

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
DI AVELLINO**

**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 135/2010 R.G.E.  
unificato al procedimento n. 185/2009 R.G.E.**

*promosso da*

---

GOLDEN NUTS S.R.L.

*Contro*

---

[REDACTED]

**GIUDICE: dr. GUGLIELMO GAETANO**

---

C.T.U.: arch. Carlo Spidalieri

## INDICE

### **PREMESSA**

### **ANALISI DEI FASCICOLI E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

### **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **CONCLUSIONI**

### **SCHEDA SINTETICA**

### **ALLEGATI**

Documentazione fotografica - n. 31 foto

1-2) Atti di provenienza;

3) Mappa foglio 3;

4) Visura storica fg 3 p.la 331 sub 1;

5) Planimetria appartamento foglio 3 p.la 331 sub 1;

6) Planimetria locale cantina foglio 3 p.la 331 sub 1;

7) Visura storica fg 3 p.la 156 sub 8, p.la 157 sub 10;

8) Planimetria foglio 3 p.la 156 sub 8 – p.la 157 sub 10;

9) Certificato di destinazione urbanistica e Piano di recupero ff 3 p.la 331 sub 1;

10) Licenza edilizia foglio 3 p.la 331 sub 1;

11) Concessione L. 219/81 foglio 3 p.la 331 sub 1;

12) Certificato di abitabilità foglio 3 p.la 331 sub 1;

13) Certificato di destinazione urbanistica e Piano di recupero fg 3 p.la 156 sub 8, p.la 157 sub 10 e Piano di recupero;

14) Concessione L. 219/81 foglio 3 p.la 156 sub 8, p.la 157 sub 10;

15) Variante alla concessione edilizia L. 219/81 fg 3 p.la 156 sub 8, p.la 157 sub 10;

16) Deposito Genio civile p.la 156 sub 8, p.la 157 sub 10;

17) Comunicazione inizio lavori fg 3 p.la 156 sub 8, p.la 157 sub 10;

18) Copie ricevute comunicazioni inizio operazioni peritali;

19) Verbali di sopralluogo;

20) Istanza presso l'UTC;

21) Copie spese;

22) Parcella professionale.

## **TRIBUNALE DI AVELLINO**

Procedimento esecutivo immobiliare n. 135/2010 R.G.E.  
Unificato al procedimento n. 185/2009 R.G.E.

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

#### **1. PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Carlo Spidalieri con studio in Mercogliano (AV) alla piazza Municipio n. 6, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori col n° 720 ed all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Avellino col n. 1342, veniva nominato consulente d'ufficio dal Tribunale di Avellino in data 8 febbraio 2011 e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, veniva a conoscenza del mandato che consiste nel determinare il valore degli immobili siti in Ospedaletto d'Alpinolo (AV) di proprietà [REDACTED] e precisamente:

- a) *Bene sito in via Circumvallazione, riportato in NCEU al foglio 3, p.lla 331 sub 1, [REDACTED]*
- b) *Bene sito in vicolo II M. Ferro N. 9, riportato in NCEU al foglio 3, p.lla 156 sub 8, p.lla 157 sub 10, [REDACTED]*

#### **2. ANALISI DEI FASCICOLI**

Dall'analisi dei fascicoli, così come certificato dagli atti notarili allegati alla procedura, si evincono le seguenti informazioni riguardanti gli immobili oggetto del presente provvedimento:

2.a *NCEU al foglio 3, p.lla 331 sub 1 – cat. A2*

L'appartamento è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Circumvallazione 48, ed è formato da 5 vani ed un locale seminterrato.

L'immobile è di proprietà [REDACTED].

Su di esso gravano le seguenti ipoteche:

- *Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di lire 6.264.240 pubblicata in data 30/06/1992 ai numeri 87238/755, in favore delle Finanze dello Stato, elettivamente domiciliate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino ed a carico di [REDACTED], a garanzia della somma di lire 6.135.950, oltre interessi e spese; ipoteca gravante erroneamente per la piena ed esclusiva proprietà.*

- *Ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 100.000,00 pubblicata in data 02/10/2009 ai numeri 19269/2357, in favore del Banco di Napoli S.p.a., con sede in Napoli, elettivamente domiciliato in Avellino al Corso Vittorio Emanuele n. 253, presso l'Avv. Rosario Tedeschi, ed a carico di [REDACTED], in forza del decreto ingiuntivo reso dal Tribunale di Avellino in data 18/09/2009, per la somma di Euro 64.723,91, oltre interessi e spese.*

Su di esso gravano i seguenti pignoramenti:

- *trascrizione nn.19269/2357 del 2 ottobre 2009, nascente da decreto ingiuntivo del 18 settembre 2009 a garanzia della complessiva somma di Euro 100.000,00 (centomila/00) a favore del Banco di Napoli S.p.A. e contro [REDACTED];*

;

- trascrizione nn.3487/2503 del 25 febbraio 2010, nascente da verbale di pignoramento immobile notificato il 17 febbraio 2010, a favore del Banco di Napoli S.p.A. e contro [REDACTED];

- trascrizione nn.14422/10669 del 29 luglio 2010, nascente da verbale di pignoramento immobile notificato il 14 maggio 2010. a favore del GOLDEN NUTS S.r.l. e contro [REDACTED].

*- Provenienza del bene*

L'immobile innanzi descritto pervenne [REDACTED], in comune ed in parti uguali tra loro, con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Nicola De Stefano, di Avellino, in data 10 Luglio 1972, ivi trascritto il 13 detti ai numeri 8903/8189 (all. 1).

*2.b NCEU al foglio 3, p.lla 156 sub 8, p.lla 157 sub 10, cat. A4*

L'appartamento è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in vicolo II M. Ferro n. 9, ed è formato da 5 vani.

