

TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°145/2018
"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX"

contro

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX"

G.E.: dott. XXXXXXXX XXXXXX
UDIENZA 23 SETTEMBRE 2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX"

contro

"XXXXXXXXXXXX XXXX XXX"

IL C.T.U.
arch. XXXXXXXX XXXXXX

Via XXXXXXX XXXXXXX n°x
xxxx - XXXXXX (Xx)
Cell.: 347-xxxxxxx
email: xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it
P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxx@archiworldpec.it

18 GIUGNO 2019

INDICE

PREMESSA	4
1. OPERAZIONI PERITALI.....	8
1.1. Verbale di primo accesso	8
2. DATI ACQUISITI	9
3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA CERRO Foglio 2 – P.lla 431 – Sub. 3	23
3.1. Stima sintetica-diretta.....	23
3.2. Stima analitica-indiretta	25
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA CERRO Foglio 2 – P.lla 431 – Sub. 5	27
4.1. Stima sintetica-diretta.....	27
4.2. Stima analitica-indiretta	29
5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA CERRO Foglio 2 – P.lla 445.....	46
5.1. Stima sintetica-diretta.....	46
5.2. Stima analitica-indiretta	48
CONCLUSIONI	52

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Figura 1 – <i>Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA CERRO</i> –	13
Figura 1 – <i>Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA CERRO</i> –	34
Tabella 1 – <i>Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Santa Paolina (AV)</i> –	24
Tabella 1 – <i>Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Santa Paolina (AV)</i> –	28
Tabella 1 – <i>Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Santa Paolina (AV)</i> –	47

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

PREMESSA

Con ordinanza, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **arch. XXXXXXXX XXXXXX**, con studio in XXXXXXXX (AV), alla via XXXXXXXX XXXXXXXX n°xx, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n°xxx ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°xxxx, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n°145/2018 promosso dalla "XXXXXXX XXXXXX XXXX" contro "XXXXXX XXXXXXXX Xx", invitandomi a comparire il giorno 21 gennaio 2019, per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.01].:

Premesso che il sottoscritto ha:

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

sostanzialmente, il quesito posto è il seguente:

1) redigere una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94 e ss. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- B. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel*

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

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

- F. allegghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;*
- G. per la categoria terreni allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;*
- H. per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, allegghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c;*
- I. per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c, allegghi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti allegghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;*
- J. per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione allegghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;*
- K. per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o*

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

L. depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;

M. il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

1. OPERAZIONI PERITALI

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando n°01 sopralluogo per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. allegato n°01].

1.1. Verbale di primo accesso

Tribunale Ordinario di Avellino in causa tra XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX VS XXXXXXXX XXXXXXXX XXX. RGE n°145/2018.

Il giorno 19 febbraio 2019 alle ore 10:00 si sono trovati suoi luoghi di causa la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX e il marito sig. XXXXXXXX XXXXXXXX ed il sottoscritto CTU arch. XXXXXXXX XXXXXXXX. Alla continua presenza dei signori il sottoscritto CTU procede ad ampio e dettagliato rilievo fotografico.

L'immobile oggetto del procedimento è posto nel Comune di Santa Paolina alla Via Cerro. Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti da un immobile al piano primo costituito da cantina al piano seminterrato, ed ampio appartamento con ingresso da corte comune, con veranda ingresso, cucina, studio, bagno ed ampio salone con due camere. Antistante a tale fabbricato vi è altro appartamento con scala ed ingresso su corte comune, al piano seminterrato è posto il laboratorio costituito da ampio locale, mediante scala comune si accede all'appartamento posto al piano primo costituito da ingresso, corridoio, cucina, sala pranzo, bagno e due camere da letto e due ampi balconi. Gli immobili sopra descritti sono occupati dai signori XXXXXXXX XXXXXXXX ed il marito XXXXXXXX XXXXX

Il verbale viene chiuso alle ore 11:00 il quale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

LCS

XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXX

Arch. XXXXXXXX XXXXX

2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto presente nei fascicoli di produzione, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Comune di Santa Paolina (AV). [cfr. allegato n.02].

