

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 16/2021 R.G.E.
POP NPLS 2019 SRL VS sig. OMISSIS
G.E.: dott.ssa GRASSO PATRIZIA
UDIENZA 04 OTTOBRE 2021**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

POP NPLS 2019 SRL

contro

Sig. OMISSIS

IL C.T.U.

ing. BIAGIO VIGILANTE

Via Principe Amedeo n°52

83029 - Solofra (AV)

Tel./fax: 0825/581663

Cell.: 393/9390047

email: biagiovigilante@hotmail.com

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

GIUGNO 2021

INDICE

PREMESSA	3
1. OPERAZIONI PERITALI.....	6
1.1. Verbale di primo accesso.....	6
2. DATI ACQUISITI.....	7
3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI	8
4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	23
4.2. Stima sintetica-diretta.....	24
4.3. Stima analitica-indiretta.....	29
CONCLUSIONI.....	35

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Fig. 1 – Vista strada - Fig. 2 – Vista ingresso palazzo –	9
Fig. 3 – Inquadramento fotografico dei luoghi di causa –	10
Fig. 4 – Planimetria appartamento I piano –	12
Fig. 5 – Vista dall' ingresso appartamento – Fig. 6 – Vista Cucina – Sogg –	14
Fig. 7 – Vista Sogg-Ingresso – Fig. 8 – Vista Soggiorno-Cucina –	14
Fig. 9 – Vista disimpegno – Fig. 10 – Vista wc –	14
Fig. 11 – Vista Camera Letto 2 – Fig. 12 – Vista camera da letto 1 –	15
Fig. 13 – Vista terrazzo esterno– Fig. 14 – Vista terrazzo esterno –	15
Tab. 1 – Dimensioni dei locali interni dell'appartamento –	11
Tab. 2 – Dimensioni dei locali garage –	15
Tab. 3 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali	25

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

PREMESSA

Con ordinanza di nomina, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **ing. Biagio VIGILANTE**, con studio in Solofra (AV), alla via Principe Amedeo n. 52, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n°2944 ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°1540, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 16/2021 promosso dalla POP NPLS 2019 srl contro il sig. Omissis, invitandomi ad inviare 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 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:

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

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

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

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

- G.** per la categoria terreni alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;
- H.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c;
- I.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c, alleggi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleggi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleggi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della S.C.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°1 sopralluogo per acquisire i dati utili alla redazione della presente relazione [cfr. all. n.02].

1.1. Verbale di primo accesso

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18 Maggio 2021 alle ore 15:00 presso i luoghi della procedura, in Solofra (AV) in via Misericordia ed in Via Cacciata.

Ho proceduto ad eseguire rilievi metrici e fotografici dei due appartamenti e relative pertinenze accompagnato dall'esecutato; tali operazioni sono state rese necessarie in quanto propedeutiche allo svolgimento dell'incarico peritale affidatomi dal Giudice: dott.ssa Grasso Patrizia.

Gli immobili pignorati di cui si è presa visione sono ubicati in due diverse zone della Città di Solofra (AV). Lo scrivente accompagnato ha effettuato rilievi metrici e fotografici anche degli spazi condominiali e di pertinenza degli immobili dei fabbricati condominiali in via Misericordia ed in via Cacciata, oggetti di perizia.

Dopo aver completato le operazioni peritali relativo al codesto accesso e dopo aver dato lettura del mandato del Giudice, si è chiuso il verbale alle ore 16:00.

2. DATI ACQUISITI

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione di quanto ricevuto dal curatore fallimentare, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti e/o dati particolari presso enti pubblici, quali Agenzia del Territorio, Comune di Solofra (AV), notai, ecc. [cfr. allegato n.03].

In particolare:

- ✚ Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Avellino, sono state acquisite:
 - ✓ copie elaborati grafici (visure e planimetrie), relative all'immobile identificato sez.A al foglio 10, part.lla 640 sub. 10 piano 1 cat.A2 n. 6 vani del N.C.E.U. del Comune di Solofra (AV) in via Cacciata, <APPARTAMENTO>,
 - ✓ copie elaborati grafici (visure e planimetrie), relative all'immobile identificato sez. A al foglio 10, part.lla 640 sub. 11 piano S1 cat.C6 cons.56mq del N.C.E.U. del Comune di Solofra (AV) in via Cacciata, <GARAGE>
 - ✓ copie elaborati (visure e planimetria), relative al foglio 2 sez. A, part.lla 119 sub. 51 cat. A/2 n. 6,5 vano del NCEU Comune di Solofra (AV) in via Misericordia piano I, <APPARTAMENTO>,

- ✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solofra (AV), sono state acquisite:
 - ✓ Copia della Concessione Edilizia n. 3083 rilasciata dal Comune di Solofra (AV) il 30/05/1987 inerente il fabbricato sito in Solofra (AV) alla via Cacciata, Relazioni e Grafici di Progetto.
 - ✓ Copia della Concessione Edilizia n. 1588 rilasciata dal Comune di Solofra (AV) il 06/04/1982 inerente il fabbricato sito in Solofra (AV) alla via Misericordia, Relazioni e Grafici di Progetto.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto di causa sono costituiti da:

LOTTO 1

- Un *appartamento* al piano Primo di un fabbricato condominiale in via Cacciata;
- Un *garage-box* al piano seminterrato di un fabbricato condominiale in via Cacciata;

LOTTO 2

- Un *appartamento* al piano Primo di un fabbricato condominiale in via Misericordia;

Tutti immobili sono ubicati in due diverse zone del Comune di Solofra AV.

