

Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 3/2023 R.G.

Giudice: Dott. Astianatte De Vincentis

Creditore Procedente: INTESA SAN PAOLO SPA

Debitore:

[REDACTED]

Esperto: Ing. Maddalena Maria de Conciliis

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Avellino, 15 novembre 2023

Il C.T.U.

Ing. Maddalena Maria de Conciliis



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

1. OGGETTO DELLA RELAZIONE	3
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	3
3. RISPOSTE AI QUESITI	4
3.1. Quesito 1: Individuazione dei beni pignorati	4
3.2. Quesito 2: Verifica regolarità urbanistica	6
3.3. Quesito 3: Identificazione catastale	10
3.4. Quesito 4: Descrizione analitica del bene	11
3.5. Quesito 5: Valutazione del bene	13
3.5.1. <i>Premessa</i>	13
3.5.2. <i>Scopo della stima</i>	14
3.5.3. <i>Criteri e metodologia applicata</i>	14
3.5.4. <i>Indagini di mercato</i>	15
3.5.5. <i>Misurazione dell'immobile</i>	22
3.5.6. <i>Valore di mercato con il criterio di stima sintetico/diretto</i>	23
3.5.7. <i>Valore di mercato con il criterio di stima analitico/indiretto</i>	26
3.5.8. <i>Valutazione di mercato</i>	28
4. CONCLUSIONI	28



1. OGGETTO DELLA RELAZIONE

La sottoscritta **Ing. Maddalena Maria de Conciliis**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino n° 1123, con studio in Avellino al Corso Vittorio Emanuele II n. 123, veniva nominata dalla G.E. dott.ssa Michela Palladino "Esperto", per la stima dei beni pignorati, con atto del 5.05.2023. Con verbale di giuramento depositato nel fascicolo telematico della procedura il 12/05/2023, la stessa accettava l'incarico che si articola secondo i quesiti sinteticamente riassunti di seguito:

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, provveda l'esperto:

- 1. Alla esatta individuazione dei beni pignorati ed alla formazione, ove possibile, di uno o più lotti per la vendita,;*
- 2. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....e, in caso di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e succ.,;*
- 3. Alla identificazione catastale, previo accertamento della esatta rispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento;*

Rediga una relazione di consulenza generale che sia esaustiva dei seguenti punti:

- 4. Descrizione analitica dei beni indicandone la tipologia, la superficie utile, quella accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, l'altezza interna, etc.,;*
- 5. Valutazione degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, etc.,;*

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Ottenuto l'incarico dal Giudice delle Esecuzioni, esaminati gli atti ed i documenti allegati al procedimento de quo, la scrivente CTU, in data 4 ottobre 2023, alle ore 14.30 si recava presso gli immobili pignorati, siti in Altavilla Irpina (Av) alla via Giuseppe Mazzini nn.46 e 48, per effettuare il primo accesso, fissato per le vie brevi con il sig. [REDACTED], debitore esecutato.

Nel corso del sopralluogo, svolto alla presenza del debitore, veniva effettuata la ricognizione del compendio immobiliare, rappresentato da una porzione cielo/terra di un fabbricato per civili abitazioni, con accesso diretto dalla strada, posto in corrispondenza del civ.46 di via G. Mazzini.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli collegati da scala interna ed è composto da un locale cantina, al piano interrato, da un vano, disimpegno ed accessori al piano terra, con annessa piccola corte esterna di pertinenza esclusiva, da tre vani ed accessori al piano primo, due locali sottotetto al piano secondo. Il tutto confinante con via Giuseppe Mazzini ad est, terreno di proprietà



dei debitori esegutati ad ovest e proprietà aliene prospicienti la stessa via Mazzini sugli altri due lati.

Nel prosieguo venivano effettuati rilievi metrici e fotografici finalizzati alla redazione della CTU, sia esternamente che internamente all'immobile che si presentava in buono stato di uso e manutenzione.

Alla presente relazione si allega il verbale di sopralluogo redatto dal CTU e sottoscritto dai convenuti (cfr. **AII.1** - Verbale).

Nei successivi giorni 9 e 17 ottobre, la scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Altavilla Irpina per richiedere ed estrarre copia della documentazione inerente i provvedimenti urbanistici rilasciati relativamente agli immobili pignorati.

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1. Quesito 1: Individuazione dei beni pignorati

Il compendio staggito è rappresentato dalla porzione sud cielo/terra, di un fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in zona centrale del comune di Altavilla Irpina (AV), alla via Giuseppe Mazzini civici nn.46, 48, 50, 52 e 54. L'edificio nel suo complesso risulta composto da un piano interrato ad uso cantine, da un piano terra e un primo piano entrambi ad uso abitazione, oltre al sottotetto, e confina a est con la suddetta strada comunale Mazzini, a nord con fabbricato prospiciente la stessa via, di proprietà [REDACTED] ed altri, ad ovest con terreni agricoli di proprietà degli stessi debitori esegutati ed altri, a sud con altro fabbricato sempre prospiciente Via Giuseppe Mazzini di proprietà [REDACTED] ed altri.

L'immobile pignorato è un appartamento ad uso abitativo, con relative pertinenze, al quale si accede direttamente dal portoncino posto su via Mazzini in corrispondenza del civico n.46. L'unità immobiliare, che si sviluppa su quattro livelli collegati mediante scala interna, misura complessivamente circa 180 mq di superficie, e confina a est con la suddetta strada comunale Mazzini, a nord con immobili di proprietà [REDACTED] ed altri e/o [REDACTED] ed altri, appartenenti allo stesso fabbricato, ad ovest con terreno agricolo di proprietà degli stessi debitori esegutati e a sud con altro fabbricato prospiciente Via Giuseppe Mazzini di proprietà [REDACTED] ed Altri. (cfr. **AII.2** – Rilievo grafico).

L'immobile risulta allo stato occupato in forza di regolare contratto di locazione 3+2 con inizio 1.11.2022. (cfr. **AII.3** – Contratto di locazione)

Il compendio nel suo insieme rappresenta un **lotto unico** di vendita.

Nelle fig. 1,2 e 3 che seguono si individua, attraverso immagini tratte da Google Earth a diversa scala, l'ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione, rispetto ai principali centri di interesse.