In particolare:

✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Santa Paolina (AV), sono state acquisite:

- ✓ Copia conforme alla Concessione Edilizia n.47/79;

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



Figura 1 – *Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare in VIA Cerro* –





Dott. Arch. Xxxxxx Xxxxx

Via Xxxxxxx Xxxxxx n°x, xxxxx – Xxxxxxx (AV)

Cell.: +39 347-xxxxxxx

email: . xxxxxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx@archiworldpec.it



Dott. Arch. XXXXXXX XXXXX

Via XXXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (AV)

Cell.: +39 347-XXXXXXX

email: . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@archiworldpec.it

4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DEL COMPLESSO

IMMOBILIARE SITO IN VIA CERRO Foglio 2 – P.lla 431 – Sub. 5

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

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

4.1. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2018 e 2019, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del Comune di Santa Paolina (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2018.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Santa Paolina (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 470,00 €/mq ed i 570,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Provincia: AVELLINO

Comune: SANTA PAOLINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Ottimo	570	650	L	2,3	2,7	L
Laboratori	NORMALE	470	570	L	1,8	2,3	L

Tabella 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Santa Paolina (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

STIMA LOCALE ARTIGIANALE AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 2, particella 431, sub. 5)

Calcolo delle superficie:

Laboratorio = **101.20 mq**

Corte = 771.30 mq x 20% (sup. convenzionale) = **154.26 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **255.46 mq** (Sup. Convenzionale)

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 470,00 €/mq ed i 570,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 570,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 255,46 \text{ mq} \times 570,00 \text{ €/mq} = \mathbf{145.612,20 \text{ €}}$$

4.2. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 1,80 e 2,30 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 2,30 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$255,46 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 587,56 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$587,56 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.050,72 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano*, Etas Kompass, Milano, 1975].

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 586,56 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 7.050,72 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,75 = 5.288,04 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 176.268,00 \text{ €}$

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

LOCALE ARTIGIANALE AL PIANO SEMINTERRATO (foglio 2, particella 431, sub. 5)

$$V_{\text{FINALE}} = 145.612,20 \text{ €} + 176.268,00 \text{ €} = 321.880,20 \text{ €} / 2 = 160.940,10 \text{ €}$$

DESCRIZIONE DEI LUOGHI al Foglio 2 – P.lla 445

Il secondo fabbricato, censito al N.C.E.U. al Foglio 2 – P.lla 445, ospita il secondo immobile oggetto di pignoramento. Lo stesso fabbricato, si distribuisce su due livelli, piano terra e piano seminterrato. L'immobile oggetto di pignoramento, risulta collocato su entrambi i piani.

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento, è posto nel centro del Comune di Santa Paolina a pochi passi dal Municipio, nello specifico, è situato in Via Cerro, catastalmente riportata Via Ariella. Lo stesso, fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta prospiciente alla strada Comunale Via Cerro. Lo stesso fabbricato, risulta adiacente all'altro fabbricato sopra descritto e riportato al N.C.E.U. al foglio 2 – P.lla 431. Mediante portone in legno posto direttamente su detta Via Cerro o catastalmente Via Ariella, si accede al fabbricato oggetto di pignoramento

La struttura del fabbricato è in muratura e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura in tegole. Tompagnatura esterna in mattoni di tufo intonacati. La costruzione risalente presumibilmente agli anni '60, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è sufficiente.

L'accesso al fabbricato ospitante il bene oggetto di pignoramento, avviene direttamente da Via Cerro. Con l'ausilio di 4 gradini, si accede all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Mediante portone in legno posto sulla veranda in prossimità dell'ingresso di circa **12.20 mq**, si accede all'interno dell'unità immobiliare. L'immobile con destinazione d'uso ad appartamento, è composto da ingresso/corridoio di **3.60 mq** circa, salone di **61.05 mq** circa, cucina di **11.50 mq** circa, bagno di **4.25 mq** circa, due camere da letto rispettivamente di **34.40** e **13.00 mq** circa ed un vano cantina di **51.00 mq** circa raggiungibile mediante scala interna e collocato al piano seminterrato. Nell'insieme, l'unità immobiliare, vanta una superficie totale di **191.00 mq** circa.

I materiali usati per il completamento dell'appartamento sono:

Pavimentazione in graniglia di marmo; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; gli infissi in legno e alluminio; porte interne in legno; portoncino d'ingresso in alluminio.

L'impianto elettrico e l'impianto idraulico risultano datati ma funzionanti; l'impianto di riscaldamento è assicurato grazie ad una stufa a legna presente. Sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

L'appartamento risulta ben illuminato, e le condizioni di manutenzione e di decoro possono definirsi mediocri.