3.1 DESCRIZIONE IMMOBILI LOTTO 1

Tali immobili sono ubicati in un fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) - alla via Cacciata, che risulta essere una zona periferica del paese di Solofra con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Tali immobili sono di proprietà del sig. Omissis (*per il valore della nuda proprietà*) e catastalmente sono individuati al foglio 10 part.lla 640 sub. 10 – sub. 11. Tale fabbricato è stato ultimato con regolare Concessione Edilizia n. 3083 rilasciata dal Comune di Solofra (AV) il 30/05/1987 per la realizzazione di un insediamento edilizio al committente omissis (Costruttore). Da indagini documentali, urbanistiche, catastali e da rilievi eseguiti, lo scrivente CTU ha constatato che all'epoca della realizzazione del fabbricato sono stati commesse alcune irregolarità di tipo diversa distribuzione interna e variazioni di destinazioni d'uso degli appartamenti del manufatto edilizio con imperfezioni di tipo costruttivo e differenti tra lo stato finale e quello assentito con la Concessione Edilizia. In effetti il sottoscritto nel rilevare la corrispondenza dei grafici catastali con lo stato reale dell'immobile, osserva che a parte qualche piccola variazione interna sanabile, non ci sono difformità importanti con l'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Solofra (AV). In ogni caso tali difformità potrebbero essere sanate o da tutti i condomini o dal Costruttore, proprietario del fabbricato realizzato.



Fig. 1 – Vista ingresso da strada privata –



Fig. 2 – Vista strada privata –

Allo stato attuale, tutti gli immobili risultano occupati dai proprietari ed inoltre, è opportuno sottolineare che per il bene, 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⁽¹⁾.

Dall'analisi di tali grafici, oltre a risultare una diversa distribuzione interna degli ambienti, come suddetto, si nota che al piano terra nel giardino di pertinenza, dal sopralluogo effettuato, oltre ad esserci una situazione di pericolo imminente in quanto parte del muro adiacente il cancello d'ingresso risulta ceduto a causa delle piogge dell'inverno scorso e quindi occorrerebbe un immediato intervento di messa in sicurezza e ripristino dell'opera, risulta anche esserci un locale adibito a Cucina non regolarmente assentito sui grafici urbanistici e catastali.

E' d'uopo sottolineare che, in ogni caso, tale vano costituisce un volume e pertanto tale incongruenza non influisce sul calcolo del valore dell'immobile, ma costituisce una spesa da conteggiare per la regolarizzazione dello stesso e quindi verrà sottratta al suo valore venale.

L'immobile in oggetto, al momento della stesura della presente perizia, risulta pignorato in quanto il Convenuto risulta datore di ipoteca, infatti disponendo della proprietà dell'immobile ha acconsentito l'iscrizione della garanzia sul proprio bene.

Il Sig. Omissis, quindi, risulta datore di ipoteca nel contratto di mutuo stipulato con Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni con sede in Torre del Greco, iscritta all'Albo delle Banche al n.5142.5 appartenete al Gruppo Bancario “Banca di credito cooperativo” p.iva

⁽¹⁾ **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)

01241921210, in virtù di Atto Pubblico del sette marzo duemilaundici in Solofra nei locali dell'Agencia di Piazza San Giuliano n.2 registrato in Avellino il 15.03.2011 al n. 1754 iscritto in Avellino il 15.03.2011 al n.4499.



Fig. 3 – *Inquadratura fotografica dei luoghi di causa* –

Il Lotto 1 è composto da un appartamento al piano primo ed un box garage al piano seminterrato di un immobile residenziale composto da più unità abitative a schiera.

< **APPARTAMENTO** > *NCEU Foglio 10, part.lla 640 sub. 10*

L'appartamento in questione consta di un ingresso con open-space, comprendente soggiorno e cucina, due wc e tre camere da Letto. Il piano dove risiede l'unità immobiliare è raggiungibile con scala privata con accesso dal giardino di proprietà esclusiva della parte convenuta. Tale pertinenza è recintata con cancello pedonale su strada privata e all'interno si trova un locale finestrato adibito a cucina. Attraverso tale giardino si accede con delle scale in ferro al seminterrato condominiale dove si trova il piano garages di cui, uno dei quali, è di proprietà Omissis. Tale appartamento infine si trova in un fabbricato costituito da struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento con muratura in doppia foderà e tetto a falde con tegole in laterizio rosso. A tale immobile, oltre che ad eventuali spese tecniche di

regolarizzazione urbanistico-catastale vanno eseguiti lavori di somma urgenza per l'eliminazione di alcuni pericoli imminenti, quali la sistemazione del terreno di confine con proprietà sottostante, tale valutazione economica di spesa verrà considerata ai fini della stima finale.

La superficie netta dell'immobile appartamento è di circa 108,00mq.

Di pertinenza a tale immobile vi è un giardino attrezzato e dei balconi esclusivi di superficie circa 130,00 mq.