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123



Fig.1 – Ubicazione del fabbricato rispetto a via Mazzini



Fig.2 – Ubicazione del fabbricato rispetto al centro di Altavilla Irpina



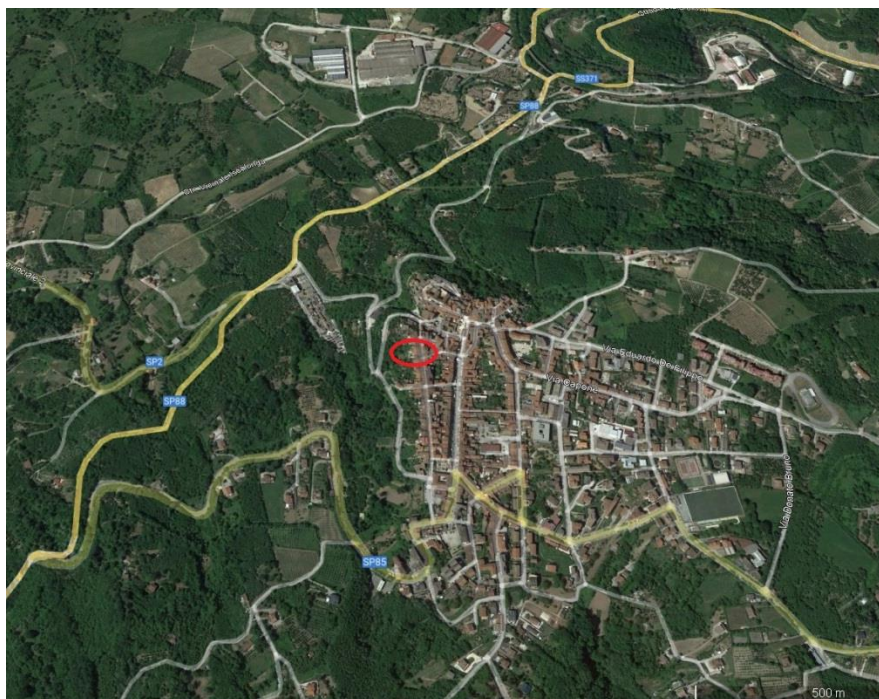


Fig.3 – Ubicazione del fabbricato rispetto alla principale via di comunicazione SP 88 (d = 950 m)

3.2. **Quesito 2: Verifica regolarità urbanistica**

Il fabbricato di cui fa parte il compendio pignorato, secondo quanto previsto dal PUC, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Altavilla Irpina, n. 37 del 28 dicembre 2021, ed emendato a seguito del recepimento delle raccomandazioni, osservazioni e prescrizioni degli Enti sovraordinati, ricade in zona territoriale omogenea A, centro antico e storico, per la quale, l'articolo.40 delle norme tecniche di attuazione allegate al piano prevede tra l'altro:

- Le aree che ricadono in tale Zto, qualificabili di interesse storico, artistico e ambientale, comprendono edifici, isolati o riuniti in complessi, e superfici non edificate, che, per il loro valore, possono e devono essere conservati.
- Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria A secondo il Dim 1444/1968.
- In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: direzionali, commerciali (fino a 100 mq di superficie di vendita, così come definita dalla normativa vigente in materia), turistico-ricettive – compatibili con la vocazione residenziale della Zto ossia B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù, albergo diffuso – artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art.216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
- In tali Zto è consentito l'accorpamento di unità immobiliari, il cambio di destinazione d'uso e la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3,



nonché adeguamenti funzionali, a parità di volumetria e con mantenimento delle facciate, secondo le modalità specificate agli Artt. 132, 133, 135 del Ruec.

- In tali Zto è vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
- Per gli edifici ricadenti nella Zto A sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, così come definite agli Artt. 120, 121, 122, 123 e 124 del Ruec.
- I particolari architettonici sono da assoggettare al restauro.

Nelle seguenti Figg. 4 e 5 sono riportati, rispettivamente, lo stralcio, con l'ubicazione del fabbricato rappresentato in zona A, della tavola tav. 25 del PUC, intitolata: Piano operativo _ Ambiti Urbani, e la rispettiva legenda.

