

Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 141/2024 r.g.es.

Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO

STIMA DI BENI IMMOBILI
nella procedura di espropriazione immobiliare
n° 141/2024 r. g. es.

contenuto

incarico

perizia

allegati

perizia oscurata

scheda sintetica

scheda sintetica oscurata



Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 081
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

INCARICO

Il sottoscritto veniva nominato dalla S.V.I. Dr.ssa Patrizia Grasso come stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n° 141/2024 r.g.es. promossa dalla _____ contro il sig. _____

Si espone una sintesi dei quesiti e adempimenti:

completezza documentazione di cui all'art. 1167 cpc**comunicazione accesso all'immobile**

- esatta individuazione dei beni pignorati in lotti, identificando i confini
- verifica regolarità urbanistica ed eventuali condoni
- identificazione catastale degli immobili

relazione generale di consulenza

- pratiche edilizie relative all'immobile, regolarità urbanistica, condoni e eventuale sanabilità
- descrizione analitica di ciascuno dei beni
- eventuali dotazioni condominiali
- valutazione complessiva dei beni
- eventuali quote indivise
- allegato fotografico relativo ai beni
- per i terreni: certificato di destinazione urbanistica; visure catastali con estratto di mappa; presenza di vincoli per le costruzioni ante 1967: documentazione in cancelleria oltre a certificato di destinazione urbanistica; visure catastali con estratto di mappa; presenza di vincoli
- per le costruzioni post 1967: oltre ai documenti del precedente punto h, copia certificato di agibilità e/o prevenzione incendi (dove richiesto), ovvero copia concessione edilizia e eventuali sanatorie, avvenuto deposito Genio Civile, certificato ultimazione lavori, di regolare esecuzione e di collaudo
- per le costruzioni (anche per quelle ancora in fase di costruzione): copia concessione edilizia (o DIA etc) ed eventuali sanatorie
- per le costruzioni, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura indichi l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica (art. 2, d. lgs. 311/06)
- copia dell'atto di provenienza dei beni e eventuale copia di contratto di locazione ed eventuali dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito defermini la giusta indennità di occupazione

scheda sintetica, individuante

- elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto
- descrizione sintetica dei beni
- stato di possesso degli immobili
- vincoli e oneri gravanti sui beni
- elenco puntuale ordinato cronologicamente dei documenti precedenti

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- domande giudiziali e trascrizioni
- atti di asservimento e cessioni
- convenzioni matrimoniali
- altri pesi o limitazioni d'uso (event. difformità urbanistico-edilizie-catastali, etc)

Vincoli e oneri che saranno regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli

Ulteriori informazioni per l'acquirente

- importo annuo spese gestione e manutenzione
- spese straordinarie già deliberate e non scadute
- eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.N. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 141/2024 r.g.es.

eventuali cause in corso
individuazione precedenti proprietari (relazione notarile)

PREMESSA

IL PIGNORAMENTO

La _____ nella qualità di procuratore della _____ come sopra rappresentata e difesa DICHIARA di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 555 cpc i beni immobili di proprietà di _____ (cf _____) unitamente ai frutti civili, accessioni e pertinenze di seguito elencati:

*per la piena proprietà: in Catasto FABBRICATI - unità immobiliare sita in Grottolella (Av), al Corso Umberto I, composto da 5,5 vani catastali sviluppatasi tra piano primo e secondo; confinante con detta via, _____ e corte comune; Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/04/2026 - Dati identificativi: Comune di GROTTOLELLA (E214) (AV)
Foglio 5 Particella 410 Subalterno 22
Foglio 5 Particella 412 Subalterno 4
Foglio 5 Particella 1273 Subalterno 7*

Classamento: Rendita: Euro 213,04, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA UMBERTO PRIMO n. 188-202 Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 125 m2 Totale escluse aree scoperte b): 122 m2

IL DEBITORE ESECUTATO

VISURE CONSERVATORIA RR. II. / PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità (che si riportano dalla Certificazione Notarile):

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto: Pignoramento trascritto il 18/12/2024 al n. 18910 di formalità.

Elenco Immobili: Comune di Grottolella, Via Umberto I:

Catasto Fabbricati: = Foglio 5 particelle 410 sub 14 412 sub 3 1273 sub 4 (graffate); p. T- 1-2, cat. A/4, cl. 3, di vani 5, rendita di Euro 193,67.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 091
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

Precisazioni Catastali: variazione per modifica identificativo n.34139 del 12/09/2016, dalla soppressione del Foglio 5 particelle 410 sub 14 412 sub 3 622 sub 4 1273 sub 4 (graffate) p.T-1-2 A/4 vani 5 – 412 - sub 3 622 sub 4 1273 sub 4 (graffate) derivava, in seguito a denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale n.1922 del 07/02/2008, dalla soppressione del Foglio 5 particelle 410 sub 14 412 sub 3 622 sub 4 625 sub 4 (graffate) p.T-1-2 A/4 vani 5.

PROVENIENZA VENTENNALE: - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Des Loges Massimo, Notaio in Avellino, del 21/11/2006 rep. 150506/18552, trascritto presso -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il 23/11/2006 al n. 17168 di formalità; Favore: _____ per la piena proprietà; contro: _____

per 1/2 della piena proprietà ciascuno.

- Originariamente di proprietà di: _____

per ½ della piena proprietà ciascun figlio, per essere ad essi pervenuti in virtù di Dichiarazione di Successione, in morte di _____ devoluta per Legge, preden. n. 51 vol. n. 195 -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino il 10/08/2005 al n. 13166 di formalità;

NB: Si precisa che a tutto il 11/12/2024 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di = ; _____, per la piena proprietà e che a tutto il 18/12/2024 risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n. 4404 del 23/11/2006 favore: _____

e contro: _____ per Euro 270.000,00 di cui 135.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Des Loges Massimo, Notaio in Avellino, in data 21/11/2006 rep. 150507.

- Pignoramento Immobiliare n. 18910 del 18/12/2024 favore: _____

contro: _____

Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Avellino, in data 25/11/2024 rep. 3244.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte).

Perugia, 20/12/2024

Joseph Cecere, architetto

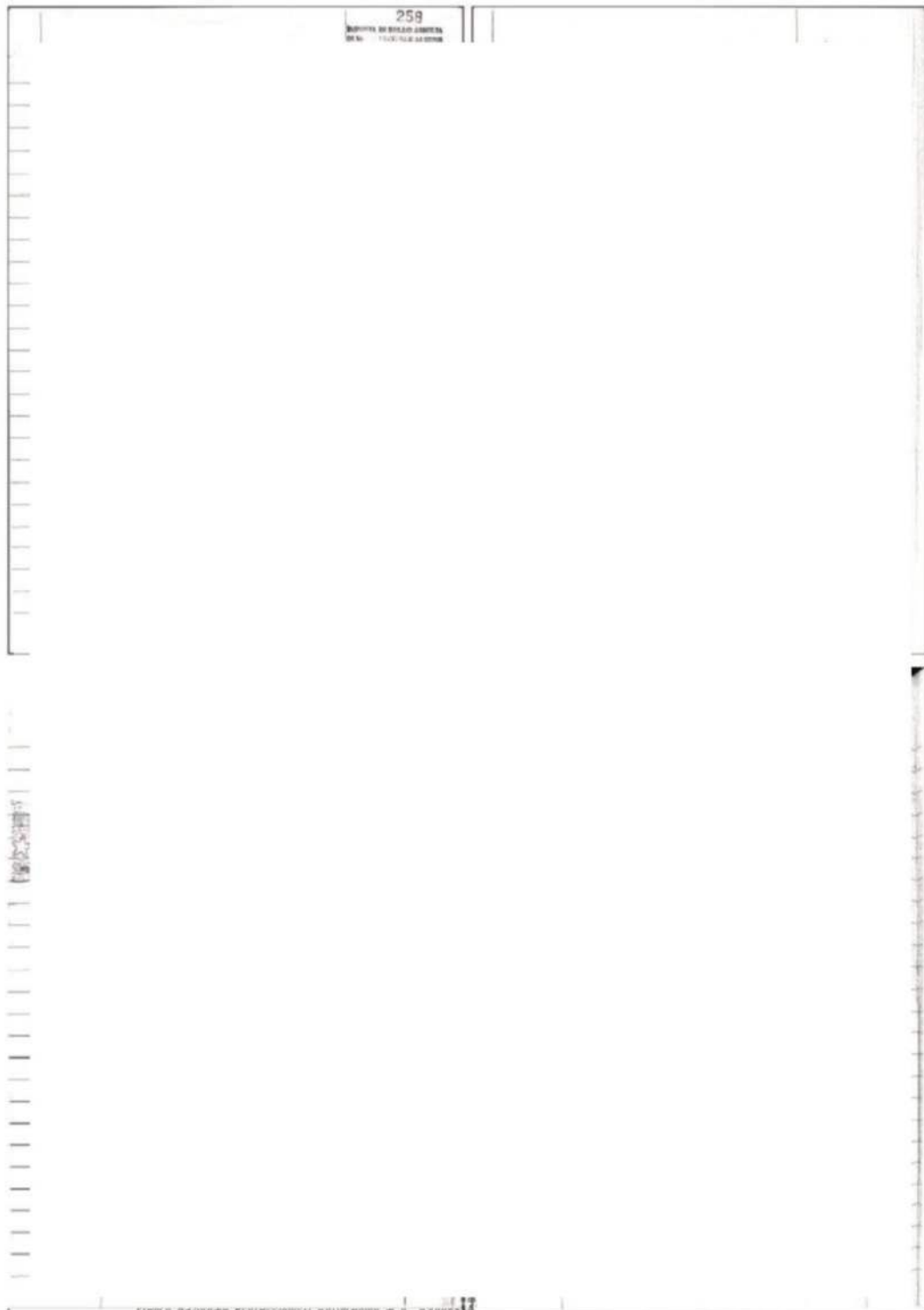
349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV90699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 141/2024 r.g.es.