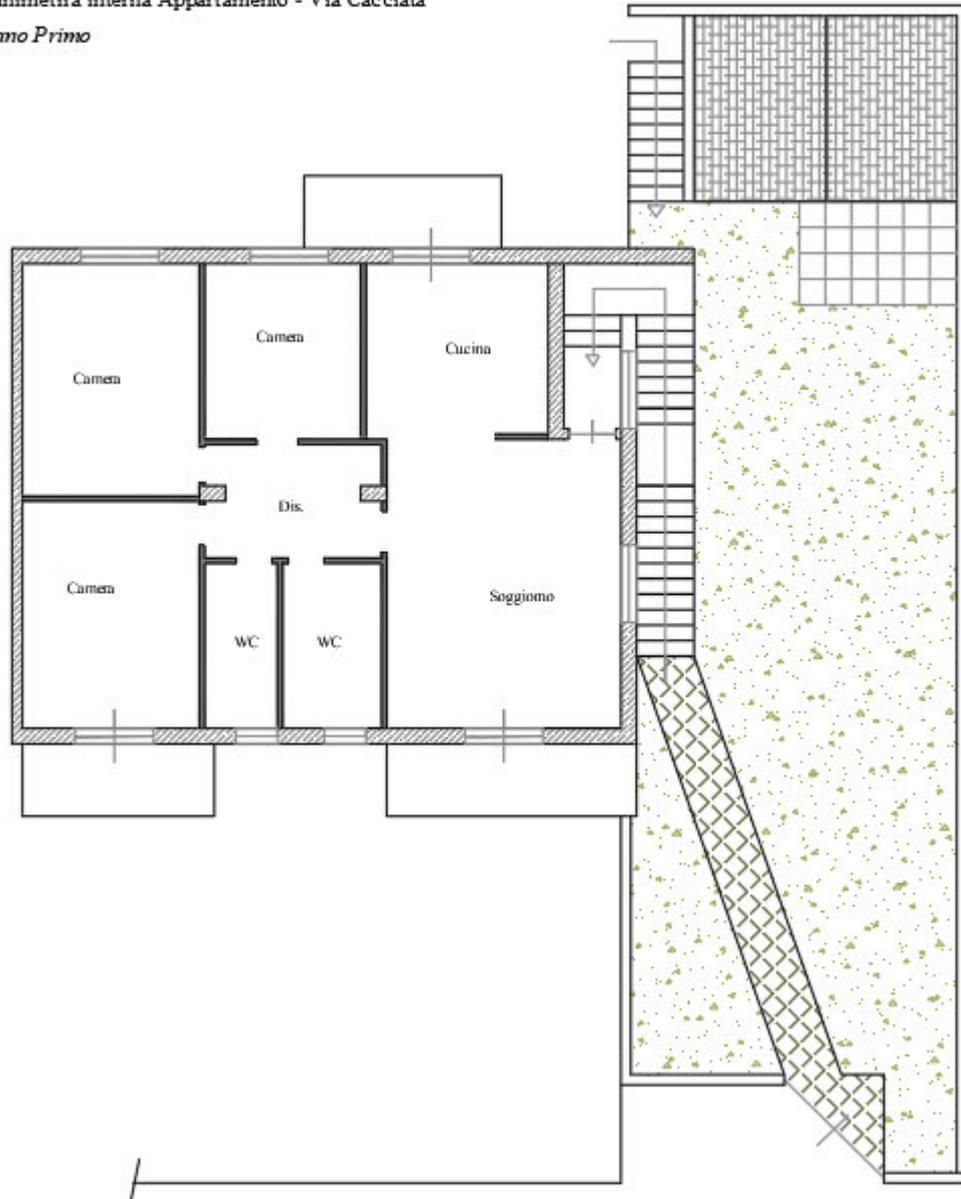
Tutti gli ambienti sono dotati di impiantistica perfettamente funzionante e sono tutti ben rifiniti con pavimentazione in gres-porcellanato, le pareti risultano, in parte rivestite da parati, ed in parte intonacate e tinteggiate; inoltre sono dotati di infissi interni ed esterni in legno massiccio. L'appartamento si compone di:

Piano I		
STANZA	SUP. UTILE (mq)	ALT. UTILE (ml)
Ingr-Sogg	30,00	2,70
Cucina	16,00	
Disimpegno	7,50	
Letto 1	15,50	
Letto 2	15,00	
Letto 3	12,00	
Wc	6,50	
Wc	5,50	
TOTALE	108,00mq	
Giardino e Balconi	130,00mq	

Tab. 1 – *Dimensioni dei locali interni dell'appartamento* –

Di seguito si riportano planimetrie dei due livelli di piano e documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile.