Si precisa, che allo stato di sopralluogo, gli immobili risultano occupati dai coniugi xxxxxxxx xxxxxxxxxx ed il marito xxxxxxxx xxxxxx.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia. Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto tecnico CTU, presso gli uffici tecnici del Comune di Santa Paolina, non è emerso alcun dato inerente a tale costruzione. Da una valutazione del sottoscritto tecnico CTU, si può attestare che la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967.

L'immobile oggetto di pignoramento, censito al Foglio 2 – P.lla 445 (Appartamento di Tipo Popolare), presenta delle difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Catastale della provincia di Avellino. Stando agli unici grafici a cui si può far fronte, ossia quelli depositati al catasto, ed al sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, non sono presenti quattro camere come riportate in planimetria catastale, ma bensì risultano abbattute le due pareti divisorie, formando così due unici vani di cospicua metratura. A tal riguardo, bisogna dare atto che dal sopralluogo emerso, in detta zona ove risultano demolite le tramezzature interne, si è provveduto ad un cambio di destinazione. Nello specifico, la situazione riscontrata dal sottoscritto CTU, ha evidenziato che nei due locali, viene svolta l'attività di taglio e cucito per tappezzeria. Lo stesso cambio di destinazione d'uso dei locali, non risulta in alcun modo formalizzato, né dal punto di vista urbanistico, né dal punto di vista catastale. Ed ancora, sul prospetto principale la finestra indicata sui grafici, risulta essere in realtà una porta che dall'interno, versa all'esterno. Stesso discorso per la finestra riportata graficamente sulla planimetria catastale in direzione SUD, ossia in prossimità dell'altro fabbricato oggetto di pignoramento; detta finestra, in realtà, è una porta che collega l'unità immobiliare innanzi descritta, al vano scala che porta al piano seminterrato, laddove è collocata la cantina. Ed infine, nel locale cantina, allo stato di sopralluogo, risulta individuata una finestra in direzione OVEST, la stessa completamente assente sui grafici catastali.

Ciò detto, al fine di sanare le difformità presenti, occorre presentare domanda di Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.23, D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 – art.7, D.P.R. 7 Settembre 2010, n°160; per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato e al piano terra. In seguito, dopo il rilascio della sanatoria, occorrerà presentare domanda presso l'Ufficio delle Agenzia delle Entrate – sez. Territorio della Provincia di Avellino al fine di variare la planimetria catastale presente.

Come risulta da attestato richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Santa Paolina, per il fabbricato in oggetto, non risulta depositata nessuna richiesta successiva di P. di C. e/o Concessione Edilizia in variante o in sanatoria né alcun certificato di collaudo statico, né certificato di agibilità.

Allo stato attuale è opportuno sottolineare che per i beni, oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Prestazione Energetico (A.P.E.), come ai sensi della Legge n° 90 del 03 agosto 2013⁽²⁾.

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

⁽²⁾ Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63

Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale
(G.U. n. 181 del 3 agosto 2013)



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



Dott. Arch. XXXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXX n°X, XXXXX – XXXXXX (AV)

Cell.: +39 347-XXXXXXX

email: . XXXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXX@archiworldpec.it







Dott. Arch. XXXXXXX XXXXX

Via XXXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (AV)

Cell.: +39 347-XXXXXXX

email: . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@archiworldpec.it





Dott. Arch. XXXXXX XXXXX

Via XXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXX (AV)

