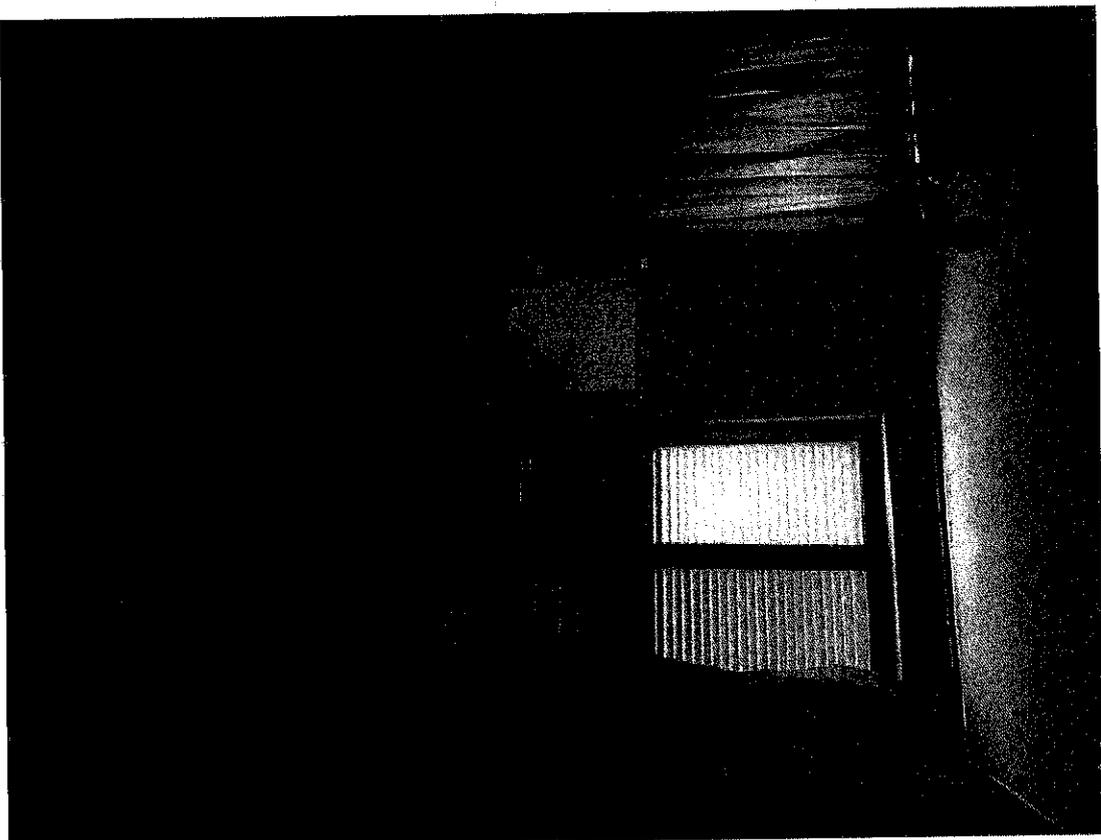
Dott. Arch. Antonio D'Urso

Via Michele Napoli n. 4, 83029 - Solofra (AV)

Cell.: +39 347-6012122

email: arch.antoniodurso@libero.it

P.F.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



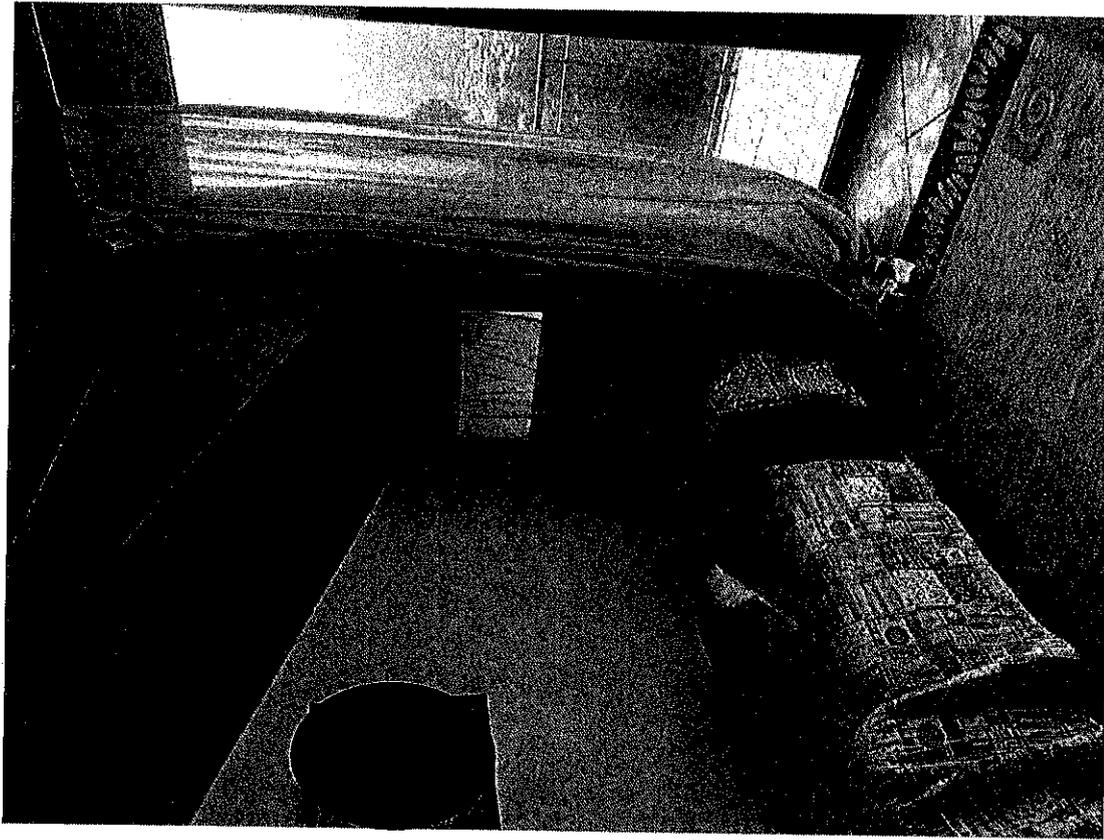
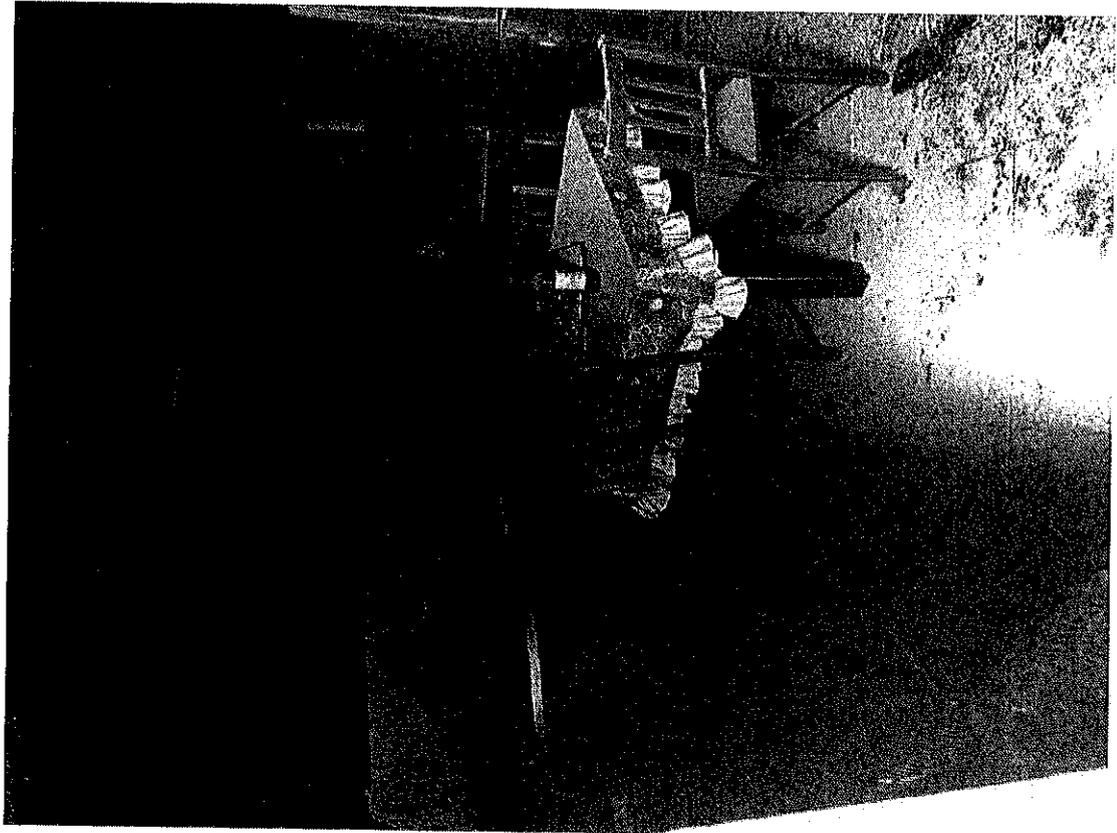
Dot. Arch. Antonio D'Urso

Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)