Planimetria interna Appartamento - Via Cacciata
Piano Primo



Planimetria Generale - Via Cacciata

Piano Terra

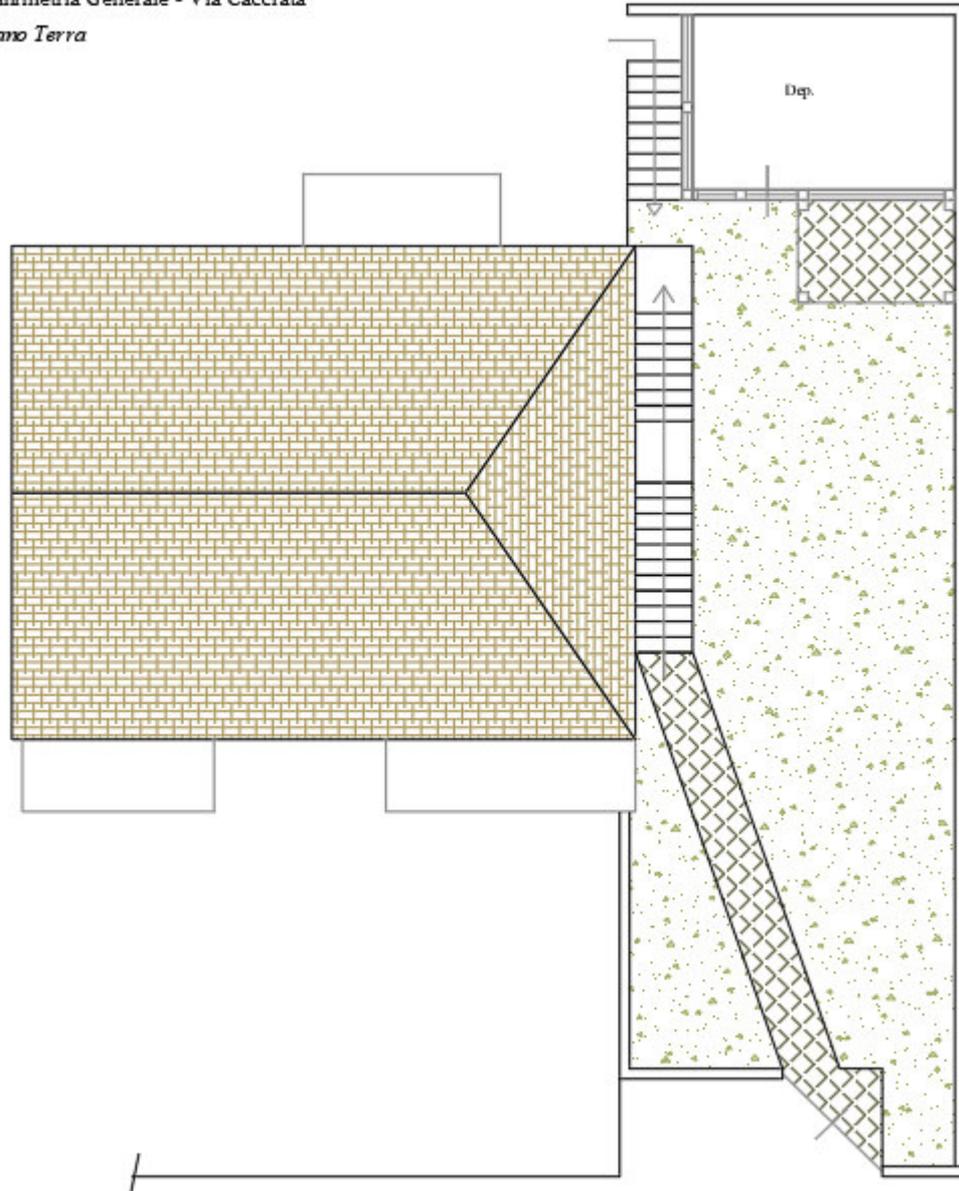


Fig. 4 – Planimetria appartamento Via Cacciata –



Fig. 5 – *Vista dall' ingresso del Giardino* –



Fig. 6 – *Vista Locale su giardino privato* –



Fig. 7 – *Vista Sogg-Ingresso* –

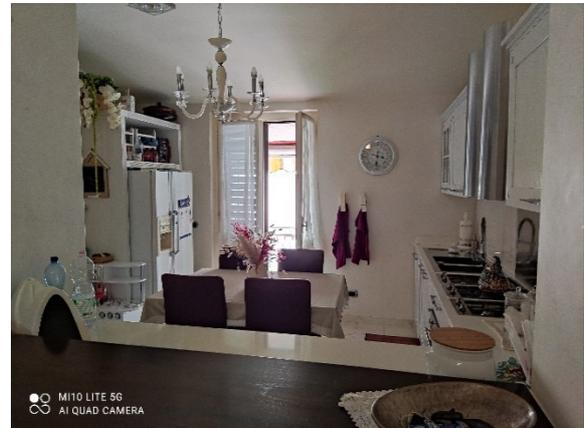


Fig. 8 – *Vista Soggiorno-Cucina* –



Fig. 9 – *Vista disimpegno* –



Fig. 10 – *Vista wc di servizio* –



Fig. 11 – Vista Camera Letto 1 –



Fig. 12 – Vista camera da letto 2 –



Fig. 13 – Vista wc padronale–



Fig. 14 – Vista terrazzo esterno –

< GARAGE > NCEU Foglio 10, part.lla 640 sub. 11

Al piano seminterrato si trova il garage adiacente l'ingresso della scala privata della parte convenuta, denominato come *box-auto*; A tale vano si ha accesso tramite la rampa comune di accesso al piano seminterrato dall'esterno del fabbricato. In particolare il box presenta una serranda in ferro di tipo avvolgibile con pavimentazione interna in piastrelle di gresporcellanato. Le dimensioni di quest'ultimo, sono:

