



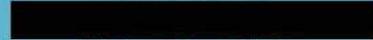
TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso

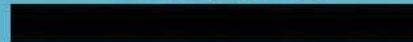
Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

R.G. n° 111/22

Promossa da:



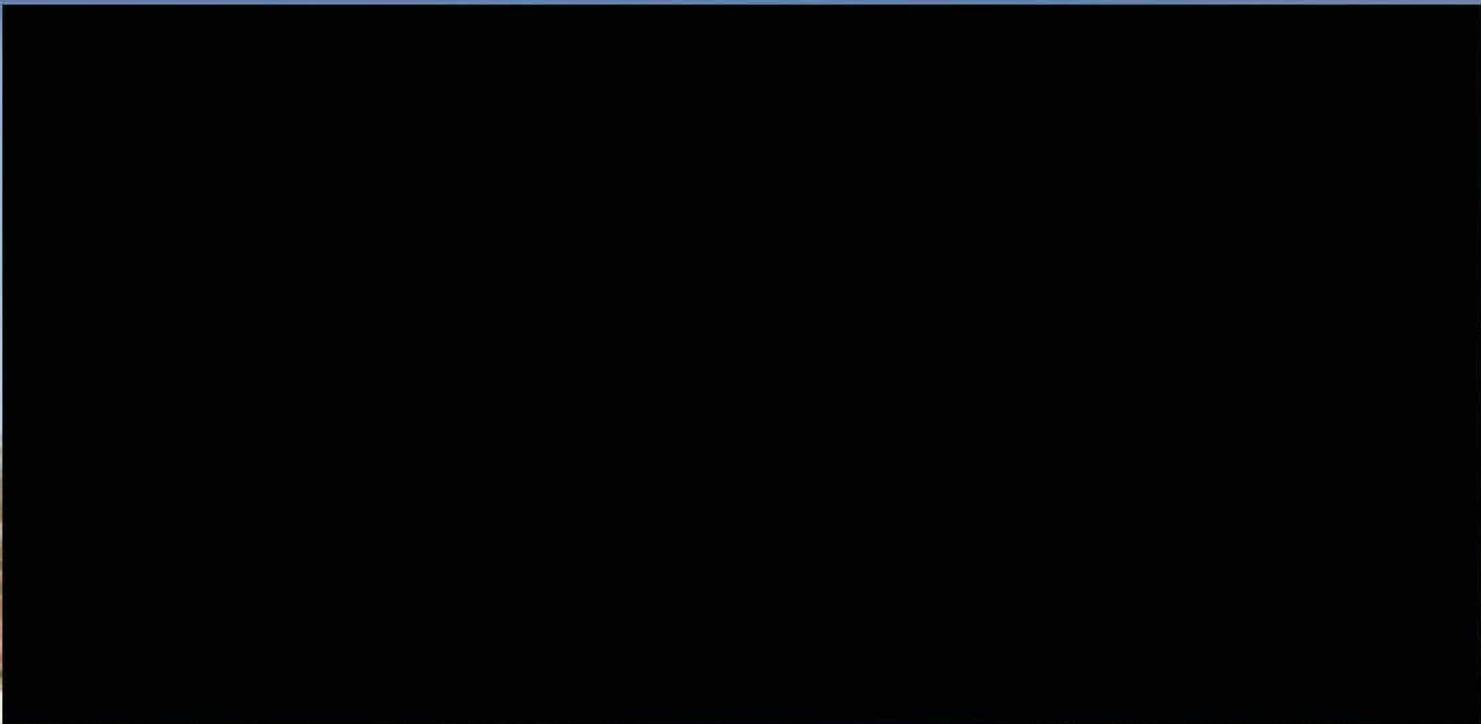
Nei confronti di:



RELAZIONE PERITALE

A cura del C.T.U.

Arch. Gabriella Tropeano



Indice

I _ Premessa	pag. 3
II _ Identificazione del bene immobile.	
<u>A _ Dati catastali dell'immobile:</u>	pag. 4
Stabile sito in via Pianodardine n°130, Atripalda (AV);	
<u>B _ Caratteristiche generali del luogo:</u>	pag. 5
<u>C _ Descrizione dell'immobile:</u>	pag. 6
<u>D _ Caratteristiche costruttive, finiture e stato generale:</u>	pag. 11
<u>E _ Impianti:</u>	pag. 15
<u>F _ Tabelle riassuntive dell'immobile:</u>	
● Tabella superfici/Orientamento ambienti	pag. 16
● Tabella manutenzione e finiture	pag. 16
● Tabella impianti	pag. 16
<u>G _ Situazione urbanistica:</u>	pag. 17
<u>H _ Provenienza del bene:</u>	pag. 21
<u>I _ Storia ipotecaria – Formalità pregiudizievoli.</u>	pag. 22
III _ Determinazione del valore di stima:	
<u>Criteria della metodologia di stima adottati per determinare il valore dell'immobile.</u>	pag. 25
<u>A _ Determinazione del valore di stima con il metodo diretto;</u>	pag. 26



<i>B _ Determinazione del valore di stima con il metodo indiretto;</i>	pag. 33
<i>C _ Determinazione del valore di stima attraverso dati del mercato immobiliare;</i>	pag. 36
<i>D _ Comparazione dei metodi di stima.</i>	pag. 39
<u><i>Conclusioni</i></u>	pag. 40
<i>IV _ Allegati:</i>	
<u><i>A _ Illustrazione dell'immobile:</i></u>	
<ul style="list-style-type: none">● <i>Planimetria del rilievo effettuato;</i>	pag. 42
<ul style="list-style-type: none">● <i>Planimetria catastale;</i>	pag. 43
<ul style="list-style-type: none">● <i>Estratto del foglio di mappa catastale;</i>	pag. 44
<ul style="list-style-type: none">● <i>Elaborati del progetto approvato dal Comune per il rilascio della licenza edilizia e pratiche in sanatoria</i>	pag. 45
<u><i>B _ Visura storica per immobile</i></u>	pag. 68
<u><i>C _ Repertorio fotografico dell'immobile</i></u>	pag. 69
<u><i>D _ Scheda riassuntiva dell'Immibile</i></u>	pag. 76
<u><i>E _ Verbale di Sopralluogo</i></u>	pag.79



I _ Premessa

Io sottoscritta, Arch. Gabriella Tropeano, nata ad Avellino (AV) il 14 Aprile 1981, laureata in Architettura all'Università degli Studi di Napoli "Federico II", con studio a [REDACTED], e nominata C.T.U. il 21/01/2023, ho proceduto alla valutazione estimativa del bene oggetto di esecuzione immobiliare, nella causa che vede contrapposte la [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata ad [REDACTED]

Ho dato inizio alle operazioni peritali in data 16/02/2023, effettuando il sopralluogo per i rilievi dell'immobile della sig.ra [REDACTED], sito in [REDACTED]

Durante lo svolgimento dei sopralluoghi, sono state rilevate:

- le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali;
- lo stato dei luoghi e la loro attinenza alla destinazione catastale;
- lo stato di conservazione e manutenzione generale della struttura e degli impianti presenti.

Ho proceduto, inoltre, alla verifica dei dati e delle regolarità urbanistiche presso l'Agenzia del Territorio e presso gli uffici comunali di [REDACTED]

Dopo aver svolto gli opportuni rilievi e approfondito lo studio del materiale fornito e ricercato, e dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassumo il mio lavoro nella seguente relazione tecnico- estimativa, facendo presente che, per quanto riguarda il giudizio di stima, verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile si trova attualmente.



II _ Identificazione del bene immobile

A _ Dati catastali:

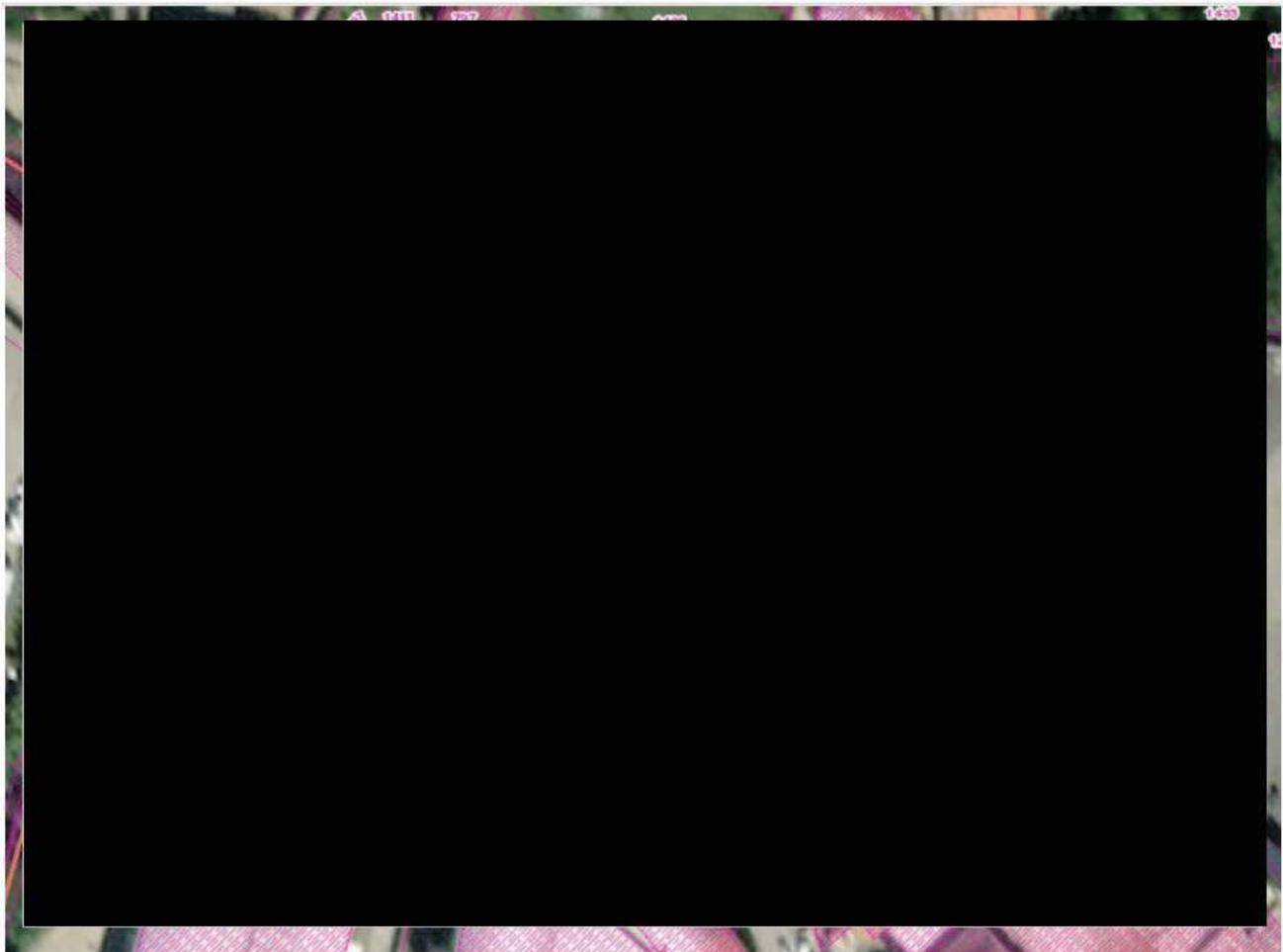
L'immobile oggetto di perizia risulta così censito al NCEU:

COMUNE CENSUARIO DI [REDACTED]

1_ Stabile sito in [REDACTED]

FOGLIO DI MAPPA n° 1:

[REDACTED]	cat. <i>A/2</i>	classe <i>3</i>	consistenza <i>4 vani</i>	rendita Euro 340,86
------------	-----------------	-----------------	------------------------------	------------------------



Estratto di mappa catastale



B _ Caratteristiche generali del luogo:

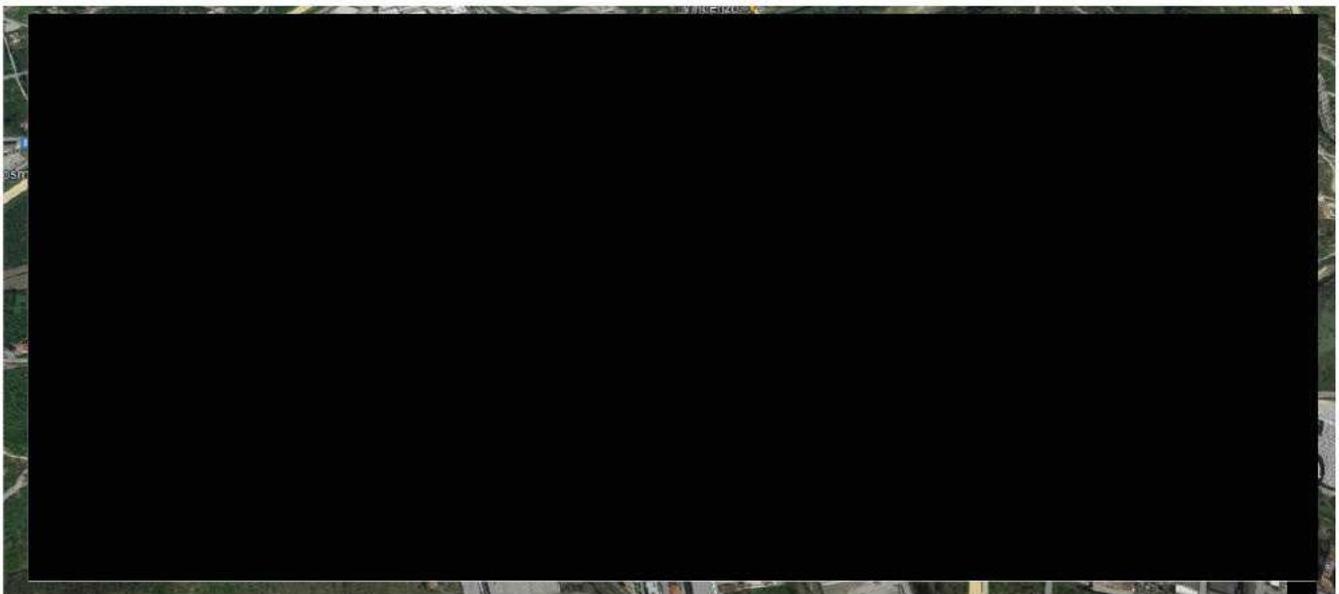
L'appartamento in esame è al primo piano di un'abitazione di tipo civile allocata nella zona periferica del comune di [REDACTED]

L'accesso all'edificio è costituito da una stradina privata, che porta ad un'area sopraelevata rispetto al livello stradale: la via è asfaltata e adeguata ad un parcheggio auto scoperto. Su questa via che costeggia l'edificio si profilano i due ingressi dello stesso e l'ingresso ad un'attività commerciale [REDACTED] azienda specializzata in termoidraulica, ferramenta, sistemi di condizionamento e riscaldamento, ambienti bagno e cucina ed ulteriori servizi), che ha un ulteriore ingresso posizionato sul lato corto dello stabile, fronte strada.

L'area circostante è situata nella zona classificata nel vigente Piano Regolatore Generale come "residenziale, artigianale e commerciale satura": infatti, il sito interessato, che non è molto distante dal cuore del paese, è molto trafficato in quanto è posto in un punto nevralgico di snodo tra Avellino e il raccordo autostradale che porta all'imbocco di Avellino est.

Pertanto, la strada è soggetta a particolare traffico veicolare, anche in vista del fatto che si trova a pochi metri da grandi supermercati ([REDACTED]), da capannoni industriali (in uso e in costruzione/ampliamento) e dal centro di smistamento delle Poste Italiane di Avellino.

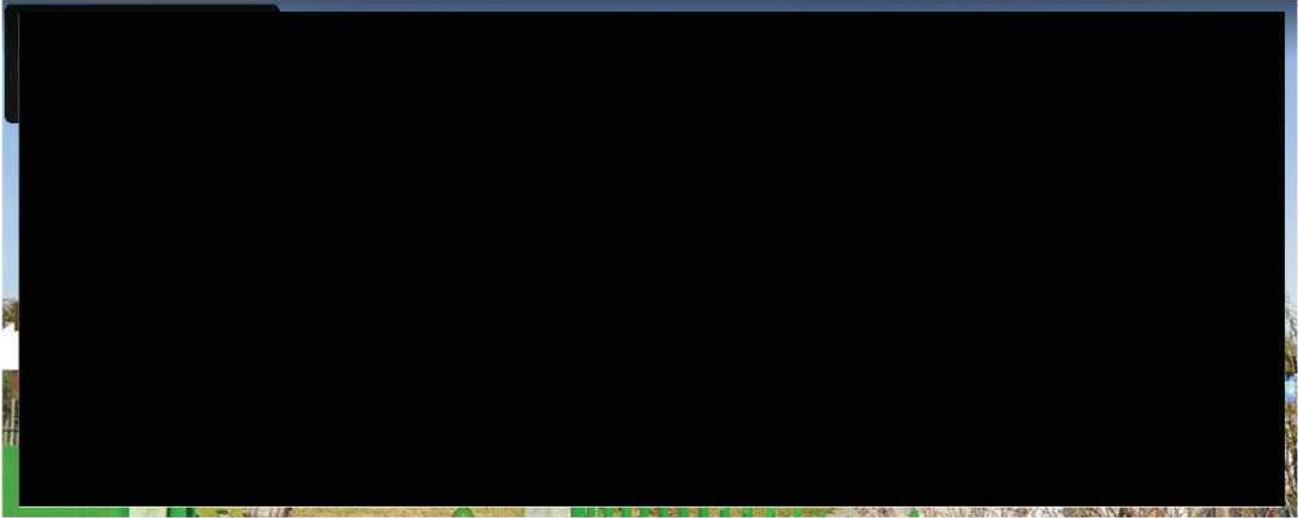
I servizi di prima necessità risultano facilmente raggiungibili.



Mappa dell'area circostante lo stabile in esame



C _ Descrizione dell'immobile



Vista esterna dell'edificio in via [redacted]

L'appartamento oggetto di stima è posto al secondo piano di un fabbricato su tre livelli.

L'edificio è composto da:

- un piano terra, caratterizzato dai due ingressi agli appartamenti dell'edificio e da locali commerciali (officine meccaniche);
- un primo ed un secondo piano composti da vari appartamenti per piano, caratterizzati da ampi balconi.

L'edificio si trova sopraelevato rispetto al piano stradale di circa un metro e ad esso si accede attraverso un cancello che conduce ad un'area asfaltata che circonda tutto lo stabile. Quest'area è adibita a parcheggio per le famiglie ivi residenti e per le attività commerciali.

L'edificio esaminato è stato costruito ante legge '80, secondo [redacted] che rilasciava parere favorevole per la costruzione di un edificio residenziale. Successivamente, lo stabile è stato interessato da numerose varianti:

[redacted]
[redacted]



Nella Segnalazione certificata di agibilità, protocollata in data [REDACTED] dall'Ufficio tecnico preposto, si evince che il tecnico incaricato [REDACTED], nell'asseverazione di conformità da lui rilasciata, ha attestato la salubrità degli ambienti, ben illuminati, arieggiati e ben tenuti, provvisti di adeguati servizi igienici (L. 47/1985).

Ha allegato, inoltre, una copia del rilascio della Licenza d'uso sul controllo delle strutture (rilasciata dal Prefetto di Avellino) in data [REDACTED] e la visura catastale in cui si accerta che l'appartamento in esame si compone di 4 vani ed appartiene alla Categoria A/2.

Attesta, inoltre, il regolare allaccio alla rete fognaria pubblica.