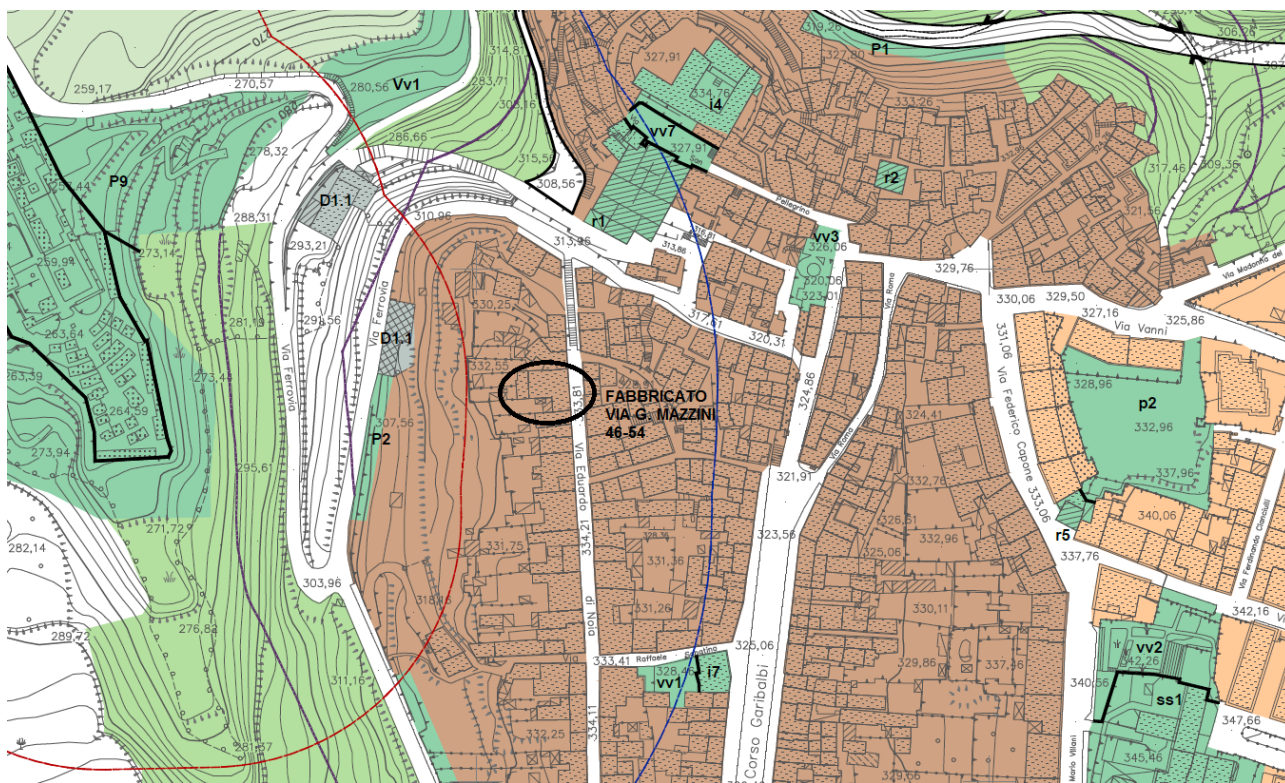


Fig.4 – PUC. Stralcio tav. 25

Legenda



Fig.5 – PUC. Stralcio legenda tav. 25

La costruzione del fabbricato fu iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente, a seguito dei danni subiti dal sisma del 23 novembre 1980, lo stesso fu riparato con provvedimento di autorizzazione ad edificare del 13 febbraio 1988, n.393, prot.858, buono contributo n.341 Legge 219/81 e succ. mod. ed int., e successive concessioni in variante del 24 dicembre 1990, n.693, prot. 6831, pratica n.341/A e del 13 agosto 1991, n.893, rilasciati dal comune di Altavilla Irpina. I lavori iniziati in data 11 luglio 1990 furono ultimati in data 10 aprile 1992, così come risulta dall'elaborato "Stato finale dei lavori" redatto il 24 marzo 2004 dal direttore dei lavori geom. Luigi Tartaglia, protocollato presso il comune di Altavilla Irpina il 5 agosto 1993 al n.4661. (cfr. **All.4** - Stato Finale 5.8.1993 prot. n.4661)

L'unità immobiliare in oggetto, ha subito, successivamente all'ultimo titolo edilizio depositato, interventi che hanno comportato alcune modifiche alla distribuzione degli ambienti, al volume e ai

prospetti, rispetto alla configurazione rappresentata nelle tavole grafiche allegate allo stato finale sopra menzionato.

Al piano terra, precisamente, è stato chiuso il portico, mediante la realizzazione di una tompagnatura finestrata ed è stato demolito il preesistente divisorio tra gli ambienti interni e il porticato stesso, allo scopo di realizzare un nuovo locale cucina; è stato creato un nuovo accesso sulla corte esclusiva, mediante la realizzazione di una porta finestra in luogo della preesistente finestra prospiciente la corte stessa; mediante demolizione e realizzazione di tramezzature interne, è stato ricavato un bagno e sono state lievemente modificate le aperture che collegano i diversi vani; la rampa scale interne che porta ai piani superiori, ha subito una redistribuzione dei gradini; Il preesistente portoncino di ingresso su via Mazzini, corrispondente al civ. 48, è stato sostituito con una piccola finestra, di che l'unico accesso all'appartamento su via Mazzini corrisponde attualmente al civ. 46.

Per l'immobile in parola, conseguentemente, **non è verificata la conformità urbanistica.**

Tutti le opere abusive eseguite, escluse la chiusura del porticato, la realizzazione del nuovo accesso sulla corte esclusiva e la trasformazione del portoncino di ingresso su via Mazzini, sono classificabili come manutenzione straordinaria e sono **regolarizzabili**, in quanto rispettano la doppia conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA). L'oblazione a carico del committente per la CILA in sanatoria è di 1.000€, a cui va aggiunto il compenso del professionista che seguirà la pratica.

La chiusura del portico, che comporta la realizzazione di un nuovo locale autonomamente utilizzabile, con conseguente incremento della preesistente volumetria, la realizzazione del nuovo accesso sulla corte esclusiva e la trasformazione del portoncino d'ingresso su via Mazzini, che comportano variazione dei prospetti, sono opere tutte riconducibili ad un intervento di ristrutturazione edilizia, dal momento che danno vita ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, come previsto dall'art. 10, comma 1, lett. c), d.P.R. 380/2001. Gli interventi suddetti sono **abusi edilizi non sanabili** in quanto non rispettano la doppia conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2000.

Nella zona A, in cui ricade il fabbricato, difatti, sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo, definite agli Artt. 120, 121, 122, 123 e 124 del Ruc, e non della ristrutturazione edilizia con variazione di volumetria e modifica delle facciate, così come espresso nel dettaglio ai commi 4 e 6 dell'art. 40 delle norme tecniche di attuazione del PUC, sopra riportato.

Gli interventi suddetti vanno pertanto demoliti con il ripristino dello stato dei luoghi.

(cfr. **All.5** – Rilievi stato di fatto con indicazioni delle opere eseguite senza titolo edilizio).



3.3. Quesito 3: Identificazione catastale

I cespiti in Altavilla Irpina (AV) alla via Giuseppe Mazzini nn. 46-48, identificati catastalmente nell'atto di pignoramento come segue:

"fabbricato composto da un locale cantina in piano seminterrato di circa mq.29, un vano, disimpegno, portico e bagno al piano terra, due vani ed accessori in primo piano e due locali al secondo piano, con annessa piccola corte di pertinenza esclusiva dello stesso, della superficie di circa mq.24, il tutto confinante con detta via Mazzini, proprietà [REDACTED], riportato in catasto urbano al foglio 3, p.lla 273/9 e275/1 (graffate), via Giuseppe Mazzini nn.46-48, p.T-1-2-S1, cat. A/4, cl.3, vani 6, R.C. euro 226,21",

sono pervenuti ai debitori esecutati signori [REDACTED], nato a Benevento il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 750/1000 e [REDACTED], nato ad Avellino il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di 250/1000 con i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa di Eredità a rogito dott. D'Amore Pellegrino del 10.08.2022, rep.230158/46288, trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio pubblicità immobiliare di Avellino il 2.09.2022 al n.12764 di formalità.
- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Avellino l' 8.10.2021 al n. 432430/88888, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Avellino l' 11.10.2021 al n.13950 di formalità; favore: [REDACTED], nato a Benevento il [REDACTED], e [REDACTED], nato ad Avellino il [REDACTED], per i diritti di 1/4 ciascuno di piena proprietà; contro: [REDACTED], nata ad Altavilla Irpina (AV) il [REDACTED], deceduta il [REDACTED], per i diritti di 1/2 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di compravendita, a rogito dott. Trani Caterina del 27.02.2007, rep.41639/9632, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Avellino l' 3.03.2027 al n.3661 di formalità; favore: [REDACTED], nato a Benevento il [REDACTED], e [REDACTED], nata ad Altavilla Irpina (AV) il [REDACTED], per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà; contro: [REDACTED], nata ad Altavilla Irpina (AV) [REDACTED], ed altri per i diritti complessivamente pari a 1/1 di piena proprietà (cfr. **All.6** – Atti di provenienza) .