L'immobile è di proprietà dei sig.ri:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Su di esso grava il seguente pignoramento:

- trascrizione nn.14422/10669 del 29 luglio 2010, nascente da verbale di pignoramento immobile notificato il 14 maggio 2010. a favore del GOLDEN NUTS S.r.l. e contro [REDACTED].

*- Provenienza del bene*

L'immobile innanzi descritto pervenne in virtù di successione di [REDACTED], giusta denuncia n. 38 volume 737, registrata presso l'Ufficio del registro di Avellino il 2 dicembre 2000, trascritta il 31 agosto 2002 ai nn. 17076/14609, e che alla de cuius era pervenuto in virtù di acquisto fattone con atto per Notaio Di Pietro del 6 novembre 1958, trascritto il 28 novembre 1958 ai nn. 16647/15594 (all.2).

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Prima dei sopralluoghi il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Avellino per acquisire i dati catastali dell'immobile, mappe, visure e planimetrie.

Le operazioni di consulenza, previo avviso alle parti tramite raccomandata a/r e fax (all. 18), ebbero inizio il giorno 05 marzo 2011 presso il luogo dove è sito l'immobile di vicolo II M. Ferro n. 9 del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo, proseguirono e si conclusero il 16 marzo 2011.

Nel corso degli accessi sono stati verificati, assieme ai convenuti, i dati dei soggetti coinvolti e si è provveduto ad una ispezione dei luoghi ed un rilievo fotografico dell'appartamento di vicolo II M. Ferro n. 9.

Non si è visionato l'appartamento ubicato in via Circumvallazione n. 48 in quanto già oggetto di

sopralluogo nel precedente pignoramento.

Presso l'UTC del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo si è acquisita la seguente documentazione:

Fabbricato sito in via Circumvallazione, 48 - foglio 3, p.lla 331 sub 1

- 1) Certificato di destinazione urbanistica (all. 9);
- 2) Estratto del PRG (all. 9);
- 3) Licenza edilizia del 03/02/1967 (all. 10);
- 4) Concessione L. 219/81 del 31/10/2007 prot. 4802 (all. 11);
- 5) Certificato di abitabilità del 22/11/1971 (all. 12);

Fabbricato sito in vicolo II M. Ferro, 9 - foglio 3, p.lla 156 sub 8, p.lla 157 sub 10

- 1) Certificato di destinazione urbanistica (all. 13);
- 2) Estratto del PRG (all. 13);
- 3) Concessione edilizia del 05/12/1987 prot. 4381 – L. 219/81 (all. 14);
- 4) Variante alla Concessione edilizia L. 219/81 del 24/08/1989 (all. 15);
- 5) Deposito Genio civile del 20/05/1988 prot. 1601 (all. 16);
- 6) Comunicazione inizio lavori (all. 17).

Il giorno 15/03/2011 è stato richiesto presso l'Archivio notarile di Avellino l'atto di provenienza del bene di vicolo II M. Ferro (all. 2).

#### **4. DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

##### 4.a Ubicazione e contesto urbano

Il Comune di Ospedaletto d'Alpinolo di 1.895 abitanti, rientra nel territorio della Comunità Montana del Partenio, del Parco Regionale del Partenio e del bacino montano "Falde Orientali del Partenio". Confina a nord con il Comune di Summonte, ad est con quello di Avellino, a sud e ad ovest con quello di Mercogliano.

Il territorio comunale si estende su una superficie di ha 562,00,00 della quale la parte montana rappresenta circa la metà (ha 276,00,00).

Il centro abitato è sito a m. 725 s.l.m. ed è attraversato dalla strada statale n. 374 Avellino-Cervinara, lo scalo ferroviario più vicino è quello di Avellino ad 11 Km, mentre l'aeroporto è quello di Capodichino di Napoli a 50 Km.

##### 4.b Tipologia degli immobili

*- Edificio di via Circumvallazione 48 – foglio 3 p.la 331 sub 1*

L'appartamento è posto al piano rialzato di un fabbricato di due livelli (foto n. 1), costruito nel 1969, confina, come da atto di provenienza, con la strada comune tra i germani Sanseverino, con la zona di distacco della proprietà Sanseverino dalla proprietà Ciaburri, con appartamento di proprietà Ferriero-Melillo. Ricade in zona di "MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA" del Piano di Recupero vigente del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (all. 9). Il manufatto ha un'ossatura portante in c.a., i solai sono in latero-cemento, la compagnatura esterna è costituita da mattoni forati, l'intonaco esterno è del tipo terranova. La copertura a falde inclinate in latero-cemento rivestita da tegole.

Il locale di circa mq 66 di superficie calpestabile, è composto da un ingresso, un soggiorno (foto n. 7), una cucina (foto n. 11) con balcone di circa mq 6,00 (foto n. 5), due camere da letto (foto n. 9-10) ed un bagno (foto n. 12), un locale seminterrato di mq 8, altezza 2,9 m., al piano interrato (foto n. 15-16).

- Edificio di vicolo II M. Ferro 9 – foglio 3, p.Illa 156 sub 8, p.Illa 157 sub 10

L'appartamento si suddivide in una cantina posta al piano terra (foto n. 20-21-22-23) e quattro vani con bagno al piano primo (foto n. 17-24), cui si accede tramite scala esterna (foto n. 17-18).

Il locale al piano terra confina, come da planimetria catastale, con proprietà Palomba da tre lati e vicolo II M. Ferro da cui si accede. I locali al piano primo confinano con proprietà Di Pietro per un lato e vicolo M. Ferro.