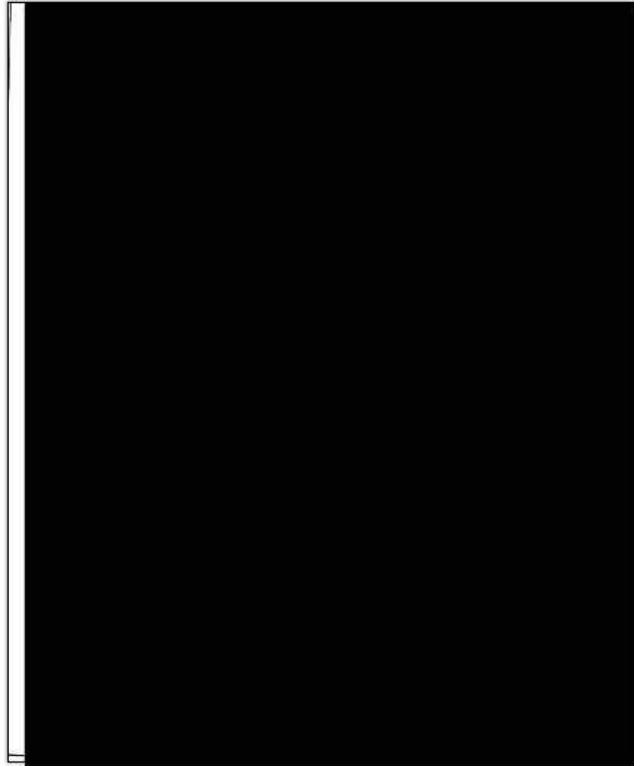
La costruzione insiste sulla particella [REDACTED] confina con altri terreni, in un'area in cui insistono molti capannoni industriali – attività commerciali di varia natura.



Estratto di Mappa Catastale

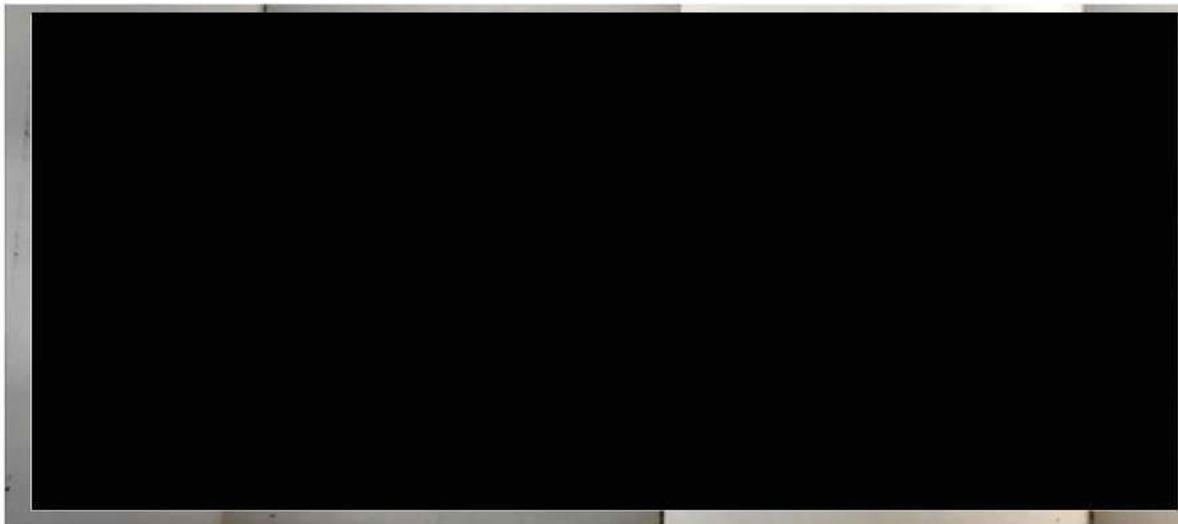


Dal confronto con le piante depositate al Catasto, rispetto al rilievo effettuato durante il sopralluogo, si evince che il progetto è rimasto sostanzialmente invariato.



Estratto di mappa catastale

Anche rispetto ai grafici comunali non si sono rilevate grandi modifiche, se non nella dimensione lievemente maggiore della prima camera da letto prevista nel grafico comunale e realizzata successivamente uguale alla seconda camera da letto.



Piano secondo dell'intero stabile estrapolato dai grafici rilasciati da [redacted] con identificazione del [redacted]



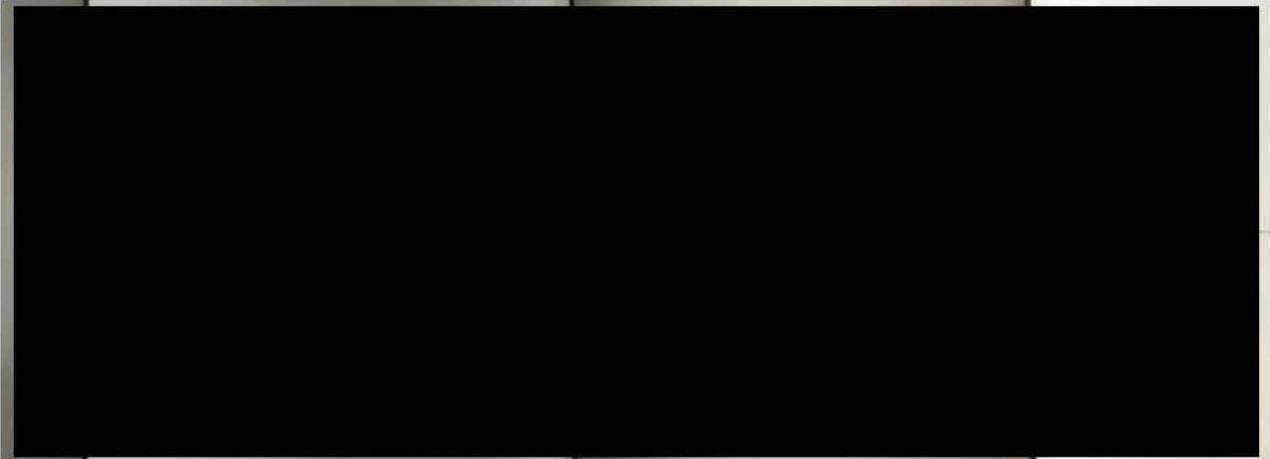
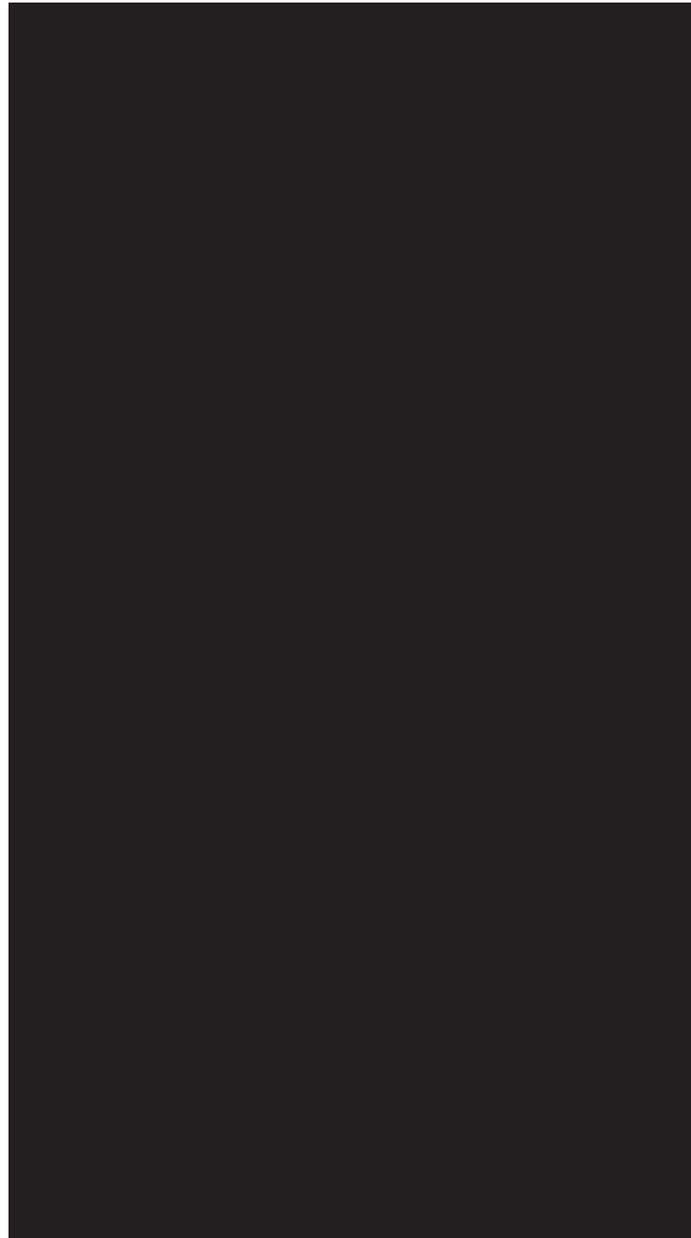


Grafico del Prospetto principale estrapolato dai grafici rilasciati dal [REDACTED]

Dal sopralluogo svolto in data [REDACTED] ho potuto constatare che l'appartamento in questione risulta così composto:

- un ingresso/corridoio, che si sviluppa in lunghezza, senza aperture, e che conduce a tutti vani che compongono l'appartamento;
- una cucina essenziale con balcone, appena si entra sulla sinistra;
- una camera da letto matrimoniale con un falso balcone (costituito dalla parte aggettante appena accennata e quindi non praticabile);
- un antibagno con lavatrice, attraverso cui si accede, salendo un gradino, all'unico bagno dell'appartamento, formato da una vasca incassata, un wc, un lavandino e un bidet;
- una seconda camera da letto con un balcone delle stesse dimensioni di quello della cucina;
- un ripostiglio che non presenta aperture.





Lo stabile, nella sua complessità, presenta caratteristiche costruttive tipologiche di accettabile livello, che garantiscono condizioni più che decenti di vita, sia sotto il profilo igienico-abitativo che della funzionalità: tutti gli ambienti si presentano adeguatamente areati e illuminati, ad eccezione del ripostiglio e dell'ingresso/corridoio.

Il prospetto principale dell'appartamento, infatti, gode di un'ottima esposizione alla luce del sole in quanto gli ambienti principali sono tutti orientati a sud-est e quindi sono illuminati naturalmente.