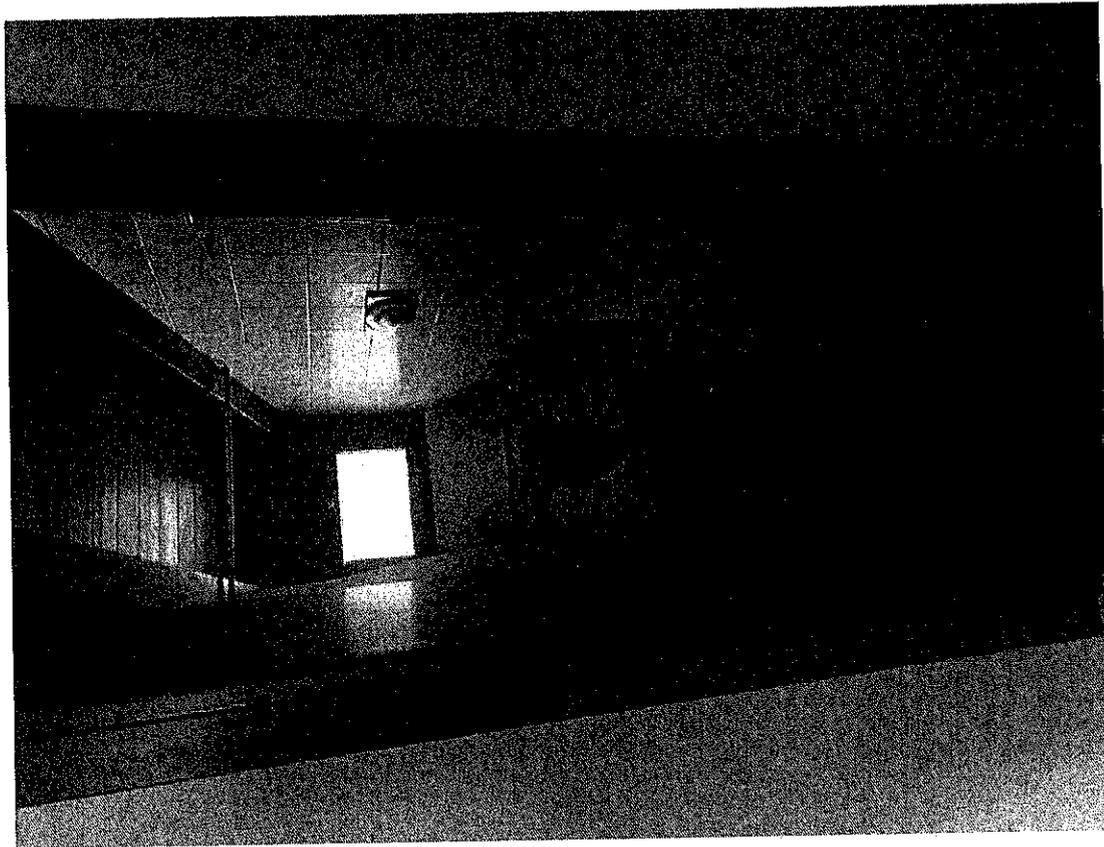
Cell.: +39 347-6012122

email: . arch.antoniodurso@libero.it

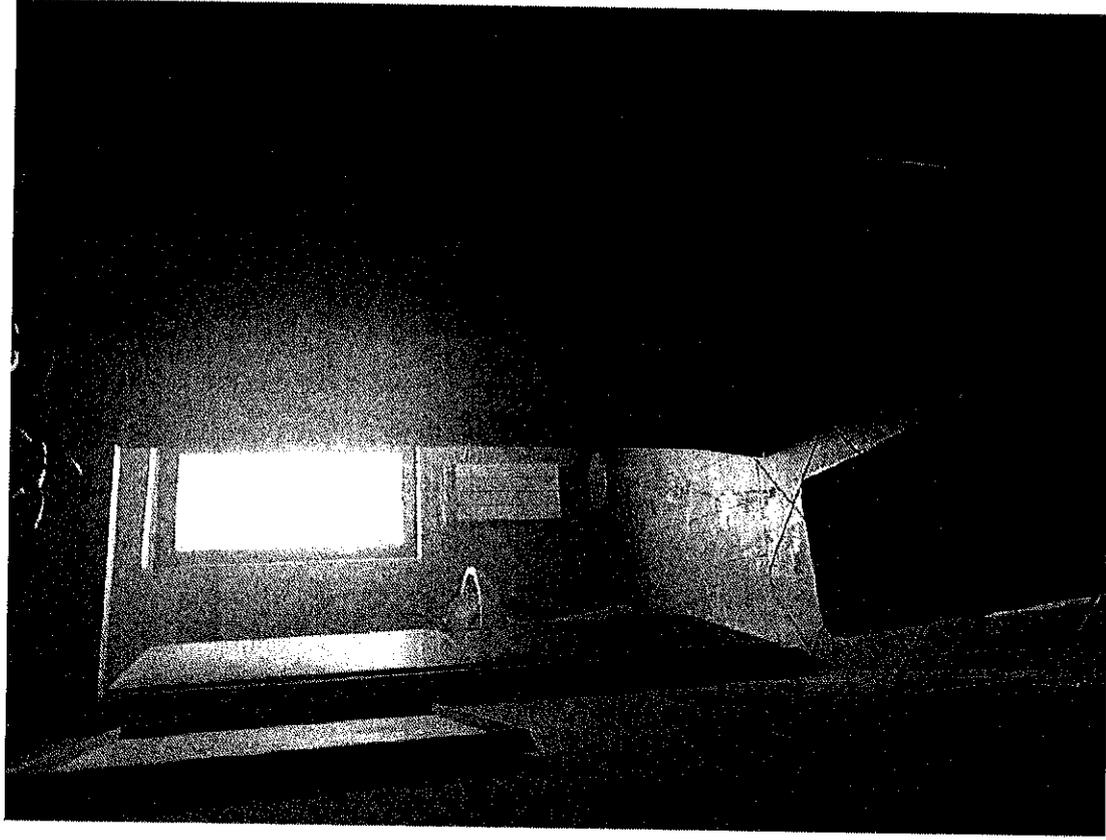
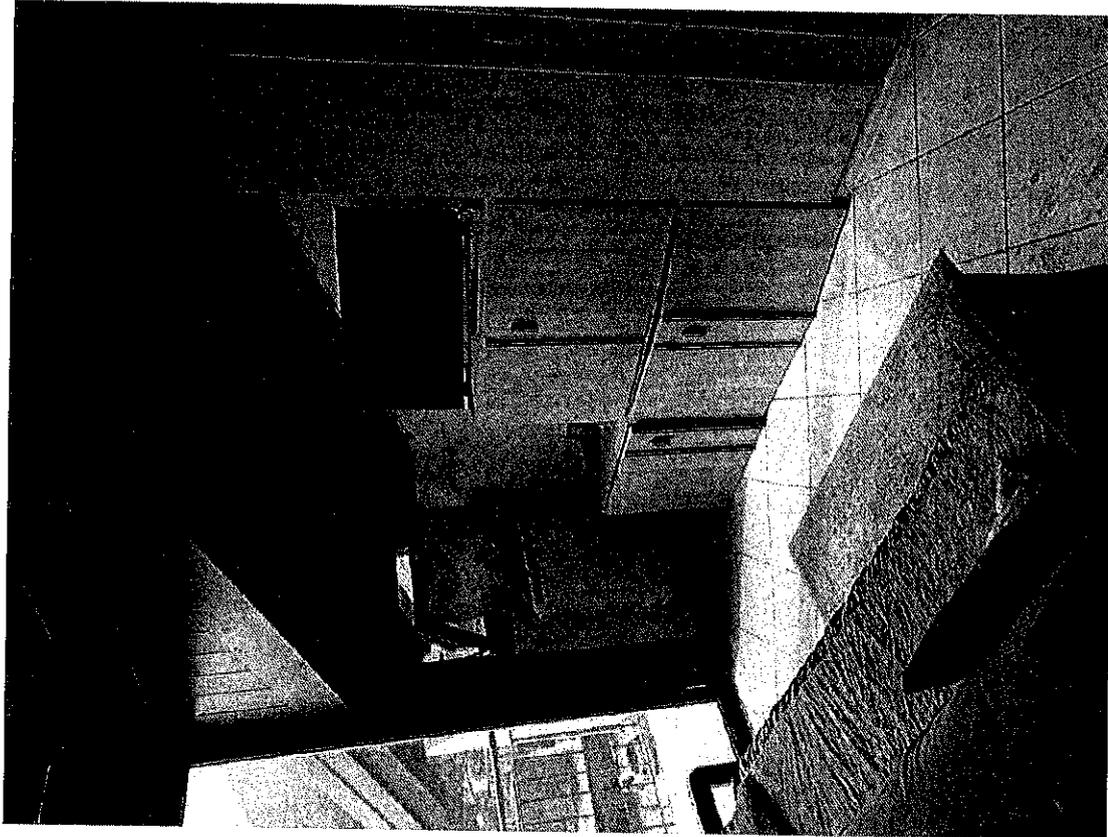
P.E.C.: antonio.durso@architworldpec.it



Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: . arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



Dott. Arch. Antonio D'Orso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: . arch.antoniodurso@iiberio.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



Dott. Arch. Antonio D'Urso

Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)

Cell.: +39 347-6012122

email: arch.antoniodurso@libero.it

P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

8. 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.

24.2. 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 2020 e 2021, 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 Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo 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 immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (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 840,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEFORTE IRPINO

Fascia/zona: Suburbana/VIA IRVANO - VIA NAZIONALE DELLE PUGIE - ZONA ALMANELLA

Codice di zona: E2

Microzona: Catastale: n. 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	1100	L	3	3,9	L
Abitazioni civili	Disteso	1100	1250	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Disteso	880	1050	L	3,3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	880	L	2,7	3,3	L
Box	NORMALE	600	900	L	2,2	2,9	L
Ville e Villini	Disteso	1200	1400	L	4,3	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1200	L	3,8	4,5	L

Tab. 5 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (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

Dott. Arch. Antonio D'Urso

Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)

Cell.: +39 347-6012122

email: arch.antoniodurso@libero.it

P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

STIMA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA – PRIMO – SECONDO

(foglio 19, particella 906, sub. 7)

Calcolo delle superfici:

PIANO TERRA:

- Ingresso/Locale = **28.17 mq**
- Wc = **4.10 mq**
- Box = 10.55 mq x 50% = **5.27 mq** (superficie convenzionale)
- Giardino = 38.23 mq x 15% = **5.73 mq** (superficie convenzionale)

PIANO PRIMO:

- Soggiorno/Cucina = **30.87 mq**
- Wc = **2.50 mq**
- Disimpegno = **1.83 mq**
- Camera da Letto = **3.90 mq**
- Balcone = 9.45 mq x 30% = **2.83 mq** (superficie convenzionale)
- Terrazzo = 33.10 mq x 30% = **9.93 mq** (superficie convenzionale)

PIANO SECONDO:

- Camera da Letto = **39.36 mq**
- Wc = **4.98 mq**
- Balcone 1 = 9.79 mq x 30% = **2.94 mq** (superficie convenzionale)
- Balcone 2 = 9.76 mq x 30% = **2.93 mq** (superficie convenzionale)

TOTALE Superficie convenzionale = 145.34 mq

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 840,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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 condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 970,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 145,34 \text{ mq} \times 970,00 \text{ €/mq} = \mathbf{140.979,80 \text{ €}}$$

1.6. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 3,00 e 3,90 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 3,45 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$145,34 \text{ mq} \times 3,45 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 501,42 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$501,42 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.017,04 \text{ €/anno}$$

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*].

$$V_M = R_N / r$$

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 insufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 30%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,70$.