Ricade in zona di "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA" del Piano di Recupero vigente del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (all. 13). Il manufatto di due piani ha una fondazione in muratura di pietrame a secco, i muri maestri sono stati realizzati in muratura di tufo e pietrame, i solai in legno e ferro. A seguito di ristrutturazione le fondazioni sono state consolidate mediante l'allargamento della base di fondazione con cordoli di calcestruzzo armati, i muri sono stati ripresi con cucì e scuci di mattoni pieni e malta cementizia, sono stati inseriti cordoli in c.a. in corrispondenza dei solai, i solai sono costituiti da travetti in c.a.p., il tetto è stato realizzato con travetti in c.a.p., la copertura è composta da tegole in argilla alla napoletana, l'intonaco è del tipo tradizionale. L'impianto di scarico è convogliato nelle condotte fognarie comunali.

Il vano a piano terra adibito a cantina è di circa mq 24 di superficie calpestabile e si accede direttamente da vicolo II M. Ferro (foto n. 20-21-22-23). Tramite una scala esterna (foto n. 17-18) si accede ai locali al piano primo, suddiviso in una cucina di circa mq 14,00 (foto n. 25-26), un soggiorno-pranzo di circa mq 23,00 (foto n. 27) con adiacente un bagno di circa mq 5,00 (foto n. 30-31) e due camere da letto di mq 16,65 (foto n. 28) e mq 11,20 (foto n. 29) servite da un balcone di mq 2,46.

Gli immobili risultano liberi.

## **5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

**Quesito n. 1.a.** *Alla esatta individuazione dei beni oggetti di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimative i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**- Appartamento sito in via Circumvallazione, riportato in NCEU al foglio 3, p.Illa 331 sub 1, proprietà per 1/2 di [REDACTED];**

L'immobile oggetto del presente provvedimento è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo, si trova in zona poco lontana dal centro urbano, in una zona dove sono presenti altre piccole strutture di tipo artigianali. L'appartamento è posto al piano rialzato di un fabbricato di due livelli, confina, come da atto di provenienza, con la strada comune tra i germani Sanseverino, con la zona di distacco della proprietà Sanseverino dalla proprietà Ciaburri, con appartamento di proprietà Ferriero-Melillo.

Vista la natura unitaria dell'appartamento è da considerarlo come un unico lotto funzionale.

**- Appartamento sito in vicolo II M. Ferro 9 – foglio 3, p.Illa 156 sub 8, p.Illa 157 sub 10, proprietà per 2/9 di [REDACTED]**

L'immobile oggetto del presente provvedimento è sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo, si trova nel

centro storico, in una zona dove sono presenti altre piccole strutture di tipo artigianali.

L'appartamento si suddivide in una cantina posta al piano terra e quattro vani con bagno al piano primo, cui si accede tramite scala esterna.

Confina, come da planimetria catastale, con proprietà Palomba da tre lati e vicolo II M. Ferro da cui si accede. I locali al piano primo confinano con proprietà Di Pietro per un lato e vicolo M. Ferro.

Vista la natura unitaria dell'appartamento e le quote di proprietà è da considerarlo come un unico lotto funzionale

**Quesito n. 1.b.** *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità, ai sensi delle legge n.47/85. e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*

- L'appartamento posto in via Circumvallazione 48 (**foglio 3, p.lla 331, sub 1**) ricade in zona "MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA" secondo il Piano di Recupero vigente del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (all. 9).

Per la costruzione dello stesso è stata rilasciata licenza Edilizia n. 2 del 03/02/1967 (all. 10) e successivo certificato di abitabilità in data 22/11/1971 (all. 12). In data 31/10/2007 è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 21/2007 per la riparazione ed adeguamento antisismico con la concessione del contributo ai sensi della L. 219/81 (all. 11), i lavori non sono stati ultimati.

L'immobile è sprovvisto di:

1. Avvenuto deposito al Genio civile, i certificati di ultimazione lavori, regolare esecuzione, di collaudo e l'attestato di qualificazione energetica.

Non sono state riscontrate opere abusive.

- L'appartamento posto in vicolo II M. Ferro 9 (**foglio 3, p.lla 156 sub 8, p.lla 157 sub 10**) ricade in zona C "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA" secondo il Piano di Recupero vigente del Comune di Ospedaletto d'Alpinolo (all. 13).

Per la ristrutturazione dello stesso è stata rilasciata la concessione edilizia ai sensi della L. 219/81 del 05/12/1987 prot. 4381 (all. 14) e successiva variante del 24/08/1989 (all. 15); E' stato eseguito il deposito al Genio civile del 20/05/1988 prot. 1601 (all. 16);

L'immobile è sprovvisto di:

1. **certificato di collaudo, i certificati di ultimazione lavori, regolare esecuzione, e l'attestato di qualificazione energetica.** Non sono state riscontrate opere abusive.

**Quesito n. 1.c.** *All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la "sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del*

;   
*creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.*

Identificazione catastale degli immobili:

a) *NCEU - foglio 3, p.lla 331 sub 1, cat A2, classe 3<sup>^</sup>, cons. 5 vani, piano S1-T, via Circumvallazione 48, proprietà per 1/2 di [REDAZIONE];*

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

b) *NCEU - foglio 3, p.lla 156 sub 8, p.lla 157 sub 10, cat A4, classe U, cons. 5 vani, piano T -1, Vicolo II M. Ferro 9, proprietà per 2/9 di [REDAZIONE];*

Si è accertata la rispondenza tra l'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

## **6. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Il «metodo» di stima è unico, essendo basato esclusivamente sulla comparazione.

Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido; dovrà, quindi, essere formulato sulla base del «principio dell'ordinarietà». Stimare, quindi significa analizzare, allo scopo di tradurre in moneta, la caratteristica economica di un determinato bene, in funzione di quella che viene definita la ragione pratica della stima.

Nel caso in esame lo scopo pratico della valutazione è indubbiamente quello di conoscere il più probabile valore di mercato, che le unità immobiliari in esame potrebbero avere con riferimento all'attualità ed in condizioni di ordinarietà e di libero mercato.