Piano Seminterrato GARAGE		
BOX	SUP. UTILE (mq)	ALT. UTILE (ml)
	50,00	2,80

Tab. 2 – Dimensioni dei locali garage –

Planimetria interna Garage - Via Cacciata
Piano Sottostrada

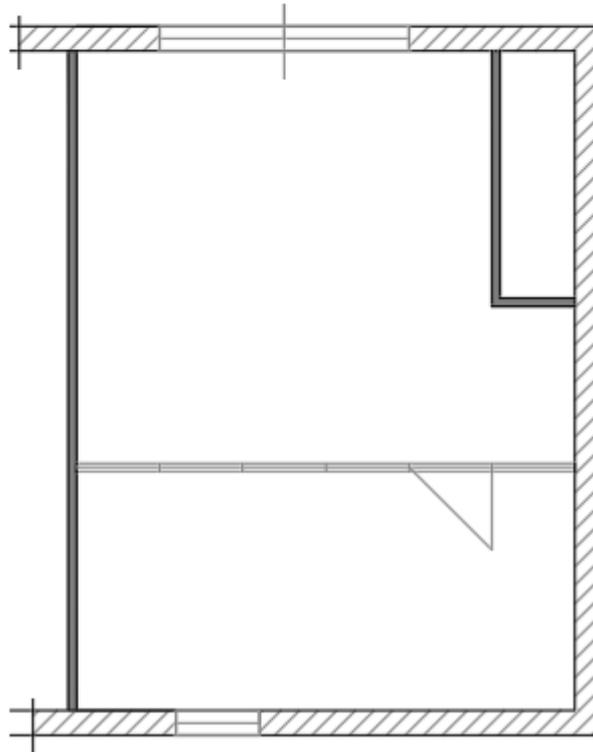


Fig. 15 – Planimetria garage piano seminterrato –



Fig. 16 – Vista del piano seminterrato S1 –



Fig. 17 – Vista del box al piano S1 –

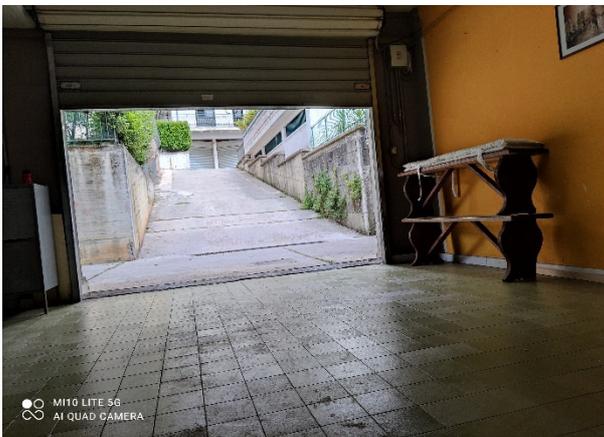


Fig. 18 – Vista interna box-auto –



Fig. 19 – Vista interna box - auto –

3.2 DESCRIZIONE IMMOBILI LOTTO 2

Tali immobili sono ubicati in un fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) - alla via Misericordia, che risulta essere una zona periferica del paese di Solofra con destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Tali immobili sono di proprietà del sig. Omissis e catastalmente sono individuati al foglio 2 part.lla 119 sub. 51. Tale fabbricato è stato ultimato con regolare Concessione Edilizia n. 1588 rilasciata dal Comune di Solofra (AV) il 06/04/1982 per la realizzazione di un insediamento edilizio al committente Immobiliare La Misericordia srl (Costruttore). Da indagini documentali, urbanistiche, catastali e da rilievi eseguiti, lo scrivente CTU ha constatato che all'epoca della realizzazione del fabbricato sono stati commesse alcune irregolarità di tipo diversa distribuzione interna e variazioni di destinazioni d'uso degli appartamenti del manufatto edilizio con imperfezioni di tipo costruttivo e differenti tra lo stato finale e quello assentito con la Concessione Edilizia. In effetti il sottoscritto rileva la conformità di tipo urbanistico con lo stato reale dell'immobile, a parte qualche piccola variazione interna sanabile, ma nessuna difformità importante con l'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Solofra (AV) che potrebbero essere sanate o da tutti i condomini o dal Costruttore, proprietario del fabbricato realizzato.



Fig. 14 – Vista ingresso Condominio –



Fig. 15 – Cortile interno –

Allo stato attuale, tutti gli immobili risultano occupati dai proprietari ed inoltre, è opportuno sottolineare che per il bene, 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⁾.

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

L'immobile in oggetto, al momento della stesura della presente perizia, risulta pignorato in quanto il Convenuto risulta datore di ipoteca, infatti disponendo della proprietà dell'immobile ha acconsentito l'iscrizione della garanzia sul proprio bene.

Il Sig. Omissis, quindi, risulta datore di ipoteca nel contratto di mutuo stipulato con Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni con sede in Torre del Greco, iscritta all'Albo delle Banche al n.5142.5 appartenete al Gruppo Bancario "Banca di credito cooperativo" p.iva 01241921210, in virtù di Atto Pubblico del sette marzo duemilaundici in Solofra nei locali dell'Agenzia di Piazza San Giuliano n.2 registrato in Avellino il 15.03.2011 al n. 1754 iscritto in Avellino il 15.03.2011 al n.4499.



Fig. 16 – *Inquadramento fotografico dei luoghi di causa* –

Il Lotto 2 è composto da un appartamento al piano primo di un immobile residenziale composto da più unità abitative all'interno di un condominio privato di abitazioni e box-auto

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)

< APPARTAMENTO > NCEU Foglio 2, part.lla 119 sub. 51

L'appartamento in questione consta di un ingresso con open-space, comprendente soggiorno e cucina, due wc e tre camere da Letto. Il piano dove risiede l'unità immobiliare è raggiungibile con scala privata con accesso dal cortile comune. Tale pertinenza a servizio dei soli condomini è chiusa con accesso dalla strada pubblica. Attraverso tale cortile si accede al condominio e tramite ascensore o scala si accede all'abitazione al piano primo. Tale appartamento infine si trova in un fabbricato costituito da struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento con muratura in doppia foderata e tetto a falde con tegole in laterizio rosso. A tale immobile, vanno regolarizzate alcune modifiche interne in contrasto con i grafici urbanistici regolarmente assentiti dal Comune di Solofra (AV). Tale valutazione economica di spesa verrà considerata ai fini della stima finale.

La superficie netta dell'immobile appartamento è di circa 104,00mq.

Di pertinenza a tale immobile vi è un terrazzo e dei balconi esclusivi di superficie circa 60,00 mq.

Tutti gli ambienti sono dotati di impiantistica perfettamente funzionante e sono tutti ben rifiniti con pavimentazione in gres-porcellanato, le pareti risultano, in parte rivestite da parati, ed in parte intonacate e tinteggiate; inoltre sono dotati di infissi interni ed esterni in legno massiccio con avvolgibili in pvc. L'appartamento si compone di:

Piano I		
STANZA	SUP. UTILE (mq)	ALT. UTILE (ml)
Ingr-Sogg	30,00	2,70
Cucina	13,00	
Dis/Rip	10,50	
Letto 1	13,50	
Letto 2	19,00	
Letto 3	10,00	
Wc	4,00	
Wc	4,00	
TOTALE	104,00mq	
Terrazzo e Balconi	60,00mq	

Tab. 3 – *Dimensioni dei locali interni dell'appartamento* –

Di seguito si riportano planimetrie dei due livelli di piano e documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile.