Riepilogando si ha:

$$\mathbf{Reddito lordo: R_L = 501,42 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.017,04 \text{ €}}$$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,70 = 4.211,92 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 140.397,60 \text{ €}$

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

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO (foglio 19, particella 906, sub. 7)

$V_{FINALE} = 140.979,80 \text{ €} + 140.397,60 \text{ €} = 281.377,40 \text{ €} / 2 = 140.688,70 \text{ €}$

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 19 – P.IIa 906 – Sub. 8 (Abitazione);

Il complesso immobiliare censito al N.C.E.U. al Foglio 19 – P.IIa 906 è composto da otto fabbricati a mo' di villette a schiera. Gli stessi, ospitano relativamente i subalterni oggetto di pignoramento. Nello specifico, il subalterno 8, è identificato nel quinto fabbricato da chi guarda la sequenza della schiera da Via Nazionale (vedi foto allegata).

Tale fabbricato è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta arretrato rispetto alla strada provinciale, Via Nazionale. Confina con spazi comuni, viale di accesso e verde privato.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente al 2003, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'accesso all'immobile censito al foglio 19 – P.IIa 906 – Sub. 8, avviene mediante viale privato sul lato SUD-OVEST del complesso immobiliare a schiera. Da detto viale, si accede all'unità immobiliare che si distribuisce in linea su tre livelli, nello specifico piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto.

Mediante portoncino blindato posto sul viale del giardino, si accede all'unità immobiliare composta, nel suo insieme, al piano terra da un **giardino esclusivo**, un vano **ingresso/locale**, un vano **box** ed un **bagno**; mediante scala interna, si accede al piano primo, su detto piano trova spazio un ambiente adibito a **cucina/salone**, un vano adibito a **camera da letto**, un **disimpegno** ed un **bagno**, nonché un **balcone** ed un **terrazzo** a servizio del piano; con la medesima scala interna si accede al piano secondo; su detto piano è individuato un ambiente che funge da **camera da letto**, un **bagno** e due **balconi**.

Nel suo complesso, l'appartamento censito al **sub. 8**, vanta una superficie utile convenzionale di:

PIANO TERRA:

- Ingresso/Locale = **28.17 mq**
- Wc = **4.10 mq**
- Box = 10.55 mq x 50% = **5.27 mq** (superficie convenzionale)
- Giardino = 38.23 mq x 15% = **5.73 mq** (superficie convenzionale)

PIANO PRIMO:

- Soggiorno/Cucina = 30.87 mq
- Wc = 2.50 mq
- Disimpegno = 1.83 mq
- Camera da Letto = 3.90 mq
- Balcone = 9.45 mq x 30% = 2.83 mq (superficie convenzionale)
- Terrazzo = 33.10 mq x 30% = 9.93 mq (superficie convenzionale)

PIANO SECONDO:

- Camera da Letto = 39.36 mq
- Wc = 4.98 mq
- Balcone 1 = 9.79 mq x 30% = 2.94 mq (superficie convenzionale)
- Balcone 2 = 9.76 mq x 30% = 2.93 mq (superficie convenzionale)

TOTALE Superficie convenzionale = 145.34 mq

L'immobile, all'interno, si presenta in ottimo stato di manutenzione e decoro.

La pavimentazione risulta essere di gres porcellanato; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in pvc; porte interne in legno scorrevole e a battente; portoncino d'ingresso in legno del tipo blindo. L'impianto di riscaldamento è presente ed individuato mediante l'apposizione di radiatori in alluminio; gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, sono presenti, ed allacciati alle rispettive linee.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, l'immobile risulta occupato da arredi e suppellettili, nonché dal padre del [redacted] il quale risulta proprietario.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù del Permesso a Costruire n.12/2004 del 08.03.2004 in Variante alla C.E. del 25.02.2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino [redacted] che in seguito hanno venduto con atto di cessioni di diritti a titolo oneroso del notaio Ventrosini Luigi del 13.10.2005 n.16594.1/2005 rep. n.1531 alla società [redacted], la quale in data 22.07.2010 con atto pubblico di compravendita, stipulato dal Notaio Monda Alfonso, n.11189.1/2010 rep. n.175534, [redacted]

~~_____~~ nato a ~~_____~~ di ~~_____~~ il ~~_____~~ la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

Lo stesso immobile, censito al Foglio 19 – P.IIa 906 – Sub. 8, presenta delle difformità rispetto al permesso a costruire in variante alla Concessione Edilizia.

Nello specifico, dai grafici urbanistici, la scala interna, risulta avere una forma elicoidale, mentre allo stato di fatto rilevato, la scala è del tipo a chiocciola di materiale misto a ferro (struttura) e legno (gradini). Ed ancora, rispetto alla concessione, risultano essere identificate alcune diverse distribuzione degli spazi interni. Le difformità identificate ed illustrate sopra, **possono essere sanate**, mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 art. 19, 19 bis l. 7 agosto 1990, n. 241 artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160; all'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino. Al fine di provvedere alla sanatoria, occorrerà versare alle casse comunali, 51.65 € per DIRITTI DI SEGRETERIA e 516.00 € a titolo di SANZIONE per le opere eseguite senza titolo urbanistico, oltre ai bolli (2 marche da bollo da 16.00 €) e compenso tecnico (dai 700.00 € ai 1000.00 €). In seguito, si dovrà procedere alla rettifica delle planimetrie catastali, le quali, risultano essere anch'esse non conformi allo stato di fatto. Pertanto, in seguito alla S.C.I.A. in sanatoria, si dovrà procedere alla successiva variazione catastale sostenendo un costo di 100.00 € per spese vive e 800.00 € per compenso tecnico.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Monteforte Irpino, sia per il complesso immobiliare, che per l'unità immobiliare in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di agibilità.

Il bene immobile è pervenuto ~~_____~~ con atto di compravendita del notaio Ventrosini Luigi del 13.10.2005 n.16594.1/2005 rep. n.1531; la stessa ~~_____~~ in data 22.07.2010 con atto pubblico di compravendita, stipulato dal Notaio Monda Alfonso, n.11189.1/2010 rep. n.175534, ~~_____~~ ~~_____~~ a ~~_____~~ di ~~_____~~ la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