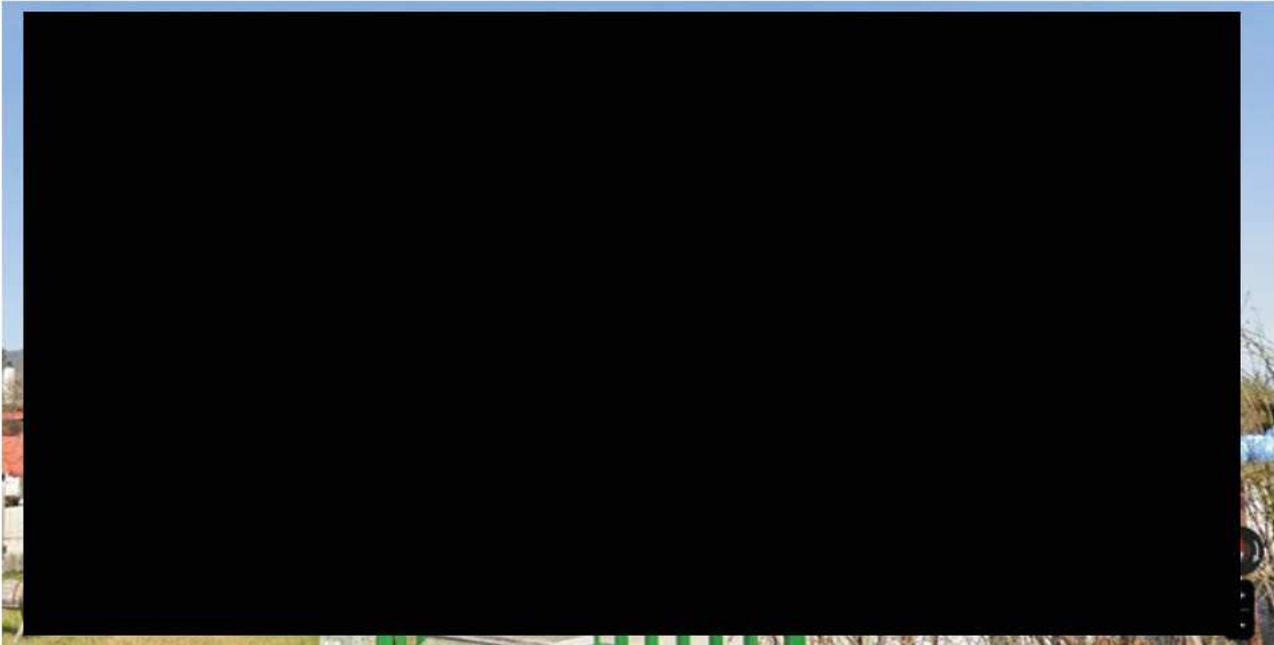
La posizione rialzata e più arretrata rispetto al piano stradale rende la zona un po' più "ovattata" e garantisce un maggiore isolamento al rumore veicolare e all'inquinamento acustico.

L'abitazione è in un discreto stato manutentivo, nonostante l'età della costruzione, che risale agli anni '70.



D _ Caratteristiche costruttive, finiture e stato generale

Dalla relazione tecnica depositata al Comune di Atripalda unitamente alla richiesta della Licenza Edilizia, risulta che l'appartamento sotto osservazione non è essenzialmente variato nella sua disposizione attuale, che risulta articolata come sopra descritto nel sopralluogo da me effettuato.



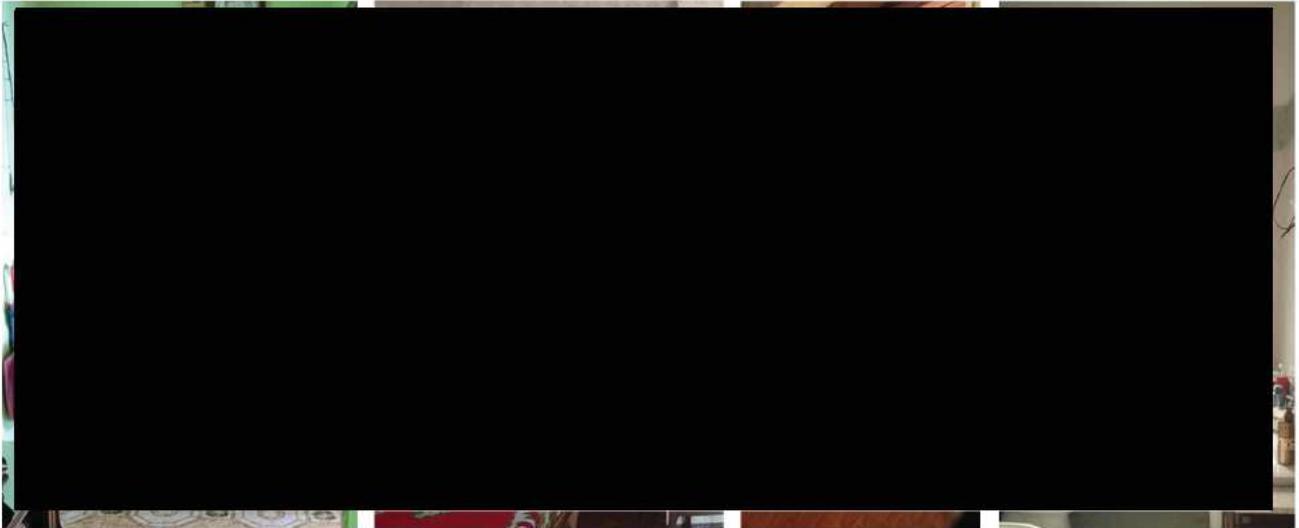
In particolare, dal sopralluogo effettuato ho riscontrato i seguenti particolari:

a) Infissi:

L'appartamento è provvisto di infissi esterni in alluminio anodizzato. Per l'oscuramento sono state installate tapparelle in pvc.

Per quanto riguarda le porte, internamente sono di legno e vetro, mentre il portone d'ingresso è blindato e rivestito di legno.





Particolare degli infissi interni ed esterni

b) Pavimentazione:

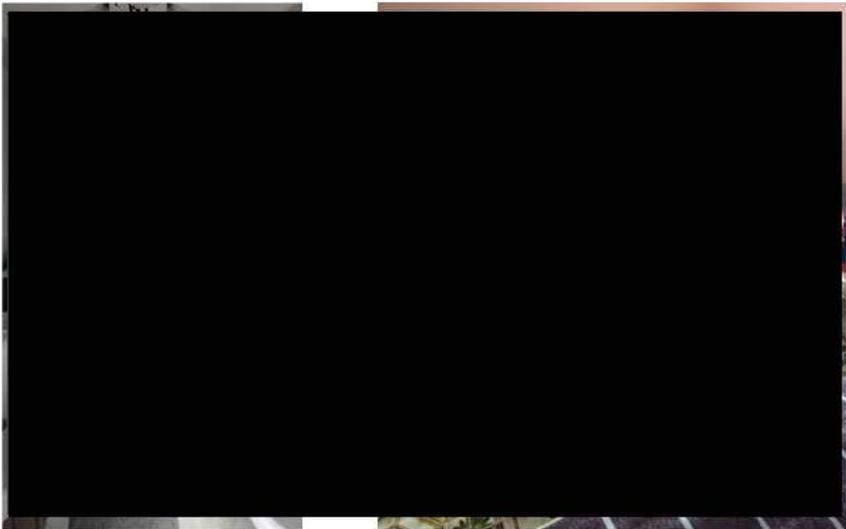
La pavimentazione è in discreto stato conservativo, con qualità di livello medio: le due camere da letto, il corridoio-ingresso e il ripostiglio sono pavimentati con delle mattonelle maiolicate dai disegni anni '70, con motivi geometrici a quadrati e ottagoni che si ripetono in una texture dai colori verdi e beige.

Per il pavimento del bagno la pavimentazione si differenzia: il bagno è pavimentato con piastrelle dello stesso formato di quelle che ricoprono le mura, di colore bianco.

In cucina invece troviamo una pavimentazione in cotto lucido, più recente.

All'esterno, i balconi sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato poste a spina di pesce, con lastra di marmo bianco sul perimetro esterno.





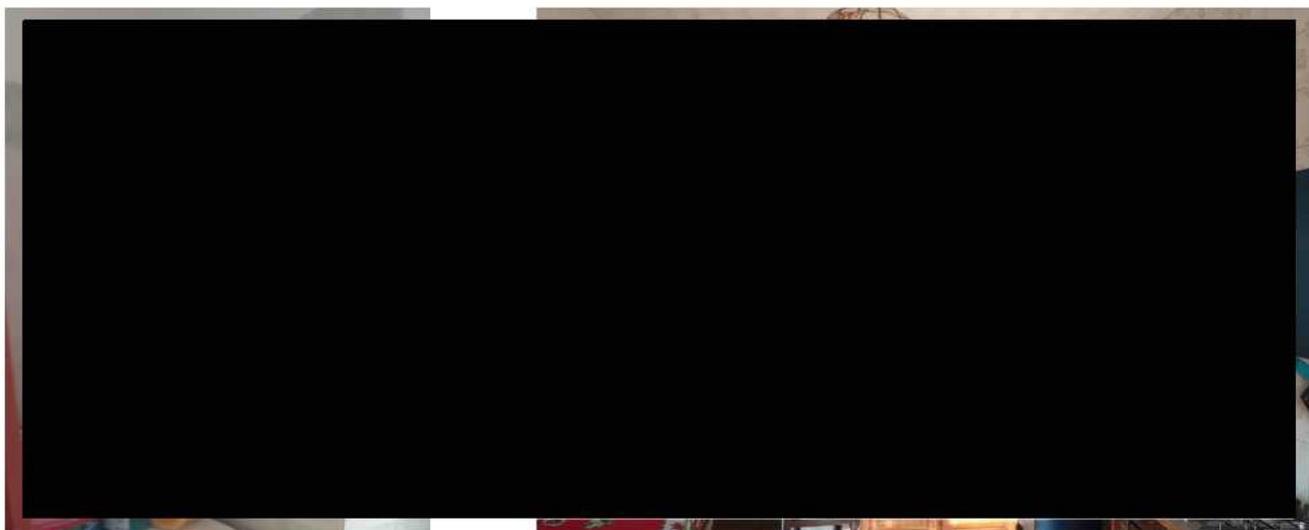
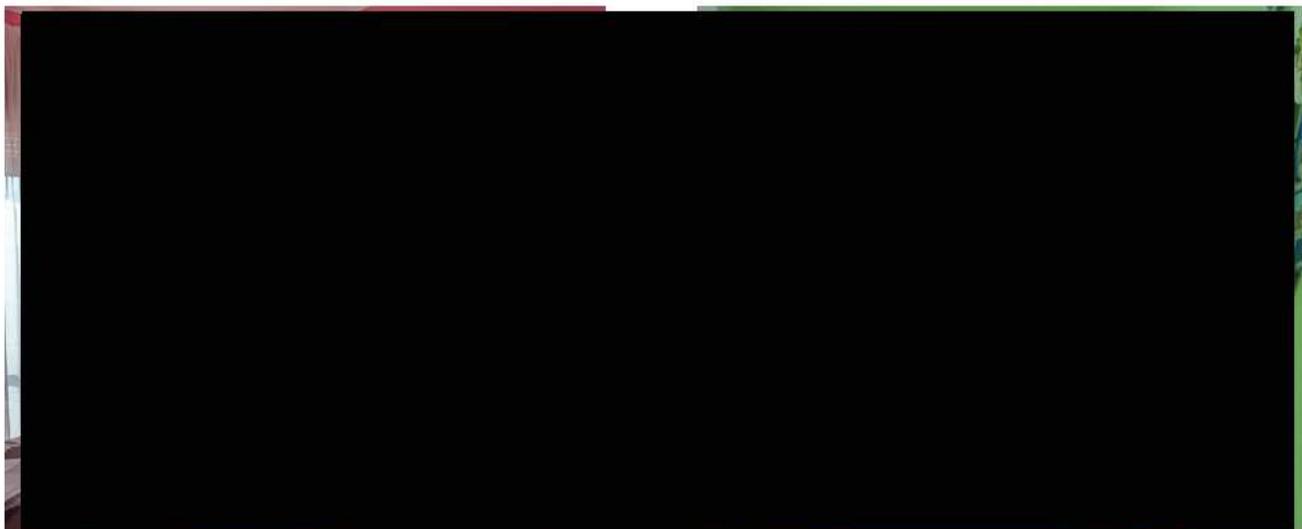
Particolari della pavimentazione interna vista da camere diverse

