

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)  
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. N. 145/2016 R.G.E.  
UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA VS OMISSIS + altri 1  
G.E.: dott. GAETANO GUGLIELMO  
UDIENZA 12 GIUGNO 2017**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**UNICREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

*contro*

**sig. OMISSIS + altri 1**

**Il C.T.U.**

**ing. BIAGIO VIGILANTE**

Via Principe Amedeo n°52

83029 - Solofra (AV)

Tel./fax: 0825/581663

Cell.: 393/9390047

email: biagiovigilante@hotmail.com

p.e.c.: biagio.vigilante@ingpec.eu

**GENNAIO 2017**



## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE.....</b>	<b>6</b>
1.1. Operazioni peritali.....	6
1.1.1. Verbale di primo sopralluogo.....	6
1.2. Dati acquisiti .....	7
<b>2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI .....</b>	<b>8</b>
<b>3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....</b>	<b>16</b>
5.2. Stima sintetica-diretta.....	16
5.3. Stima analitica-indiretta.....	18
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>20</b>

## INDICE DELLE FIGURE

<i>Figura 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi di causa – .....</i>	<i>10</i>
<i>Tabella 1 – Dimensioni interne dei locali – .....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 2 – Planimetria piano terra – .....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 3 – Planimetria piano primo – .....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 4 – Vista esterna – .....</i>	<i>12</i>
<i>Figura 5 – Vista ingresso principale – .....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 6 – Vista piazzale antistante – .....</i>	<i>12</i>
<i>Figura 7 – Vista piazzale laterale – .....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 8 – Vista soggiorno – .....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 9 – Vista cucina 1 – .....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 10 – Vista cucina 2 – .....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 11 – Vista scala – .....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 12 – Vista camera letto 1 – .....</i>	<i>11</i>
<i>Figura 13 – Vista camera letto 2 – .....</i>	<i>15</i>
<i>Figura 14 – Vista camera letto 3 – .....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 15 – Vista ingresso bagno e ripostiglio – .....</i>	<i>16</i>



**Ill.mo G.E. dott. GAETANO GUGLIELMO**  
**Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**del Tribunale di Avellino (AV)**

## PREMESSA

Con ordinanza di nomina del mese di Ottobre 2016 [cfr. allegato n.01], la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **ing. Biagio Vigilante**, con studio in Solofra (AV), alla via Principe Amedeo n. 52, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 82/B ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n. 1540, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 45/2013 promosso dalla Unicredit Management Bank S.p.A. contro il sig. OMISSIS + altri 1, invitandomi a comparire il giorno 24 ottobre 2016, per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.02].

Premesso che il sottoscritto ha:

- a) individuato esattamente i beni oggetti di pignoramento, i quali non sono frazionabili;
- b) verificato la 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



utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;

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



- G.** per la categoria terreni alleggi 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, alleggi 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, alleggi 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 alleggi 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 alleggi, 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. QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE**

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati necessari per rispondere ai quesiti posti.

### **1.1. Operazioni peritali**

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando un solo sopralluogo per acquisire dati ed informazioni utili alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica [cfr. allegato n. 03].

#### ***1.1.1. Verbale di primo sopralluogo***

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 30 novembre 2016 alle ore 10:30 presso i luoghi della procedura in Prata Principato Ultra (AV) alla Località Pontecomone. Si fa presente che il Sottoscritto, sebbene avesse avvisato tutte le Parti, aveva fissato un primo sopralluogo per il giorno 25 novembre 2016 ma non era andato a buon fine per l'assenza dei proprietari e dunque di comune accordo con gli stessi si è proceduto al giorno 30 novembre 2017.

Ivi giunto, si è constatato la presenza del solo sig. OMISSIS, quale parte debitrice del presente procedimento.



Alla presenza del suddetto, si è provveduto a prendere visione dei luoghi di causa, effettuando significativo rilievo metrico e fotografico ed acquisendo informazioni e notizie utili alla redazione della presente. Dopo aver dato lettura del conferimento di incarico, dei quesiti posti dal giudice e dei tempi occorrenti per la stesura della relazione, il verbale viene chiuso alle ore 11:00 dello stesso giorno, il 30 Novembre 2016, riservandomi di stabilire e fissare, previo avviso alle parti, ulteriore accesso, al fine di effettuare ulteriori rilievi, analisi e reperire ogni altra documentazione utile allo svolgimento delle consulenze tecniche.