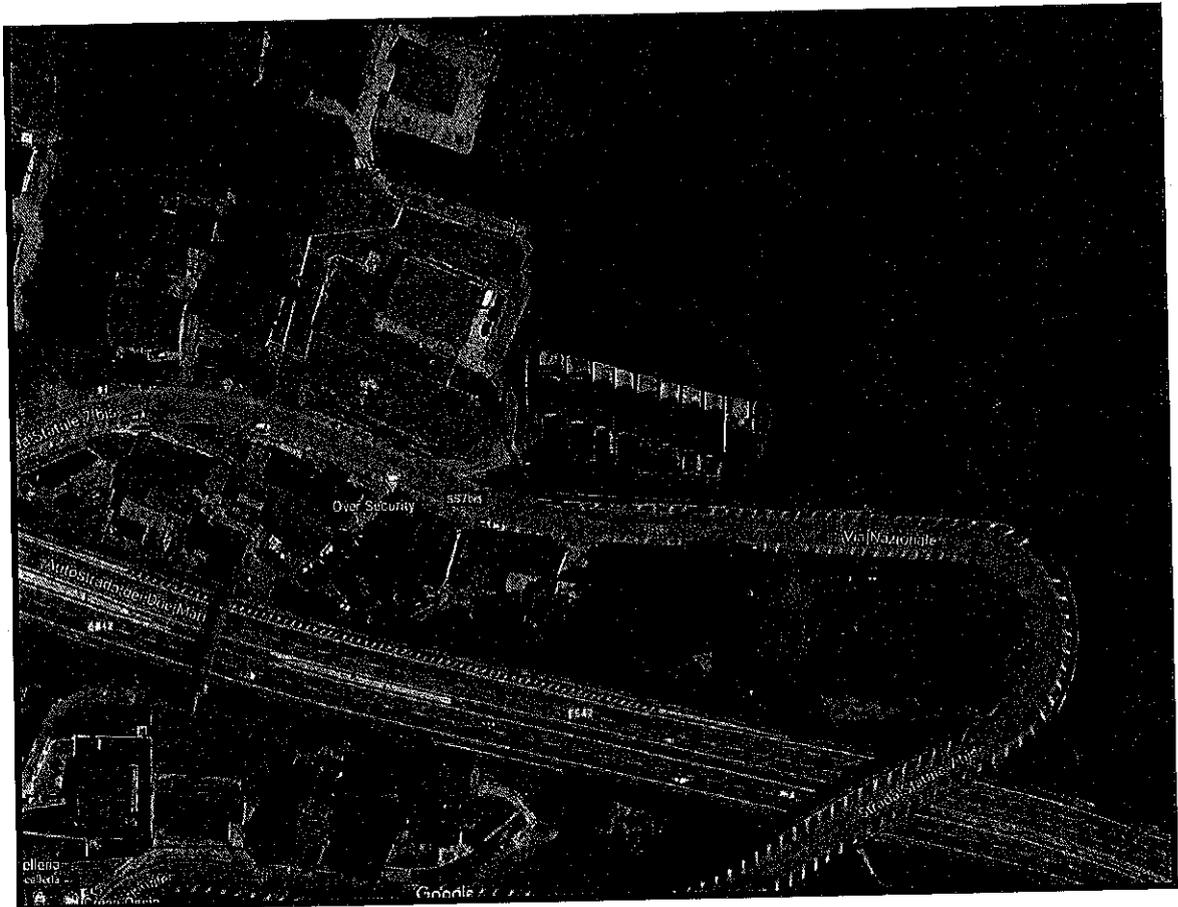
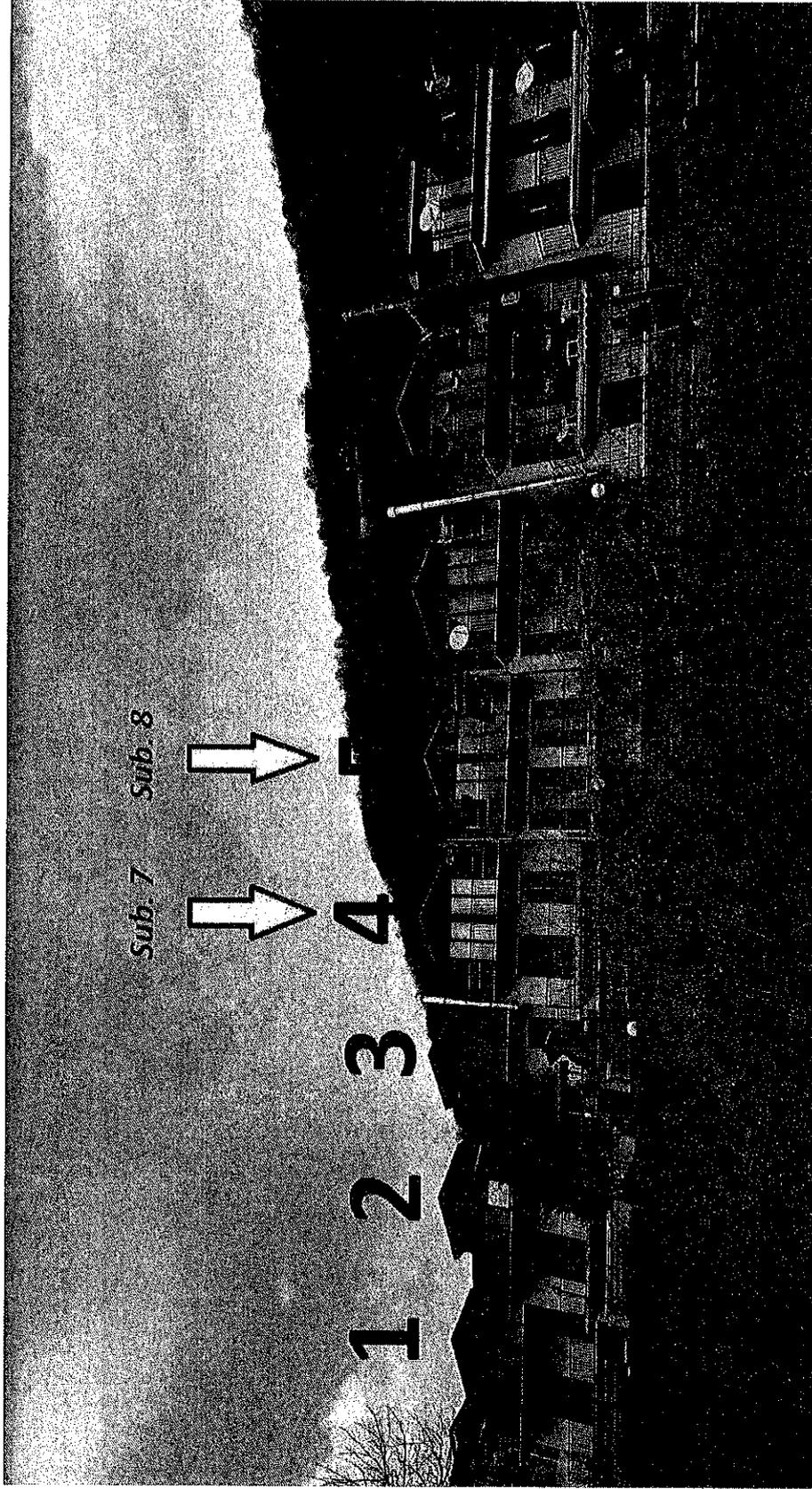
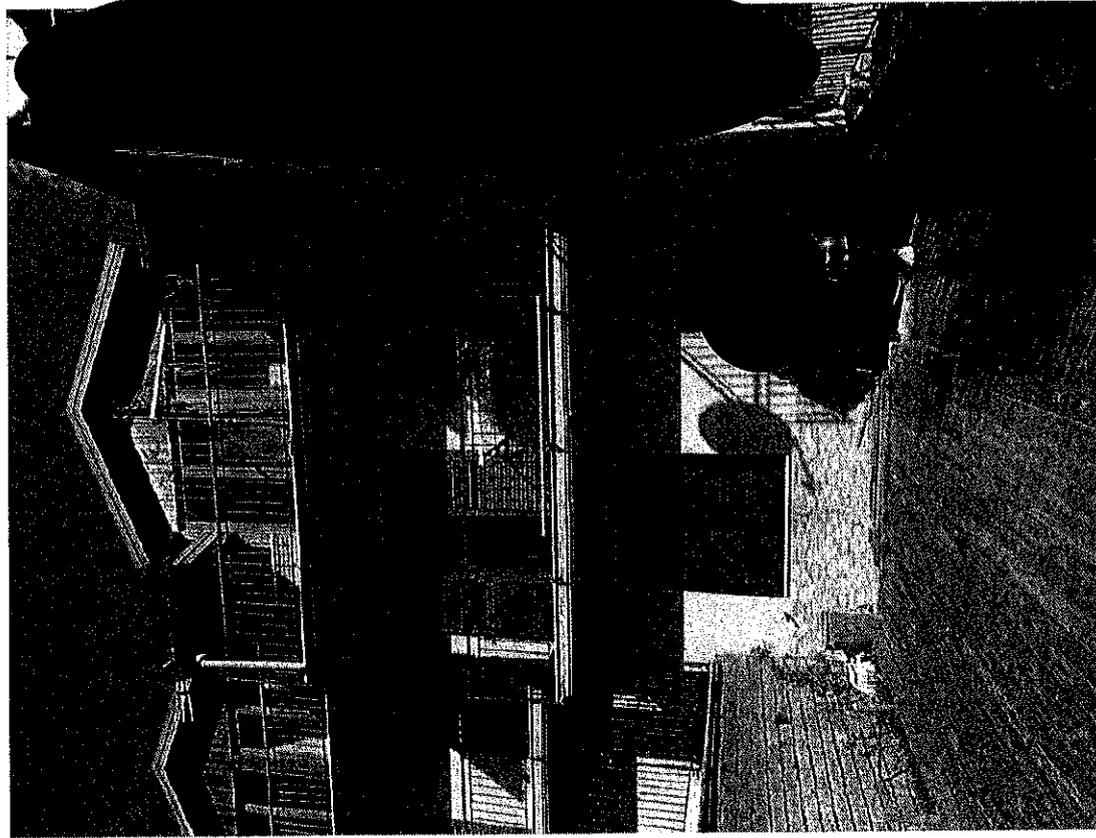
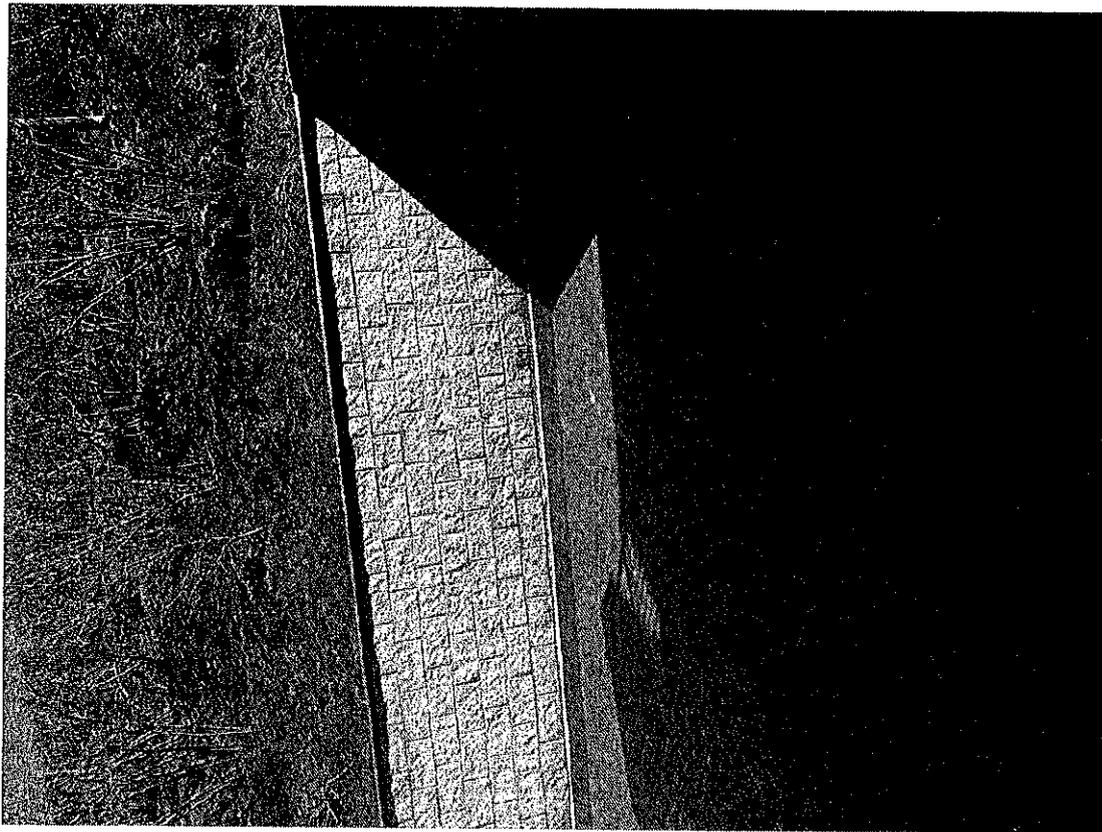
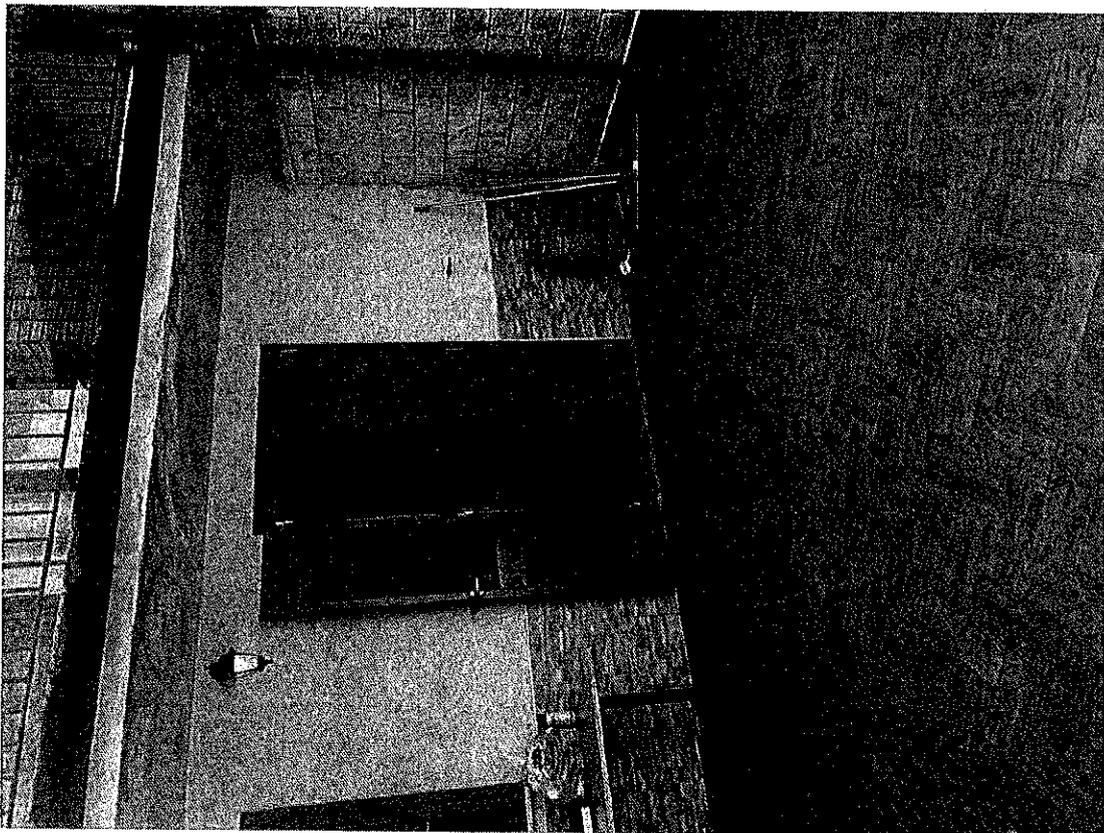