Gli immobili risultano **corrispondere catastalmente ai dati specificati negli atti di pignoramento** e precisamente sono attualmente censiti in Catasto Fabbricati come segue

Comune di ALTAVILLA IRPINA (A228) (AV)

Foglio 3 Particella 273 Subalterno 9

Foglio 3 Particella 275 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 226,21

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 6 vani



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 46-48 Piano T-1 - 2-S1

Dati di superficie: Totale: 180 m2 Totale escluse aree scoperte b): 176 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

1

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

2

Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 2)

Atto 1: del 27/02/2007 Pubblico ufficiale TRANI CATERINA Sede BAIANO (AV) Repertorio n. 41639 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3661.1/2007 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 05/03/2007

Atto 2: SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 07/05/2017 Sede AVELLINO (AV) Registrazione Volume 88888 n. 432430 registrato in data 03/10/2021 -Trascrizione n. 13950.2/2021 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 11/10/2021

Lo stato di fatto dei luoghi, rilevato durante l'accesso, corrisponde parzialmente alle planimetrie catastali attuali dell'immobile; alcune modifiche alla distribuzione degli ambienti, rispetto alla configurazione rappresentata nelle tavole grafiche depositate presso il comune di Altavilla Irpina, sono state riportate, di fatti, in planimetria catastale prima del rogito del 27/02/2007 (Atto 1): VARIAZIONE del 08/02/2007 Pratica n. AV0019124 in atti dal 08/02/2007 RISTR-DIV DISTR SPAZI-VAR.TOPONOM (n. 714.1/2007). Non sono invece riportate le variazioni eseguite successivamente al rogito stesso del 2007 (cfr. **AII.7** - Documentazione catastale).

Nel momento in cui si procederà alla sanatoria degli interventi regolarizzabili e alla demolizione degli abusi non sanabili, andranno depositate nuove planimetrie catastali aggiornate.

La denuncia di variazione catastale ha un costo di servizio di 50€, a cui va aggiunto il compenso del professionista che seguirà la pratica.

3.4. Quesito 4: Descrizione analitica del bene

L'immobile pignorato è un appartamento ad uso abitativo, con relative pertinenze, facente parte di un fabbricato a destinazione residenziale, ubicato in zona centrale del comune di Altavilla Irpina (Av), alla via Giuseppe Mazzini, la cui edificazione è precedente al 1967.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e presenta un sottotetto ed un piano interrato; ha struttura portante in muratura e solai in putrelle e tavelle, copertura a tetto con manto in coppi. L'edificio non è dotato di ascensore e si presenta nel complesso in discreto stato di uso e manutenzione.

L'appartamento, con accesso autonomo da via Mazzini n.46, si sviluppa su quattro livelli collegati mediante scala interna; si compone di:



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

- cantina al piano interrato, con altezza utile pari a 2.20 m,
- ingresso/soggiorno, cucina e bagno, senza areazione ed illuminazione diretta, al piano terra, per un'altezza utile di circa 4.00 m,
- soggiorno, due camere da letto e un bagno aero-illuminato, al secondo piano di altezza utile pari a 3.50 m,
- due locali al piano sottotetto di altezza variabile mediamente pari a 2.30 m.

L'unità immobiliare dispone di una corte esclusiva con accesso diretto al piano terra, è dotata di esposizione multipla ad est ed ovest, di due balconi al primo piano con affaccio sia su via Mazzini che sulla corte. La corte confina con un piccolo appezzamento di terreno di proprietà degli stessi esecutati che non è compreso nel pignoramento e quindi nel lotto di vendita.

Le tramezzature dell'appartamento sono realizzate in forati da 8 cm, intonacate con finitura a frattazzo liscia. I pavimenti sono in gres porcellanato, anche nei locali di servizio dove le pareti sono rivestite sempre in gres per un'altezza di circa 2.00 m. Gli impianti dell'abitazione sono sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato e rivestito e gli infissi esterni sono in legno con scuretti. La porta di caposcala è anch'essa in legno tamburato, non provvista di blindatura. L'impianto termico è autonomo con elementi riscaldanti in ferro. Le acque reflue di pertinenza dell'appartamento sono convogliate alla fognatura comunale.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione (cfr. **AII.8** - Rilievo fotografico).

Di seguito si riportano, in forma tabellare le superfici utili parziali, distinte per ambiente, la superficie utile totale abitabile (Sua) e le superficie non residenziali coperte e scoperte di pertinenza (Snr).



Piano	Ambiente	Sua [mq]	Snr Coperte [mq]	Snr Scoperte [mq]
S1	Cantina		25.25	
T	Ingresso/soggiorno	17.82		
	Scale	8.27		
	Wc	1.64		
	Ripostiglio	1.80		
	Disimpegno	5.33		
	Portico/Cucina		3.38	
	Corte esclusiva			23.85
1	Soggiorno	17.55		
	Letto 1	24.84		
	Letto 2	8.93		
	Wc	3.76		
	Disimpegno	1.90		
	Pianerottolo smonto	1.42		
	Balcone			1.68
	Balcone			3.50
2	Locale 1		19.08	
	Locale 2		24.84	
	Disimpegno		1.09	
TOTALE		93.26	48.39	29.03

Tab.1 - Superfici nette immobile

3.5. Quesito 5: Valutazione del bene

3.5.1. *Premessa*

La determinazione del valore di un bene immobiliare deve essere basata su appropriati procedimenti e criteri di stima che comportino risultati univoci, qualitativamente apprezzabili e replicabili anche da valutatori terzi. A tal riguardo, per la presente stima, è stato preso in considerazione il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Italian Property Valuation Standard- di Tecnoborsa (V edizione, 2018) che recepisce le versioni più recenti degli standard internazionali (International Valuation Standards, IVS), europei (European Valuation Standards, EVS) e degli Standard Globali di Valutazione RICS (Standard RICS). Il Codice delle Valutazioni Immobiliari costituisce un punto di riferimento univoco e largamente condiviso e al quale si rimanda per tutti gli aspetti specifici e procedurali.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto la sottoscritta in qualità di esperto estimatore ritiene di adottare, come procedimenti di stima, quelli discendenti dal metodo comparativo e precisamente:



- Il procedimento sintetico o diretto, vale a dire il metodo che si basa sul confronto tra i prezzi di transazioni relative a beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.
- Il procedimento analitico o indiretto che si applica attualizzando i redditi del bene, netti o lordi, futuri e ordinari, per n anni ad un saggio r di fruttuosità indicato dal mercato.