## 1.2. Dati acquisiti

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione della documentazione presente nei fascicoli di produzione depositati dalle parti, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti, dati ed informazioni presso enti pubblici, quale Comune di Prata P.U. (AV).

In particolare:

- ✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Prata P.U. (AV), sono state acquisite:
  - ✓ copia del progetto a firma del geom. OMISSIS, costituito da relazione e grafici e presentato il 01 Giugno del 1995, relativo alla ricostruzione post-terremoto del 1980 (Legge 219/81) di un fabbricato rurale all'immobile del Sig.ra OMISSIS, nata a Prata PU (AV) il 15/01/XXXX;
  - ✓ copia della Concessione Edilizia n°19 rilasciata dall'allora Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra (AV) il 06/03/1996, in seguito al progetto presentato al punto precedente;
  - ✓ Copia del Certificato di Agibilità locali relativo all'immobile predetto del fabbricato sito alla località Pontecomone e riportati nel C.T. del Comune di Prata PU (AV) al foglio 14, part. 27 di proprietà del sig.ra OMISSIS nata a Prata PU (AV) il 15/01/XXXX.
- ✚ Presso l'Agenzia del Territorio Avellino, sono state acquisite:
  - ✓ Planimetrie e Visure catastali riportati nel N.C.E.U. del Comune di Prata PU (AV) al foglio 14, part. 819 sub 1-2-3 di proprietà dei Sig.ri OMISSIS.



## **2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

I beni oggetto di contenzioso sono costituiti da una villetta singola su due livelli, di cui il primo, adibito ad appartamento abusivamente in quanto urbanisticamente risulta piano deposito e dunque senza titolo concessorio comunale ed il secondo, piano residenziale adibito regolarmente ad appartamento. Tale immobile è costituito da un terreno circostante pertinenziale recintato e con accesso tramite la strada pubblica da un cancello pedonale e carrabile.

L'immobile di proprietà della parte convenuta, sig. OMISSIS, nato ad Atripalda (AV) il 06/08/XXXX, cod. fisc.: OMISSIS e del sig. OMISSIS, nato ad Atripalda (AV) il 13/01/XXXX, cod. fisc. OMISSIS ciascuno per i diritti di piena proprietà pari ad 1/2, è ubicato nel Comune di Prata Principato Ultra (AV), precisamente alla Località Pontecomone.



Tale fabbricato è stato costruito con regolari Concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Prata Principato Ultra di cui l'ultima C.E. n°19 rilasciata dall'allora Sindaco del Comune di Prata P.U. (AV) il 06/03/1996, in seguito al progetto a firma del geom. OMISSIS, costituito da relazione e grafici e presentato il 01 giugno del 1995, relativo alla Concessione Edilizia della ricostruzione post terremoto del 1980 per la Legge n.219/81 alla proprietaria precedente Sig.ra OMISSIS. Dall'analisi di tali grafici, oltre a risultare una diversa distribuzione interna degli ambienti al piano inferiore, si nota che tale piano urbanisticamente per