Allo scopo, si sono tenuti presenti:

a) fattori intrinseci degli immobili quali l'ubicazione, la consistenza, la funzionalità, la distribuzione, l'orientamento, l'altezza, il grado delle rifiniture, i servizi, le dipendenze, nonché lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell' immobile.

b) fattori estrinseci degli immobili, quali le dimensioni del nucleo abitativo, il clima e la salubrità della zona, la densità abitativa e delle costruzioni all'intorno, l'efficienza dei servizi pubblici di trasporto, dei servizi primari di elettricità, di telefonia, di gas, di acqua, di fognature, la rispondenza della zona a particolari esigenze e abitudini locali per la residenza, nonché per l'esercizio di professioni, arti, commercio ecc.

c) l'ambiente economico in cui si articola il mercato delle abitazioni e delle locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti per compravendita e locazione relativi ad immobili simili.

Nel caso in esame si applica il seguente criterio di stima: per comparazione (stima sintetica) con altre unità immobiliari aventi caratteristiche simili, di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato unitario aggiornato in base ai coefficienti tipici.

## **7. DESCRIZIONE E CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

**1) *Appartamento sito in via Circumvallazione, riportato in NCEU al foglio 3, p.lla 331 sub 1, proprietà per 1/2 di [REDAZIONE] e per 1/2 di [REDAZIONE];***

Come già accennato tale valutazione è consistita nel confrontare il bene da stimare con una classe di beni analoghi di valore noto.

A tal fine è stata condotta un'indagine di mercato sul compravenduto di immobili della stessa tipologia,

con lo stesso indice di vetustà, nella stessa zona, in altre parole si è individuato ed analizzato un mercato "omogeneo" di beni analoghi a quelli oggetto della presente.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, a degli intervalli di oscillazione del valore unitario e se ne è assunto un valore che oscilla intorno ai 750,00 Euro per metro quadro di superficie convenzionale. Tale valore andrà da noi aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima e che andremo a descrivere nel dettaglio partendo dalla zona, per poi passare a valutare l'esterno e per passare infine, all'unità immobiliare internamente.

#### Determinazione della superficie commerciale

L'immobile, la cui superficie è di mq 77,00, con altezza di mt 3,15, è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina con balcone di circa mq 6,00, due camere da letto ed un bagno, una cantina di mq 8, altezza 2,9 m., al piano interrato.

Di seguito si indicherà in forma tabellare le superfici calpestabili per ogni ambiente:

	<i>Ingresso</i>	<i>Cucina</i>	<i>Letto</i>	<i>Bagno</i>	<i>Letto</i>	<i>Soggiorno</i>
MQ	8,10	9,60	14,80	4,50	14,80	11,47

SPAZI ACCESSORI			
	<i>Sup.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale corretta</i>
Balcone	6,00	0,35	2,10
Locale seminterrato	8,00	0,25	2,00
<b>TOTALE</b>			<b>4,10</b>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = mq 77,00 + mq 4,10 = mq 81,10

Il valore medio non è sufficiente, come già detto; occorre quindi, effettuare tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento delle nostre analisi: la zona o quartiere, la quale esprime dei valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono ancora sulla rendita dell'immobile da stimare in maniera diretta, l'edificio, il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita e l'unità immobiliare vera e propria, la quale esprime valori di rendita.

La zona va analizzata in maniera diversa a seconda che si tratti di piccola città o di metropoli. Nel nostro caso coinciderà con il quartiere, l'isolato, l'insieme di case aventi le medesime caratteristiche costruttive, omogeneità sociale ed epoca di elevazione, tali da poter essere identificate in maniera univoca come un insieme appartenente alla città. Si considera quindi come zona, per effettuare le analisi a questa scala, la via, intesa come affaccio e intorno immediato (compreso nei ml 500) dell'edificio ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima. Abbiamo già detto che le caratteristiche della zona non incidono direttamente sulla rendita dell'unità immobiliare, sono per lo più, caratteristiche impalpabili, condizioni, situazioni, pregi e altro che conferiscono al posto un carattere di appetibilità, cioè stimolano l'acquisto del bene immobiliare, ma non sono causa di spesa. La zona può essere divisa in quattro tipi di analisi: posizionale o estrinseca, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e, infine, sociale. Vediamole insieme.

;

Le caratteristiche posizionali si basano sui concetti di centralità e di vicinanza. Centrale non significa geometricamente posto al centro della morfologia urbana, ma situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale della città. Può essere pertanto centrale, anche un'abitazione situata persino in periferia, ma posta all'interno di un quartiere vivo, con uffici, negozi, abitazioni, passeggio ecc. Cioè all'interno di una porzione di città tale da configurarsi come autonoma e dotata di caratteristiche sociali molto spiccate. Diverso è il vicino. Per vicino si intende un'abitazione posta nei pressi di qualcosa di particolare pregio: storico, artistico, panoramico o naturale.

Per comodità di riferimento indichiamo con 3 i coefficienti relativi alla zona. Rispettivamente con A1, A2, A3 e A4 quelli riferiti alle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali.

Per calcolare la distanza dal "centro" si deve rilevare il crocevia definito come il cuore della zona oggetto della stima. Per definire tale crocevia è sufficiente compiere una breve statistica presso gli abitanti della zona domandando loro quale sia il centro della medesima oppure osservare quale sia quello strategicamente più vicino a uffici, attività economiche, teatri, cinema ecc. Altro metodo per la determinazione del crocevia è osservare l'intensità del traffico automobilistico o pedonale attraverso di esso.

Per calcolare la vicinanza, occorre anzitutto fissare quale sia l'elemento di maggior pregio della zona in esame, sempreché ve ne sia uno. Dopo di ciò stimare la distanza, valutata in base agli accessi infrastrutturali, da tale elemento di pregio.

Moltiplicando i coefficienti di centralità e vicinanza tra loro si ottiene il coefficiente A1.