c) Pareti

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, di vari colori, ad eccezione del bagno, rivestito con mattonelle in gres 20x20 cm (bianche e disposte a rombo nella fascia alta e verdi e posizionate a quadrato nella fascia bassa), e della cucina, che è interamente rivestita con mattonelle in gres 10x20cm circa fino al soffitto.

Durante il sopralluogo effettuato, non ho riscontrato presenza di macchie di umidità negli ambienti o rigonfiamenti alle pareti e/o al soffitto.





Particolari delle piastrelle della cucina, del bagno e della tinteggiatura delle pareti

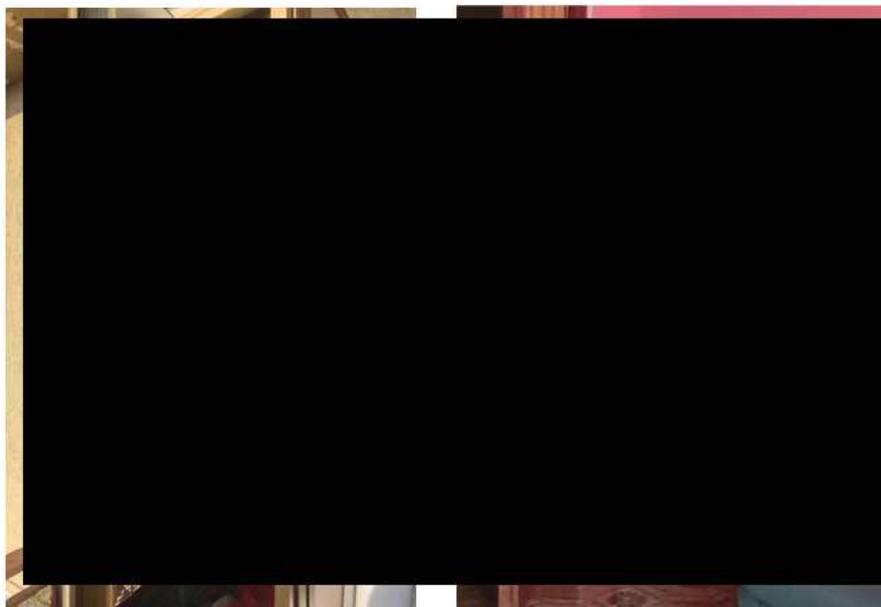


E _ Impianti

L'appartamento è provvisto di:

- impianto idrico, con regolare allacciamento alla fogna pubblica;
- impianto elettrico;
- impianto a gas per acqua sanitaria e riscaldamento.

L'acqua per il riscaldamento, prodotta dalla caldaia murale a gas, circola nell'intero appartamento attraverso termosifoni in ghisa.



Caldaia murale a gas

Termosifoni in ghisa



F _ Tabelle riassuntive dell'immobile:

CATEGORIA A/2 – Abitazioni di tipo civile – Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente a quello dei fabbricati di tipo residenziale. Giusto un gradino sotto alle abitazioni di tipo signorile, hanno caratteristiche buone, ricercate dal mercato, con materiali di qualità, pur non di lusso.

● **Tabella S.L. / S.A. e Orientamento ambienti**

Ambiente	Superficie Lorda/ Accessoria (mq)	Altezza interna utile(m)	Orientamento (Esposizione)
Cucina	S.L. 14.45	2,93	SUD/EST
Ingresso/corridoio	S.L. 12.80	2,93	NORD/OVEST
Bagno	S.L. 8.10	2,93	SUD
Camera matrimoniale	S.L. 20.55	2,93	SUD
Camera doppia	S.L. 21.40	2,93	SUD
Ripostiglio	S.L. 4.60	2.93	OVEST
Balconi	S.A. 8.81		SUD
TOT.	S.L. 81.9 + S.A. 8.81		

● **Tabella Manutenzione e Finiture**

Ambiente	Condizioni di manutenzione	Infissi	Pavimentazione	Finitura interni
Cucina	Discrete	Alluminio anodizzato/ Legno	EST	Intonaco/ gres
Ingresso/corridoio	Discrete	Alluminio anodizzato/ Legno	NORD/OVEST	Intonaco
Bagno	Discrete	Alluminio anodizzato/ Legno	SUD/EST	Intonaco/ gres
Camera matrimoniale	Discrete	Alluminio anodizzato/ Legno	SUD/EST	Intonaco
Camera doppia	Discrete	Alluminio anodizzato/ Legno	SUD/EST	Intonaco
Ripostiglio	Buone	Legno	OVEST	Intonaco
Balconi	Discrete	Ferro battuto	SUD/EST	Intonaco

● **Tabella Impianti**

IMPIANTI	ELETTRICO	IDRICO SANITARIO	TERMICO	GAS
ABITAZIONE	SI	SI CALDAIA A GAS	TERMOSIFONI IN GHISA	SI



G _ Situazione Urbanistica



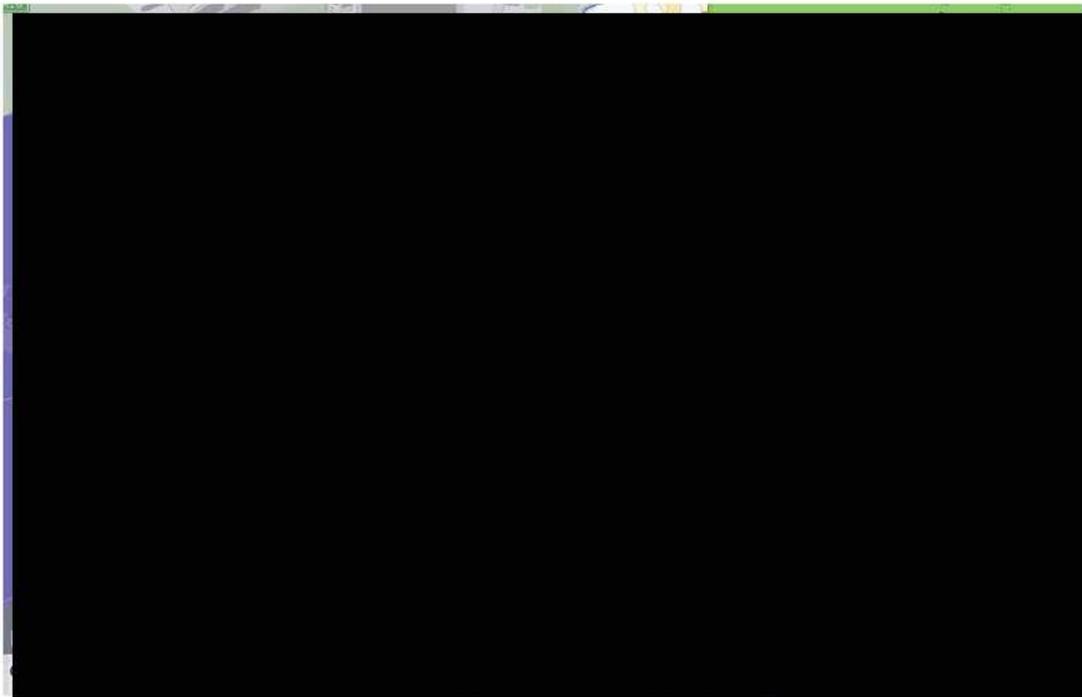
Estratto di mappa del fabbricato

Nonostante abbia ripetutamente chiesto un Certificato di Destinazione Urbanistica della zona su cui insiste l'edificio in esame all'Ufficio Tecnico di Atripalda, quale CTU nominato dall'emerito [REDACTED] in merito alla perizia suddetta, questo documento non mi è stato rilasciato.

Ho espletato questa analisi avvalendomi dei documenti del Comune di Atripalda che si trovano sul sito online. Consultando il P.R.G. vigente ho potuto constatare che:



- nel P.R.G. vigente, il territorio comunale è diviso in zone omogenee ai sensi del D. I. 2.4.1968 n° 1444. Come risulta dagli elaborati grafici (in scala 1:2000) l'area ove sorge l'immobile, in catasto Fabbricati al [REDACTED], ovvero "Zona produttiva di ristrutturazione e integrazione", e, per quanto riguarda le zone residenziali, come "Zona Residenziale, artigianale e commerciale satura", per la quale, ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione, valgono le seguenti prescrizioni urbanistiche:



Stralcio di mappa con zonizzazione dal sito GEOPOI

Art. 13 - Zona B/D. Residenziale, artigianale e commerciale satura.