Cell.: +39 347-XXXXXXX

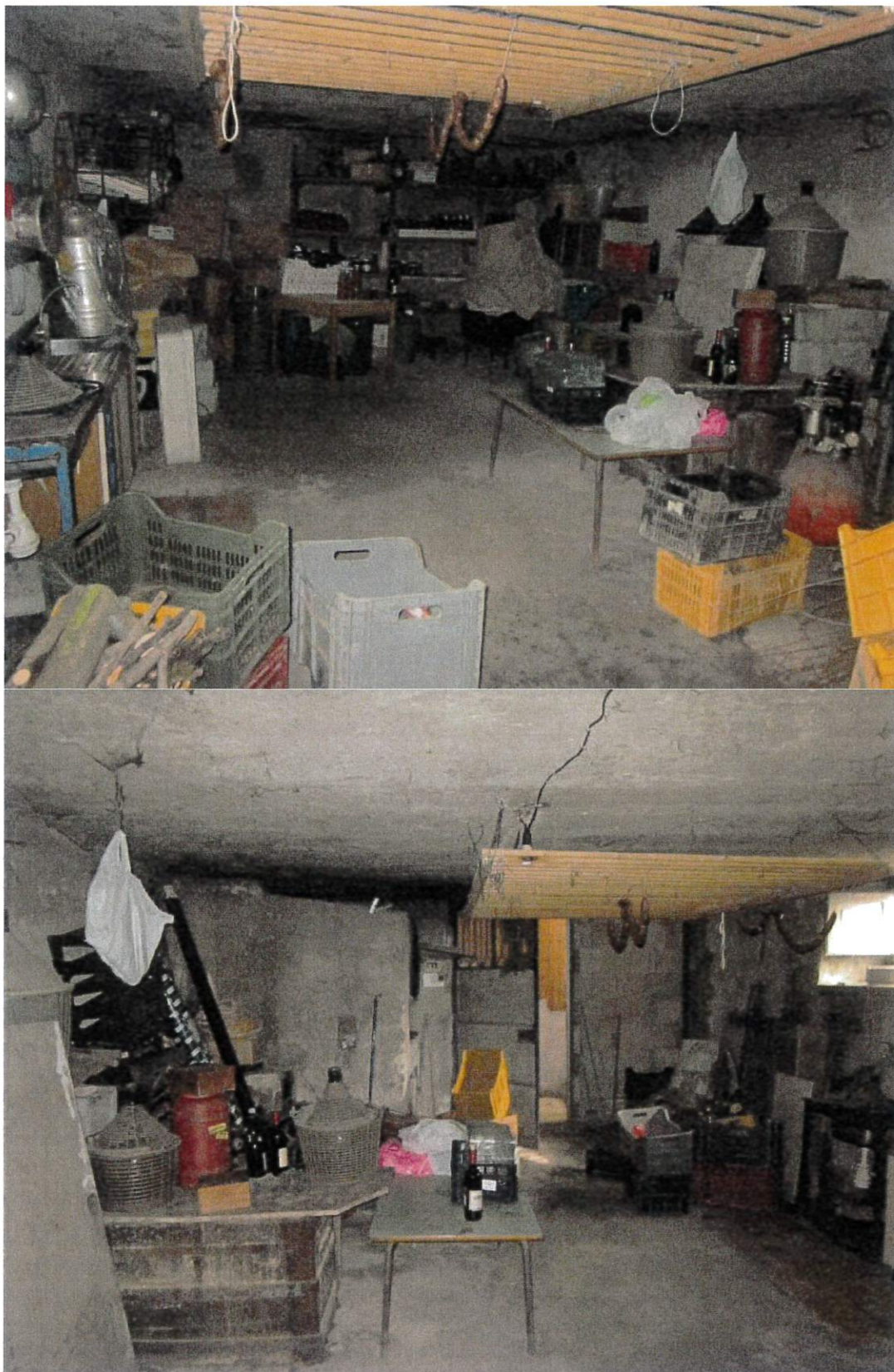
email: . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@archiworldpec.it









Dott. Arch. XXXXXXX XXXXX

Via XXXXXXX XXXXXX n°X, XXXXX – XXXXXXX (AV)

Cell.: +39 347-XXXXXXXXXX

email: . XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@archiworldpec.it

Pagina 44 di 52



5. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DEL COMPLESSO

IMMOBILIARE SITO IN VIA CERRO Foglio 2 – P.lla 445

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

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

5.1. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2018 e 2019, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del Comune di Santa Paolina (AV) con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale all'anno 2018.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Santa Paolina (AV).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 490,00 €/mq ed i 600,00 €/mq per tipologie di appartamenti con analoghe caratteristiche.

Provincia: AVELLINO
Comune: SANTA PAOLINA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	670	L	2,2	2,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	570	750	L	2,7	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	600	700	L	2,3	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	600	L	1,9	2,3	L
Box	NORMALE	340	470	L	1,3	1,9	L
Villa e Villini	Ottimo	730	820	L	2,8	3,4	L
Villa e Villini	NORMALE	600	730	L	2,3	2,8	L

Tabella 3 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Santa Paolina (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e

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

STIMA APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (foglio 2, particella 445)

Calcolo delle superficie:

Appartamento = **140.00 mq**

Cantina = 51.00 mq x 50% (sup. convenzionale) = **25.50 mq**

TOTALE utile per il calcolo = **165.50 mq**

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 490,00 €/mq ed i 600,00 €/mq per tipologie di locali con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trovano i locali, si considera come valore di riferimento del *range*, 490,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene che la superficie totale convenzionale:

$$V_{\text{stima diretta}} = 165,50 \text{ mq} \times 490,00 \text{ €/mq} = \mathbf{81.095,00 \text{ €}}$$

5.2. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 1,90 e 2,30 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore di 1,90 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$165,50 \text{ mq} \times 1,90 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 314,45 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$314,45 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.773,40 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano*, Etas Kompass, Milano, 1975].