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

ATTO DI PROVENIENZA: si ritrova la compravendita per notaio Des Loges, rep. 150506, racc. 18552:



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE**-certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe – regime patrimoniale in caso di matrimonio**

...in caso di esistenza di rapporto di coniugio ... acquisire il certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio

RICERCA presso UFFICIO ANAGRAFE

Dalla ricerca presso gli Uffici Anagrafe di Grottolella e Montoro, si sono avute le seguenti informazioni (vedi cerificazioni in allegato):

Stato civile: **CELIBE**Stato Cittadinanza: **ITALIA**

Residenza:

Ha contratto matrimonio nel 2009, ma il Bene è stato acquistato anteriormente a tale matrimonio (2006).

Il Debitore Esecutato è una persona fisica non dichiarata fallita.

Quindi nella presente fattispecie, non appaiono complicazioni legate ai rapporti di coniugio del proprietario.

LA CANTINOLA compresa in origine nel Pignoramento

in seguito agli accertamenti su tale Immobile, il sottoscritto era giunto alla conclusione che vedeva necessaria -per una sua corretta identificazione- una **non banale** sistemazione/allineamento dal punto di vista catastale, ma anche dal punto di vista della Provenienza, per cui alla fine di tale ricerca lo stesso (visto anche il valore irrisorio di questo Bene, consistente in un piccolo deposito al Piano terra, in parte sotto il livello della strada, di una superficie di circa quindici metri quadri, privo di rifiniture) aveva proposto due alternative: elidere la Cantinola dalla consistenza del Pignoramento, oppure affrontare le regolarizzazioni predette. In seguito, dopo varie udienze, il G.E. stabiliva di limitare la consistenza del Pignoramento al solo Appartamento, elidendo la Cantinola.

Quindi verranno d'ora in poi considerati solo il piano primo e il piano secondo del sub 14, porzione corrispondente al solo Appartamento. Si consideri inoltre che il nome dei sub è cambiato in seguito alle variazioni autorizzate dal Creditore.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso
n° 141/2024 r.g.es.

COMUNICAZIONE ACCESSO ALL'IMMOBILE

I SOPRALLUOGHI

L'accesso forzato

Si fissava più volte la data del Sopralluogo (vedi in allegato) e si effettuavano tre accessi (anche in accordo con il custode giudiziario, avv. Forgione), ma si riusciva a visionare l'immobile staggito - l'Appartamento- solo il giorno 28 luglio 2025 quando, previa autorizzazione del GE dr.ssa Grasso (che autorizzava l'ausilio del fabbro), alla presenza dei Carabinieri di Montefredane, se ne forzava la serratura.



Operazioni di consulenza

Le attività di consulenza proseguivano nelle more con accessi e sopralluoghi (previo appuntamento) soprattutto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottolella (Av), l'Agenzia del Territorio di Avellino (Catasto e Conservatoria) e il Genio Civile di Avellino, che fornivano -per quanto possibile- le informazioni e la documentazione richiesta.

GLI IMMOBILI

Dopo l'elisione della cantinola dal Pignoramento (vedi sopra) gli Immobili staggiti saranno rappresentati solo dalla p.lla di cui al fql 5 p.lla 410 sub 22 [qraffata alle sequenti: (f.5, p.lla 412 sub 4) e (f.5 p.lla 1273 sub 7)], per la piena proprietà, per la quota pari all'intero, consistente in:

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, sviluppatasi tra **piano primo e secondo**; confinante con via Umberto I, e corte comune; -oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili_

[[Solo a titolo informativo si riporta che la Cantinola -ora non più considerata ai fini dell'Esecuzione- è stata rinominata come segue:

fgl 5, plla 410 sub 23, fgl 5 plla 412 sub 5, fgl 5 plla 1273 sub 8 /cantinola]].



individuazione della macrozona di appartenenza e delle tipologie edilizie più diffuse

Grottolella è un comune collinare, sorto nel Medioevo in un territorio popolato sin da epoche remote; è sorretto essenzialmente dall'agricoltura, affiancata da un apparato industriale di modeste dimensioni. Più della metà dei grottolellesi, il cui indice di vecchiaia è compreso nei valori medi, risiede nel centro storico e antico del Comune, arroccato sulla cima di un colle intorno a un castello; il resto della comunità si distribuisce negli aggregati urbani elementari di Pozzo del Sale, Spinielli, Taverna del Monaco e Tropeani, e in alcune case sparse.



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

Dati essenziali: ad un'altitudine media di 580 metri s.l.m., con una superficie di 7,12 kmq, a 9 chilometri da Avellino, Grottolella ospita poco meno di 1900 grottolelllesi, con una tendenza demografica fortemente positiva (10% in più in un decennio),

Grottolella si raggiunge in pochi minuti da Avellino percorrendo la SS 88 (realizzata nel XIX secolo). Il casello autostradale di Avellino-ovest dista 14 chilometri. La stazione ferroviaria più prossima è quella di Altavilla Irpina.

L'area circostante gli immobili staggiti è a prevalente carattere residenziale, trovandosi in centro storico; la tipologia edilizia più diffusa è la cortina edilizia di antico impianto, con presenza diffusa di supportici di penetrazione oltrecortina, un classico elemento architettonico dei piccoli comuni dell'Irpinia, ma nelle immediate vicinanze si ritrovano anche tipologie edilizie diverse, quali la palazzina plurifamiliare (dove il piano terreno di questa a volte risulta utilizzato come attività commerciale) e risultano presenti molte villette singole.

La zona ove si individuano i cepisti pignorati risulta commercialmente e logisticamente discretamente appetibile, anche dal punto di vista della comodità (dovuta alla posizione rispetto al centro città): ad esempio il Municipio di Grottolella dista meno di trecento metri a piedi.

Trasferirsi qui potrebbe essere una soluzione molto interessante per chi vuole allontanarsi (di poco) dalla confusione della città cercando luoghi più tranquilli, ideali per ossigenanti passeggiate, e per immergersi nel verde, in una zona tra l'altro straordinariamente ricca di acque minerali.

Compatibilmente con la dimensione del Comune di Grottolella e la presenza di urbanizzazioni di vario genere i beni in vendita considerati risultano mediamente soddisfacenti, anche per quanto concerne illuminazione esterna, trasporti pubblici e servizi sociali; risulta mediamente agevole raggiungere anche a piedi le attività di prima utilità (negozi, uffici pubblici, scuole primarie, supermercati, etc).

La struttura sanitaria più vicina è la Guardia Medica di Altavilla Irpina, che dista circa quattro chilometri in linea d'aria, altrimenti a circa cinque chilometri in linea d'aria si ritrova l'Ospedale Civile Moscati di Avellino.

Nelle vicinanze si ritrovano i seguenti Comuni:

Prata di Principato Ultra - 4.2km

Montefredane - 2.2km

Avellino - 7,9km

Capriglia Irpina - 1.6km

Sant'Angelo a Scala - 3.9km

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

Altavilla Irpina - 3,8km
 Summonte - 4,4km
 Ospedaletto d'Alpinolo - 5,2km
 Pratola Serra - 5,7km
 Manocalzati - 6,3km
 Mercogliano - 6,8km
 Atripalda - 7,0km

in particolare

Per l'esterno immediatamente limitrofo (cioè al di fuori della particella considerata) si può dire che la zona sia discretamente dotata a riguardo del verde: partendo dal centro storico, la prima fascia è caratterizzata da una urbanizzazione più o meno intensiva, mentre spostandosi all'esterno si notano ampie zone a verde.

Nelle vicinanze si ritrovano:

Asili 1; Scuole elementari 1; Scuole medie 1; Scuole superiori 0 (la più vicina è il liceo Scientifico ad Altavilla Irp., altrimenti ad Avellino); Stazioni autobus 0; Banche 0; Cinema 0; Teatri 0; Forze dell'ordine 0 (carabinieri Montefredane); Monumenti 0; Negozi 3; Vigili del Fuoco 0; Poste 1; Pubblica amministrazione 1; Chiese 2; Ristorazione 2; Farmacie 1; Sanità 1; Sport 1; Stazioni di servizio 1; Supermarket 1; Tempo libero 2; Turismo 1.

Coordinate geografiche del Fabbricato contenente i beni staggiati

Latitudine **40°58'23"N**; Longitudine **14°47'22"E**; metri **581** sul l.d.m.

Alcuni dati sul comune di Grottolella

Provincia di appartenenza: Avellino
 Abitanti: circa duemila
 Densità: 280,90 ab./Kmq
 Codice catastale E 214, Codice Istat 064039

Zona altimetrica

Denominazione: Collina interna
 Altitudine media m 575 slm
 Altitudine Centro abitato: m 565
 Altitudine minima: m 279
 Altitudine massima: m 642
 Indice montano: NON montano

L'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) classifica le singole città italiane anche in base la zona altimetrica che permette di identificare la presenza o meno di colline, pianure e montagne. La zona di pianura è quella più

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

pianeggiante e bassa caratterizzata dall'assenza di rilievi montuosi e con lievi variazioni di altitudine, appunto pianeggianti. La zona **collinare** è caratterizzata da masse inferiori a 700 metri di altezza nei comuni dell'Italia centrale e meridionale e insulare, diminuiti a 600 metri s.l.m. nei comuni dell'Italia settentrionale. Eventuali aree che non ricadono in queste caratteristiche non vengono calcolate se di dimensione ridotta. La zona montana si distingue dalla presenza di masse rocciose con elevazione maggiore a 700 metri, 600 metri per il Nord, e comprende anche valli e altipiani interclusi.

Rischio sismico: 2

Classificazione sismica anno 2015: Zona 2 [Accelerazione con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni: $0,15 < a_g \leq 0,25g$] che comporta un Rischio Medio, cioè possono verificarsi forti terremoti

Zona climatica: D, gradi giorno n° 1957, Periodo di accensione 1° novembre - 15 aprile per 12 ore giornaliere (2120).

Il clima locale è caratterizzato da brevi estati, asciutte e calde, gli inverni sono lunghi, e molto freddi. Le temperature giornaliere massime sono attorno ai 10 °C, e raramente sotto 4 °C o sopra 15 °C. 1 febbraio: temperatura giornaliera minima di 9 °C. Le temperature giornaliere minime sono attorno 4 °C, e raramente sotto -1 °C o sopra 10 °C. 8 febbraio: temperatura giornaliera minima più bassa 3 °C. Per riferimento, il giorno più caldo dell'anno, 4 agosto, le temperature a Grottolella in genere vanno da 19 °C a 28 °C, mentre il giorno più freddo dell'anno, 8 febbraio, vanno da 3 °C a 9 °C.