Planimetria Generale - Via Misericordia
Piano Primo

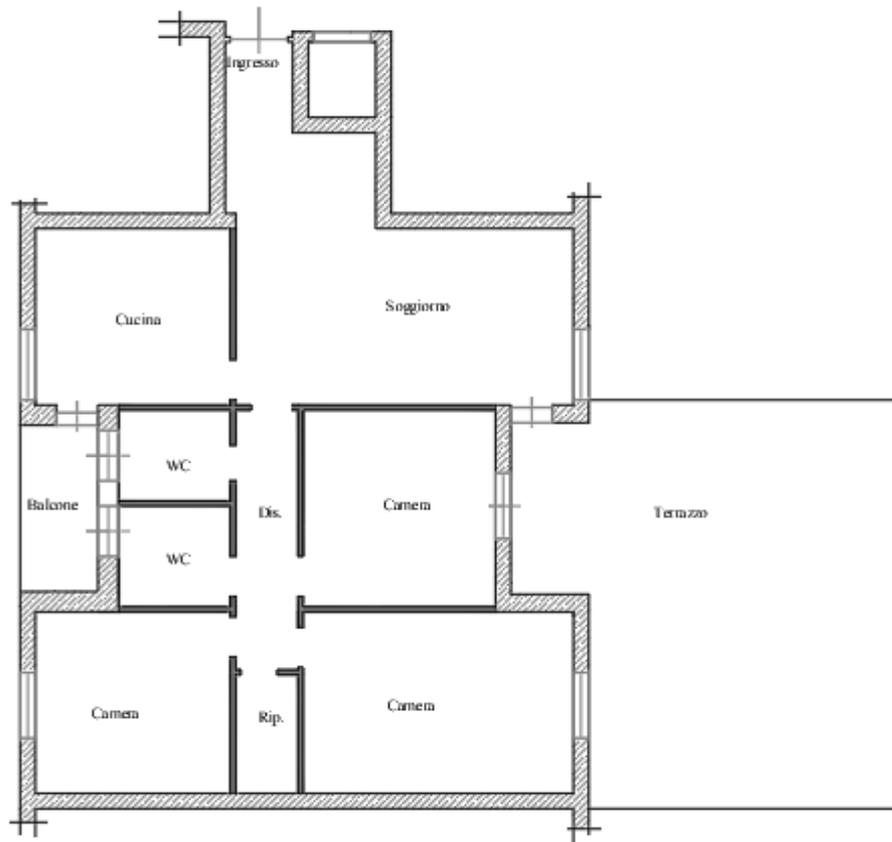


Fig. 17 – Planimetria appartamento Via Misericordia –



Fig. 18 – Vista dall' ingresso del Portone al piano Terra –



Fig. 19 – Vista del Piano App.to su Scala –



Fig. 20 – Vista Sogg-Ingresso –



Fig. 21 – Vista Cucina –



Fig. 22 – Vista Ripostiglio –



Fig. 23 – Vista wc di servizio –



Fig. 24 – Vista Camera Letto 1 –



Fig. 25 – Vista camera da letto 2 –



Fig. 26 – Vista wc padronale–



Fig. 14 – Vista terrazzo esterno –

4. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

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 dall'unità immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

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

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

4.2. Stima sintetica-diretta

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

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

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2020 e nei primi mesi del 2021, 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 Solofra (AV) con superfici comparabili a quella dell'immobile oggetto di stima e con riferimento temporale nel secondo semestre dell'anno 2020.

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*).

4.2.1 Stima diretta – LOTTO 1 – Immobili Via Cacciata, Solofra AV

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 edifici per civile abitazione e a destinazione commerciale, siti in Solofra (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 700,00 €/mq e i 870,00 €/mq per tipologie di abitazioni civili con analoghe caratteristiche e di un *range* di valori compreso tra 570,00 €/mq e i 830,00 €/mq per tipologie simili a box, cantinole e posti auto,

possiamo determinare dai valori in tabella seguente il valore a mq per realizzare un prezzo complessivo degli immobili oggetto di perizia.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
 Comune: SOLOFRA
 Fascia/zona: Semicentrale/VIA SORBO-VIA DELLA LIBERTÀ-VIA AFFLITTI(P)-VIA CASAPAPA(P)
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	870	L	2,8	3,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	870	1050	L	3,5	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	750	870	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	750	L	2,6	3,3	L
Box	NORMALE	570	830	L	2,3	3,4	L
Vile e Villini	Ottimo	940	1150	L	4,2	4,8	L
Vile e Villini	NORMALE	770	940	L	3,3	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per la tipologia Box, Pochi auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tab. 4 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Solofra (AV) –

Quindi, considerando la superficie dell'appartamento, le superfici balconi e dei terrazzi pari al 25% di quella abitabile, del box auto, si è determinata la seguente superficie convenzionale di riferimento, secondo l'art. 13⁽³⁾ della Legge n°392 del 27 luglio 1978 ed i punti 4.4.2.2⁽⁴⁾ e

⁽³⁾ Art. 13 - **Superficie convenzionale** (Legge n°392 del 27 luglio 1978: "Disciplina delle locazione degli immobili urbani")

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

⁽⁴⁾ Punto 4.4.2.2 (Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio")

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

4.4.2.3⁽⁵⁾ della Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”:

1) < APPARTAMENTO > NCEU Foglio 10, part.lla 640 sub. 10

$$108,00 \text{ mq} + (130,00) \text{ mq} \times 0,25 = \mathbf{140,50 \text{ mq}}$$

L'appartamento, presentandosi in condizioni ottimali ed in una posizione semicentrale, si ritiene opportuno considerare come valore di riferimento quello medio, cioè 785,00 €/mq, anche in virtù delle difformità da sanare e regolarizzare.

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta_appartam.}} = 140,50 \text{ mq} \times 785,00 \text{ €/mq} = \mathbf{110'292,50 \text{ €}}$$

In cifra tonda l'immobile per la sua interezza è stimato in:

110.000,00 €
(centodiecimila euro)

2) < GARAGE > NCEU Foglio 10 part.lla 640 sub. 11

Anche per quanto concerne invece il locale garage, sono state prese a riferimento le quotazioni immobiliare proposte dall'OMI dell'Agenzia del Territorio, si ritiene opportuno considerare come valore di riferimento quello minimo, cioè 570,00 €/mq.