Figura 7 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA NAZIONALE –

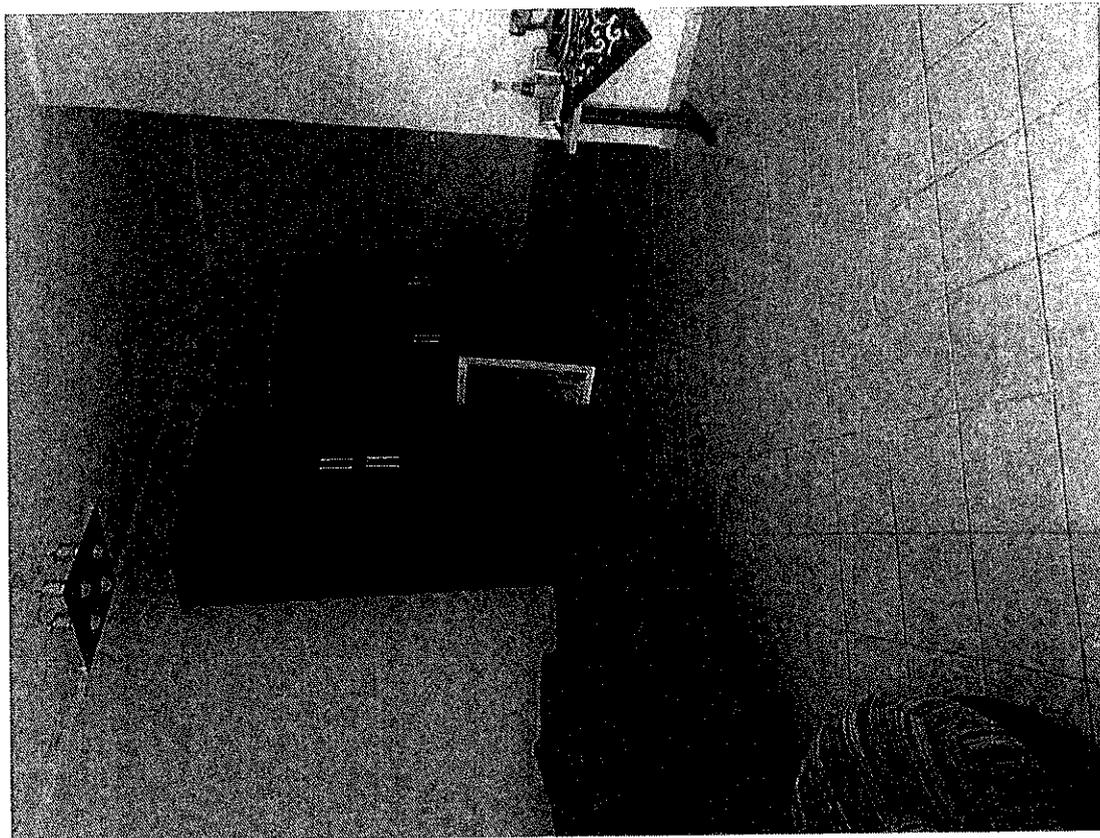


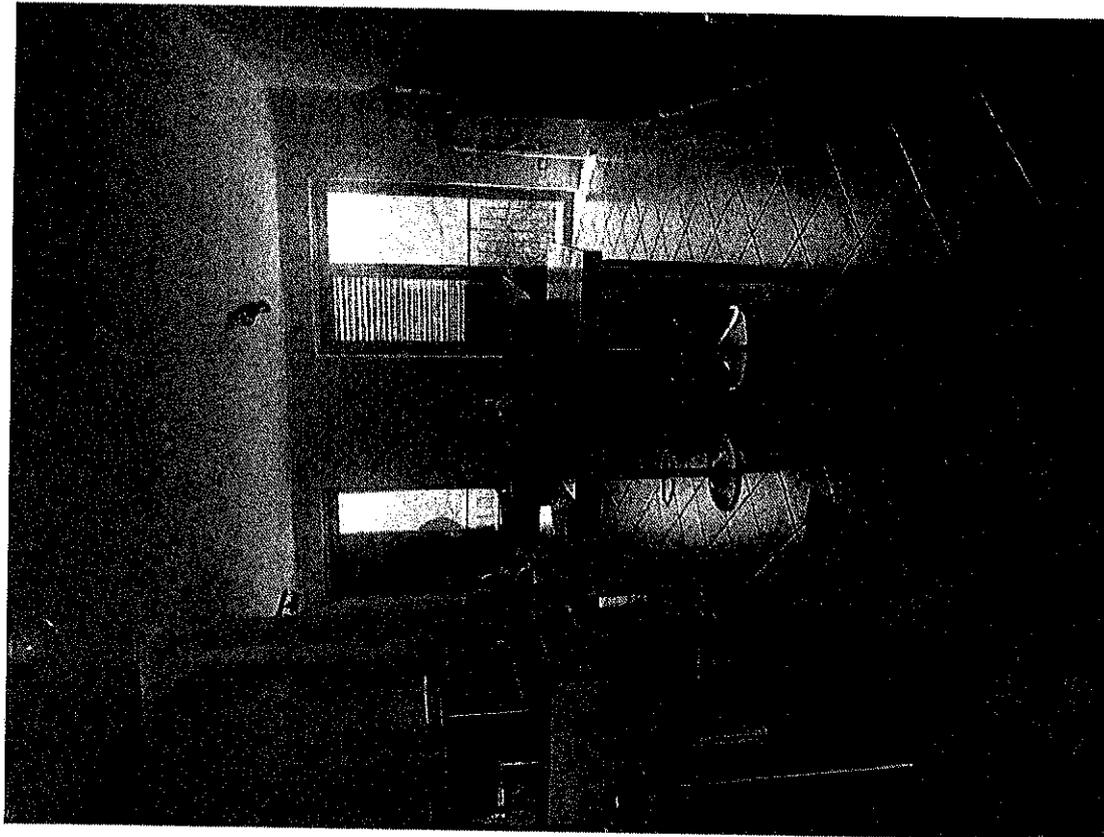
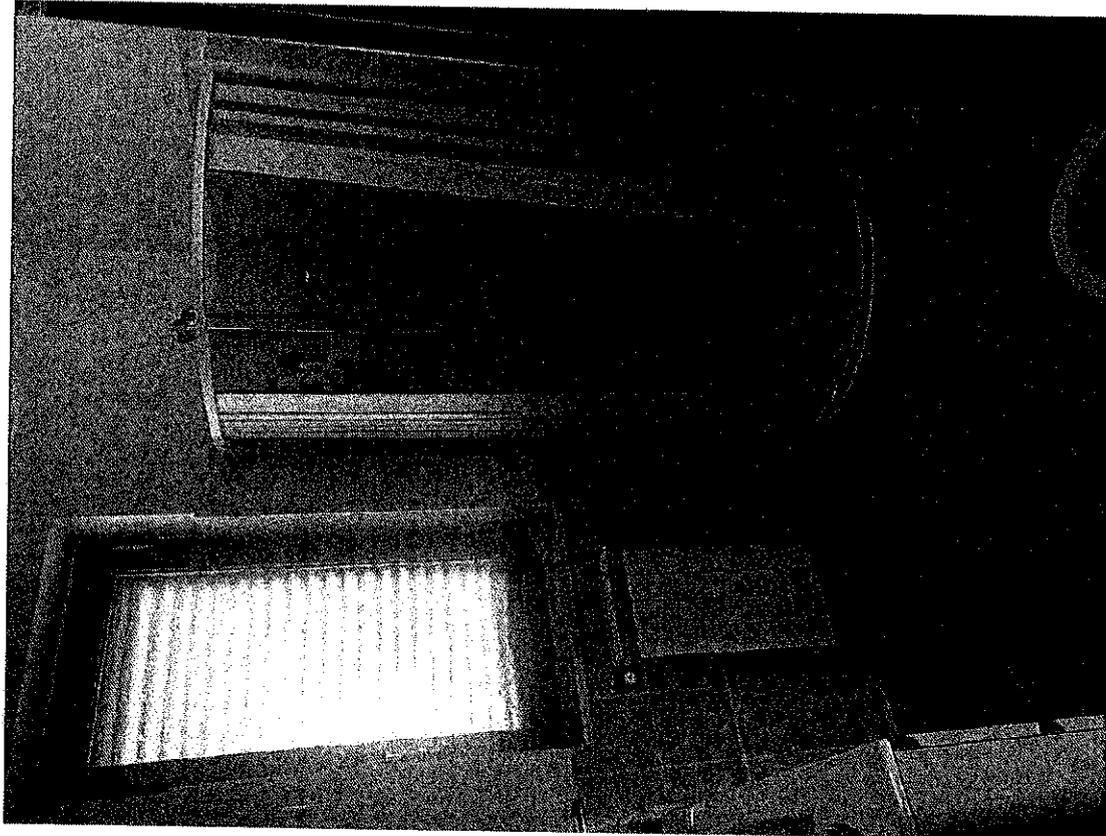


Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: . arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

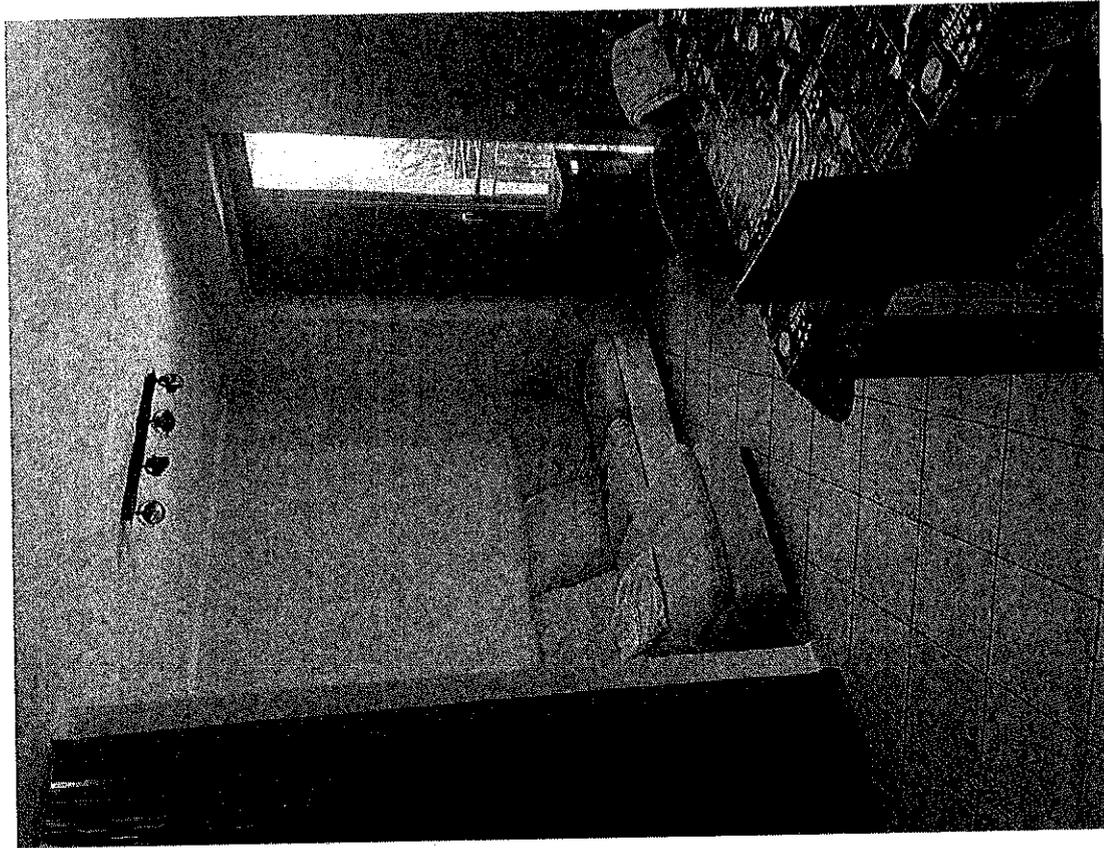
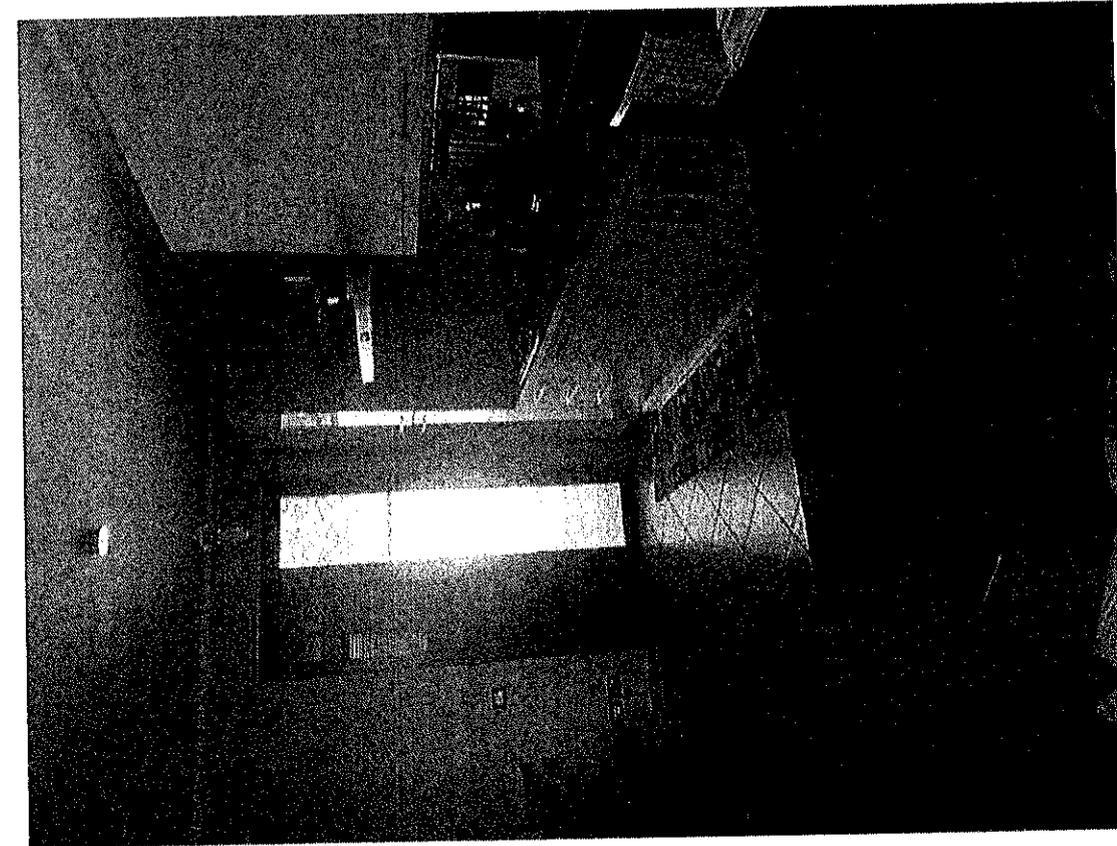