- È destinata ai volumi misti, residenziali, commerciali, artigianali non inquinanti e per attività terziarie in genere.
- Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Mediante la manutenzione straordinaria e/o la ristrutturazione edilizia è ammesso l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi, con l'eventuale incremento volumetrico massimo del 15% - per i fabbricati prospicienti le strade - sul lato posteriore rispetto alla strada principale.



Art. 22 - Zona D2. Produttiva di ristrutturazione e/o integrazione.

- Comprende le *aree utilizzate da impianti attivi e non attivi per le produzioni industriali e artigianali*;
sono ammesse le medesime attività specificate nel precedente [REDACTED]
- Sono consentiti:
 - l'adeguamento tecnologico degli impianti esistenti, anche connesso all'ammodernamento del processo produttivo o alla sostituzione dello stesso con altro ammissibile – in conformità al primo comma del precedente art. 21 - o per il riuso di capannoni non utilizzati, mediante l'intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico;
 - l'uso della superficie fondiaria libera, con esclusione delle aree di pertinenza e dei lotti che hanno concorso alla formazione dei volumi secondo gli indici di fabbricabilità fissati dagli strumenti urbanistici, vigenti all'atto del rilascio della licenza edilizia e/o della concessione a edificare.

L'uso di detta superficie avviene nel rispetto delle modalità e dei parametri specificati nel successivo art. 23 - ad eccezione della superficie minima lottizzabile - ovvero, ove possibile, in aderenza al volume preesistente.

Sono escluse le residenze, salvo la realizzazione per ciascun impianto di un alloggio di custodia o di servizio di superficie utile netta non superiore a mq 90.

Sono obbligatorie la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68, e la realizzazione dei parcheggi interni ai lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta per le attività di carattere commerciale e direzionale.

É altresì obbligatoria la dotazione di aree pubbliche, in conformità all'art. 5 punto 2) dello stesso Decreto n. 1444/68.





H - Provenienza del bene

Come attesta la Visura storica per immobile [REDACTED] rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali per conto di [REDACTED], l'immobile in esame, individuato al Catasto Fabbricati a [REDACTED] è stato accatastato ed inserito nell'impianto meccanografico il 30/06/1987 come proprietà per 1000/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] bene risulta intestato come proprietà per 1000/1000 alla [REDACTED] in regime di separazione dei beni ([REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Come si evince dalla Visura suddetta, l'immobile attuale risulta avere una superficie di 84 mq totali ed 81 mq escluse le aree scoperte: i dati sono risultati dall'analisi della planimetria allegata, presentata in data [REDACTED].

Dalla situazione dell'unità immobiliare de [REDACTED], l'immobile risulta registrato in categoria A/2, ovvero classificato come civile abitazione.



I _ Storia Ipotecaria - Formalità pregiudizievoli

Con atto notarile pubblico a rogito del notaio [REDACTED] registrato in [REDACTED] un contratto di mutuo fondiario ai sensi degli artt.38 e seguenti [REDACTED], con contestuale garanzia ipotecaria. [REDACTED] è stata concessa la somma di Euro 95.000,00 (Euro novantacinquemilla,00).

Tale mutuo è stato munito di formula esecutiva in data 15/11/2007.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte con il predetto contratto di mutuo, in data 05/10/2007 è stata iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Avellino, a favore della Banca Mutuante e contro la mutuataria, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario al n° [REDACTED] del registro generale e a [REDACTED] registro particolare sulle unità immobiliari così censite al Catasto Fabbricati:

- [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto i seguenti contratti di mutuo, ceduti in forza del contratto di compravendita di rapporti giuridici individuabili in blocco del [REDACTED]

In [REDACTED] [REDACTED], in qualità di cessionario, hanno sottoscritto un contratto di cessione ai sensi del quale [REDACTED] [REDACTED] tutti i crediti, unitamente a ogni altro diritto, garanzia e titolo in relazione a tali crediti, derivanti da e/o in relazione a mutui fondiari residenziali erogati ai sensi di contratti di mutuo (rispettivamente, i "Mutui" e i "Contratti di Mutuo") che alla Data di Efficacia Economica erano di proprietà di Mercurio e rispondevano ai seguenti criteri cumulativi: (i) mutui ipotecari di proprietà del Cedente che siano stati trasferiti a



[REDACTED]
[REDACTED], come risultante dell'avviso pubblicato sulla [REDACTED]
[REDACTED] nel registro delle imprese d [REDACTED]
[REDACTED], come da avviso di cessione di crediti pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della
Repubblica Italiana del [REDACTED]

Per effetto della suddetta cessione, [REDACTED] è succeduta a titolo particolare nei
rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della cedente [REDACTED], già di
titolarità [REDACTED]

Tra i crediti ceduti è compreso quello qui di seguito indicato, per la tutela del quale [REDACTED]
[REDACTED] ha deciso di agire con un Atto di Pignoramento Immobiliare.

In ordine al mutuo stesso, sono rimaste impagate rate di ammortamento.

Sussistendo le condizioni di cui all'art. [REDACTED], pertanto, la Banca invoca il ritardato
pagamento, quale causa di risoluzione del contratto di mutuo, e intende agire esecutivamente per
l'espropriazione del bene ipotecato.

È stata omessa la notifica del titolo esecutivo ai sensi [REDACTED]

In data [REDACTED] è perfezionata la notifica dell'atto di Precetto, per l'importo di Euro 60.741,93
(euro sessantamilasettecentoquarantuno,73), oltre ulteriori interessi al saldo e oltre alle successive
occorrenze, con avvertimento che, in mancanza di pagamento entro dieci giorni dal ricevimento del
suddetto atto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata in conformità di legge.

La debitrice, [REDACTED], non ha adempiuto alla propria obbligazione di pagamento.

In forza di ciò, la creditrice procedente ha chiesto di sottoporre a Pignoramento Immobiliare la piena proprietà
dell'unità immobiliare così censita al Catasto dei Fabbriati:

- [REDACTED]
[REDACTED].



Il Giudice emerito ha pignorato l'intero immobile con [REDACTED], perfezionando la notifica ai sensi [REDACTED] come da avviso di ricevimento depositato in cancelleria. Il provvedimento è stato correttamente iscritto a ruolo in data 12/10/2022.

Ai sensi e per gli effetti [REDACTED] ha provveduto a notificare il verbale di Pignoramento alla [REDACTED], che, da ricerche anagrafiche a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha potuto constatare, inoltre, che l'appartamento sotto osservazione risulta essere occupato da terzi, secondo un regolare contratto di locazione ad uso abitazione, intestato [REDACTED] (n. [REDACTED] [REDACTED]

Trascorsi i dieci giorni prescritti dall'art. 501 c.p.c., in assenza di pagamento da parte della debitrice, [REDACTED] [REDACTED] ha successivamente incaricato [REDACTED], procuratore costituito, per il recupero credito, con attribuzione del ricavato tramite la vendita dei beni staggiti.

L'ISTANZA DI VENDITA è stata registrata presso il Tribunale di Avellino il 13/01/2023.



L _ Determinazione del valore di stima

Criteri della metodologia di stima adottati per determinare il valore attuale dell'immobile

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo, che consiste nel raffrontare l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Pubblicazioni specifiche, quali i bollettini dell'Agenzia delle Entrate dell'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.);
- Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Avellino;
- Imprese e società immobiliari operanti su piazza.

In base alle risultanze emerse dagli accessi eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, ai prezzi di mercato nella zona, tenuto conto della consistenza, dello stato di occupazione, dell'ubicazione, del grado di finitura e vetustà, ho ritenuto possibile formulare il giudizio di stima procedendo alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico – comparativo, basandomi sull'attribuzione dei coefficienti di trasformazione ai vari locali in modo da ottenere una superficie totale equivalente; tali coefficienti sono stati definiti sulla base delle indicazioni contenute nel bollettino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tale parametro, che tende e vuole favorire la vendita all'asta, al fine anche di creare particolare interesse concorrenziale per la formulazione delle offerte, comunque, tiene conto delle peculiarità dell'acquisto forzoso e dei costi conseguenti, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzato da una evidente flessione dei valori e da scarse contrattazioni private.

La stima è stata condotta seguendo tre metodi di analisi:

- **A_ Metodo diretto**, che tiene conto del costo a metro quadro dell'immobile, secondo il valore di mercato desunto dalla sua localizzazione e dallo stato di manutenzione;
- **B_ Metodo indiretto** o per capitalizzazione dei redditi, che prende in considerazione la redditività del bene al momento della stima;
- **C_ Metodo di comparazione** con immobili simili secondo i prezzi di mercato a cui si rifanno le Agenzie Immobiliare di Avellino e Provincia.



*A_ Determinazione del Valore di Stima con **metodo diretto**.*

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di 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.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

In questo caso, si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati).



Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

Dati di input:

- periodo di riferimento;
- mercato elementare omogeneo;
- parametri di correzione;
- beni similari;
- prezzi.

La zona omogenea di riferimento, per l'immobile in questione, è la zona periferica del comune di Atripalda, in provincia di Avellino, che comprende la via Pianodardine ed ha il Codice di zona: **D1**, dove, per abitazioni civili di tipo residenziale, come l'edificio in questione, con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra **690,00 e 840,00 €/mq**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: ATRIPALDA

Fascia/zona: Periferica/VIA CERZETE(P)-CUPA PALAZZO(P)-VIA S.GREGORIO(P)-VIA MADDALENA(P)-VIA PIANODARDINE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	840	L	2,8	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	840	1050	L	3,5	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	740	890	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	740	L	2,5	3,1	L

Determinazione del valore di stima dal sito dell'Agenzia delle Entrate - OMI



Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è svolto qui di seguito.