3.5.2. *Scopo della stima*

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima, ossia che di uno stesso bene si possono effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo stesso scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina l'aspetto economico del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima, che in questo caso è rappresentato dalla individuazione del valore di mercato del bene.

Il valore di mercato (V_m), rappresenta la più probabile quantità di denaro che, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

3.5.3. *Criteri e metodologia applicata*

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni individuare il prezzo, cioè il più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato (V_m) cui si perviene, più precisamente, va definito come "più probabile valore" in quanto, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile; ciò non di meno, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento, per determinare il più probabile valore di mercato si adotta il metodo di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, e si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene. Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o “additivo”
- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata

Il procedimento analitico o indiretto che si applica si basa sull'attualizzazione del reddito del bene, ovvero il valore di mercato di un bene immobile posto uguale al flusso dei suoi redditi netti o lordi scontati all'attualità.

3.5.4. Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Le fonti dirette sono rappresentate dai valori dichiarati nei contratti di cui si dispone, normalizzati al periodo di riferimento della stima che corrisponde al tempo dell'incarico ricevuto, maggio 2023. Per le fonti indirette, si fa riferimento alle quotazioni dell'OMI relative al I semestre 2023, ed alle quotazioni del borsino immobiliare attuali, che sono sempre espresse in relazione all'unità di superficie degli immobili.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili e quindi del lotto oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati in precedenza, sono esplicitati come segue.



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

FONTI DIRETTE:

Vendita

Atto di compravendita in notaio Caterina Trani di Baiano (AV) del 27/02/2007 numero di repertorio 41639/9632, trascritto il 3/03/2007 n. 4753/3361, dal quale si evince il valore assunto ai fini fiscali per il compendio immobiliare di via Mazzini ad Altavilla Irpina

Euro 81.000,00 (Euro ottantunomila/00)

Risultati della consultazione dei valori immobiliari dichiarati fonte Agenzia delle Entrate:

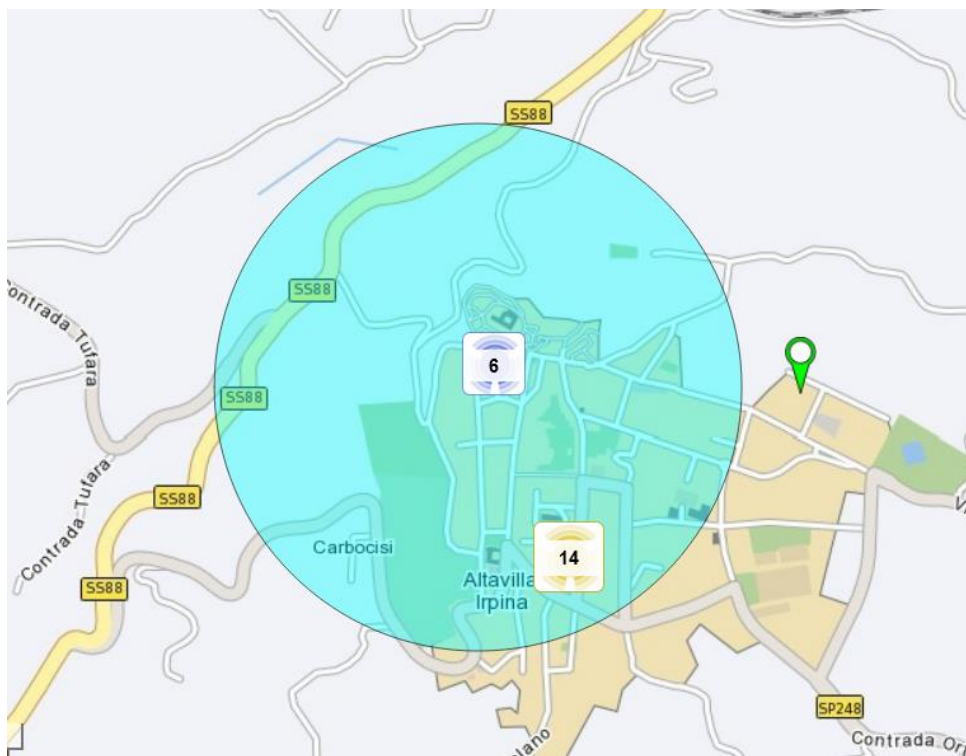
Anni 2022 e I semestre 2023

Provincia: AVELLINO

Comune: Altavilla Irpina

Destinazione: Residenziale

Zona rappresentata



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

Immobili reperiti: 20

Atti selezionati: 9

Residenziale - Marzo 2019 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 60.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A04 8 vani Quota trasferita 100%	Residenziale - Marzo 2019 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 50.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A04 4 vani Quota trasferita 100%	Residenziale - Febbraio 2022 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 31.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A04 106 m² Quota trasferita 100%
Residenziale - Giugno 2022 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 37.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A04 103 m² Quota trasferita 100%	Residenziale - Febbraio 2022 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 31.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A04 106 m² Quota trasferita 100%	Residenziale - Novembre 2022 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 58.100 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A02 168 m² Quota trasferita 100%
Residenziale - Novembre 2022 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 90.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: D1 Immobile: RES A02 125 m² Quota trasferita 100%	Residenziale - Aprile 2023 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 85.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A04 191 m² Quota trasferita 100%	Residenziale - Giugno 2023 Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 40.000 € Dettaglio scheda → Comune di ALTAVILLA IRPINA Zona OMI: B1 Immobile: RES A04 87 m² Quota trasferita 100%

FONTI DIRETTE:**Locazione**

Atto di locazione ad uso abitativo a canone concordato (studenti universitari) del 16.11.2022, dal quale si evince il canone di locazione per il compendio immobiliare di via Mazzini ad Altavilla Irpina Euro 6000,00/anno (Euro ottantunomila/00 all'anno)