Diffusività atmosferica (*la **diffusività atmosferica** è la diffusività massica dell'atmosfera che permette anche di valutare la capacità di dispersione delle sostanze inquinanti accumulate nei bassi strati: è influenzata dall'interazione di tre fattori: l'intensità del vento, la turbolenza atmosferica e l'orografia del territorio preso in esame*): medio-alta (*Ibimet CNR*), ovvero **poco inquinata**.

DIVISIBILITA' DEI BENI

Il cespite oggetto di pignoramento è rappresentato da una abitazione unifamiliare, difficilmente frazionabile (visto che: è disposta su due piani con un unico accesso, che la scala per il piano superiore è interna al perimetro del piano inferiore, che esiste un solo wc al piano terra); quindi si propone, anche per favorire una più rapida vendita e conveniente per la Procedura, un LOTTO UNICO.

LOTTO UNICO

per la piena proprietà

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, composta da 5,5 vani catastali sviluppatasi tra **piano primo e secondo**;

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

Intestati catastali

1.

Diritto di: Proprieta': per 1/1

Identificazione dei CONFINI

Via Umberto I, _____, corte comune: gli edifici vicini sono per lo più abitazioni e depositi (simili per tipologia a quelli in esame).

Urbanistica: - zona territoriale omogenea

Il Fabbricato oggetto di Stima ricade nella ZTO denominata CENTRO STORICO che non permette molto se non la ristrutturazione, ma in considerazione della prospettiva aperta dalle Norme del PUC (vedi in allegato), si potrebbe in futuro proporre di utilizzare l'abitazione come albergo diffuso; infatti: " ... In considerazione degli indirizzi che si intende assegnare tramite il nuovo PUC, prevedendo per il tessuto urbano del Centro Storico, **con particolare riferimento alla parte compresa nel P.d.R., un processo di recupero e riqualificazione che passa anche attraverso la rivitalizzazione con l'inserimento nell'abitato più denso di attività di tipo artigianale di qualità, commerciali o del terziario, il PUC prescriverà, per gli interventi di ristrutturazione edilizia ... l'ipotesi di attrezzature per l'accoglienza alternativa (Albergo Diffuso).** Pertanto è possibile calcolare che a partire dal volume destinato agli interventi di ristrutturazione edilizia (110.000 mc.) una quota del 15% possa essere destinata alle attività riqualificanti e vivificatrici per complessivi 16.500 mc equivalenti a 206 vani ...".

Potrebbe quindi essere qui auspicabile quello che è successo nelle grandi città storiche, quali Napoli etc, dove il turista viene a soggiornare in queste abitazioni per il piacere di abitare in una residenza caratteristica del luogo, che consente, facendo giusto due passi, di poter usufruire, oltre che delle infrastrutture presenti, anche del verde, che qui predomina, o di elementi storici caratteristici.

LA STECCA DEL FABBRICATO NELLA SUA INTERESSA

Si tratta di un blocco a cortina, di origine preottocentesca, di buona fattura, con rifiniture esterne discrete (a vista mediamente integre) anche se trascurato nella manutenzione ordinaria. Presenta i classici "supportici", che attraverso la via pubblica Umberto I, permettono di introdursi all'interno della stecca edilizia predetta: lungo il *supportico di cui al civico 188* (adiacente all'Appartamento staggito) si ritrovano, al piano terreno, alcuni piccoli locali deposito; quasi alla fine di tale corridoio si ritrova una rampa di scale pertinenziale (a due unità - vedi allegato fotografico), che conduce ad un piccolo pianerottolo/ballatoio comune, che a sua volta permette l'accesso sia all'Appartamento staggito che ad una abitazione vicinoria.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.



Parcheggio

E' possibile parcheggiare agevolmente nei pressi dell'immobile lungo la strada pubblica.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Accesso all'APPARTAMENTO

Dalla citata scala esterna d'accesso, attraversando una minuscolo disimpegno scoperto, si raggiunge la porta d'ingresso dell'Abitazione, che permette l'accesso al piano giorno;



il piano giorno contiene tre camere, un servizio igienico e una rampa di scale (quindi interna); questa rampa conduce al piano superiore, che a sua volta contiene una camera con altezza utilizzabile normale e un volume di sottotetto, in questo momento non accessibile, utilizzabile quanto meno come deposito (tale volume di sottotetto risulterebbe accessibile attraverso una botola nel solaio

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

di calpestio, ma che al momento del sopralluogo risulta chiusa con pannello in cartongesso: si fa notare comunque che questa porzione in sottotetto è ben riportata nelle planimetrie catastali, e risulta essere di altezza interna massima di un certo rilievo -ml 2,40- oltre che possedere una finestra).

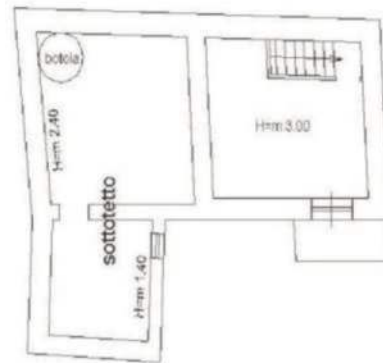
planimetrie appartamento

PIANO PRIMO

H = m 3.10



PIANO SECONDO



Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.



Esternamente al piano secondo si rileva una ampia terrazza.

Ogni ambiente è dotato di adeguate invetriate per l'apporto aero-illuminante, considerando che si tratta di un fabbricato in muratura, preesistente al Sisma del 1980, con tutti i suoi limiti per quanto concerne le aperture.

GLI INTERNI

Oltrepassando la camera iniziale d'ingresso/K (dal pianerottolo esterno) si accede a una camera soggiorno; oltre si ritrova un piccolo disimpegno che separa la scala per l'accesso al piano superiore dal wc e da una ulteriore camera.



joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.



Al piano superiore, come già detto, si ritrova una camera con terrazza, oltre ad un volume di sottotetto, chiuso e non accessibile al momento del Sopralluogo.



Parcheggio esterno

Non c'è alcun box garage inserito negli immobili staggiti, ma risulta possibile parcheggiare agevolmente lungo la strada pubblica Corso Umberto e viciniore.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE, REGOLARITÀ URBANISTICA, CONDONI E EVENTUALE SANABILITÀ / ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Esaminando la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali, a nome della precedente proprietaria, risultano, per i Beni staggiti, i seguenti titoli abilitativi e documentazione relativa:

concessione edilizia

"Vista la domanda in data 28/06/1988, Prot. 2683 della sig.ra

ed ivi residente alla via _____ con la quale è stata richiesta l'autorizzazione ad effettuare lavori di riparazione relativi ... nonché il Contributo ... autorizza all'esecuzione dei lavori ... al fabbricato sito in Grottolella alla via Umberto I, in catasto al foglio 5 partila 412 ... provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art.9 della legge 219/81-Art.VI L.219/81 e succ-modd. ed intt. L.32/92, per una somma complessiva pari a € 56.355,49 ..." (vedi in allegato)

stato finale dei lavori

Dalla disamina dello Stato Finale (vedi) si desume che che l'importo totale dell'intervento è risultato pari a euro 75'979,55;

deposito calcoli strutturali al Genio Civile di Avellino (ai sensi delle leggi 64/74 e 09/83) n° 57178 del 27/05/2003, con integrazione del 04 settembre 2004, a cura del geom. Anastasio Pacifico.

(Si fa presente che la Pratica di Genio Civile per questo Fabbricato veniva estratto **-con esito positivo-** dal Genio Civile per controlli a campione - Dipartimento Analisi e Progettazione Strutturale n° 66AV218/11 del 18/09/2003).

collaudo statico e RSU

Come risulta da certificazione del Genio Civile di Avellino (vedi in allegato) il Collaudo Statico risulta presentato il 04/09/2003, ma risulta **non** reperibile negli archivi dell'Ufficio (e nemmeno è stato ritrovato presso l'UTC).

Dalla disamina della Concessione Edilizia (vedi in allegato) e dal suo confronto con lo stato di fatto (al momento del Sopralluogo) il cespite staggito appare nella buona sostanza coerente con tale documentazione.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.N. 5.8.11, Art.4)



Caratteristiche costruttive dei beni staggiti

I beni oggetto di stima risultano (compatibilmente con la loro vetustà) ben conservati sia internamente che esternamente, con l'utilizzo di materiali di buona qualità e buona messa in opera.

La struttura del fabbricato è realizzata con muratura in tufo che *-per quanto possibile giudicare dall'esterno, viste le normative in vigore all'epoca, considerata la relazione tecnica allegata al progetto di Riparazione (ai sensi della L. 219/81 etc) e la presenza del collaudo statico delle strutture (come già detto, effettuato, anche se non se ne è ritrovata copia né al Comune e nemmeno presso gli Uffici del Genio Civile di Avellino, vedi dichiarazione in allegato), oltre che dal verbale di controllo a campione del Dipartimento Analisi e Progettazione Strutturale di Napoli-* appare correttamente realizzata.

Dalle informazioni documentali risulta inoltre che i solai e la copertura siano stati realizzati in latero-cemento; i tamponamenti esterni risultano in muratura portante composta da tufo squadrato; i tramezzi interni in mattoni forati.

La copertura è realizzata con manto di tegole in argilla; la grondaia del tetto e le pluviali di allontanamento delle acqua meteoriche provenienti dal tetto, appaiono *-al momento del Sopralluogo-* sostanzialmente integre.

condizioni manutentive/rifiniture

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, le opere di riparazione ai sensi della Legge 219/81 etc del 2003, e lo stato d'uso odierno, si può dire che i beni oggetto di stima risultino ben conservati sia internamente che esternamente, con l'utilizzo di materiali di buona qualità e buona messa in opera, senza necessità di interventi rilevanti.

Esternamente si nota che lo strato di intonaco (e quindi la relativa pitturazione) necessita di qualche piccola riparazione (vedi foto), come le grondaie, che appaiono bisognose di pulizia (svuotamento del terreno e simili accumulatosi nella gronda) -vedi allegato fotografico.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)





Le rifiniture risultano complessivamente essere di buona qualità, sia per i materiali che per messa in opera degli stessi, anche considerando il loro stato d'uso.