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le sufficienti condizioni in cui versa l'immobile, è pari al 25%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,75$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 314,45 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.773,40 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,75 = 2.830,05 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 94.335,00 \text{ €}$

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

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (foglio 2, particella 445)

$$V_{\text{FINALE}} = 81.095,00 \text{ €} + 94.335,00 \text{ €} = 175.430,00 \text{ €} / 2 = 87.715,00 \text{ €}$$

Regolarità dei beni sotto il profilo Urbanistico

Attestato il fatto che i beni sopra descritti, risultano in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata, inoltre non sono state rispettate le destinazioni d'uso rispetto al progetto autorizzato; al fine di sanare le opere in difformità rispetto ai grafici acquisiti, occorre elaborare la seguente documentazione:

1. Permesso di Costruire in Sanatoria (Cambio di Destinazione d'uso - Assetto definitivo);
2. Verifica Statica;
3. Collaudo Statico;
4. Variazione Catastale;
5. Agibilità.

I costi della procedura sopra elencata, possono essere stimati in una spesa da sostenere pari a 14.000,00 € circa, considerando la variabile dei costi di oblazione da sostenere al Comune di Santa Paolina.

Possibilità di divisione degli immobili in LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento, possono essere tranquillamente essere divisi in lotti. Nella fattispecie, il sottoscritto CTU, già nella stima, ha provveduto ad elaborare il valore singolo di ogni unità immobiliare appurando la sua possibilità di vendita singola. Segue che, l'unità artigianale posta al piano seminterrato e la corte antistante, possono essere identificate come LOTTO 1. L'appartamento sito al piano terra o piano rialzato del fabbricato risalente agli anni '79, è identificato come LOTTO 2. Ed infine, l'appartamento ed il vano cantina localizzati nell'edificio costruito ante '67 e privo di titoli urbanistici, costituisce il LOTTO 3. Nello specifico:

LOTTO 1 = LOCALE ARTIGIANALE AL PIANO SEMINTERRATO + CORTE (foglio 2, particella 431, sub. 5) $V_{\text{FINALE}} = 160.940,10 \text{ €}$

LOTTO 2 = APPARTAMENTO AL PIANO TERRA o RIALZATO (foglio 2, particella 431, sub. 3) $V_{\text{FINALE}} = 70.832,82 \text{ €}$

LOTTO 3 = APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (foglio 2, particella 445) $V_{\text{FINALE}} = 87.715,00 \text{ €}$

Individuati i valori degli immobili divisi in lotti sopra descritti, il sottoscritto C.T.U., analizzato diversi fattori, tra cui la mancanza del certificato di **Agibilità**, certificato di **Collaudo Statico**, la presenza di **Opere Abusive** e quindi da sanare, nonché la ristrutturazione che occorre apportare agli immobili, ritiene opportuno, se non necessario, attribuire alla valutazione finale dei fabbricati, una decurtazione dal prezzo di una percentuale tra il 10% e il 35%.

Pertanto si attesta che:

LOTTO 1 = LOCALE ARTIGIANALE AL PIANO SEMINTERRATO + CORTE (foglio 2, particella 431, sub. 5) = 160.940,10 € (valore del fabbricato) – 35% (Agibilità, Collaudo Statico, Opere Abusive, Opere di Ristrutturazione...) = 104.611,05 €

LOTTO 2 = APPARTAMENTO AL PIANO TERRA o RIALZATO (foglio 2, particella 431, sub. 3) = 70.832,82 € (valore del fabbricato) – 10% (Agibilità, Collaudo Statico, Opere Abusive, Opere di Ristrutturazione...) = 63.749,54 €

LOTTO 3 = APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (foglio 2, particella 445) = 81.715,00 € (valore del fabbricato) – 40% (Agibilità, Collaudo Statico, Opere Abusive, Opere di Ristrutturazione...) = 49.029,00 €

CONCLUSIONI

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

$$V_{\text{TOTALE}} = \mathbf{217.389,59 \text{ €}}$$

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

xxxxxxxx (xx), Giugno 2019

IL C.T.U.

(arch. Xxxxxx xxxxxx)