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI A1		
CARATTERISTICA	DISTANZA	Coefficiente
Centralità	Tra i mt 101 e i mt 300	1,12
Vicinanza	Tra i mt 100 e i mt 500	1,02
Coefficiente A1		1,14

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata. Usando un artificio didattico possiamo farle tranquillamente coincidere con gli standard urbanistici, ampliandone la portata. Possiamo quindi parlare di funzioni relative all'urbanizzazione primaria, secondaria e, usando una estensione, terziaria.

L'urbanizzazione primaria stabilisce le funzioni a cui assolve la zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima destinate a soddisfare i bisogni immediati dell'uomo, quindi: la rete fognaria, idraulica, elettrica e impiantistica in generale, l'illuminazione, le strade, i marciapiedi, ecc. La secondaria stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, da parte della proprietà pubblica, i bisogni immateriali dell'uomo, quindi: gli spazi destinati all'istruzione, alla ricreazione, gli spazi verdi ecc. La terziaria stabilisce le funzioni destinate a soddisfare, derivanti da iniziativa privata, i medesimi bisogni visti per la secondaria, quindi: negozi, discoteche, cinema, ecc.

È opportuno sottolineare che le funzioni tipiche della zona non sempre assumono un valore positivo nei confronti dell'immobile. Possiamo altrimenti dire che le funzioni con impatto ambientale di qualsiasi genere: visivo, acustico, termico ecc. di entità irrilevante, conferiscono un valore sicuramente positivo in quanto qualificano la zona come funzionalmente efficiente e dal punto di vista ambientale non degradata, mentre quelle

ad impatto degno di rilevanza assumono un valore negativo in quanto la funzionalità aumentata del quartiere va a discapito del degrado. Inoltre, nella maggior parte dei casi, le funzioni ad alto impatto vengono localizzate in quartieri già degradati o comunque si sacrificano un quartiere per un uso comune a tutta la città o gran parte di essa. Basti pensare come esempio, al cimitero. Sicuramente esso costituisce un elemento funzionale di notevole importanza, ma l'impatto estetico-spirituale sull'individuo che vi abita vicino non è certo dei migliori.

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI A2			
<i>FUNZIONE</i>	<i>TIPO</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
	<b>PRIMARIA</b>		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas		1,00	
	<b>SECONDARIA</b>		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee di autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00
Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di polizia		1,03	
	<b>TERZIARIA</b>		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi		1,03	
<b>Coefficiente A2</b>			<b>1,36</b>

Le caratteristiche estetiche di una zona sono sicuramente soggettive: ciò che è bello per un individuo può non esserlo per un altro. La presenza di un laghetto artificiale con una grande massa di verde può essere un elemento arricchente il contesto per la maggior parte delle persone (purché non versino in stato di degrado), ma non è da escludere che qualcuno lo reputi un fastidioso ricettacolo di zanzare, di umidità e cattivi odori. Il nostro compito è, però, quello di trovare un paradigma di elementi nei quali classificare le caratteristiche delle abitazioni. Un paradigma oggettivo e che non potrà tener conto delle specificità di alcuni individui dai "gusti" un po' bizzarri.

Sarà quindi esteticamente rilevante ciò che rende "più fruibile" un quartiere in maniera inequivocabile e rende altresì, paesisticamente più valido un intorno ambientale.

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE A3		
Caratteristica o proprietà estetica	Presenza	Assenza
Elemento naturale predominante		1,00
Panoramicità generale	1,15	
Elemento artificiale predominante		1,02
Strutture artificiali da attraversare		1,02
<b>Coefficiente A3</b>		<b>1,20</b>

Ultimo parametro da analizzare nell'ambito della zona è quello sociale. Un tempo le teorie estimative basavano la propria valutazione dei coefficienti sulla base della stratificazione di classe, cioè sulla semplice constatazione del tipo di ceto presente nel quartiere. Oggi le cose si sono complicate; la mobilità della ricchezza, la presenza di enormi sacche di "non garantiti" dalla società, l'aumentare del sottoproletariato, l'immigrazione dal sud e dall'est del pianeta hanno scardinato l'equazione: quartiere di "gente ricca" uguale a "quartiere tranquillo". Oggi è opportuno valutare l'aspetto sociale di un quartiere sulla base di fattori di stabilità e tentando di valutare il medesimo anche su fattori dinamici, cioè prevedere le possibilità che ha la zona in esame a modificare il proprio assetto generale nel futuro prossimo. Un compito improbo. L'unica possibilità per venirne a capo è quella di correlare i fenomeni sociali di un quartiere tra loro riducendoli a due valori significativi: l'andamento percentuale medio della popolazione della zona negli ultimi tre anni trascorsi e le previsioni per i prossimi a venire. Nel nostro caso osserviamo un leggero aumento demografico. Quindi si ritiene opportuno considerare un coefficiente A4 uguale a 1,02

Bilancio demografico Anno 2009 Comune: Ospedaletto d'Alpinolo

Mese	Popolazione inizio periodo	Nati Vivi	Morti	Saldo Naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio e per altri motivi	Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	Popolazione fine periodo
<b>Totale</b>									
Gennaio	1863	2	3	-1	13	3	10	0	1872
Febbraio	1872	3	3	0	13	4	9	0	1881
Marzo	1881	1	4	-3	6	2	4	0	1882
Aprile	1882	1	6	-5	3	1	2	0	1879
Maggio	1879	0	0	0	5	3	2	0	1881
Giugno	1881	2	1	1	8	1	7	0	1889
Luglio	1889	2	3	-1	7	4	3	0	1891
Agosto	1891	0	3	-3	2	6	-4	0	1884
Settembre	1884	2	1	1	3	6	-3	0	1882
Ottobre	1882	0	2	-2	14	1	13	0	1893
Novembre	1893	1	1	0	5	4	1	0	1894

;

Dicembre	1894	1	2	-1	4	2	2	0	1895
----------	------	---	---	----	---	---	---	---	------