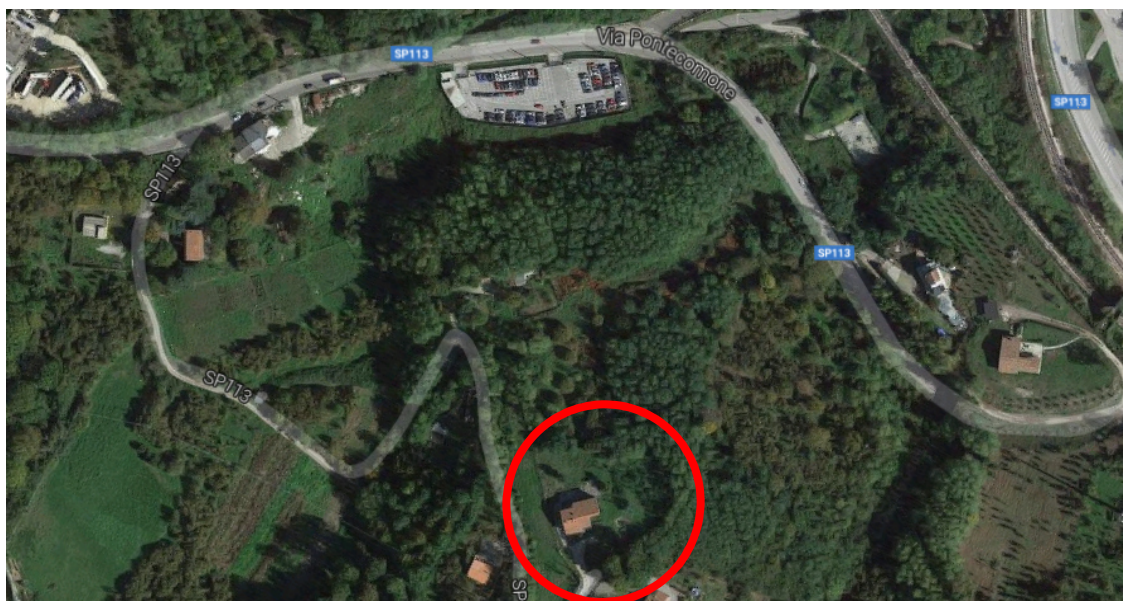


Concessione Edilizia rilasciata deve essere adibito a locali deposito ma che in realtà il Sottoscritto ha trovato una situazione differente ossia un cambio di destinazione d'uso in appartamento senza che nessun titolo concessorio comunale fosse dimostrato. Tale realtà oggettiva di abuso edilizio può essere oggi regolarizzata ed assentita dal Comune di Prata Principato Ultra con una trasformazione di destinazione d'uso attraverso una richiesta di Permesso di Costruire secondo la Legge Regionale Campania n.19/2009 propriamente detta Legge “Piano Casa” di cui se ne legge un estratto: << *Aumenti di cubatura previsti dalla legge, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, sono consentiti, per uso abitativo, l'ampliamento fino al 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bifamiliari, edifici di volumetria non superiore ai 1500 metri cubi e edifici residenziali composti da non più di tre piani fuori terra, oltre all'eventuale sottotetto. Non è necessario che gli edifici siano ultimati. Gli interventi sono ammessi anche sugli immobili regolarmente autorizzati ma non ancora terminati entro l'11 gennaio 2011, data di entrata in vigore della legge. In zona agricola, l'ampliamento è ammesso a condizione che almeno il 20% sia destinato ad uso agricolo. È inoltre possibile il cumulo della volumetria di più edifici ricadenti nell'ambito fondiario unitario formato da particelle contigue che, alla data di entrata in vigore della legge, devono risultare di proprietà del richiedente. Sono consentiti anche i cambi di destinazione per uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo o per attività connesse allo sviluppo dell'azienda agricola*

E' d'uopo sottolineare che, in ogni caso, per la stima dell'immobile si valuta l'effettiva situazione patrimoniale nello stato in cui essa si trova e che tale incongruenza, così come già predetto per il primo livello dello stabile destinato a deposito ma trasformato senza autorizzazione in appartamento, non influisce sul calcolo del valore dello stesso, ma al valore venale verranno sottratti i costi necessari al cambio di destinazione d'uso affini per la regolarizzazione urbanistica da richiedere al Comune di Prata Principato Ultra come ha già fatto lo scrivente e che comunque sarà un appartamento in appendice di quello del livello superiore e che secondo i requisiti della Legge “Piano Casa” ad incremento del nucleo familiare è insito nel compendio immobiliare di questo procedimento di pignoramento e dunque oggetto di un'unica valutazione estimativa senza che entrambi potessero essere suddivisi e valutati come due lotti distinti.