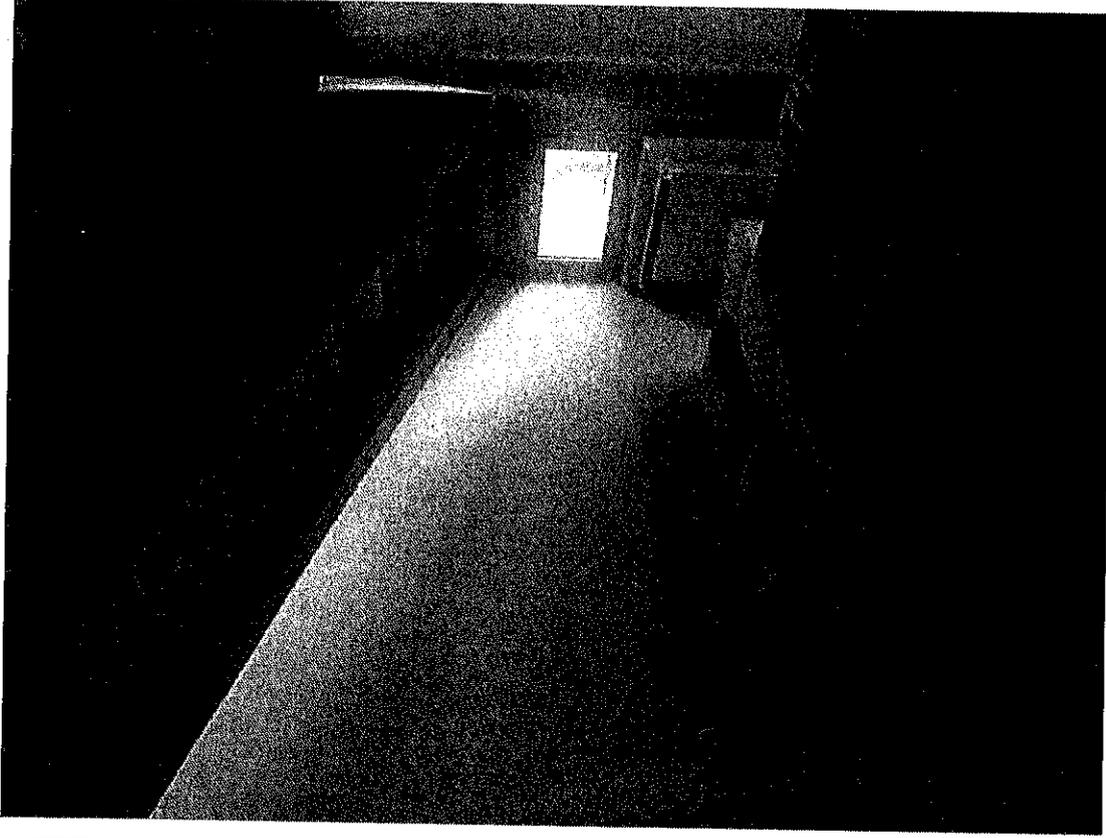
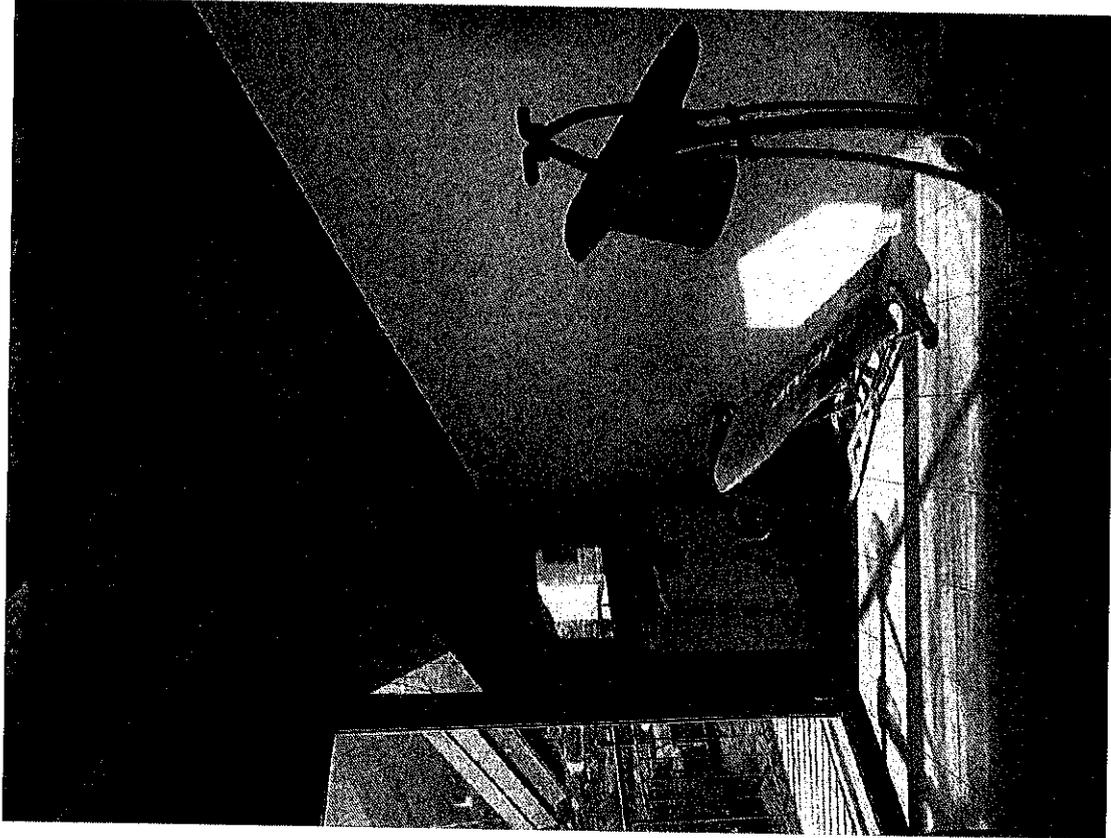
Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n° 4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



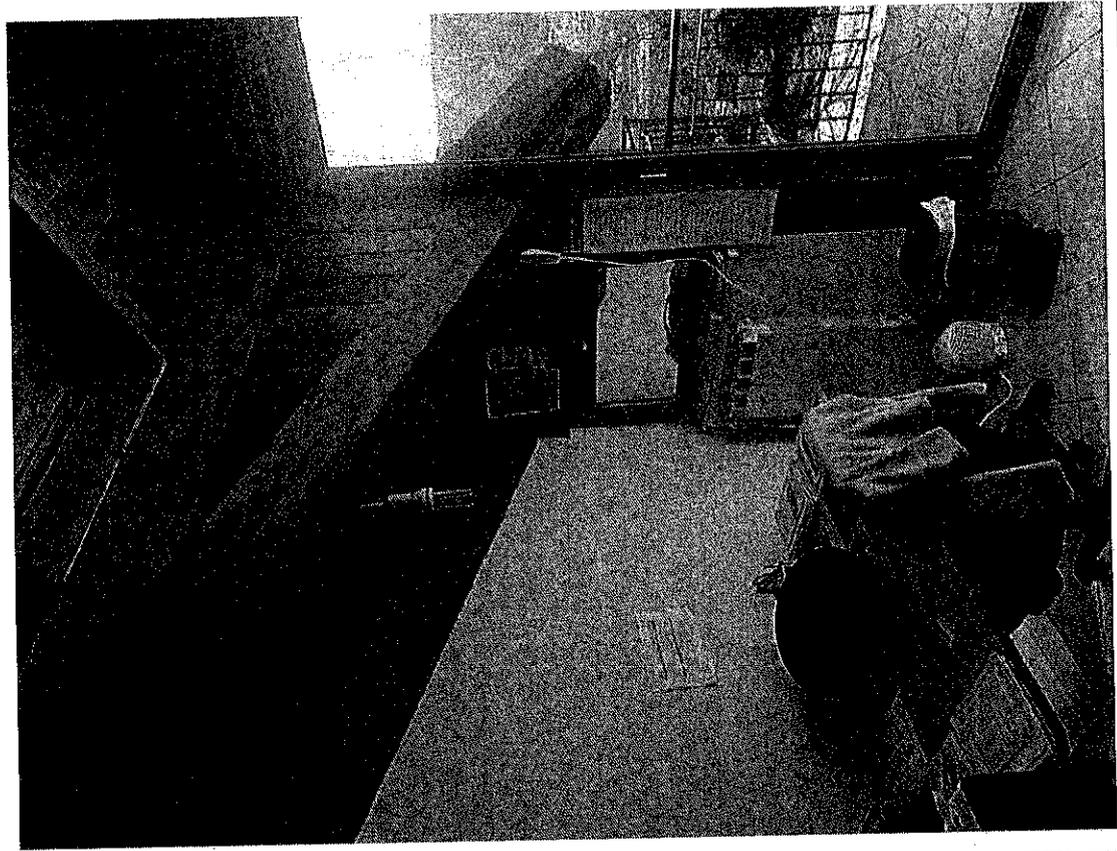
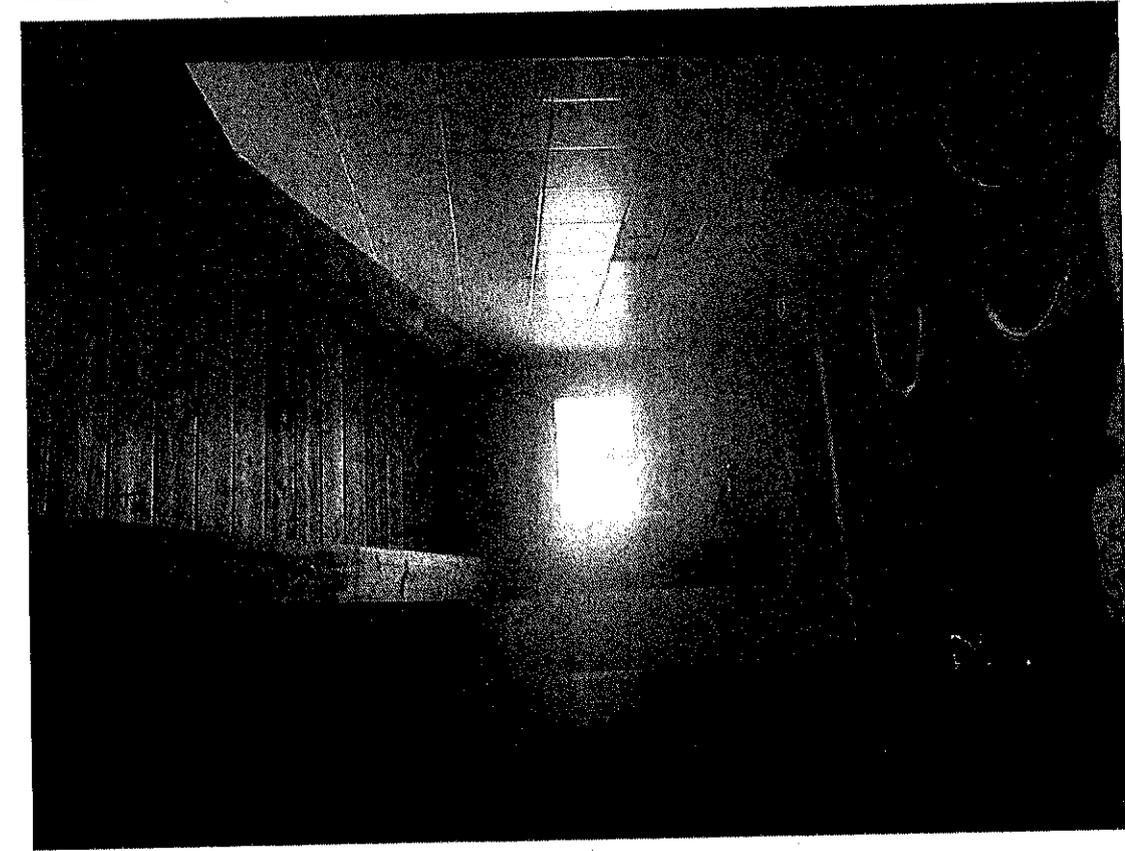


Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: . arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@architworl@pec.it