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta_garage.}} = 50,00 \text{ mq} \times 570,00 \text{ €/mq} = \mathbf{28.500,00 \text{ €}}$$

In cifra tonda l'immobile per la sua interezza è stimato in:

28.000,00 €
(ventottomila euro)

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

⁽⁵⁾ Punto 4.4.2.3 (Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”)

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

4.2.1 Stima diretta – LOTTO 2 – Immobili di Via Misericordia, Solofra AV

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 edifici per civile abitazione e a destinazione commerciale, siti in Solofra (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 700,00 €/mq e i 870,00 €/mq per tipologie di abitazioni civili con analoghe caratteristiche e per cui possiamo determinare dai valori in tabella seguente i valore a mq per realizzare un prezzo complessivo degli immobili oggetto di perizia.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SOLOFRA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA SORBO-VIA DELLA LIBERTÀ-VIA AFFLITTI(P)-VIA CASAPAPA(P)

Codice di zona: C1

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	700	870	L	2,8	3,5	L
Abitazioni civili	Littorio	870	1050	L	4,2	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	750	870	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	750	L	2,6	3,3	L
Box	NORMALE	570	830	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Ottimo	940	1150	L	4,2	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	770	940	L	3,3	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tab. 5 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Solofra (AV) –

Quindi, considerando la superficie dell'appartamento, le superfici balconi e dei terrazzi pari al 25% di quella abitabile, si è determinata la seguente superficie convenzionale di riferimento,

secondo l'art. 3⁽⁶⁾ della Legge n°392 del 27 luglio 1978 ed i punti 4.4.2.2⁽⁷⁾ e 4.4.2.3⁽⁸⁾ della Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”:

1) < APPARTAMENTO > NCEU Foglio 2, part.lla 119 sub. 51

$$104,00 \text{ mq} + (60,00) \text{ mq} \times 0,25 = 119,00 \text{ mq}$$

L'appartamento, presentandosi in condizioni ottimali ed in una posizione semicentrale, si ritiene opportuno considerare come valore di riferimento quello medio, cioè 785,00 €/mq, anche in virtù delle difformità da sanare e regolarizzare.

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta appartam.}} = 119,00 \text{ mq} \times 785,00 \text{ €/mq} = 93'415,50 \text{ €}$$

In cifra tonda:

93.000,00 € (novantatremila euro)

⁽⁶⁾ **Art. 13 - Superficie convenzionale (Legge n°392 del 27 luglio 1978: “Disciplina delle locazione degli immobili urbani”)**

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- g) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- h) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- i) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- j) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- k) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- l) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- d) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- e) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- f) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

⁽⁷⁾ **Punto 4.4.2.2 (Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”)**

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

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

⁽⁸⁾ **Punto 4.4.2.3 (Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio”)**

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

4.3. Stima analitica-indiretta

4.3.1 Stima indiretta – LOTTO 1 – Immobili Via Cacciata, Solofra AV

1) < APPARTAMENTO > NCEU Foglio 10, part.lla 640 sub. 10

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,80 e 3,50 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore minimo di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$140,50 \text{ mq} \times 2,80 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 393,40 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$393,40 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.720,80 \text{ €/anno}$$

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*].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

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

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente, che per le ottime condizioni in cui versa l'immobile è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 393,40 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.720,80 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,90 = 4.248,72 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 141.624,62 \text{ €}$

In cifra tonda:

140.000,00 €
(centoquarantamila/00)

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

$V_M = 110.000,00 \text{ €} + 140.000,00 \text{ €} = 250.000,00 / 2 = 125.000,00 \text{ €}$

Quindi in cifra tonda:

V = 125.000,00 €
(centoventicinquemila euro)

Analogamente si procede,

2) < GARAGE > NCEU Foglio 10 part.lla 640 sub. 11

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,30 e 3,40 €/mq x mese e prendendo come riferimento, anche in questo caso, il valore minimo di 2,30 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

GARAGE, $50,00 \text{ mq} \times 2,30 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 115,00 \text{ €/mese}$

Mentre, il canone annuo è di:

GARAGE, $115,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.380,00 \text{ €/anno}$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 4,00% = 0,04 essendo un locale commerciale e si considerano delle spese di manutenzione, imposte ed altro pari a circa il 20%, pertanto si ha:

2) < GARAGE > NCEU Foglio 5, part.lla 784 sub. 11

Reddito lordo: $R_L = 115,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.380,00 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,80 = 1.104,00 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 27.600,00 \text{ €}$

In cifra tonda:

27.000,00 €
(ventisette mila euro)

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

$$V_M = 28.000,00 \text{ €} + 27.000,00 \text{ €} = 55.000,00 / 2 = 27.500,00 \text{ €}$$

Quindi si è ottenuto:

V = 27.000,00 €
(ventisette mila euro)

A tali immobili va considerato il valore della Nuda Proprietà che il convenuto Omissis ha per gli immobili di cui a tale stima, per cui considerando anche l'età dell'usufruttuario, si considera la tabella qui di seguito riportata ha la funzione di facilitare, ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, la determinazione dei valori dell'usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario e della relativa nuda proprietà nei casi di separazione dei due diritti e precisamente: vendita/donazione con riserva di usufrutto - costituzione di usufrutto a titolo oneroso o gratuito – rinuncia al diritto di usufrutto. Il valore dell'usufrutto concesso per la vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell'età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi. In tale ottica si ottiene:

PROSPETTO DEI COEFFICIENTI

Coefficienti per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%

ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Si precisa che:

- per rendita annua: si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento). Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

Ad es.: appartamento A/2 con Rendita Catastale di E. 1.000,00

- rendita catastale E. 1.000 x
- moltiplicatore 115,50
- valore piena proprietà E. 115.500 x
- tasso d'interesse legale 2,5%
- valore rendita annua E. 2.887,50

- per coefficiente: si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Nella tabella qui riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto vengono indicati:

- a) nella prima colonna, l'età del beneficiario;
- b) nella seconda colonna, i coefficienti relativi all'età del beneficiario stesso;
- c) nella terza colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà;
- d) nella quarta colonna, il valore della nuda proprietà sempre in percentuale.