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA A4: 1,02

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti A1, A2, A3 e A4 si ottiene il coefficiente A generale e relativo della zona. Coefficiente A = 1,14 x 1,36 x 1,20 x 1,02 = 1,90

I criteri di valutazione dell'edificio vengono generalmente divisi in quattro grandi categorie: funzionali, estetiche, sociali e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti B1, B2, B3 e B4. Andiamo ora ad analizzarle nel dettaglio. L'aspetto funzionale di un edificio è di notevole rilevanza. La casa è, secondo antica e celeberrima definizione, una macchina per abitare; pertanto, come ogni sistema automatico rivolto a qualcosa, sia esso un'automobile, un elettrodomestico o altro, più è completo e sofisticato e migliore sarà il suo funzionamento, così anche la casa non fa eccezione: più alto è il numero di impianti di cui è dotata e maggiore sarà la sua vivibilità. In questa sede esamineremo solo la presenza o meno di un certo tipo di impiantistica; per ciò che concerne la sua efficienza e quindi lo stato di conservazione, provvederemo in un successivo aspetto.

Nella tabella di seguito indichiamo l'incidenza positiva della presenza eventuale degli impianti in essa indicati e l'incidenza negativa in caso di mancanza o degrado tale da considerarlo come inesistente.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI B1			
<i>Impianto</i>	<i>Casi particolari</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elettrico		1,00	
Idraulico		1,00	
Gas		1,00	
Riscaldamento	autonomo	1,02	
Telefonico			1,00
Citofonico		1,02	
<b>Coefficiente B1</b>			
			<b>1,04</b>

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi. Il giudizio di valore prevede tre livelli di giudizio: *mediocre* o insignificante, *pregevole* o rilevante, notevole o di valore *artistico*.

Individuato il livello corrispondente si assumerà, ai fini della stima, il coefficiente relativo.

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE B2			
<i>ELEMENTO ARCHITETTONICO</i>	<i>MEDIOCRE</i>	<i>PREGEVOLE</i>	<i>ARTISTICO</i>
Facciata (nell'insieme)	0,98		

Facciata (decori)	0,99		
Atrio condominiale	1,00		
Scala edificio	1,00		
Accessi alle uu.ii.	1,00		
Portone d'ingresso	1,00		
Portoncini delle uu.ii.	1,00		
Composizione spaziale		1,01	
Coefficiente B2			0,98

La conservazione di un edificio è l'aspetto che viene preso in considerazione con maggiore attenzione dal potenziale acquirente di un alloggio. Ciò per una semplice motivazione: una cattiva conservazione di qualche elemento dell'edificio significa dover provvedere in seguito all'acquisto a spendere altro denaro per sistemare la proprietà comune. Un edificio con una facciata decadente significa che il prezzo pagato per un alloggio non è quello reale, poiché prima o poi il condominio dovrà deciderne la sistemazione, con un discreto esborso di denaro per il neo-acquirente; stesso dicasi per l'impianto elettrico delle scale, la caldaia, l'ascensore, ecc. Essendo l'edificio appena ristrutturato, non necessita di interventi rilevanti.

EDIFICIO: CONSERVAZIONE B3				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999		
	Gradini	0,997		
	Atrio	0,999		
	infissi		0,997	
	Altre minori	1,000		
Facciate	Demoliz. intonaco	0,999		
	Rifacim. intonaco	0,998		
	Tinteggiature		0,992	
	Vernice infissi		0,992	
	Altre minori	1,000		
Copertura	Rimoz. tegole/legno	0,999		
	Rifac. orditura	0,995		
	Tegole	0,997		
	Grondaie e pluviali	0,999		
	Altre minori	1,000		
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990		
	Distacchi	0,990		
	Cedimenti	0,990		

<b>Impianti</b>	<b>Elettrico scale</b>	<b>0,999</b>		
	<b>Riscaldamento</b>	<b>0,999</b>		
	<b>Idraulico comune</b>	<b>0,999</b>		
	<b>Colonne fognarie</b>	<b>0,999</b>		
	<b>Citofono/videocitofono</b>	<b>0,999</b>		
	<b>Antenna centralizzata</b>	<b>0,999</b>		
	<b>Altri</b>	<b>0,999</b>		
<b>Coefficiente B3</b>				<b>0,93</b>

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti B1, B2 e B3 si ottiene il coefficiente B generale e relativo all'edificio.  $B = 0,94$

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di un appartamento sono essenzialmente cinque: funzionale, estetico, dimensionale, posizionale e infine, di conservazione, a cui corrisponderanno, come nei casi precedenti, i coefficienti C1, C2, C3 e C4.

L'aspetto funzionale dell'unità immobiliare non coincide con la dotazione impiantistica, come abbiamo invece visto per l'edificio (nel quale gli impianti tecnologici dell'alloggio sono stati già analizzati), ma con la funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Una villa è sicuramente più funzionale di un condominio, ovvero una unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno un ottavo della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. Nella tabella di seguito vengono analizzati i principali parametri funzionali della composizione dell'appartamento, e per ognuno di essi vengono stabiliti quattro livelli di qualità: insufficiente, normale, buono e ottimo, facendovi corrispondere un coefficiente relativo.

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI C1				
Aspetto funzionale	Insuffic.	NORMALE	BUONA	OTTIMA
<b>Illuminazione</b>			<b>1.10</b>	
<b>Ventilazione</b>			<b>1,07</b>	
<b>Insolazione</b>			<b>1.05</b>	
<b>Dimensione ambienti</b>		<b>1,00</b>		
<b>Disposizione ambienti</b>			<b>1.15</b>	
<b>Zone morte</b>			<b>1,03</b>	
<b>Ambienti di deposito</b>	<b>0,97</b>			
<b>Qualità servizi</b>		<b>1,00</b>		
<b>Qualità cucina</b>	<b>0,92</b>			
<b>COEFFICIENTE C1</b>				<b>1,30</b>

L'aspetto estetico di appartamento non è da confondersi con lo stato di conservazione dello stesso, il quale ultimo aspetto coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi. Dal punto di vista estetico vanno invece valutati quegli aspetti bellezza e unicità, se vi sono, propri dei singoli elementi architettonici di una casa.

ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE C2			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95		
Porte interne	0,96		
Tinte e decori	0,90		
Pavimentazioni		1,00	
Piastrelle pareti W.C.		1,00	
Piastrelle pareti cucina		1,00	
Rubinetteria	0,96		
Finestre		1,00	
Scuri		1,00	
Placche elettriche	0,98		
Altre rifiniture		1,00	
<b>COEFFICIENTE C2</b>			<b>0,77</b>

Nella tabella di seguito vengono analizzate tutte le caratteristiche posizionali di maggiore importanza.

ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI C3		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Edifici senza ascensore (già analizzati a livello di edificio)	===
Affaccio	Prevalente (z. giorno)	
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
Esposizione	Prevalente (z. giorno)	===
	(già analizzati a livello di funzionalità)	
<b>Coefficiente C3</b>		<b>1,04</b>

Altro aspetto di notevole importanza nella valutazione di un alloggio è il taglio dimensionale. Una casa piccola è rivolta a un settore particolare di clientela: single, impiegati od operai in trasferta, coppie senza figli, ecc, possiederà quindi una particolare appetibilità verso queste persone. Una casa piccola possiede costi di manutenzione ridotti, tasse quali: raccolta rifiuti, imposta comunale sugli immobili e IRPEF notevolmente basse. Una casa media è rivolta invece, alle famiglie in generale: a due camere per quelle con un figlio, a tre o più camere per le esigenze superiori. Al contrario, una casa grande non ha una clientela precisa.

È rivolta soprattutto ai ceti che hanno bisogno di stanze per i collaboratori famigliari, saloni per i ricevimenti, ecc. Le case grandi costano e possono essere gestibili senza problemi solo per chi possiede grandi quantità di denaro, categoria che non rappresenta la maggioranza e, generalmente comprende soggetti già proprietari di una casa. Appare pertanto evidente che le case grandi saranno difficilmente vendibili e tale handicap non può che riflettersi sul valore

dell'abitazione.

ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI C4		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE	
Tra i mq 61,00 e i mq 80,00	1,10	
Coefficiente C4		1,10

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE C5		
	Conservazione	Coeff.
Impianto elettrico	in buono stato	1,00
Impianto idraulico	in buono stato	1,00
Impianto riscaldamento	in buono stato	1,00
Impianto idrico	in buono stato	1,00
Impianto telefonico	assente	0,95
Coefficiente C4		0,90

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti C1, C2, C3, C4 e C5 si ottiene il coefficiente globale C relativo all'unità immobiliare.  $C = 0,98$

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A questo punto abbiamo terminato l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm * A * B * C = 750,00 * 1,90 * 0,94 * 0,98 = 1.312,71$$

Dove Vu = valore unitario - Vm = valore medio - A,B,C = coefficienti

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$Va = Vu * Sc = € 1.312,71 * 81,10 = € 106.460,78$$

Proprietà di [REDACTED] ½ di € 106.460,78 = € 53.230,00

Non viene attribuito un deprezzamento in quanto l'altra metà della quota è di proprietà del sig. [REDACTED] debitore nel procedimento precedente.

#### **2) Appartamento sito in vicolo II M. Ferro 9 riportato al NCEU al foglio 3, p.IIIa 156 sub 8, p.IIIa 157 sub 10 proprietà per 2/9 di [REDACTED]:**

L'unità immobiliare è costituita da un vano al piano terreno e quattro vani con bagno posti al piano primo. posto al piano primo del fabbricato di tre livelli.

Dalle analisi effettuate si è pervenuti, per l'unità immobiliare oggetto di stima, a degli intervalli di oscillazione del valore unitario e se ne è assunto un valore che oscilla intorno ai 700,00 Euro per metro quadro di

superficie convenzionale.

Determinazione della superficie commerciale

L'immobile, la cui superficie è di mq 123,00, con altezza di mt 2,80, è composto da un locale adibito a cantina al piano terra, una cucina, un soggiorno-pranzo con adiacente bagno, due camere da letto, e un balcone di mq 2,46.

Di seguito si indicherà in forma tabellare le superfici calpestabili per ogni ambiente:

	<i>Soggiorno</i>	<i>Cucina</i>	<i>Letto</i>	<i>Bagno</i>	<i>Letto</i>	<i>Cantina</i>
MQ	14,00	23,00	16,65	5,00	11,20	24,00

SPAZI ACCESSORI			
	<i>Sup.</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. commerciale corretta</i>
Balcone	2,46	0,35	0,86

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA = mq 123,00 + mq 0,86 = mq 123,86

ZONA: CARATTERISTICHE POSIZIONALI A1		
<i>CARATTERISTICA</i>	<i>DISTANZA</i>	<i>Coefficiente</i>
Centralità	Sotto i mt 100	1,15
Vicinanza	Tra i mt 100 e i mt 500	1,02
Coefficiente A1		1,17

ZONA: CARATTERISTICHE FUNZIONALI A2			
<i>FUNZIONE</i>	<i>TIPO</i>	<i>PRESENZA</i>	<i>ASSENZA</i>
	<b>PRIMARIA</b>		
Fognatura		1,00	
Adduzione idrica		1,00	
Linea elettrica		1,00	
Telefono		1,00	
Gas			0,95
	<b>SECONDARIA</b>		
Scuole		1,05	
Giardini		1,08	
Linee di autobus		1,00	
Stazione ferroviaria			1,00
Metropolitana			1,00

;