L'immobile in oggetto, al momento della stesura della presente perizia, risulta pignorato in quanto i Sig.ri OMISSIS sono datori di ipoteca, infatti disponendo della proprietà dell'immobile hanno acconsentito l'iscrizione della garanzia sul proprio bene. I coniugi, quindi, risultano quali datori di ipoteca nel contratto di mutuo stipulato tra OMISSIS ed il figlio sig OMISSIS e “Banca per la Casa S.p.A.” ora Unicredit S.p.A., codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle imprese di Roma 00348170101, capitale sociale i.v. euro 19.647.948.525,10, con sede in Roma alla via A. Specchi n°16 e direzione generale in Milano alla piazza Cordusio, iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari al n°2008.1, società aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e per essa “doBank S.p.A.” (denominazione assunta dalla Società “Unicredit Management Bank S.p.A.” giusta delibera dell'Assemblea Straordinaria del 30.10.2015, con verbale del Notaio Carlo Marchetti di Milano rep. 12539 racc. 6528), società di diritto italiano a socio unico, con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n. 1, banca iscritta all'Albo delle Banche (iscrizione al Registro delle Imprese di Verona C. F. 00390840239, P.Iva 02659940239), quale mandataria giusta procura per notar Dott. Pietro Sormani di Milano del 22.01.2008 (Rep n. 356676 e Racc. n. 77776), di UniCredit S.p.a. stessa rappresentata e difesa, giusta procura generale alle liti conferita con atto rep. n. 69077 e racc. n. 19520 rogito in data 03.11.2011 innanzi al Dott. Maurizio Marino, Notaio in Verona, dall'Avv. Angela De Martino, unitamente alla quale domicilia in Salerno, alla via Luigi Cacciatore, n. 57.



*Figura 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi di causa –*

**Ing. Biagio Vigilante**

Via Principe Amedeo n°52, 83029 – Solofra (AV)

Tel./fax: 0825/581663, Cell.: 393/9390047

email: biagiovigilante@hotmail.com, p.e.c.: biagio.vigilante@ingpec.eu

Pagina 10 di 20



La villetta in oggetto è circondata da un piazzale a quote differenti scoperto pertinenziale confinante con proprietà FRI.CAR srl per più lati di circa 600,00 mq.

Ad essa vi si accede tramite un cancello carrabile, si sviluppa per due piani fuori terra coperti da un tetto a falde; il primo piano, misura una superficie lorda di circa 130,00 mq ed una altezza interna 2,50 m, mentre il secondo, si estende per una superficie lorda di circa 142,00 mq, dotato di vari balconi di circa 25,00 mq ed una altezza interna pari a 2,90 m.

Il primo piano, seminterrato in quanto solo parzialmente fuori terra e totalmente fuori terra rispetto alla facciata ad Est del fabbricato, consta di una cucina, di un soggiorno, di un bagno e tre camere da letto, posizionati sul lato prospiciente il lato antistante il piazzale, mentre lateralmente sono posizionate delle rampe laterali che portano al piano superiore, piano terra rispetto alla facciata ovest del fabbricato e piano primo rispetto a quella che volge ad Est. Tale piano si compone di un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni.

Tutti gli ambienti risultano discretamente rifiniti e dotati di infissi interni ed esterni in alluminio, con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei locali bagni e della cucina, che risultano avere pareti rivestite con piastrelle.

All'esterno la struttura non risulta perfettamente intonacata e tinteggiata per tutta la sua estensione ed anche la pavimentazione dello spazio esterno non risulta in ottimo stato.

Complessivamente l'interno immobile risulta trovarsi in un buono stato di conservazione oltre a presentare impianto di riscaldamento in tutte le stanze.

Per quanto riguarda la tipologia strutturale, la struttura portante è in muratura con solai e tetto a falde in latero-cemento gettati in opera.

Allo stato attuale, l'immobile risulta occupato dai proprietari, sig. OMISSIS e OMISSIS.

Inoltre, è opportuno sottolineare che per il bene oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Qualificazione Energetica, come ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 311/06.

Di seguito si riporta la tabella con le dimensioni interne dei locali costituenti l'intero immobile in oggetto.