La pavimentazione interna risulta in gres porcellanato di medio formato e di disegno ancora attuale, in ottimo stato.

Le soglie e i correntini esterni sono in pietra chiara calcarea di qualità buona e di medio spessore. Il pavimento delle terrazze è in gres per esterni, di piccolo formato, in buono stato.

L'Appartamento appare essere stato poco utilizzato.

Non si hanno avute notizie al riguardo della eventuale coibentazione termica del tetto. [Il fabbricato è stato realizzato quando già risultava in vigore la legge 10/1991 -che prevede la compilazione della **relazione energetica**, qui non rinvenuta (ora prevista dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i.), dove vengono definiti i fattori tipologici e i dati tecnici e costruttivi dell'edificio, delle strutture e degli impianti. Vengono indicate le prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico da rispettare in fase di costruzione (isolamenti, ponti termici, rendimenti impianti, etc.). Si conclude con l'attestazione e le verifiche del rispetto delle prescrizioni. Quindi, il documento fornisce informazioni relative alle prestazioni ed al rendimento energetico del sistema edificio-impianti, considerando anche eventuali contributi provenienti dalle fonti rinnovabili].

Dalla **contabilità** allegata alla rinvenuta pratica di riparazione di cui alla L. 219/81 etc **non** si evince la presenza di voci relative a isolamento termico in copertura. Quindi si può ragionevolmente presumere che il tetto non sia isolato termicamente.

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

IMPIANTISTICA

Per quanto concerne il **servizio igienico** si può dire quanto segue: i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità; l'impianto idraulico sanitario per l'acqua calda e fredda ha le tubazioni incassate; le apparecchiature igieniche (tra le quali la doccia) sono di buona fattura, in ceramica chiara e di disegno recente, come la rubinetteria, che è predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda (vedi allegato fotografico).

Esternamente si nota l'ingresso di una tubazione per il gas, proveniente dalla linea cittadina. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è rappresentato da una caldaia e relativi termosifoni in alluminio; la caldaia, al momento del sopralluogo, risulta **rimossa**.

**Joseph Cecere, architetto**

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica incassati, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati, apparentemente a norma [ma **se ne consiglia vivamente** quanto meno un controllo strumentale da parte di personale specializzato, in quanto non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità (DI.CO.) o di rispondenza (DI.RI.) per alcun impianto].



Quindi, in definitiva, risulta, al momento del Sopralluogo, necessaria qualche piccola lavorazione -come si dirà appresso- ed espletare alcuni adempimenti di legge, per rendere l'Appartamento agibile.

AGIBILITA'

Presso gli Uffici Comunali non è stato possibile ritrovare alcuna certificazione di agibilità, probabilmente mai richiesta dai proprietari, e nemmeno autocertificata da un tecnico incaricato.

Cosa è, e a che serve, l'agibilità ?

Il certificato di agibilità rilasciato dal comune ha una duplice funzione: se da un lato attesta l'idoneità dell'immobile ad essere adibito ad uso abitativo, dall'altro garantisce l'idoneità dell'immobile ad "assolvere una funzione economica sociale e quindi a soddisfare i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto" (risparmio energetico, impianti, sicurezza, igiene e comfort...).

Il certificato di agibilità costituisce un requisito giuridico essenziale del bene compravenduto, che caratterizza l'immobile e la cui mancanza determina un inadempimento del venditore (a meno che il compratore non abbia espressamente rinunciato al requisito). Inoltre, nella scelta di un immobile da acquistare, è importante verificare sempre le porzioni di edificio abitabili e considerare che il valore commerciale di un locale non abitabile deve essere inferiore.

Ogni edificio con destinazione d'uso abitativo deve essere dotato di certificato di agibilità, disciplinato dagli art. 24 - 26, Titolo III, del Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. 380/2001), che garantisce il rispetto dei parametri dimensionali e tecnologici minimi necessari ad un uso abitativo dell'immobile. Solo in questo modo si ha la totale

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



certezza che l'edificio che ci si appresta a comprare sia stato realizzato nel rispetto dei requisiti minimi di legge.

Si potrebbe comunque agevolmente presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità, per un costo presumibile di settecento euro.

A.P.E.

Per l'abitazione oggetto di stima non si rinviene alcun Attestato di Prestazione Energetica, anche perchè il Fabbricato risulta realizzato prima dell'entrata in vigore del Decreto Legislativo n° 192/2005 -modificato con la Legge n° 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" (che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia), e non risulta che in questo siano stati effettuati interventi di riqualificazione energetica. Considerata la consistenza dell'immobile, la sua esposizione, le murature d'ambito (in tufo, materiale rivalutato per la sue proprietà isolanti), gli impianti di riscaldamento, gli infissi e il tipo di finiture, etc, si ritiene che esso possenga una **classe energetica media**.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE/TERZI OCCUPANTI/eventuali FITTI percepiti

Attualmente, a quanto è risultato al momento del sopralluogo di CTU (anche per la mancanza della caldaia e degli allacci alle utenze), il Fabbricato appare non abitato stabilmente nè tantomeno fittato.

LE DIMENSIONI DEGLI IMMOBILI

Le norme di riferimento per il calcolo delle dimensioni di un immobile_Le norme UNI 10750/2005 e UNI 11612/2015, con riferimento al Sistema italiano di misurazione (SIM), Allegato C del DPR 138/1998

Queste definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare, anche per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale".

Tra gli altri criteri (per le figure coinvolte) si vogliono solo ricordare brevemente i seguenti: *soddisfacimento delle ragioni creditorie, tutela del debitore, vendita del compendio pignorato in tempi rapidi ed a un prezzo non vile, reale rispetto degli interessi patrimoniali del debitore, ragionevole durata del processo esecutivo, vendita forzata in caso di inadempimento come ingranaggio essenziale del meccanismo economico e indicatore basilare di affidabilità del sistema economico nazionale.*

Di seguito alcuni principi per la determinazione e valutazione della superficie commerciale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc).

Il computo delle *superfici coperte* viene effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti si calcolano al 100% anche i muri perimetrali. I vani con altezze pari o inferiori al metro e cinquanta vanno considerati come "superficie tecnica" e quindi presi in considerazione per non più del 25% della superficie stessa se finestrati e del 20% se "ciechi".

Per il computo delle *superfici scoperte* vengono **per lo più** utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le percentuali indicate possono variare in più o in meno in base ad un insieme di fattori, tra questi: la particolare ubicazione dell'immobile, l'entità delle superfici esterne, i livelli di piano, le superfici complessive esterne, se eccedono o meno il 30% della superficie coperta considerata e tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità ambientale.

Ma si può (a parere del sottoscritto, anche con l'ausilio di ulteriori parametri) ampliare e riassumere quanto detto finì qui con la seguente tabella di coefficienti:

Superficie abitativa 1
 Muri portanti 1
 Balconi scoperti 0,30
 Loggiati 0,50
 Verande 0,60
 Porticati e patii 0,35
 Terrazze scoperte - fino a mq. 20 da 0,33 a 0,25
 Terrazze scoperte eccedente mq. 20 0,20
 Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20 0,40
 Terrazze coperte e portici eccedenti mq. 20 0,20
 Terrazze coperte su tre lati 0,35
 garage in centro storico 1 - 1,3
 garage esterno a centro storico 0,5
 posto auto scoperto in centro storico 0,6
 posto auto scoperto esterno a centro storico 0,25
 posto auto coperto in centro storico 0,8
 posto auto coperto esterno a centro storico 0,35
 Cantine e solai 0,25 - 0,4 in funzione delle finiture
 Solai con possibilità di recupero abitativo da 0,30 a 0,40

Inoltre si debbono considerare i seguenti metodi, criteri e definizioni:

L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.N. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

La superficie reale si può distinguere in:

- Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;
- Superfici secondarie concernenti: le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, etc.;
- le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, etc.

Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- gli spessori delle zoccolature;
- le superfici del sottofinestra;
- le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, etc) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, etc)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

Superficie esterna lorda (SEL)

Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegni etc);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Quindi si può dire che la superficie commerciale sia una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile (che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali) che comprendono le superfici coperte (computate secondo specifici criteri - superficie interna lorda), le superfici ponderate a uso esclusivo (terrazze, balconi, patii, giardini etc), le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte, box, etc).

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

Alle superfici secondarie sono stati applicati i rapporti mercantili come in precedenza citati.

DIMENSIONI INTERNE

APPARTAMENTO

Area totale interna netta calpestabile:

PIANO PRIMO: H interna ml 3,00

ingresso/soggiorno/pranzo/K: mq 39,90

wc: mq 3,90

ballatoio esterno: mq 4,70

PIANO SECONDO: (porzione con H interna ml 3,10)

camera: mq 21,70

terrazza: mq 3,60

PIANO SECONDO (porzione mansardata, H interna variabile da ml 1,45 a 2,40):

camera sottotetto: mq 33,30

La superficie commerciale è invece quella comprensiva di muri perimetrali (la metà di quelli eventualmente in comune con altre unità) e di muri interni (vedi anche la tabella successiva), ed è questa che si correlerà al prezzo unitario.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale
Camere piano primo	43,80 mq	78,10 mq	1,00	78,10 mq
Ballatoio	4,70 mq	4,70 mq	0,30	1,40 mq
Camere piano secondo	21,70 mq	35,00	1,00	35,00 mq
ferrazze	3,60 mq	3,60 mq	0,33	1,20 mq
sottotetto	33,30 mq	44,70 mq	0,35	15,60 mq
Totale Superficie commerciale Omogeneizzata:				131,3 mq

valutazione complessiva

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DEI BENI

Si riportano **alcuni** dei criteri utilizzati in seguito per la stima del Valore Venale dei beni oggetto di stima, considerando che uno dei principi fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo stesso del giudizio di stima, cioè il valore di un immobile dipende anche dal tipo di investitore.