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

FONTI INDIRETTE

Vendita e locazione

VALORI unitari riferiti alla **superficie utile lorda** degli immobili, estratti dalle tabelle OMI e relativi

a:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: Altavilla Irpina

Fascia/zona: CORSO GARIBALDI-VIA VILLANI-VIA DI NOIA-VIA MAZZINI

Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	830	970	3.2	3.9
Abitazioni civili	Normale	650	830	2.6	3.4
Ab. Tipo econ.	Ottimo	730	830	3	3.6
Ab. Tipo econ.	Normale	560	730	2.4	3.1



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123







VALORI unitari riferiti alle **superfici commerciali** dell'immobili, tratti dalle tabelle pubblicate dal Borsino immobiliare e relativi a:

III trimestre 2022

Altavilla Irpina (AV)

Zona: Centro

Vendita

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo <i>Euro 776</i>	Valore medio <i>Euro 845</i>	Valore massimo <i>Euro 915</i>	
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo <i>Euro 662</i>	Valore medio <i>Euro 726</i>	Valore massimo <i>Euro 789</i>	
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo <i>Euro 589</i>	Valore medio <i>Euro 635</i>	Valore massimo <i>Euro 682</i>	
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	Valore minimo <i>Euro 740</i>	Valore medio <i>Euro 818</i>	Valore massimo <i>Euro 897</i>	



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

Locazione

 Abitazioni in stabili di 1° fascia ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 3,08	Euro 3,36	Euro 3,64	

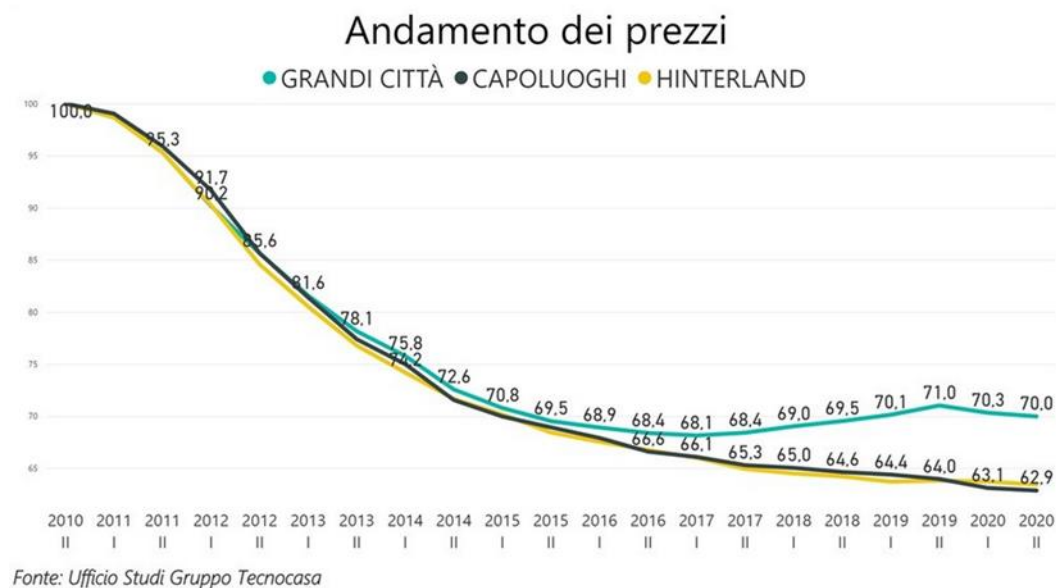
 Abitazioni in stabili di fascia media ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,63	Euro 2,92	Euro 3,22	

 Abitazioni in stabili di 2° fascia ☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 2,24	Euro 2,57	Euro 2,89	

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 3,06	Euro 3,35	Euro 3,64	

La normalizzazione dei valori al periodo di riferimento della stima, che corrisponde al tempo dell'incarico ricevuto maggio 2023, si effettua tenendo in considerazione l'andamento del mercato in Italia (fonte Tecnocasa) e in Altavilla Irpina (fonte Immobiliare.it) rappresentato nei seguenti grafici:





Andamento dei prezzi degli immobili a Altavilla Irpina

I grafici seguenti mostrano l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Altavilla Irpina, sia in vendita sia in affitto.



Normalizzazione fonti dirette e fonti indirette al periodo della stima (2023)

Come si rileva le quotazioni in Italia nell'ultimo decennio, nelle zone periferiche (Interland), hanno subito una contrazione di circa il 30%, che viene confermato a livello locale ad Altavilla Irpina con riferimento ai dati degli ultimi 5 anni.

Sulla base delle precedenti osservazioni, si assume per il periodo 2007/2023, pari a $r = 0.70$, il rapporto di normalizzazione.

3.5.5. Misurazione dell'immobile

I parametri caratteristici di superficie degli immobili utilizzati nel mercato immobiliare sono rappresentati dalla superficie commerciale vendibile (Scv), che viene utilizzata in alternativa con la superficie utile lorda (Sul), nella determinazione del valore di un immobile oggetto di compravendita, e dalla superficie utile netta o abitabile (Sua), che viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

I criteri adottati per la misurazione della superficie commerciale vendibile (Scv) dell'immobile oggetto della presente relazione sono riportati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2" edito dall'Agenzia delle Entrate:

a) Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare va computata come di seguito:

Balconi, terrazzi e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

va computata come di seguito:

nella misura del 30% della superficie fino a mq 25;



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;

- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie dell'unità immobiliare va computata come di seguito:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La Superficie utile lorda (Sul) si misura con gli stessi criteri al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

La Superficie utile netta omogeneizzata (Sua), si misura con gli stessi criteri al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

A fronte di queste premesse il calcolo delle superfici dei singoli immobili fornisce i valori riportati nella seguente tabella:

Scv [mq]	Sul [mq]	Sua [mq]
185	155	125

Tab.3 - Superfici immobile

3.5.6. Valore di mercato con il criterio di stima sintetico/diretto

Effettuando le opportune riconciliazioni e considerando la reale consistenza dei beni si ottiene il seguente VALORE di stima diretta da fonti dirette [V'_M (stima diretta)], per il lotto di vendita:



$$\begin{aligned} V'_{M \text{ (stima diretta)}} &= (0.7*81000+60000/8*6+50000/4*6+31000/106*180+37000/103*180+ \\ &+31000/106*180+58100/168*180+90000/125*180+85000/191*180+ \\ &+40000/87*180)/10 = \\ &= (56700+45000+75000+52642+64660+52642+62250+129600+80105+ \\ &+82759)/10 = \mathbf{70136,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Quanto alle fonti indirette, utilizzando i valori più rappresentativo della situazione in oggetto da esse desunto e considerando la reale consistenza (superficie omogeneizzata) del bene si ottiene dapprima il seguente valore di riferimento $V_{M,R}$ e successivamente, attraverso il metodo moltiplicativo, il VALORE di stima diretta da fonti indirette [$V''_{M \text{ (stima diretta)}}$] validi per il lotto pignorato:

$$V_{M,R} = (830*155+726*185)/2 = \mathbf{131480,00 \text{ €}}$$

Il metodo moltiplicativo (autore Forte) fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di merito ed è pari a: $K = (K1*K2*K3*...*Kn)$. Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V''_{M \text{ (stima diretta)}} = V_{M,R} * K$$