PIANO	STANZA	SUP. UTILE (mq)	ALTEZZA UTILE (m)
<i>Terra</i>	cucina	25,00	2,50
	soggiorno	20,00	
	wc	5,00	
	disimpegno	8,00	
	Letto 1	16,00	—
	Letto 2	17,00	
	Letto 3	15,00	
<i>Primo</i>	Soggiorno	29,00	2,90
	Cucina	17,00	
	letto 1	17,00	
	letto 2	19,00	
	Letto 3	20,00	
	Wc 1	5,00	
	Wc 2	6,00	-
	Disimpegno	11,00	-

Tabella 1 – Dimensioni interne dei locali –



Di seguito si riportano planimetrie con relativi con ottici per la documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile

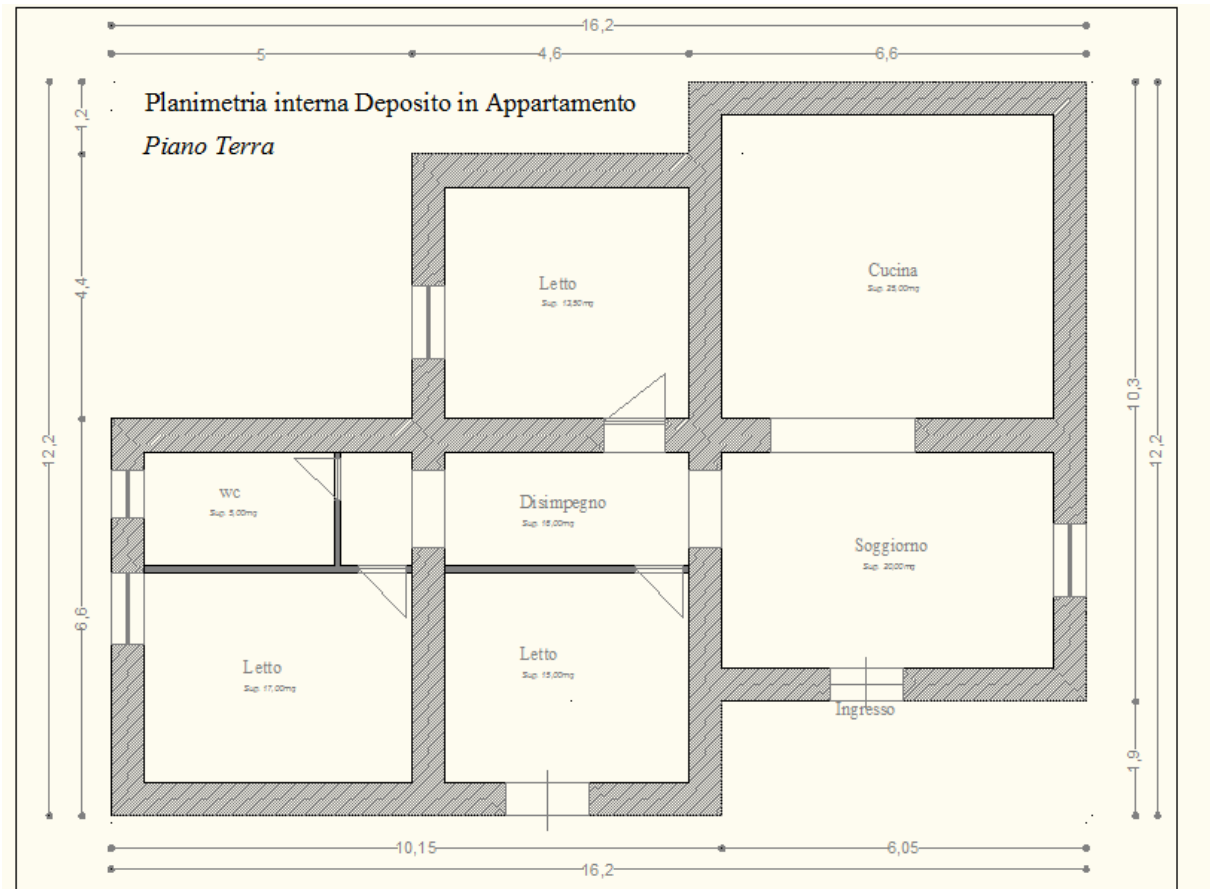


Figura 2 – Planimetria piano terra –



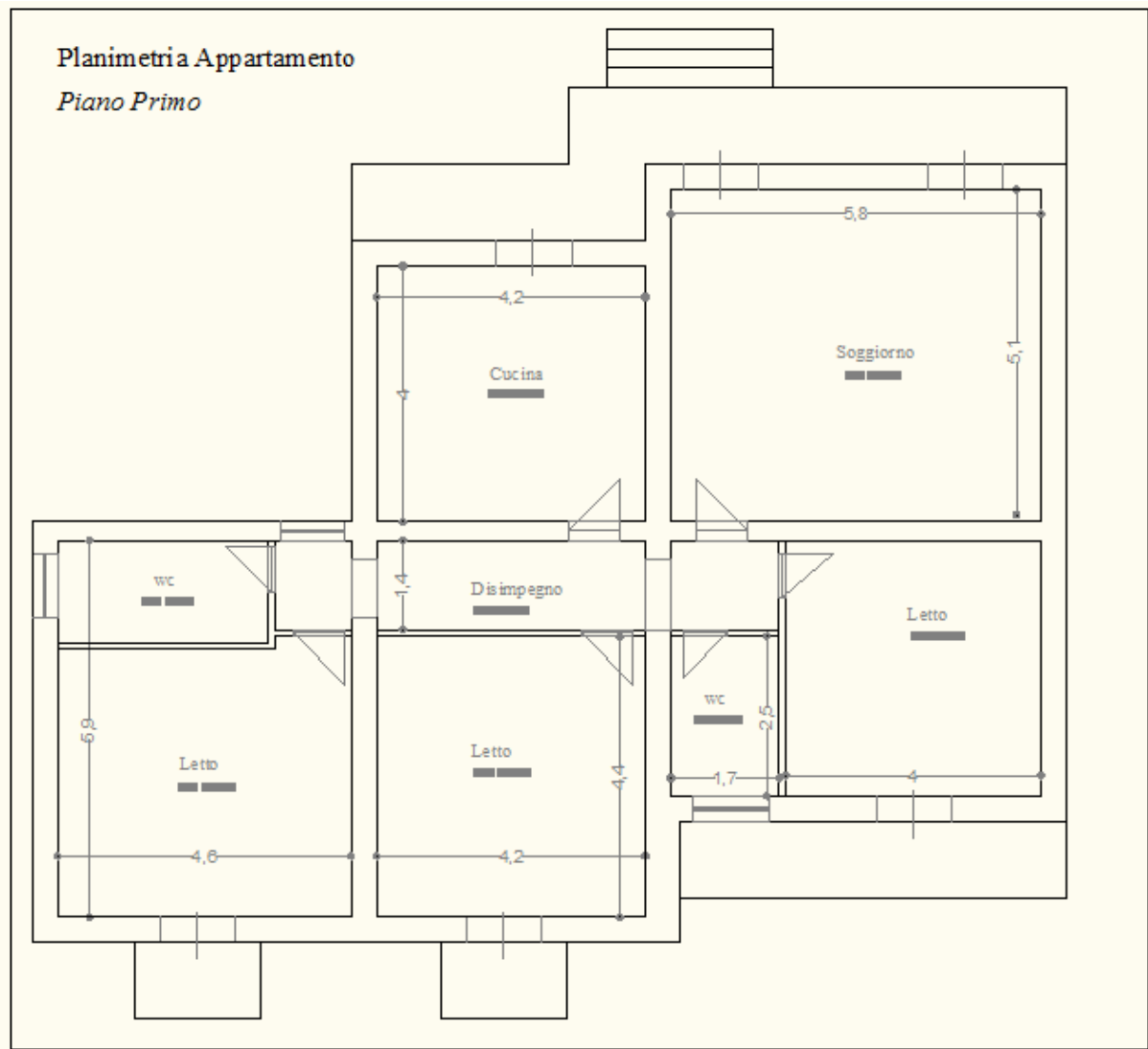


Figura 3 – Planimetria piano primo –



Figura 4 – Vista esterna facciata OVEST–



Figura 5 – Vista facciata EST –





**Figura 6 – Vista piazzale antistante verso OVEST –**



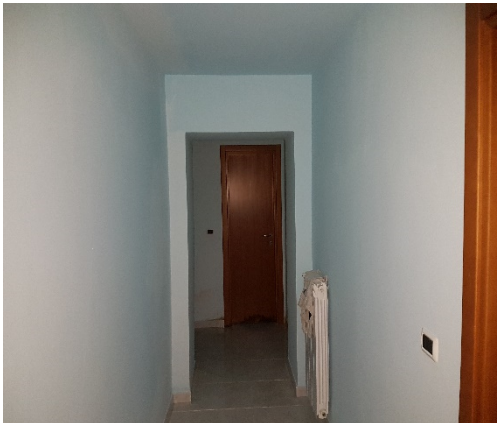
**Figura 7 – Vista piazzale retrostante verso EST –**