Dalla Gazzetta Ufficiale n. 178 del 02-08-2001 Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati. (Provved. n. 19111/G)

Art. 2. Definizione di valore di mercato

1. Per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;

sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;

le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;

il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;

il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;

l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Art. 3. Modalità delle valutazioni

1. Il valore di mercato e' determinato attraverso una valutazione distinta di ogni terreno e di ogni fabbricato.

2. La valutazione di più cespiti può essere effettuata in maniera congiunta qualora gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza e' adeguatamente illustrata nella relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 9.

Art. 4. Periodicità delle valutazioni

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 091
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV90699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

1. La valutazione dei terreni e fabbricati deve essere aggiornata in presenza di variazioni significative nelle loro caratteristiche o nel mercato omogeneo di riferimento e, in ogni caso, almeno ogni cinque anni.

Titolo II

Metodi di determinazione del valore di mercato

Art. 11. Determinazione del valore di mercato

1. Il valore di mercato dei terreni e fabbricati e' determinato con l'ausilio di metodologie di tipo patrimoniale. In particolare, lo stesso e' individuato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e tenendo conto della loro redditività.
2. Per gli immobili concessi in locazione la determinazione del valore di mercato tiene conto del canone di locazione in relazione alla data di scadenza del contratto, alle eventuali clausole di revisione del canone ed alle ipotesi di revisione dello stesso.
3. Il valore di mercato e' determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene e di ogni altra spesa.

Art. 6. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili

1. Si considerano caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (tipo e qualità della costruzione, condizioni di conservazione etc.).
2. Sono caratteristiche di tipo estrinseco quelle rinvenienti da fattori esterni al bene quali, ad esempio, quelle di tipo giuridico (vincoli urbanistici, diritti di godimento altrui, etc.) ed economico (costi di manutenzione, redditività, etc.).
3. Rientrano tra le caratteristiche di tipo estrinseco le possibilità di destinazioni di uso del cespite alternative rispetto a quella attuale, a condizione che le caratteristiche dello stesso, oggettivamente valutate, lo consentano.

Art. 7. Valutazione comparativa

1. Qualora siano disponibili informazioni attendibili ed adeguatamente documentate sui prezzi di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione, il valore del cespite puo' essere determinato tenendo conto dei suddetti prezzi, operando gli aggiustamenti necessari in relazione alle caratteristiche del bene, alla sua redditività e ad ogni ulteriore elemento che si ritiene rilevante.
2. L'applicazione della disposizione di cui al comma precedente e' consentita a condizione che le caratteristiche degli immobili presi a comparazione presentino un sufficiente grado di omogeneità con quelle dell'immobile oggetto di valutazione

Si tengono in considerazione anche le varie normative precedenti, tra le quali la Circolare dell'1/7/1926 n° 9400, la Circolare del 26/3/1966, n° 12480 e la Legge sull'Equo Canone del 1978, etc., nonché l'apporto dato dai costi di ricostruzione imposti dalla L. 219/81 etc., che hanno comunque influenzato molto le costruzioni in Irpinia all'epoca di realizzo di tali Beni (vedi allegato).

criteri più recenti

Valutazioni Immobiliari

I principi, i criteri e i metodi di valutazione immobiliare appartengono a un univoco apparato scientifico, mentre le valutazioni possono presentare caratteri differenti da paese a paese e tradizionalmente si sviluppano in ambiti nazionali, essendo legate alle norme legislative, amministrative e fiscali e in generale alla situazione economica e sociale. L'attività professionale nella valutazione e nella consulenza immobiliare è organizzata in associazioni, società ed enti indipendenti ed è dotata di standard estimativi uniformi quali:

Appraisal and valuation standards: The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS;**International Valuation Standards:** International Valuation Standards Committee;**European Valuation Standards:** The European Group of Valuers' Associations;**Uniform Standards of Professional Appraisal Practice:** Appraisal Standards Board, USPAP;**Codice delle valutazioni immobiliari:** Tecnoborsa;**Assessment Administration Standards:** International Association of Assessing Officers, IAAO.

La metodologia estimativa fornisce i principi e le norme da applicare nella valutazione di immobili, di asset e di diritti e di interessi immobiliari. Il metodo estimativo è pre-visivo, nel senso che prevede (o stima) il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato di un'immobile nel momento presente o in un momento futuro: prima ad esempio che l'immobile sia compravenduto o ceduto in affitto o che la sua costruzione o trasformazione abbiano inizio. Anche quando questo giudizio è formulato ex post per un accertamento o per stabilire la congruità di un prezzo corrisposto o di un costo sostenuto, il metodo estimativo è preventivo e prescinde dall'esistenza del prezzo o del costo storico relativi all'immobile. Il metodo estimativo si basa sulla **comparazione**: nella stima del valore di mercato compara l'immobile oggetto di stima con altri immobili di prezzo noto e con caratteristiche tecniche ed economiche in diverso grado simili. Nel campo delle valutazioni professionali generalmente non è possibile separare il giudizio di stima dalla conoscenza tecnica dell'immobile, dall'ambito giuridico e dal quadro economico dell'immobile, dell'interesse o del diritto oggetto della valutazione.

Basi del Valore

Nelle valutazioni immobiliari ricorrono i concetti di prezzo, di valore e di costo.

Per **prezzo** si intende l'importo pagato o riscosso per un bene o un servizio in un dato momento e in un definito mercato. Il prezzo di mercato costituisce un dato storico, generato dall'incontro della domanda e dell'offerta. Il **valore** è la stima più probabile del prezzo che sarà concordato tra l'acquirente e il venditore di un bene o di un servizio. Si tratta della previsione di fatti futuri, sviluppata sulla base di dati e di informazioni del mercato immobiliare. Il **costo** è la somma delle spese necessarie per produrre un bene o un servizio. Il costo è un

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

concetto legato alla produzione e distinto dallo scambio di mercato. Per l'acquirente il prezzo pagato per un bene o un servizio rappresenta un costo. Nel momento in cui il bene o il servizio sono stati realizzati o forniti, il loro costo diventa un dato storico. Le valutazioni immobiliari si svolgono sulla base del valore di mercato e su basi diverse dal valore di mercato.

Mercato Immobiliare_ il **mercato immobiliare** è formato dalla domanda e dall'offerta dei beni immobili (terreni agricoli, aree edificabili, fabbricati strumentali, appartamenti, ville, etc.).

I **beni immobili** sono generalmente beni complessi e diversificati legati al contesto ove sono collocati. Sono beni polifunzionali e durevoli che presentano più profili e molteplici e differenziati impieghi e destinazioni. La domanda di beni immobili è volta al consumo, alla produzione, all'investimento, a finalità di prestigio sociale (**status symbol**) e di rifugio dall'inflazione. Gli immobili presentano una redditività mista, sotto forma di reddito e di rivalutazione del capitale. Il mercato immobiliare è un tipico esempio di mercato reale articolato in sottomercati, denominati segmenti, composti da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili. Nell'ambito del segmento di mercato i compratori e i venditori sono in numero ridotto rispetto ai mercati di altri prodotti durevoli. I compratori e i venditori spesso non posseggono complete informazioni sugli immobili, sul prezzo e sul numero delle unità offerte e domandate; buona parte dei soggetti del mercato non sono operatori professionali e spesso non hanno familiarità con l'acquisto e la vendita di immobili e con le relative procedure.

Rilevazione dei dati immobiliari

Ai fini della stima, l'osservazione del mercato immobiliare può avvenire con la rilevazione: dei parametri del segmento di mercato, dei dati immobiliari e delle altre informazioni di mercato. Il segmento di mercato è un'unità di rilevazione definita nei **parametri**, che sono misurati e tradotti in una serie di indicatori economico-estimativi quantitativi e qualitativi (numerici e letterari).

I parametri del segmento di mercato sono noti ai tecnici, agli intermediari, ai pratici, alle imprese e agli enti e alle istituzioni che operano nel settore immobiliare.

Il **dato immobiliare** è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile; ad esempio nel caso di una compravendita di un appartamento in condominio, il dato immobiliare è costituito dal prezzo contrattato, dalla data dello scambio, dalla superficie principale, dalla superficie dei balconi, dal numero dei servizi, dal livello del piano e così di seguito.

Criteri di Stima

Nelle valutazioni immobiliari il **criterio di stima** rappresenta una regola: **a)** Per distinguere in modo semplice l'esistenza di definite condizioni; **b)** Per identificare gli elementi volti a circoscrivere un valore sul piano concettuale; **c)** Per indicare conseguentemente un orientamento al processo di valutazione.

Le condizioni scaturiscono dalla miriade di situazioni concrete in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti e gli immobili, gli interessi e i diritti oggetto di valutazione. Nell'ambito di questi rapporti esiste una corrispondenza tra lo scopo per il quale è richiesta la valutazione e il valore da determinare. Si può affermare che ogni valutazione abbia un proprio scopo, movente o ragione pratica, e che per uno stesso immobile in definite condizioni possono essere determinati uno o più valori. Per quanto possano essere numerosi gli scopi della stima, le basi del valore indicano gli elementi intesi a caratterizzare un valore o più valori sul piano concettuale, quali nella fattispecie il valore di mercato e i valori diversi dal valore di mercato.

Criteri di stima del valore di mercato

I **criteri di stima** del valore di mercato mirano alla sua stima nelle circostanze concrete, secondo la definizione standard e considerando lo scopo della valutazione e il principio di comparazione (**punto a**).

I criteri di stima considerano le situazioni in cui la stima del valore di mercato riguarda (Codice delle valutazioni immobiliari):

un immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro o con un complesso di immobili;

un immobile che fa parte di un immobile composito e che non può essere ceduto separatamente dal resto, o se separato perde in tutto o in parte il suo valore economico;

un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite;

un immobile per il quale si forma il suo prezzo di offerta sommando al valore di mercato dell'area edificabile, il costo di costruzione e il profitto di impresa (come ad esempio un edificio nuovo).

Criteri diacronici

I criteri di stima del valore di mercato circoscrivono il valore sul piano concettuale.

Per indicare un orientamento al processo di valutazione è necessario considerare il fattore tempo che interviene nelle trasformazioni, nelle integrazioni, nelle suddivisioni edilizie e immobiliari, nella commercializzazione e nell'esercizio di un immobile (**punto c**).