I coefficienti moltiplicatori consentono di ponderare il valore medio di riferimento per stimare il valore del bene in esame che presenti caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Sotto il profilo operativo si tratta di:

- Individuare le differenze che esistono tra il bene oggetto di stima e i bene di riferimento;
- Stimare i coefficienti di differenziazione mediante metodi qualitativi o quantitativi.

I coefficienti possono essere applicati indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima) sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire, con la maggiore possibile approssimazione, l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

Per la valutazione delle caratteristiche degli immobili, si espongono i parametri adottati in letteratura tecnica. La differenziazione da operare, nel caso di specie, è sulle caratteristiche



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

estrinseche (qualità peculiari possedute dall'intorno di un edificio ovvero di un'unità immobiliare) ed intrinseche (qualità peculiari possedute da una unità immobiliare, ovvero da un edificio) dell'unità immobiliare in oggetto.

Pertanto, la differenziazione parametrica da riportare attiene, fatti salvi i parametri generali riguardanti l'esposizione, l'ubicazione e la disposizione planimetrica, alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che incidono sulla valutazione dell'immobile.

Con riferimento alle seguenti tabelle che riportano i valori dei coefficienti di merito più frequentemente utilizzati, per immobili residenziali e box auto, si ottiene quanto di seguito riportato.

Coefficienti validi per tutte le tipologie

K1, K2, K3, K4, K5

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0,00%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	10,00%
Piano 3°	0%
Nuova costruzione	+15%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10,00%

ETA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

Coefficienti validi per immobili residenziali

K6

Coefficienti di Differenziazione per livello di piano - Edifici senza ascensore	
Piano terreno e rialzato senza giardino di proprietà	0,95
Piano Terreno e rialzato con giardino di proprietà	0,98
Primo piano	1,00
Piano secondo	0,95
Piano terzo	0,85
Piano quarto e piani superiori	0,75

K7

Coefficienti di qualità	
Immobili residenziali di pregio architettonico	da 1,10 a 1,20
Immobili residenziali con finiture di qualità superiori alla norma	da 1,05 a 1,10
Abitazione in residence o in contesto residenziale di pregio	da 1,05 a 1,15
Abitazioni con vista lago	da 1,10 a 1,30
Immobili di edilizia economica-popolare	0,80
Edifici con struttura orizzontale costruita da orditura in legno	0,85
Abitazioni con riscaldamento centralizzato senza contabilizzatori di calore o a gasolio	0,95
Abitazioni senza doppio servizio, con un minimo di 4 locali	0,95
Abitazioni senza balconi, a partire dal primo piano	da 0,85 a 0,95
Edifici provvisti di parcheggio condominiale (con almeno un posto per almeno ogni unità)	1,05
Edifici provvisti di parcheggio a rotazione condominiale	1,02
Edifici senza parcheggio condominiale	da 0,98 a 1,00
Abitazioni non servite da strada carrabile o con scalinata	0,70
Abitazioni in zone sprovviste di servizi e/o trasporti pubblici	0,95
Esposizione nord	0,95
Abitazioni con giardino condominiale di superficie superiore di almeno 4 volte la superficie in pianta del condominio	1,05

In definitiva si assume

$$K = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7 = 1.00 \cdot 1.05 \cdot 1.00 \cdot 1.00 \cdot 1.05 \cdot 1.00 \cdot (0.80 \cdot 0.95^*) = 0.84$$

$$V''_M \text{ (stima diretta)} = V_{M,R} \cdot K = 131480 \cdot 0.84 = \mathbf{110443,00 \text{ €}}$$

Operando la media tra valori di stima diretti ottenuti dalle fonti dirette e indirette si ottiene per il lotto nel suo insieme:

$$V_M \text{ (stima diretta)} = (70136 + 110443) / 2 = \mathbf{90290,00 \text{ €}}$$

3.5.7. Valore di mercato con il criterio di stima analitico/indiretto

I dati necessari per l'individuazione del più probabile valore di mercato con il criterio indiretto sono:

- Il canone di locazione reale o presunto;

- Il tasso di capitalizzazione;
- I costi di gestione e la tassazione.

Il canone di locazione presunto si è calcolato a partire dal canone realmente pagato attualmente dagli occupanti, oltre che dai VALORI unitari riferiti alla **superficie utile lorda** degli immobili, estratti dalle tabelle OMI e dai VALORI unitari riferiti alle **superfici commerciali** dell'immobili, tratti dalle tabelle pubblicate dal Borsino immobiliare, valori tutti riportati nelle tabelle del precedente paragrafo.

A partire dalla media tra i valori di locazione delle fonti, considerando la reale consistenza (superficie omogeneizzata) dei beni e i dovuti coefficienti di merito, si ottiene il valore locativo annuo (reddito lordo annuo) presunto per il lotto:

$$R_L = [6000 + 0.85 \cdot 12 \cdot 3.4 \cdot 155 + 0.85 \cdot 12 \cdot 2.92 \cdot 185] / 3 = (6000 + 5375 + 5510) / 3 = 5628,00 \text{ €}$$

Nella stima per capitalizzazione del reddito, il valore di mercato è dato dalla formula:

$$V_M \text{ (stima indiretta)} = R_N / r_N + A - D$$

Dove:

$R_N = R_L - S_P$ è il reddito netto capitalizzabile, dato dalla differenza tra il reddito lordo R_L e le spese S_P a carico del proprietario, quali quelle dovute a manutenzione, servizi, assicurazioni, ammortamento, imposte e tasse;

r_N = saggio di capitalizzazione, calcolato come rapporto tra la somma dei redditi medi normali e i relativi valori di mercato riferiti a beni immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;

A e D = apporto di eventuali aggiunte o detrazioni al valore normale per tener conto delle condizioni fuori normalità.