Musei			1,00
Uffici pubblici		1,08	
Posto di polizia		1,03	
	<b>TERZIARIA</b>		
Negozi e supermercati		1,05	
Impianti sportivi			1,00
Cinema e teatri			1,00
Circoli e ritrovi		1,03	
Coefficiente A2			<b>1,30</b>

ZONA: CARATTERISTICHE ESTETICHE A3		
<i>Caratteristica o proprietà estetica</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elemento naturale predominante		1,00
Panoramicità generale		1,00
Elemento artificiale predominante		1,02
Strutture artificiali da attraversare		1,02
Coefficiente A3		<b>1,04</b>

COEFFICIENTE SOCIALE DELLA ZONA A4: 1,02

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti A1, A2, A3 e A4 si ottiene il coefficiente A generale e relativo della zona. Coefficiente A =  $1,17 \times 1,30 \times 1,04 \times 1,02 = 1,61$

EDIFICIO: CARATTERISTICHE FUNZIONALI B1			
<i>Impianto</i>	<i>Casi particolari</i>	<i>Presenza</i>	<i>Assenza</i>
Elettrico		1,00	
Idrraulico		1,00	
Gas		1,00	
Riscaldamento	autonomo	1,02	
Telefonico			1,00
Citofonico			0,95
Coefficiente B1			<b>0,97</b>

EDIFICIO: CARATTERISTICHE ESTETICHE B2			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOGRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (nell'insieme)	0,98		
Facciata (decori)	0,99		
Scala edificio	1,00		
Accessi alle uu.ii.	1,00		
Portone d'ingresso	1,00		
Portoncini delle uu.ii.	1,00		
Composizione spaziale	0,97		
Coefficiente B2			0,94

EDIFICIO: CONSERVAZIONE B3				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura			0,995
	Gradini		0,995	
	infissi		0,997	
	Altre minori	1,000		
Facciate	Demoliz. intonaco		0,997	
	Rifacim. intonaco		0,996	
	Tinteggiature		0,992	
	Vernice infissi		0,992	
	Altre minori	1,000		
Copertura	Rimoz. tegole/legno	0,999		
	Rifac. orditura	0,995		
	Tegole	0,997		
	Grondaie e pluviali	0,999		
	Altre minori	1,000		
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990		
	Distacchi	0,990		
	Cedimenti	0,990		
Impianti	Elettrico scale	0,999		
	Riscaldamento	0,999		
	Idrraulico comune	0,999		
	Colonne fognarie	0,999		
	Citofono/videocitofono	0,999		

;

	<b>Altri</b>	<b>0,999</b>		
<b>Coefficiente B3</b>				<b>0,92</b>

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti B1, B2 e B3 si ottiene il coefficiente B generale e relativo all'edificio.  $B = 0,84$

ALLOGGIO: ASPETTI FUNZIONALI C1				
Aspetto funzionale	Insuffic.	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione		1,00		
Ventilazione		1,00		
Insolazione		1,00		
Dimensione ambienti		1,00		
Disposizione ambienti	0,85			
Zone morte		1,00		
Ambienti di deposito			1,03	
Qualità servizi	0,90			
Qualità cucina	0,92			
<b>COEFFICIENTE C1</b>				<b>0,72</b>

ALLOGGIO: VARIANTI ESTETICHE C2			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95		
Porte interne	0,96		
Tinte e decori	0,90		
Pavimentazioni		1,00	
Piastrelle pareti W.C.		1,00	
Piastrelle pareti cucina		1,00	
Rubinetteria		1,00	
Finestre		1,00	
Tapparelle		1,00	
Placche elettriche	0,98		
Altre rifiniture		1,00	
<b>COEFFICIENTE C2</b>			<b>0,80</b>

;

ALLOGGIO: VARIANTI POSIZIONALI C3		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio	Prevalente (z. giorno)	
	Corte interna	0,95
Esposizione	Prevalente (z. giorno)	===
	(già analizzati a livello di funzionalità)	
Coefficiente C3		0,95

ALLOGGIO: VARIANTI DIMENSIONALI C4	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Tra i mq 101,00 e i mq 120,00	0,95
Coefficiente C4	0,95

COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE DELL'ABITAZIONE C5		
	Conservazione	Coeff.
Impianto elettrico	in buono stato	1,00
Impianto idraulico	in buono stato	1,00
Impianto riscaldamento	in buono stato	1,00
Impianto idrico	in buono stato	1,00
Coefficiente C4		1,00

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti C1, C2, C3, C4 e C5 si ottiene il coefficiente globale C relativo all'unità immobiliare.  $C = 0,52$

#### CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A questo punto abbiamo terminato l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima sarà dato dalla formula:

$$Vu = Vm * A * B * C = 700,00 * 1,61 * 0,84 * 0,52 = 492,00$$

Dove Vu = valore unitario - Vm = valore medio - A,B,C = coefficienti

Per determinare il valore dell'appartamento oggetto della stima sarà sufficiente applicare la formula che moltiplica il valore unitario ora ricavato per la superficie commerciale determinata secondo i criteri specificati in apertura.

$$Va = Vu * Sc = € 492,00 * 123,86 = € 60.939,12$$

Proprietà di [REDACTED] 2/9 di € 60.939,12 = € 13.542,00.

La vendita pari ai due noni dell'intero comporta un ulteriore deprezzamento del valore economico (-25%) e quindi il probabile valore di mercato dei diritti pari ai 2/9 dell'intero risulterà di **€ 10.156,00**.

;

### CONCLUSIONI

Le conclusioni relative alla relazione che precede vengono riassunte nelle schede sintetiche allegate, redatte in modo da fornire una facile ed immediata lettura di quanto esposto in precedenza.

La presente relazione composta da 23 pagine viene depositata in cancelleria dopo averne inviato copia alle parti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Mercogliano, 05/04/2011

Il C.T.U.  
arch. Carlo Spidalieri