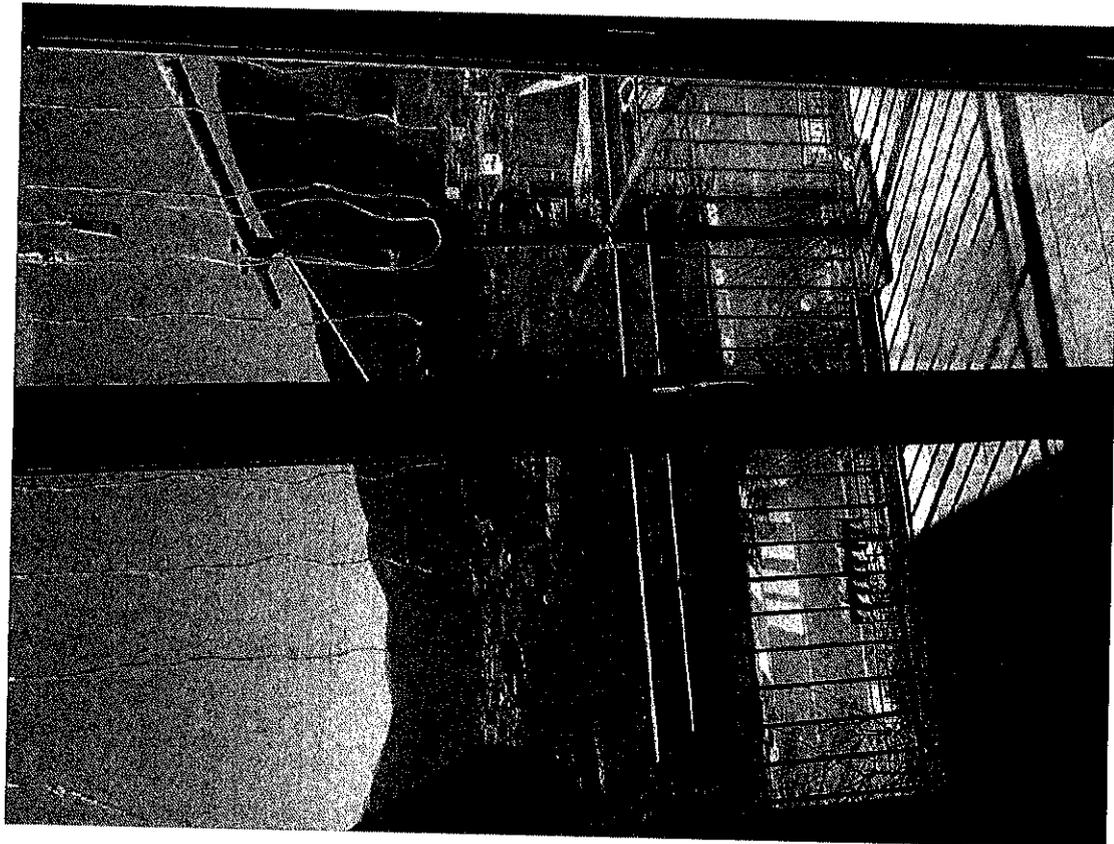
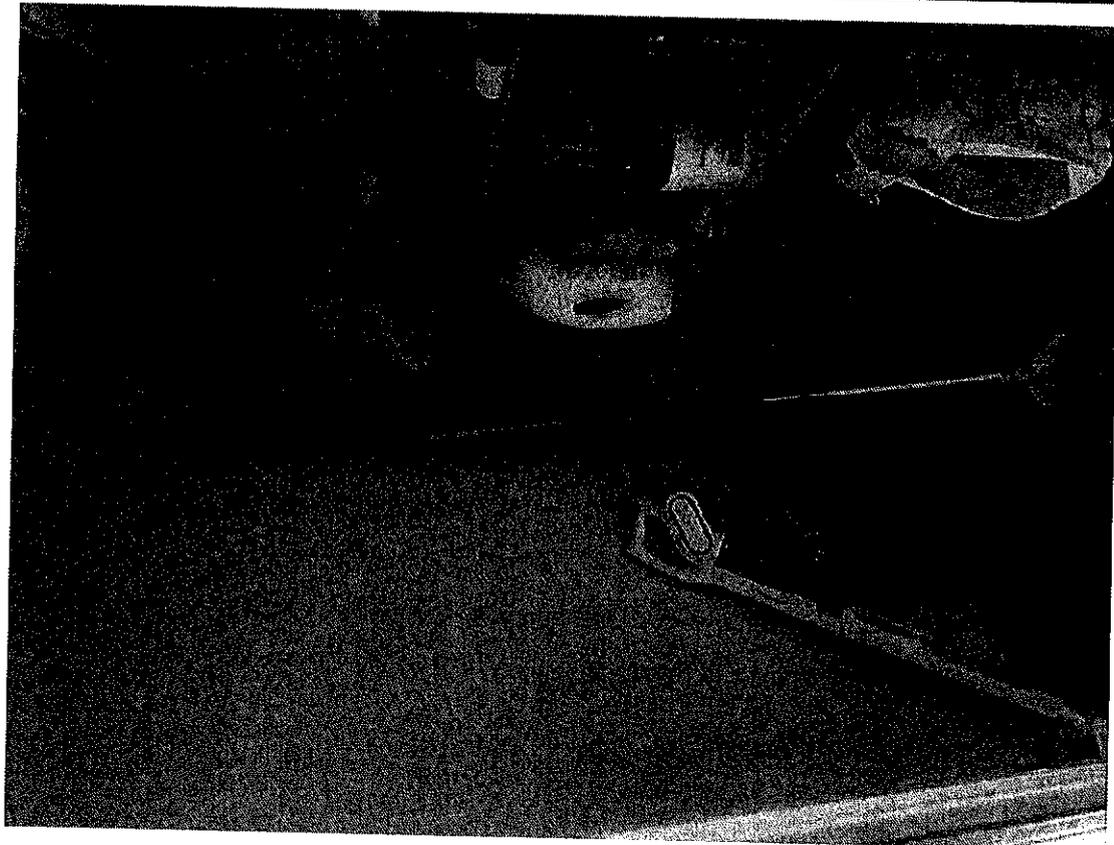




Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it



Dott. Arch. Antonio D'Urso
Via Michele Napoli n°4, 83029 – Solofra (AV)
Cell.: +39 347-6012122
email: . arch.antoniodurso@libero.it
P.E.C.: antonio.durso@archiworldpec.it

9. 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.

28.2. 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 2020 e 2021, 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 Monteforte Irpino (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2020.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo 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 immobili residenziali siti in Monteforte Irpino (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 1.100,00 €/mq ed i 1.250,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Risultato Interrogazioni: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEFORTE IRPINO

Fascia/Zona Suburbana/VIA RIVARANO - VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE - ZONA ALVINELLA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n° 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/P)	Min	Max	Superficie (L/P)
Abitazioni civili	NORMALE	940	1100	L	3	3,9	L
Abitazioni civili	OLTRÀ	1100	1250	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	OLTRÀ	880	1090	L	3,3	4	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	720	880	L	2,7	3,5	L
Box	NORMALE	660	900	L	2,2	2,9	L
Ville e Villini	OLTRÀ	1200	1600	L	4,3	6,4	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1200	L	3,6	4,5	L

Tab. 6 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Monteforte Irpino (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.).

STIMA UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO

(foglio 19, particella 906, sub. 8)

Calcolo delle superficie:

PIANO TERRA:

- Ingresso/Locale = **28.17 mq**
- Wc = **4.10 mq**
- Box = 10.55 mq x 50% = **5.27 mq** (superficie convenzionale)
- Giardino = 38.23 mq x 15% = **5.73 mq** (superficie convenzionale)

PIANO PRIMO:

- Soggiorno/Cucina = **30.87 mq**
- Wc = **2.50 mq**
- Disimpegno = **1.83 mq**
- Camera da Letto = **3.90 mq**
- Balcone = 9.45 mq x 30% = **2.83 mq** (superficie convenzionale)
- Terrazzo = 33.10 mq x 30% = **9.93 mq** (superficie convenzionale)

PIANO SECONDO:

- Camera da Letto = **39.36 mq**
- Wc = **4.98 mq**
- Balcone 1 = 9.79 mq x 30% = **2.94 mq** (superficie convenzionale)
- Balcone 2 = 9.76 mq x 30% = **2.93 mq** (superficie convenzionale)

TOTALE Superficie convenzionale = 145.34 mq

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 1.100,00 €/mq ed i 1.250,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

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 condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del range, 1.250,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 145,34 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq} = 181.675,00 \text{ €}$$

1.7. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un range di valori compreso tra 3,70 e 4,50 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 4,50 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$145,34 \text{ mq} \times 4,50 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 654,03 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$654,03 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.848,36 \text{ €/anno}$$

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].

$$V_M = R_N / r$$

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 più che sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 654,03 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.848,36 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,75 = 5.886,27 \text{ €}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,03 = 196.209,00 \text{ €}$$

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

UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA – PRIMO – SECONDO (foglio 19, particella 906, sub. 8)

$$V_{\text{FINALE}} = 181.675,00 \text{ €} + 196.209,00 \text{ €} = 377.884,00 \text{ €} / 2 = 188.942,00 \text{ €}$$

RIEPILOGO VALORI FABBRICATI:

- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 52) = **110.473,50 €**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO** sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 54) = **90.355,25 €**
- **AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO** sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 20) = **8.974,35 €**
- **AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO** sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 44) = **11.374,95 €**
- **AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO** sito in via Breccelle del Comune di Monteforte Irpino (foglio 26, particella 538, sub. 45) = **11.133,30 €**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO o TERRA, PRIMO e SECONDO SOTTOTETTO** sito in via Nazionale del Comune di Monteforte Irpino (foglio 19, particella 906, sub. 7) = **140.688,70 €**
- **APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO o TERRA, PRIMO e SECONDO SOTTOTETTO** sito in via Nazionale del Comune di Monteforte Irpino (foglio 19, particella 906, sub. 8) = **188.942,00 €**

Si intende precisare che il C.T.U., non ha proceduto alla stima degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Monteforte Irp.:

1. Foglio 26 – Par.lla 538 – Sub. 1;
2. Foglio 26 – Par.lla 538 – Sub. 23;
3. Foglio 26 – Par.lla 538 – Sub. 36;
4. Foglio 26 – Par.lla 538 – Sub. 50;
5. Foglio 26 – Par.lla 537 – Sub. 4;
6. Foglio 26 – Par.lla 537 – Sub. 7;
7. Foglio 26 – Par.lla 537 – Sub. 11;
8. Foglio 26 – Par.lla 537 – Sub. 12;
9. Foglio 26 – Par.lla 537 – Sub. 14;

In quanto gli stessi bene oggetto di pignoramento, sono identificati in categorie Beni comuni non censibili ed aree urbane attribuibili per millesimi a tutti i proprietari di quote sulla particella 538 e 537. Si tratta quindi, di un errore di accatastamento commesso alla stipula del DOC.FA originale.

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima totale, è pari a:

$$V_T = 561.942,05 \text{ €}$$

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.

Solofra (AV), 12 Giugno 2021

IL C.T.U.

(arch. Antonio D'Urso)