Procedimento di stima:

Tipologia edilizia OMI corrispondente: **ABITAZIONI CIVILI/RESIDENZIALI A/2**

Valore normale = valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario è determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore norm. unit.} = \text{val OMI min} + (\text{val OMI max} - \text{val OMI min}) \times K$$

Dove val OMI min e val OMI max indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in euro/mq nella banca dati dell'OMI e K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolata secondo la seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove

K1 (taglio superficie)	Coefficiente	K2 (livello di piano)	Coefficiente
Fino a 45 mq	1	Piano seminterrato	0
Oltre 46 mq fino a 70 mq	0,8	Piano terra	0,2
Oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	Piano primo	0,4
Oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	Piano intermedio	0,5
Oltre 150 mq	0	Piano ultimo	0,8
		Piano attico	1

Schema per il calcolo del Valore normale unitario

Stato conservativo: **NORMALE**

Val OMI_{MIN}: 690,00 €/mq

Val OMI_{MAX}: 840,00 €/mq

Calcolo:

k_1 = taglio della superficie = oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

k_2 = livello di piano = 2° P = piano ultimo = 0,8

$K = (k_1 + 3 k_2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,725$



$$\begin{aligned} \text{Valore normale unitario} &= \text{Val } OMI_{MIN} + (\text{Val } OMI_{MAX} - \text{Val } OMI_{MIN}) * K = \\ &= 690 \text{ €/mq} + (840 \text{ €/mq} - 690 \text{ €/mq}) * 0,725 = 798,75 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

La superficie dei balconi viene trasformata in superficie abitabile considerando un coefficiente di trasformazione di 1/3 del totale:

quindi mq $8,81/3 = 2,94$ mq.

Totale superficie immobile (calcolata al lordo) mq 81,9 + mq 2,94 = mq 84,84

Si deduce che il VALORE NORMALE calcolato con il METODO DIRETTO, considerando la superficie utile dell'immobile, è:

$$\text{VAL}_{OMI}^D = 798,75 \text{ €/mq} * 84,84 \text{ mq} = \text{€ } 67.765,95 \approx \text{€ } 67.770$$

Il VALORE NORMALE così ottenuto deve essere adeguato con dei coefficienti correttivi che esprimono le proprietà intrinseche dell'immobile, come di seguito riportato:

a) Prevalenza esposizione

ESPOSIZIONE (Ce)	PREVALENTE	COEFFICIENTE
<i>Non assoluta (Nord)</i>		0,93
<i>Scarsamente assoluta</i>		0,95
<i>Discretamente assoluta</i>		1,00
<i>Ottimamente assoluta</i>		1,05



b) Prospetti

PROSPETTI (Cp)	COEFFICIENTE
<i>Su un solo lato</i>	0,94
<i>Su due lati</i>	0,96
<i>Su tre lati</i>	0,98
<i>Su quattro lati</i>	1,00

d) Stato conservativo

Questo coefficiente, è in genere riferito ad un'eventuale ristrutturazione in quanto, gli interventi di ristrutturazione, o meglio di manutenzione, si susseguono spesso in maniera parziale e in tempi diversi e conseguentemente sarebbe inesatto parlare in generale di immobile ristrutturato o non ristrutturato.

Considereremo quindi in "*pessime*" condizioni l'unità abitativa che impegnerà il potenziale acquirente con opere radicali che riguarderanno la globalità dell'immobile (impianti, murature, rivestimenti, pitturazioni, ecc.).

Sarà in condizioni "*scadenti*" l'immobile sul quale si dovrà intervenire solo parzialmente: quindi per sanare solo alcuni stati manifestamente inaccettabili.

Sarà da considerare in "*discrete*" condizioni, se non ci sarà la necessità improcrastinabile d'interventi di miglioria, quand'anche se ne ritenesse l'opportunità ma esclusivamente per scelte personali.

Infine, considereremo in "*ottimo*" stato l'edificio che si presenterà all'interno in un perfetto stato di manutenzione.



STATO CONSERVATIVO INTERNO (Csi)	COEFFICIENTE
<i>pessimo</i>	0,90
<i>scadente</i>	0,95
<i>discreto</i>	1,00
<i>ottimo</i>	1,10

STATO CONSERVATIVO ESTERNO (Cse)	COEFFICIENTE
<i>pessimo</i>	0,90
<i>scadente</i>	0,95
<i>discreto</i>	1,00
<i>ottimo</i>	1,10

così ottenuto, deve essere adeguato, sia con i coefficienti correttivi innanzi descritti:

$C_e = (\text{esposizione} - \text{discretamente assoluta}) = 1,0$

$C_p = (\text{prospetti prevalenti su DUE lati}) = 0,96$

$C_{si} = (\text{stato conservativo interno ottimo}) = 1,1$

$C_{se} = (\text{stato conservativo esterno discreto}) = 1,0$

sia con i coefficienti legati:



d) alla tipologia:

TIPOLOGIA (Tip)	COEFFICIENTE
Villa	2,00
<i>Fab. Civile</i>	1,25
<i>Fab. Popolare</i>	0,80
<i>Fab. Economico</i>	1,05
<i>Fab. Rurale</i>	0,70
<i>Villino</i>	1,40

e) all'età del fabbricato:

ETA'	COEFFICIENTE
5 anni	1,00
<i>Tra 6 e 20 anni</i>	0,90
<i>Tra 20 e 50 anni</i>	0,80
<i>Oltre 50 anni</i>	0,70

f) allo stato di possesso:

STATO DI POSSESSO	COEFFICIENTE
<i>Non occupato</i>	1,00
Occupato dagli esecutati	0,95
Occupato da terzi	0,90

Ricapitolando:

1. Tipologia: Fabbricato Civile, coeff. 1,25;



2. Età del fabbricato: oltre i 50 anni, coeff. 0,70;
3. Edificio occupato da terzi: coeff. 0,90.

Il valore finale che il bene può assumere sul libero mercato sarà il valore iniziale moltiplicato per il prodotto dei coefficienti:

$$1,0 \times 0,96 \times 1,1 \times 1 \times 1,25 \times 0,70 \times 0,90 = \mathbf{0,832}$$

VALORE IMMOBILE = € 67.770,00 x 0,832 = € 56.384,64 ≈ € 56.400,00 (stima con metodo diretto)

*B_ Determinazione del Valore di Stima con **metodo indiretto***

Per avere un riscontro con l'importo già stimato con il metodo diretto, mi sono servita anche del metodo indiretto o **per capitalizzazione dei redditi**.

La **redditività del bene** costituisce un parametro fondamentale e può rappresentare il valore dell'immobile in modo indiretto.

La stima del valore di mercato di un immobile viene effettuata tramite la capitalizzazione dei redditi: nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre ai metodi comparativi indiretti, tra i quali il più utilizzato è quello della **capitalizzazione del reddito** (netto, medio, normale, atteso, retraibile dal bene).

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione**, determinabile come rapporto tra il reddito **R** e il saggio di capitalizzazione **i**.

Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi).

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento.



Dati di input:

- periodo di riferimento;
- mercato elementare omogeneo;
- parametri di correzione;
- beni simili;
- canone di locazione;
- saggio di rendimento.

Procedimento di stima:

Il Valore di Mercato viene calcolato in questo modo:

$$Vm_b = \frac{R_b}{r_o}$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

R_L = Rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima (canone locativo annuo);

R_b = Rendimento annuo netto del bene oggetto di stima (canone locativo annuo - spese);

r_o = Saggio di redditività ordinario (lordo), dello specifico mercato o saggio di capitalizzazione.

Con il procedimento suddetto, si deve determinare il reddito annuo costante (R_b) e il saggio di capitalizzazione (r_o). Il reddito netto si dovrà calcolare portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la perfetta tenuta del bene, che si possono così riassumere:

- Spese di manutenzione;
- Spese di assicurazione;
- Spese di ammortamento;
- Spese di amministrazione e servizi;



- Oneri fiscali;
- Quote per eventuali sfratti ed inesigibilità.

Le **spese** sopra descritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 25% del reddito lordo prodotto dall'immobile oggetto di valutazione.

Il **saggio di capitalizzazione** oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio.

Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia (abitazione su due livelli fuori terra), prenderemo in considerazione una percentuale di spese del **25%** ed un saggio del **4%**.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra **2,80 e 3,60 €/mq** al mese: io ho adottato un valore pari a **3,20 €/mq**, *tenuti in considerazione i coefficienti correttivi*.

Quindi:

$$R_b = R_L - \text{spese}$$

$$R_L = \text{€/mq} \cdot 3,20 \cdot 84,84 \text{ mq} \cdot 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.257,90$$

Le spese sono il 25% del R_L : quindi

$$S = \text{€ } 3.257,90 \cdot 0,25 = \text{€ } 814,50$$

$$R_b = R_L - \text{spese} = \text{€ } 3.257,90 - \text{€ } 814,50 = \text{€ } 2.443,40$$

Considerato un saggio di capitalizzazione r_0 al 4%:

$$V_{m_b} = R_b / r_0 = \text{€ } 2.443,40 / 4\% = \text{€ } 61.085 \approx \text{€ } 61.100,00 \text{ (stima con metodo indiretto)}$$



*C_ Determinazione del Valore di Stima attraverso **dati del mercato immobiliare** della provincia di Avellino (Fiaip)*

Sulla base delle considerazioni effettuate ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, ho esperito un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare per la determinazione del valore di mercato di immobili simili a quello in esame.

La flessione delle compravendite immobiliari indotta dall'emergenza sanitaria, in atto nel nostro paese dal febbraio 2020, ha reso complessa la rilevazione delle osservazioni utili all'aggiornamento della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'aggiornamento della Banca Dati delle Quotazioni è, infatti, basato su diverse fonti di indagine tra cui in particolare i prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili.

Nel contesto straordinario del 1° semestre 2020 sono state tenute in considerazione quale fonte di indagine, in misura maggiore dell'ordinario e seguendo le regole previste dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, le offerte immobiliari.

Per la zona di riferimento, l'ultimo aggiornamento dell'Osservatorio Immobiliare dei valori di mercato degli immobili di Avellino e provincia, promosso dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali prevede un valore di mercato in media pari a **765,00 €/mq**.