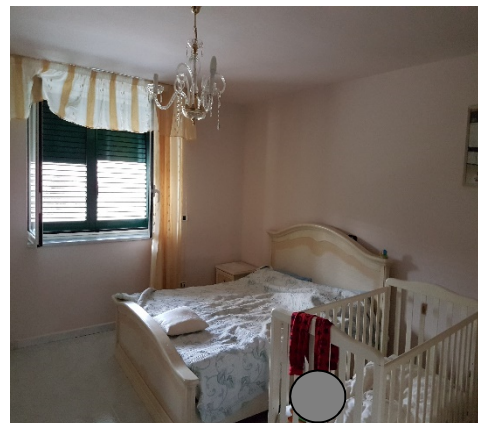
**Figura 8 – Vista soggiorno-Cucina Piano Terra –**



**Figura 9 – Vista cucina 1 –**



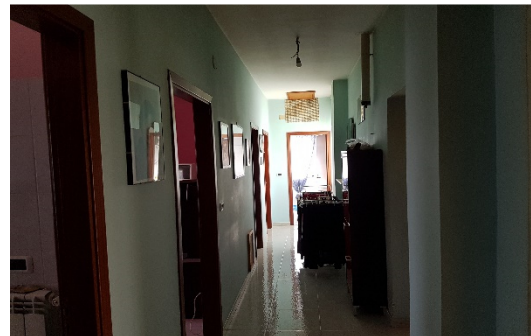
**Figura 10 – Vista disimpegno Piano Terra –**



**Figura 11 – Vista Camera Piano Terra –**



**Figura 12 – Vista Soggiorno Piano Primo –**



**Figura 13 – Vista Disimpegno Piano Primo –**



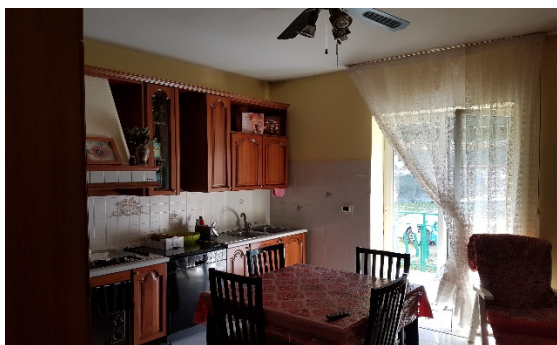


Figura 14 – Vista Cucina Piano Primo –

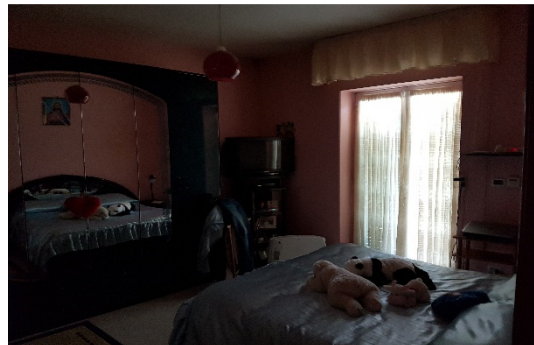


Figura 15 – Vista Camera Piano Primo –

### **3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Per la stima del bene 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 dall'unità 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.

#### **5.2. 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 2015 e del 2016, 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 similari situati all'interno del comune di Prata Principato Ultra (AV) con superfici comparabili a quella dell'immobile oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2015 e l'anno 2016. 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 così come proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per edifici ad attività produttiva sito in Prata P.U..

L'Agenzia Il tuo profilo fiscale Cosa devi fare Strumenti Documentazione Servizi online							
Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni Immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
<b>Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato</b>							
<b>Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1</b>							
Provincia: AVELLINO Comune: PRATA PRINCIPATO ULTRA Fascia/zona: Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE Codice di zona: R1 Microzona catastale n.: 0 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	510	630	L	2	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	630	710	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	550	670	L	2,1	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,7	2,2	L
Box	NORMALE	380	570	L	1,4	2	L
Ville e Villini	Ottimo	720	830	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	570	720	L	2,2	2,7	L

**Tabella 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Prata P.U. (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 570,00 €/mq e 720,00 €/mq per tipologie di villette con analoghe caratteristiche.