Per tenere conto della diacronia di questi processi si ricorre all'analisi del flusso di cassa.

Highest and Best Use

Nell'ambito del criterio di stima del valore di trasformazione, per l'immobile da valutare si possono prospettare diverse modalità di trasformazione (ristrutturazione, restauro, recupero, etc.) e molteplici destinazioni di uso (abitazione, ufficio, etc.). Al momento della stima

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



un immobile presenta una destinazione attuale e potenzialmente un insieme di trasformazioni e di destinazioni alternative; alla prima destinazione corrisponde il valore di mercato dell'immobile nella destinazione presente (**market value for the existing use, MVEU**) e alle seconde tanti valori di trasformazione dell'immobile quante sono le trasformazioni e le destinazioni alternative. Il cosiddetto **highest and best use (HBU)**, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore tra i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile e il valore di mercato nell'uso attuale. L'**HBU** indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Tale destinazione può essere quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato attuale è maggiore dei valori di trasformazione nelle destinazioni alternative. L'**HBU** può riguardare anche la cessione in uso di un immobile. L'**HBU** considera la destinazione che induce il massimo reddito tra i redditi di trasformazione degli usi alternativi previsti per l'immobile e il reddito nell'uso attuale.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
 Legalmente consentite (vincolo giuridico);
 Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
 Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Procedimenti di Stima

I procedimenti di valutazione sono gli strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato degli immobili.

I **procedimenti di stima** del valore di mercato si basano sulla osservazione e sulla rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare. Tra questi si è soliti distinguere i procedimenti orientati al mercato (**market oriented**) che si basano sulla rilevazione puntuale dei dati e i procedimenti fondati sulla redditività degli immobili (**yield oriented**). In realtà tutti i procedimenti di stima del valore di mercato sono orientati direttamente o indirettamente al mercato. Gli **standard di valutazione** considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile siano: il metodo del confronto di mercato (**sales comparison approach** o **market approach**); il metodo della capitalizzazione del reddito (**income capitalization approach** o **income approach**); il metodo del costo (**cost approach**).

I procedimenti di valutazione possono essere applicati, ricorrendo le condizioni, anche per le altre basi del valore diverse dal valore di mercato.

Metodi del Confronto di Mercato

Il metodo del confronto di mercato (**market comparison approach** o **sales comparison approach**) si basa sulla rilevazione puntuale dei dati di mercato. La diffusione di questo metodo di stima degli immobili nelle sue molteplici varianti è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa.

Il metodo del confronto di mercato (**MCA**) è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Il **MCA** è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Dato immobiliare - Extra Dati e Informazioni

Il dato immobiliare è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri riferiti alla data del contratto e dalle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile.

Gli extra-dati sono dati numerici che ai fini della stima svolgono compiti ausiliari.

Per definizione gli extra-dati non possono essere usati autonomamente ma solo in presenza dei dati a cui sono correlati metodologicamente. Le informazioni immobiliari possono essere descrittive e qualitative e possono comprendere anche elementi di giudizio del valutatore.

Talvolta tutte queste misure orientative sono riferite a contesti più ampi del segmento di mercato, in tal caso il complesso di queste informazioni è vagliato con le informazioni e le conoscenze possedute dal valutatore.

Il **dato immobiliare** puntuale è costituito dal prezzo o dal canone di mercato veri e dalle caratteristiche immobiliari come si rilevano da contratti, da schede, da interviste, da questionari, etc. con riferimento al segmento di mercato;

Gli **extra-dati** sono costituiti dai:

- dati con un nesso causale o temporale con i dati immobiliari veri (listini, borsini, etc.);
- dati trattati statisticamente (quotazioni, indici congiunturali, etc.);

Le **informazioni immobiliari** rappresentano l'insieme delle notizie e delle indicazioni valide nell'ambito di un'utilizzazione pratica e immediata nella stima (trend, statistiche aggregate, etc.).

Sistema di Stima

Il **sistema di stima** si fonda sulla **funzione di comparazione** estimativa per la quale la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Questa funzione può essere scritta come equazione relativa a ciascun confronto tra l'immobile oggetto di stima e i singoli immobili rilevati. Nella stima del valore di mercato di un villino sono stati rilevati i dati immobiliari relativi ai cespiti **A, B e C**.

MCA e Sistema di Stima

Il metodo del confronto di mercato (**MCA**) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Il sistema di stima è una procedura matematica, basata sulle funzioni di comparazione, che opera nelle stesse condizioni del MCA. I due procedimenti si possono integrare nel metodo di valutazione detto **MCA** e **sistema di stima**. Il **MCA** e il sistema di stima si applicano quando nella stima del valore o del canone di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali è difficile, complessa o imprecisa la stima del prezzo o del reddito marginale. Il **MCA** provvede alla stima dei prezzi e dei redditi marginali delle caratteristiche per le quali esistono indicazioni del mercato e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi e dei redditi marginali delle restanti caratteristiche e del valore o del canone di mercato ricercato.

Sistema di Ripartizione

Il **sistema di ripartizione** si basa sulla funzione di ripartizione che scompone il prezzo o il canone di mercato di un immobile nei prezzi o nei redditi unitari medi delle caratteristiche immobiliari, al fine di conoscere l'apporto di ogni singola caratteristica al prezzo o al canone di mercato.

La funzione di ripartizione considera il prezzo o il canone di mercato come somma dei prodotti di ciascuna caratteristica immobiliare per il relativo prezzo o reddito medi.

Metodo del Confronto dei Segmenti

Nelle valutazioni immobiliari l'individuazione e la descrizione del segmento di mercato dell'immobile da valutare costituisce una fase preliminare del processo di valutazione che riguarda tutti i procedimenti e i metodi di stima. Gli immobili comparabili possono essere rilevati contemporaneamente: **a)** nel segmento di mercato attuale dell'immobile da valutare; **b)** in un segmento di mercato diverso da quello attuale dell'immobile da valutare (**Codice delle valutazioni immobiliari**).

La rilevazione dei dati in uno o più segmenti diversi da quello attuale dell'immobile da valutare può riguardare la stima del valore di mercato:

- di un immobile che presenta potenzialità di trasformazione (edificazione, ristrutturazione, restauro, etc.) o di integrazione con un altro immobile o con un complesso di immobili di un altro o di altri segmenti di mercato;
- di una parte di un immobile composito che può essere ceduta separatamente dal resto in un segmento di mercato diverso da quello dell'immobile composito;
- di un immobile che può essere collocato alternativamente in un segmento di mercato diverso da quello delle compravendite, come ad esempio in quello degli affitti dove può essere ceduto in uso a un canone di mercato.

Calcoli Finanziari

Nella valutazione degli immobili, degli interessi e dei diritti con contenuto economico si fa ricorso ai calcoli finanziari al fine di tenere conto dell'articolazione temporale del flusso dei redditi e dei costi degli immobili, delle trasformazioni edilizie e immobiliari e delle vicende di fatti, cose e persone intorno alla stima. L'impostazione finanziaria richiede alcune nozioni preliminari.

Metodo della Capitalizzazione Diretta

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito (o **stima reddituale**) si fonda sulla trasformazione del reddito o dei redditi di un immobile nel valore di mercato. La trasformazione può avvenire con l'uso del rapporto di mercato esistente tra il prezzo e il canone di mercato (o del suo reciproco) e con l'uso di un saggio di sconto utilizzato per calcolare il valore attuale della serie dei redditi. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, in particolare per il valore di mercato e per il valore di investimento.

Si applica inoltre nelle stime degli interessi e dei diritti immobiliari con contenuto economico e con implicazioni temporali. L'applicazione del procedimento di stima per capitalizzazione del reddito possiede una vita propria nell'attività di consulenza immobiliare (**appraisal consulting e counseling**).

Metodo della Capitalizzazione Finanziaria

Il metodo della capitalizzazione finanziaria (**yield capitalization**) applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso un saggio di capitalizzazione. Il valore attuale può riferirsi all'intero immobile o a una sua parte componente. Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale.

Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli del canone di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio.

Analisi del Flusso di Cassa Scontato

L'analisi del flusso di cassa scontato (**discounted cash flow analysis, DCFA**) riguarda lo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono immediatamente riconducibili a quelle degli altri due metodi della capitalizzazione del reddito, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ricorrenti.

La **DCFA** comprende: la stima del valore di mercato, di redditi, di interessi e di diritti immobiliari durevoli ma limitati temporalmente; la stima del valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una valorizzazione; e la stima del valore corrente di un immobile in sviluppo in un

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



momento intermedio del ciclo di produzione edilizia.

La ricerca del valore di mercato tramite la **DCFA** è legata alla natura e alla composizione dei Zanfardino Angelo e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti con le evidenze e le aspettative del mercato. Spesso la **DCFA** rappresenta uno strumento aggiuntivo nel contesto degli impieghi degli altri metodi di capitalizzazione.

Metodo del Costo

Il metodo del costo (**cost approach**) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente. Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni.

Occorre precisare preliminarmente che:

- a) il metodo del costo è un metodo che stima il valore di mercato di un immobile edificato;
- b) essendo l'immobile composto da due parti, il terreno e il fabbricato, queste possono essere considerate economicamente divisibili o economicamente indivisibili. Se ciascuna delle due parti è negoziata in mercati indipendenti, ossia se le parti sono oggetto di contrattazione separata, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente divisibile (impostazione corrente); se le parti costituiscono un tutt'uno per lo stretto rapporto di complementarità e sono contrattate esclusivamente in un unico mercato, allora ai fini della stima l'immobile è economicamente indivisibile (impostazione tradizionale)

Stima delle Aree

Il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Un terreno edificato può avere un **HBU** come area edificabile e un altro **HBU** come combinazione del sito e della costruzione.

Costo di Ricostruzione

Nel metodo del costo si suppone che il valore di mercato del fabbricato possa essere stimato in base al costo di ricostruzione deprezzato, ossia all'ipotetico costo di costruzione del fabbricato esistente e al suo deprezzamento maturato nel tempo. Il valore di mercato del fabbricato è quindi stimato come costo opportunità, ossia nel costo ipotetico di un'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà ricostruita né identica né equivalente.