Per cui riconducendo al caso specifico, avremo che l'immobile al Valore della nuda proprietà avrà un valore del 50% come da tabella si evince, per cui:

$$V_{\text{stima diretta appartamento.}} = 127.000,00 \text{ €} \times 50\% = 63.500,00 \text{ €}$$

In cifra tonda:

63.500,00 €
(sessantatremilacinquecento/00)

Per quanto concerne il box-auto analogamente avremo che l'immobile al Valore della nuda proprietà avrà un valore del 50% come da tabella si evince, per cui:

$$V_{\text{stima diretta garage.}} = 27.000,00 \text{ €} \times 50\% = 13.500,00 \text{ €}$$

In cifra tonda:

13.500,00 €
(tredicimilacinquecento/00)

4.3.2 Stima indiretta – LOTTO 2 – Immobili Via Misericordia, Solofra AV

1) < APPARTAMENTO > NCEU Foglio 2, part.lla 119 sub. 51

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, dalla medesima tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,80 e 3,50 €/mq x mese e prendendo come riferimento, in questo caso, il valore minimo di 2,80 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$119,00 \text{ mq} \times 2,80 \text{ €/mq} \times \text{mesi} = 333,20 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$333,20 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.998,40 \text{ €/anno}$$

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*].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) ed il saggio di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

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

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente, che per le ottime condizioni in cui versa l'immobile è pari solo al 10%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,90$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 333,20 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 3.998,40 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,90 = 3.998,40 \text{ €}$

Valore di mercato: $V_m = R_N / 0,03 = 133.280,00 \text{ €}$

In cifra tonda:

130.000,00 €
(centotrentamila/00)

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

$$V_M = 93.000,00 \text{ €} + 130.000,00 \text{ €} = 223.000,00 / 2 = 111.500,00 \text{ €}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\underline{V = 110.000,00 \text{ €}}$$

(centodiecimila euro)

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima degli immobili nella valutazione finale del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, considerando sia la stima diretta che indiretta della presente perizia è:

LOTTO 1 – immobili via Cacciata Solofra AV (Nuda Proprietà)

1) < APPARTAMENTO > NCEU Foglio 10 part.lla 640 sub. 10 - NUDA PROPRIETA'

$V_{\text{stima appartam.}} = 63.500,00 \text{ €}$ (Sessantatremilacinquecento euro)

2) < GARAGE > NCEU Foglio 10, part.lla 640 sub. 11 – NUDA PROPRIETA'

$V_{\text{stima garage.}} = 13.500,00 \text{ €}$ (Tredicimilacinquecento euro)

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

$$V_M = 63.500,00 \text{ €} + 13.500,00 \text{ €} = 77.000,00 \text{ €}$$

Quindi in cifra tonda:

$$V = \underline{77.000,00 \text{ €}}$$

(euro settantasettemila/00)

Per sanare e regolarizzare le difformità presenti ed alla diversa distribuzione interna, si devono effettuare le seguenti prestazioni:

- ✓ Titolo abilitativo (S.C.I.A. o P.d.C.) in Sanatoria;
- ✓ Richiesta di Agibilità dell'immobile;
- ✓ Nuovo accatastamento;
- ✓ Diritti di segreteria + sanzioni amministrative;
- ✓ Spese tecniche (progettazione architettonica e strutturale, accatastamento)
- ✓ Eventuali costi di ripristino stati dei luoghi.

Per tener conto dei suddetti lavori è opportuno considerare, seppur forfettariamente, un costo da sostenere di circa 3.000,00 €.

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

$$V = \underline{77.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 74.000,00 \text{ €}}$$

(euro settantaquattromila/00)

Quindi in cifra tonda il valore del **LOTTO 1**:

$$\underline{V = 74.000,00 \text{ €}}$$

(euro settantaquattromila/00)

LOTTO 2 – immobili via Misericordia Solofra AV

1) < APPARTAMENTO > NCEU Foglio 2 part.lla 119 sub. 51

$$V_{\text{stima appartam.}} = 110.000,00 \text{ € (Centodiecimila euro)}$$

Per sanare e regolarizzare le difformità presenti ed alla diversa distribuzione interna, si devono effettuare le seguenti prestazioni:

- ✓ Titolo abilitativo (S.C.I.A. o P.d.C.) in Sanatoria;
- ✓ Richiesta di Agibilità dell'immobile;
- ✓ Nuovo accatastamento;
- ✓ Diritti di segreteria + sanzioni amministrative;
- ✓ Spese tecniche (progettazione architettonica e strutturale, accatastamento)
- ✓ Eventuali costi di ripristino stati dei luoghi.

Per tener conto dei suddetti lavori è opportuno considerare, seppur forfettariamente, un costo da sostenere di circa 3.000,00 €.

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

$$\underline{V = 110.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 107.000,00 \text{ €}}$$

(euro centosettemila/00)

Quindi in cifra tonda il valore del **LOTTO 2**:

$$\underline{V = 107.000,00 \text{ €}}$$

(euro centosettemila/00)

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

La presente relazione tecnica d'ufficio consta di pagine 38 (trentotto) dattiloscritte e n°5 (cinque) allegati.

Solofra (AV), *Giugno 2021*

IL C.T.U.

(Ing. Biagio Vigilante)

Si allega alla presente:

1. Scheda Sintetica
2. Copia del verbale di conferimento di incarico e di giuramento;
3. Verbali di accesso del C.T.U. (ing. Biagio Vigilante);
4. Documenti ritirati al Catasto, al Comune di Solofra (AV), ecc.;
5. Parcella prestazioni professionali.