Complessivamente la superficie residenziale coperta risulta essere di 106,00+124,00=230,00 mq, mentre ci sono circa 25,00 mq di balconi che computati al 25%, si va a determinare una superficie convenzionale di riferimento pari a:



$$230,00 \text{ mq} + (25,00 \times 0,25) \text{ mq} = 236,25 \text{ mq}$$

Per la villetta in oggetto, giacendo in discrete condizioni, come valore di riferimento si ritiene opportuno considerare quello medio, cioè 650,00 €/mq, così da tener conto, seppur in modo forfettario, anche della presenza del giardino circostante.

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta}} = 236,25 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \mathbf{153.562,00 \text{ €}}$$

### **5.3. Stima analitica-indiretta**

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento, quindi dalla stessa tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,20 e 2,70 €/mq x mese e, prendendo come riferimento il valore medio di 2,45 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$236,25 \text{ mq} \times 2,45 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 578,81 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$578,81 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.945,75 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,030, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

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

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

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

$$V_m = R_n / r$$



Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ( $R_N$ ) e il saggio di capitalizzazione ( $r$ ). Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente, che per le condizioni in cui versa l'immobile è pari al 20%, per cui avremo il reddito netto =  $R_L \times 0,80$ .

Riepilogando si ha:

**Reddito lordo:**  $R_L = 578,81 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 6.945,50 \text{ €}$

**Reddito netto:**  $R_N = R_L \times 0,80 = 5.556,60 \text{ €}$

**Valore di mercato:**  $V_m = R_N / 0,030 = 185.220,00 \text{ €}$

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

$$V_M = 153.562,00 \text{ €} + 185.220,00 \text{ €} = 338.781,20 / 2 = 169.390,60 \text{ €}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\underline{V = 160.000,00 \text{ €}}$$

**(euro centottantamila/00)**

Per sanare e regolarizzare le difformità presenti relativamente al cambio destinazione d'uso del piano terra da deposito a residenziale secondo l'attuale stato dei luoghi e secondo quanto potrebbe essere assentito secondo la Legge predetta ed i regolamenti comunali vigenti, si devono effettuare le seguenti prestazioni:

- ✓ Titolo abilitativo (S.C.I.A. o P.d.C.) in Sanatoria per ridistribuzione interna degli ambienti e Cambio destinazione d'uso in zone artigianali secondo la Legge "Piano Casa" Legge Regionale Campania;
- ✓ richiesta di nuova agibilità dell'immobile;
- ✓ nuovo accatastamento;
- ✓ Oneri costruttori + diritti di segreteria + sanzioni amministrative;
- ✓ spese tecniche (progettazione architettonica e strutturale, accatastamento).

Per tener conto dei suddetti lavori è opportuno considerare, seppur forfettariamente, un costo da sostenere di circa 10.000,00 €.



Pertanto, il valore effettivo dell'immobile oggetto di perizia, è stimabile in:

$$\mathbf{V = 160.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 150.000,00 \text{ €}}$$

**(euro centocinquantamila/00)**

## **CONCLUSIONI**

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

$$\mathbf{150.000,00 \text{ €}}$$

**(centocinquantamila/00 euro)**

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

La presente relazione tecnica d'ufficio consta di 20 pagine dattiloscritte.

Solofra (AV), Gennaio 2017

**IL C.T.U.**

---

(Ing. Biagio Vigilante)

### **Si allega alla presente:**

1. Scheda Sintetica
2. Copia ordinanza di nomina;
3. Copia del verbale di conferimento di incarico e di giuramento;
4. Verbale di sopralluogo del CTU (ing. Biagio Vigilante);
5. Documenti ritirati al Comune di Prata P.U.(AV) e Agenzia del Territorio Avellino;
6. Parcella prestazioni professionali.

---

**Ing. Biagio Vigilante**

Via Principe Amedeo n°52, 83029 – Solofra (AV)

Tel./fax: 0825/581663, Cell.: 393/9390047

email: biagiovigilante@hotmail.com, p.e.c.: biagio.vigilante@ingpec.eu

Pagina 20 di 20