Il costo di ricostruzione deprezzato è dunque un prezzo di conto definito ai fini della stima del valore del fabbricato e a questi fini segue le regole della metodologia di valutazione.

Il **costo di ricostruzione** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Deprezzamento

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti nel tempo a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del **deprezzamento** dei fabbricati sono il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna.

Il **deterioramento fisico (physical deterioration)** è causato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti del fabbricato con il trascorrere del tempo e da cause accidentali. La perdita di valore risulta dalla riduzione della capacità del fabbricato di offrire i servizi per i quali è destinato; per alcune parti del fabbricato il deterioramento può essere recuperato con interventi di manutenzione differita come riparazioni, ripristini, etc., mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire.

Dopo questa premessa illustrativa, il sottoscritto, al fine della stima richiesta, **ritiene di poter utilizzare** sostanzialmente i seguenti criteri tenendo presenti alcune considerazioni preliminari (ciò per determinare il valore in regime di libera contrattazione delle unità immobiliari in oggetto)

Si adatterà il procedimento per **comparazione diretta**, analizzando il mercato locativo immobiliare urbano ed elaborando i valori di compravendita di beni con caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, analoghe al bene da stimare, con i quali potrà formularsi un obiettivo giudizio sul più probabile valore di mercato del bene stesso. Il procedimento **indiretto o analitico** (con cui è possibile desumere il canone che il bene è capace di dispiegare se immesso in libero mercato) si ritiene che non sia applicabile al caso in specie il procedimento analitico in quanto mancano dati storici certi relativi ad immobili ad uso abitativo da assumere a riferimento per la stima del valore di mercato dell'unità immobiliare. Inoltre, dall'indagine condotta è emerso che, trattandosi quasi esclusivamente di trasferimenti fra privati, il prezzo dichiarato negli atti difficilmente coincide con quello effettivamente corrisposto per motivi fiscali.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV0699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

A tal fine sono state effettuate indagini presso operatori del settore e presso agenzie immobiliari, unici referenti realmente attendibili sull'andamento reale della domanda e dell'offerta nel settore degli immobili a destinazione abitativa. Da tale ricerca di mercato, circoscritta all'ambito in questione è stato possibile ottenere dati documentali certi relativi a beni simili. Dall'indagine condotta è risultato che negli ultimi anni si è registrato un valore stabile o in leggera crescita (ma solo per l'apporto dato dai trasferimenti dalla zona napoletana **-vedi il fenomeno "villettopoli"**) della popolazione locale. Di conseguenza c'è stato un discreto incremento della domanda di unità immobiliari abitative, ma non bisogna dimenticare la particolare bolla speculativa che negli ultimi decenni ha visto i Comuni della provincia di Avellino al centro di speculazioni, grazie anche ai trentennali contributi legge 219/81 e l'attuale deprezzamento dovuto alla crisi economica.

Tale procedimento vede l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta ottenuto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Il procedimento di stima adottato, è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Anche dal Borsino Immobiliare (e con l'ausilio degli ultimi dati ricavabili dalle Banche Dati dell'Agenzia delle Entrate **-vedi in allegato**) è possibile trarre alcune indicazioni

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
 Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
 Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
 Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
 Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



(sostanzialmente il prezzo di vendita al metro quadro) su recenti vendite di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente stima.

Ma bisogna anche tener conto dei risultati (facilmente reperibili in rete) dei SEGUENTI estratti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

a RAPPORTO IMMOBILIARE ANNO 2024 - il settore residenziale

PRESENTAZIONE Il Rapporto Immobiliare 2023 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) analizza, come di consueto, i dati di consuntivo del mercato immobiliare delle abitazioni con riferimento all'anno trascorso, desunti dai diversi archivi amministrativi di Catasto, Pubblicità immobiliare, Registro e OMIAl riguardo, si sottolinea che tale Rapporto rientra nei compiti assegnati dal Testo Unico Bancario in relazione al controllo statistico del mercato residenziale. Inoltre il Rapporto si avvale, anche quest'anno, della collaborazione dell'Associazione Bancaria Italiana per l'elaborazione dell'indice di *affordability*. Questa edizione, in cui deve considerarsi consolidata e definitiva, ancorché rettificata rispetto a precedenti pubblicazioni, la serie storica dal 2004 al 2021, non effettua rispetto alle precedenti solo un confronto tra il 2021 ed il 2022 essendo stato, quest'ultimo, segnato dalla pandemia da Covid-19 e dalle relative conseguenze sulla salute, sulla vita sociale e sull'economia. Si è ritenuto perciò utile estendere il confronto anche con il 2019, al fine di comprendere quale modifiche siano intervenute sulla composizione e sulla dinamica degli scambi di abitazioni e in che misura il mercato si sia incamminato sulla strada della ripresa e non solo di un rimbalzo "tecnico" rispetto alla caduta del 2020. In effetti, proprio questo confronto mostra che il 2021 ha rappresentato un anno particolarmente positivo per il mercato residenziale. Le tragiche novità che segnano questa prima parte del 2022, con l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e con tutte le relative conseguenze, compreso il presentarsi di livelli di inflazione mai sperimentati negli ultimi vent'anni, avrà probabilmente impatti anche sull'andamento del mercato immobiliare.

Il Rapporto si articola nei seguenti capitoli:

le compravendite: andamenti dei volumi di compravendite di abitazioni e delle pertinenze; analisi delle dimensioni delle abitazioni compravendute; stima del valore del volume di scambio delle abitazioni (fatturato); andamenti dei volumi di compravendite della nuda proprietà delle abitazioni;

i mutui ipotecari: analisi delle principali caratteristiche dei mutui ipotecari erogati per l'acquisto delle abitazioni relativamente al numero di abitazioni acquistate con mutuo, al capitale erogato complessivo e medio per unità abitativa, alla durata e al tasso di interesse medio iniziale;

i principali dati regionali (compravendite e i mutui ipotecari);

l'analisi dei dati nelle principali città (compravendite e mutui ipotecari); per le grandi città, inoltre, si esaminano con maggior dettaglio i tassi di variazione delle compravendite nei comuni riguardanti il resto della provincia, distinguendo tra la prima cintura urbana e i restanti comuni della provincia;

le locazioni, con un'analisi dei principali sotto mercati in cui possono essere distinti;

le famiglie italiane e l'acquisto della casa: l'indice di *affordability*, a cura dell'ABI.

Dati e analisi dei singoli mercati immobiliari regionali saranno pubblicati in "*Le statistiche regionali*", corredate da *focus* provinciali. Si tratta di pubblicazioni a sé stanti, effettuate in collaborazione con le Direzioni regionali e provinciali, disponibili sul sito Internet dell'Agenzia a partire dal 3 giugno 2023.

LE COMPRAVENDITE Nel 2023 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2024, mostra una netta riduzione, rispetto all'anno precedente, del Pil (-8,9% in volume) e della domanda interna (-9,1% in volume gli investimenti e -7,8% consumi finali nazionali). Una crisi ancora indotta dagli effetti della pandemia COVID-19 e dalle necessarie azioni di contrasto mediante chiusure (*lockdown*) e distanziamenti che hanno rallentato inevitabilmente l'attività economica e sociale. Grazie a quelle misure, che hanno in parte contenuto gli effetti pandemici, ad un più consapevole trattamento sanitario e soprattutto con l'avvio campagna di vaccinazione di gran parte della popolazione italiana si è avuto la possibilità di ridurre gli effetti della pandemia e si è potuto via via ripristinare la ripresa delle attività economiche e sociali.

Tutto ciò inevitabilmente si è riflesso sulla quantità degli scambi nel settore residenziale. Infatti, il 2022 si chiude con brusco arresto della crescita, iniziata dal 2014, segnando un secco -7,7%.

Nel 2023 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto al consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020. Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendite, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2021 rispetto al 2020 (Tabella 1) è evidente la concentrazione della crescita nei primi due trimestri dell'anno, essendo il confronto eseguito con i trimestri del 2020 nei quali sono state adottate le più rigide restrizioni per il contenimento della pandemia. Nel confronto con il 2019 (Tabella 2), i tassi tendenziali, calcolati su trimestri omologhi, evidenziano, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, un deciso rialzo dei volumi scambiati, evidenziando in particolare un più marcato rialzo delle compravendite nei comuni non capoluoghi.

e delle

b_ "Statistiche III trimestre 2024 - RESIDENZIALE" - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - OMI a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare

...Le abitazioni - Dati nazionali e per area territoriale

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV06699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

...Nel terzo trimestre del 2024 il tasso tendenziale delle compravendite del settore residenziale vede rallentare ancora la fase espansiva cominciata nel terzo trimestre 2021, registrando una crescita dell'1,7% rispetto allo stesso trimestre del 2023; su un totale di oltre 175 mila abitazioni compravendute, sono solo tremila in più rispetto al 2023... Il segmento di mercato dei box e dei posti auto mostra, nel terzo trimestre 2024, una sostanziale stabilità (+0,5%) rispetto al 2023... La disaggregazione territoriale evidenzia tassi tendenziali negativi al Nord Ovest e al Centro, dove le maggiori perdite si concentrano nei comuni capoluogo. Nelle altre aree, soprattutto al Sud e nelle isole, si registra un dato positivo...

e del

C_ "SONDAGGIO CONGIUNTURALE SUL MERCATO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA, BANCA D'ITALIA - EUROSISTEMA"

...I principali risultati

Secondo l'indagine condotta presso 1.463 agenti immobiliari dal 21 settembre al 21 ottobre 2024, nel III trimestre continuano a prevalere segnali di stabilità dei prezzi delle abitazioni, ma il saldo fra giudizi di rialzo e di ribasso delle quotazioni risulta in diminuzione rispetto alla precedente indagine; sono divenute più diffuse fra gli agenti le attese di un calo dei prezzi per il trimestre corrente. I tempi di vendita si sono appena allungati, mantenendosi prossimi ai minimi storici, e lo sconto medio sul prezzo richiesto è lievemente aumentato. Gli operatori segnalano un peggioramento delle condizioni della domanda: i giudizi di riduzione dei potenziali acquirenti prevalgono sulle valutazioni di aumento. I canoni di affitto correnti e attesi sono segnalati in rialzo. Le attese sulla situazione del mercato immobiliare si sono ulteriormente deteriorate, con riferimento sia a quello in cui opera la propria agenzia sia a quello nazionale. Secondo la maggioranza degli agenti nei prossimi dodici mesi l'andamento dell'inflazione al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi di vendita....