Considerati i mq dell'edificio per come l'ho rilevato nello stato di fatto, il valore di stima risulta:

$V = \text{€/mq } 765,00 * \text{mq } 84,84 = \text{€ } 64.902,60$, che, rimodulato secondo i parametri correttivi che caratterizzano lo stabile, diventa: $\text{€ } 64.902,60 * 0,832 = \text{€ } 53.998,96 \approx \text{€ } 54.000,00$.



Secondo le quotazioni immobiliari riportate da "REQUOT", il valore dell'abitazione, dati i metri quadri e tutte le sue le caratteristiche, oscilla da un minimo di € 50.850 a un massimo di € 58.504.



Valutazione Quotazioni Calcolatori Guide Servizi Contatti Accedi

Dimensioni dell'immobile

Descrizione dell'immobile

Tipologia*
Abitazioni civili

Piano
2

Condizioni
Buono Stato

Dettaglio Valutazione

DATA VALUTAZIONE
04-05-23

RICHIEDENTE
-

INDIRIZZO
Via Pianodardine,130 - Atripalda

ZONA
Via Cerzete(p) - Cupa Palazzo(p) - Via S.gregorio(p) - Via Maddalena(p) - Via Pianodardine

ID: 1265286

Valore Immobile

54.677 €

La tua opinione è importante. Ritieni questa valutazione:

Molto Bassa Bassa Corretta Alta

Molto Alta

Valore Min: 50.850 € Valore Max: 58.504 €

Ascensore
No

Posizione Immobile rispetto alla zona
Nella media

+ Pertinenze

+ Migliora la precisione della valutazione

- Caratteristiche Edificio

Tipologia Edificio
Civile

Qualità Edificio Rispetto alla zona
Standard

Condizioni Edificio
Da Ripulire

Caratteristiche

Tipologia	Appartamento	Sottotipologia	Abitazioni civili
Superficie Commerciale	88,00 mq	Metri Interni	81,90 mq
Metri Balconi	8,81 mq	Piano	2
Condizioni	Buono Stato	Ascensore	No
Posizione Immobile	Nella media	Camere da Letto	2
Distribuzione Ambienti	Efficiente	Bagni	1
Cucina	Cucina Abitabile	Attico	No
Riscaldamento	Riscaldamento Autonomo	Vista	Normale
Luminosità	Alta	Esposizioni	Mista
Livelli	1 Livello	Rifiniture	Normali

Età dell'Edificio
Più di 30 anni

GENERA VALUTAZIONE

Quotazioni di mercato desunte dal sito "REQUOT.IT"

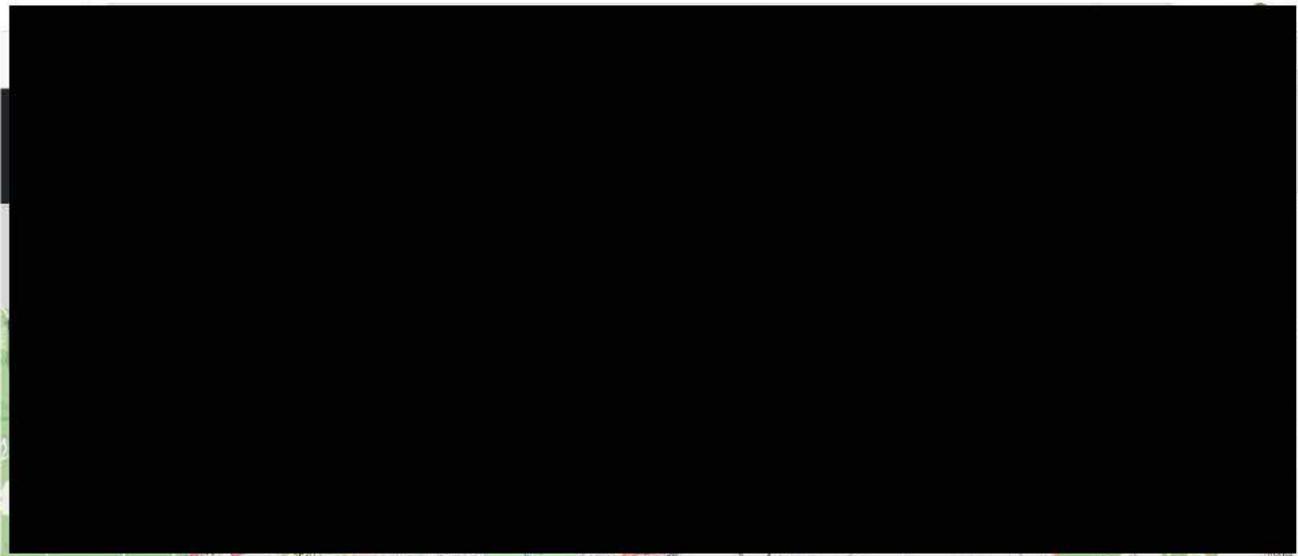
Quindi si potrebbe considerare una media di € 54.677,00, considerando nella stima il concorrere di fattori quali:

- L'ubicazione strategica;



- Lo stato di conservazione della struttura;
- La qualità delle rifiniture interne degli ambienti;
- Lo stato di conservazione degli impianti.

Se prendiamo in considerazione anche la stima che il *“Borsino immobiliare”* effettua sulla ZONA SEMIPERIFERICA di Atripalda, si prende nota che il costo medio si aggira intorno ai **746,00 €/mq.**



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 787	Valore medio Euro 884	Valore massimo Euro 980	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 666	Valore medio Euro 746	Valore massimo Euro 826	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 612	Valore medio Euro 661	Valore massimo Euro 709	Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare

Zona ?
Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate

A partire da 110€

PROCEDI

MYTHERESA
THE FINEST EDIT IN LUXURY

Dati desunti dalla pagina web del BORSINO IMMOBILIARE



Considerati i mq dell'edificio per come l'ho rilevato nello stato di fatto, il valore di stima risulta:

$V = \text{€/mq } 746,00,00 * \text{mq } 84,84 = \text{€ } 63.290,65$, che, rimodulato secondo i parametri correttivi che caratterizzano lo stabile, diventa: $\text{€ } 63.290,65 * 0,832 = \text{€ } 52.657,82 \approx \text{€ } 52.660,00$.

Quindi, facendo una media tra i valori di mercato desunti dai siti più quotati di riferimento, il valore di mercato più probabile sarà:

$$V_M = \text{€ } (54.000,00 + 54.677,00 + 52.660,00) / 3 = \text{€ } 53.779,00 \approx \text{€ } 54.000,00$$

D_ Comparazione dei metodi di stima

Con il metodo diretto

- Valore di mercato OMI dell'immobile **€ 56.400,00**

Con il metodo indiretto

- Valore di mercato OMI dell'immobile **€ 61.100,00**

Con il metodo di comparazione delle quotazioni di mercato (FIAIP AV. + Requot + Borsino immobiliare)

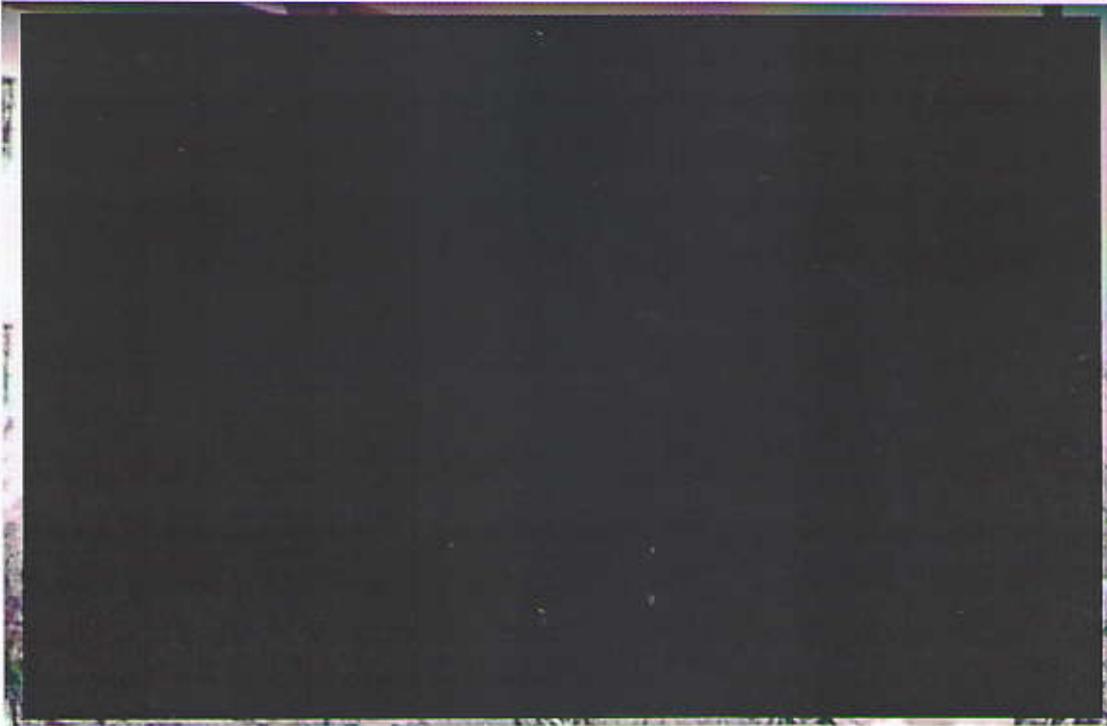
- Valore di mercato dell'immobile **€ 54.000,00**

Facendo una media tra le stime calcolate si ottiene:

$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE} = (\text{€ } 56.400,00 + \text{€ } 61.100,00 + \text{€ } 54.000,00) / 3 = \text{€ } 57.166,66 \approx \text{€ } 57.200,00$$



Conclusioni:



Individuazione dell'appartamento in esame, sito in via Pianodardine, n°130, Atripalda (AV)

Il valore determinato è quello relativo allo stato di fatto dell'immobile. Tanto premesso, preso atto dello stato attuale rilevato nel corso delle operazioni peritali, come ampiamente descritto nella presente relazione, si deduce che il valore di mercato più probabile relativo alla proprietà della Sig.ra

[REDACTED] è pari ad **€ 57.200,00 (Euro cinquantasettemiladuecento,00)**.