Nella tabella seguente si riportano i valori in percentuale sul reddito lordo, delle spese, attribuiti dai diversi autori. Nella consuetudine tecnica si tende ad attribuire il dato medio espresso dal Forte, che è pari al 20%, per immobili residenziali.

Spese in detrazione	Forte, De Rossi (1979)			Michieli (1993)			Realfonzo (1996)		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	2%	4%	3,0%	4%	8%	6,0%	2%	6%	4,0%
Servizi	2%	5%	3,5%	5%	8%	6,5%	2%	5%	3,5%
Inesigibilità	1%	4%	2,5%	2%	3%	2,5%	1%	3%	2,0%
Assicurazioni	0%	0,5%	0,3%	1%	2,0%	1,5%			0,5%
Ammortamento	0%	1,0%	0,5%	2%	3,0%	2,5%	1%	2,5%	1,5%
Amministrazione	0%	3%	1,5%	2%	4%	3,0%	1%	3%	1,8%
Imposte	7%	11%	9,0%	10%	15%	12,5%			11,25%
Totale	12%	28,5%	20%	26%	43%	35%	17,75%	31,25%	24,5%

Il valore del reddito netto per il lotto, pertanto, risulta:

$$R_N = 0.8 \cdot 5628,00 = 4503,00 \text{ €}$$



Il saggio medio in letteratura tecnica (autore Orefice), assume i valori in tabella:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Ne consegue

$$V_M \text{ (stima indiretta)} = 4503/4.0 \cdot 100 = \mathbf{112566,00 \text{ €}}$$

3.5.8. Valutazione di mercato

Si determina il più probabile valore di mercato delle lotto nel suo complesso, oggetto della presente stima, effettuando la media dei valori di mercato desunti dai due metodi di stima.

$$\underline{V_M = (90290 + 112566)/2 = \mathbf{101428,00 \text{ €}}}$$

Il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto si stima in:

$$\mathbf{V_m = 100.000,00 \text{ €}}$$

(diconsi Euro centomila/00)

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto si sintetizza che:

1. **Il lotto unico** oggetto di stima consiste in un appartamento uso abitazione e relative pertinenze di circa 180 mq, attualmente occupato in forza di regolare contratto di locazione 3+2 con inizio 1.11.2022, per un canone di **6000 €/anno**, che si sviluppa su quattro livelli collegati mediante scala interna all'interno di un fabbricato sito in zona centrale del comune di Altavilla Irpina (AV), alla via Giuseppe Mazzini n.46.
2. Il fabbricato, ubicato in zona territoriale omogenea A, centro antico e storico, come perimetrata nelle tavole del PUC vigente, è stato realizzato prima del 1967. A seguito dei danni subiti dal sisma del 23 novembre 1980, lo stesso fu riparato con provvedimento di autorizzazione ad edificare del 13 febbraio 1988, n.393, prot.858, buono contributo n.341 Legge 219/81 e succ. mod. ed int., e successive concessioni in variante del 24 dicembre 1990, n.693, prot. 6831, pratica n.341/A e del 13 agosto 1991, n.893, rilasciati dal comune di Altavilla Irpina.
Per l'unità immobiliare staggita, che ha subito, successivamente all'ultimo titolo edilizio depositato, interventi di ristrutturazione edilizia **non è verificata la conformità urbanistica**. I lavori eseguiti sono **parzialmente regolarizzabili**, mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA). Vi sono **lavori abusivi non regolarizzabili** per i quali è necessario ricorrere alla demolizione.



3. Gli immobili staggit **corrispondono catastalmente** ai dati specificati negli atti di pignoramento e precisamente sono attualmente censiti in Catasto Fabbricati come segue:

Comune di ALTAVILLA IRPINA (A228) (AV)

Foglio 3 Particella 273 Subalterno 9

Foglio 3 Particella 275 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 226,21

Categoria A/4a), Classe 3, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 46-48 Piano T-1 - 2-S1

Dati di superficie: Totale: 180 m2 Totale escluse aree scoperte b): 176 m2

4. Il fabbricato, di cui fa parte il compendio pignorato, si sviluppa su due piani fuori terra e presenta un sottotetto ed un piano seminterrato; l'edificio non è dotato di ascensore e si presenta nel complesso in discreto stato di uso e manutenzione. L'appartamento, con accesso autonomo da via Mazzini n.46, si sviluppa su quattro livelli collegati mediante scala interna e si compone di cantina al piano interrato, ingresso/soggiorno, cucina e bagno, senza areazione ed illuminazione diretta, al piano terra, soggiorno, due camere da letto e un bagno aero-illuminato, al secondo, due locali al piano sottotetto di altezza variabile mediamente pari a 2.30 m.

L'unità immobiliare, che si presenta in buono stato di uso e manutenzione. dispone di una corte esclusiva con accesso diretto al piano terra, è dotata di esposizione multipla ad est ed ovest, di due balconi al primo piano con affaccio sia su via Mazzini che sulla corte. La corte confina con un piccolo appezzamento di terreno di proprietà degli stessi esecutati che non è compreso nel pignoramento e quindi nel lotto di vendita.

5. Tenuto conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche e dei servizi che offre la zona, accertato il contesto e la struttura di cui fa parte, la consistenza, la distribuzione planimetrica, considerate le finiture e lo stato di manutenzione dell'unità in esame, operando una stima comparativa, si può affermare che il **più probabile valore di mercato del lotto in oggetto è di € 100.00,00 (Euro centomila/00).**

La presente relazione viene depositata sia in cancelleria, in originale con una copia su supporto informatico comprensiva di tutti gli allegati, che, in copia, nel fascicolo telematico della procedura.

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e rimane a completa disposizione. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 28+2 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre agli allegati.

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Rilievo grafico;



Ing. Maddalena Maria de Conciliis

Corso Vittorio Emanuele II, 123 - 83100 Avellino

C.F. DCN MDL 65D65 A509J Partita IVA 02432010649

maddalenaconciliis@libero.it - ing.mdeconciliis@pec.it - 3358341123

3. Contratto di locazione;
4. Stato Finale 5.8.1993 prot. n.4661 comune di Altavilla Irpina (AV) - Stralcio
5. Rilievo con indicazione delle opere realizzate senza titolo;
6. Atti di provenienza;
7. Planimetrie visure ed estratti mappe catastali;
8. Rilievo fotografico;

Avellino, 15 novembre 2023.

In Fede

Ing. Maddalena Maria de Conciliis