Non si deve dimenticare il particolare regime di vendita, quello effettuato (senza la classica contrattazione diluita in tempi più lunghi) attraverso l'esecuzione immobiliare: *"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato"* (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI).

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati detratti dal più probabile Valore di Mercato -ed indicati- gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

Si deve infatti tener conto delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva di un ulteriore deprezzamento dovuto alla mancata immediata disponibilità dell'immobile, le modalità fiscali diverse dall'acquisto in libero mercato, dalla mancanza di garanzia per vizi, etc.

A ulteriore **riprova** della fondatezza della valutazione effettuata vale anche quanto riportato dal Dipartimento del Territorio, Direzione Centrale (vedi allegato) che, per le tipologie esaminate, per la **vetustà e per la zone in questione e limitrofe riporta prezzi, per le abitazioni, da circa € 570 a € 800 a mq.**

Sulla base dei dati rilevati e tenuto conto dell'insieme delle caratteristiche estrinseche, intrinseche, tecnologiche e produttive precipue degli immobili in questione, così come precedentemente descritte, nonché della loro influenza sull'**apprezzamento** da parte del mercato, il più probabile valore a metro quadro (rilevato da indagini effettuate presso operatori del settore immobiliare - Tecnocasa Avellino, Gabetti Avellino, Capital House Avellino) e opportunamente adeguati mediante comparazione delle caratteristiche precipue degli Immobili esaminati a confronto con le peculiarità dei beni qui oggetto di stima, e alle particolari esigenze della presente stima) si può far oscillare, a parere del sottoscritto, tra

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Anticendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



euro 550 e 650, anche considerato anche i costi degli immobili nuovi siti in Grottolella, lo stato di rifinitura e la categoria catastale a cui appartiene il Fabbricato, e la sua posizione rispetto al centro del Comune.

A questo punto non si deve dimenticare il particolare regime di vendita, quello effettuato attraverso l'esecuzione immobiliare: *"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato"* (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI).

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati dettratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

Considerando il particolare momento storico per il mercato immobiliare, la quadratura a disposizione, la posizione rispetto al centro, lo stato delle **rifiniture** interne (ed esterne) e la vetustà dei beni, e non tralasciando alcune **condizioni** (di cui si terrà conto in seguito -ovvero la necessità di eseguire alcune lavorazioni etc) la cifra che, **a parere del sottoscritto**, più rispecchia il valore unitario omogeneizzato (quindi in relazione alla superficie omogeneizzata come prima calcolata) del bene in questione è pari a **€ 520/mq.**

Quindi ricapitolando, secondo l'Atto di Pignoramento e la Certificazione Notarile a questo allegata, e secondo le considerazioni economiche fin qui riportate si ha la seguente valutazione economica finale:

LOTTO UNICO

__ piena proprietà per la quota pari all'intero:

abitazione in Grottolella (Av)

VALORE: MQ omogeneizzati 131,3 X € 520/MQ= € 68'276/00.

Ma da questa cifra bisogna detrarre le spese (calcolate in cifra tonda, e tener conto degli inevitabili imprevisti) per rendere agibile l'Immobile;

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.N. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

- riparare gli intonaci esterni, effettuare una revisione a maniglie, cerniere e serrature ed eventuali imprevisti (termosifoni, rubinetti, prese e interruttori, piccola componentistica etc, non rilevabili al Sopralluogo): € 1'300
 - certificare l'impianto elettrico (almeno) (con Dl.chiarazione di CO.nformità oppure una Dl.chiarazione di Ri.spondenza): € 500
 - montare una caldaia (a condensazione): € 1'000
 - ottenimento Agibilità: € 700
- In totale € 3'500.

Quindi € 68'276/00 meno € 3'500/00= € 64'776/00, che si approssima a € 64'700/00

Quindi, ricapitolando:

TOTALE/VALORE FINALE: € 64'700/00 (sessantaquattro-mila-settecento/00),

E questo si può *-a parere di chi scrive-* considerare come il valore più probabile che potrebbe assumere il Lotto Unico oggetto di stima una volta immesso sul mercato immobiliare, considerando che l'eventuale acquirente dell'immobile dovrebbe successivamente affrontare una spesa pari a non meno di € 3'500/- per piccole riparazioni, caldaia, certificazioni etc - come sopra riportato.

VALORE FITTO

Esaminando le varie quotazioni riportate nei vari OMI, Borsino e Immobiliari consultate, si può facilmente dedurre un valore minimo di fitto del lotto considerato pari a circa 2,4/3,2 €/mq/mese. A parere di chi scrive, considerando anche le medie rilevate presso le agenzie immobiliari di zona (le cui cifre sembra abbiano avuto di recente una fase di rialzo- risulta più vicino ai prezzi di mercato un valore unitario di 2,8 €/mq, il che porta il valore di fitto del lotto considerato a circa € 370/mensili, ricordando che si tratta comunque di un appartamento ben rifinito e piuttosto spazioso.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- **eventuali quote indivise:** nessuna
- **allegato fotografico relativo ai beni:** vedi allegato
- **documentazione in cancelleria, visure catastali con estratto di mappa, presenza di vincoli**
- **visure:** vedi allegati
- **certificazione notarile:** vedi allegato
- **i gravami:** **manca** la Dichiarazione Conformità Impianti, e delle (in realtà piccole) **lavorazioni** necessarie a rendere l'immobile abitabile.
- **si ritrovano concessione edilizia, documentazione Genio Civile, certificato di collaudo (vedi dichiarazione del Genio Civile in allegato (il Collaudo è stato perfezionato e depositato, come risulta dai Registri del Genio Civile, ma non se ne ritrova la relativa Copia cartacea presso i relativi Uffici)**
- **atto di provenienza dei beni:** vedi copia in allegato.

I DIRITTI VANTATI SUGLI IMMOBILI DAI SOGGETTI ESECUTATI

Il signor _____ possiede il 100% del Lotto costituito dalla ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, composta da 5,5 vani catastali sviluppatasi tra piano primo e secondo; nel Comune di Grottolella (Av), in via Umberto 188, confinante con detta via, _____ e corte comune; individuata al NCEU al fgl 5 plla 410 sub 22 [graffata alle seguenti: (f.5, plla 412 sub 4) e (f.5 plla 1273 sub 7)], p. 1-2, cat. A/4, cl.3, vani 5,5, R.C. € 213,04__ oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili.

L'immobile staggito appare al momento del Sopralluogo, non utilizzato, e nemmeno fittato.

Ringraziando per la fiducia accordata si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

ELENCO ALLEGATI

- 1_NOMINA CTU
- 2_INCARICO CTU – VERBALE DI GIURAMENTO
- 3_ATTO DI PRECETTO
- 4_ATTO DI PIGNORAMENTO NOTIFICATO
- 5_RELAZIONE NOTARILE
- 6_ATTO NOTARILE DI PROVENIENZA
- 7_ISPEZIONE IPOTECARIA DELLO STIMATORE
- 8_CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE
- 9_SCHEDA DI COMPLETEZZA
- 10_STRALCIO MAPPA
- 11_PLANIMETRIA CATASTALE DELL'APPARTAMENTO
- 12_UTC RICHIESTA ATTI, VISURE E RICEVUTA PEC
- 13_PLANIMETRIE (DAL PUC)
- 14_EXCERPT NORME (DAL PUC)
- 15_CONCESSIONE EDILIZIA – BUONO CONTRIBUTO 219
- 16_STATO FINALE 219 & GRAFICI
- 17_CONTABILITÀ LAVORI DI RIPARAZIONE LEGGE 219/81 ETC
- 18_VERBALE ACCESSO FORMALE GENIO CIVILE & DICHIARAZIONE RESP. GENIO CIVILE
- 19_RICHIESTA E MATERIALE GENIO CIVILE AVELLINO
- 20_COMUNICAZIONE DI SORTEGGIO – GENIO CIV
- 21_AUTORIZZAZIONE DEL G.E. PER ACCESSO FORZATO
- 22_AVVISO PRIMO SOPRALLUOGO + RICEVUTE
- 23_VALUTAZIONI OMI & BORSINO
- 24_GEOFOTO
- 25_FOTO ESTERNO – STRADA PUBBLICA
- 26_FOTO CORTILE E SUPPORTICO

joseph cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)



Tribunale di Avellino, G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

n° 141/2024 r.g.es.

27_FOTO ESTERNI FABBRICATO
28_FOTO INTERNI
29_RIEPILOGO DEL CTU
30_VERBALE DI MANCATO ACCESSO – FIRMATO
31_VERBALE UDIENZA 28 NOV 2025
32_VERBALE ACCESSO FORZOSO CON CARABINIERI
33_DISPOSITIVO GE PER ESCLUSIONE CANTINOLA
31_PROROGA DR.SSA GRASSO
32_VERBALE ACCESSO FORZOSO CON CARABINIERI
34_DICHIARAZIONE SPEDIZIONE COPIA PERIZIA E RICEVUTE
35_AUTORIZZAZIONE A EFFETTUARE MODIFICHE CATASTALI 141 2024
36_DICHIARAZIONE DI AVVENUTA DENUNCIA DI VARIAZIONE
37_RELAZIONE OSCURATA
38_SCHEDA SINTETICA
39_SCHEDA SINTETICA OSCURATA
40_SPESE E RICEVUTE
41_PARCELLA 141_2024

Joseph Cecere, architetto

349.156.95.74 joseph.cecere@archiworldpec.it via Verdi 40_Forino (AV)

Ordine degli Architetti e PPC di Avellino al n° 699 dal 1998
Albo dei Consulenti del Tribunale di Avellino con il n° 011 (dal 1998, ex n° 995)
Albo dei Periti del Tribunale di Avellino con il n° 001
Albo dei Consulenti della Procura del Tribunale di Avellino al n° 008
Elenco Nazionale Professionisti Antincendio al n° AV00699AV00107 (Min. Interni, D.M. 5.8.11, Art.4)

