Ing. Giuseppe FRACCHINI

Via Capone 25
80045 Pompei (NA)

Tribunale di Torre Annunziata

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Procedura Esecutiva n°R.G.Es. 21/08

Promossa da: **Omissis**

Contro: Omissis

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO	IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Ing. Giuseppe FRACCHINI	Dott. Francesco OTTAVIANO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO:

1 Premessa 3
2 Svolgimento delle operazioni peritali 4
3 Risposta ai quesiti del conferimento di incarico 4
3.1 Identificazione del bene pignorato: dati catastali e confini 6
3.2 Descrizione dell'immobile e corrispondenza con atto di pignoramento 6
3.3 Stato di possesso del bene 7
3.4 Regime patrimoniale del debitore 7
3.5 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente 7
3.6 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati 8
3.7 Conformità agli strumenti urbanistici 8
3.7.1 Regolarità edilizia 8
3.7.2 Regolarità Urbanistica 8
3.7.3 Esistenza dichiarazione di agibilità 8
3.7.4 Destinazione urbanistica del terreno 8
3.7.5 Art. 46 DPR 380/01 9
3.7.6 Art. 40 L. 47/85 9
3.7.7 Insufficienza di notizie 9
3.8 Determinazione del valore con indicazione del criterio di stima 9
3.8.1 Determinazione della Superficie Commerciale 10
3.8.2 Stima Diretta o per Comparazione 12
3.8.3 Stima per Capitalizzazione dei Redditi 14
3.8.4 Valore finale Stimato 16
3.9 Riepilogo e Planimetria 16
3.10 Reperto fotografico ed Allegati 17
4 Conclusioni 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe FRACCHINI, nato a omissis (NA) il omissis, residente in Pompei (NA) alla Via Capone 25, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° omissis, nell'elenco dei Tecnici del Ministero dell'Interno con codice omissis, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torre Annunziata - omissis - categoria Ingegneri

ATTESO

- che in data del **17/02/2011** veniva nominato dal G.E. dott. **Francesco OTTAVIANO** quale C.T.U. nella vertenza in oggetto,

PRECISANDO

- che all'udienza del **22/03/2011** veniva incaricato dal G.E. dott. **Francesco OTTAVIANO** di redigere perizia di stima degli immobili pignorati nel procedimento iscritto al n. R.G.Es. **21/2008** promosso da **omissis** contro **omissis**,
- che in adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente ha effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici:
  - Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di **Boscoreale**;
  - Agenzia di Territorio e Conservatoria dei Registri di Napoli;
  - Notaio rogante
- che ha preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, ha preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli sono state fornite, ha esperito gli opportuni sopralluoghi in date **20/04/2011, 29/04/2011** e **17/05/2011**, ha raccolto ed analizzato ogni elemento informativo atto alla valutazione dei beni,

redige la PERIZIA di STIMA

per i seguenti immobili: fabbricato sito nel Comune di **Boscoreale** (NA), **Via Passanti Flocco 200**, attualmente censito al N.C.E.U. come in appresso riportato:

Foglio N.	Mappale N.	Sub.	Categoria	Cl.	Rendita €
10	**259**	**21**	**A/3 – Abitazione di tipo economico**	**2**	**354,29**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2 Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, generale e di dettaglio, eseguendo i necessari sopralluoghi, raccogliendo gli opportuni dati di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta. La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobiliare in causa. Detti valori, all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite versa.

In ottemperanza all'incarico affidatogli lo scrivente, previo regolare preavviso, si è recato sul luogo per cui è causa nei giorni **20/04/2011, 29/04/2011** e **17/05/2011**, come risulta dai verbali allegati *[cfr. All.to a]*, ed ha effettuato i rilievi metrici e fotografici *[cfr. All.to b]* necessari.

In tale occasione lo scrivente ha accertato l'ubicazione dell'immobile e ne ha verificato la consistenza prendendo cognizione dello stato di fatto.

3 Risposta ai quesiti del conferimento di incarico

Nell'udienza del **22/03/2011**, previo giuramento di rito, lo scrivente CTU otteneva il mandato di rispondere ai quesiti di seguito formulati:

a) se il compendio pignorato è composto esclusivamente da beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c.[1] sia necessaria e però essa manchi in atti o sia inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività;
b) se il compendio pignorato è composto esclusivamente da beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 1 a 9;
c) se il compendio pignorato è composto sia da beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manchi o sia inidonea, sia da beni per i quali la detta documentazione sia completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione

[1] Si riporta il testo vigente del co. 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica come previsto nella vigente normativa, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.".

Si riporta altresì un estratto dell'art. 18 L. 47/85: Co. 1 … omissis … Co. 2: gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Co. 3: il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal Sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data del rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni secondo i quesiti seguenti:

1. identifichi i beni pignorati con precisi dati catastali e confini;
2. descriva sommariamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
3. riferisca dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
5. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. riferisca circa la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno, acquisendo e producendo a tal fine il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo;
8. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
9. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);
10. estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1 Identificazione del bene pignorato: dati catastali e confini

Fabbricato sito nel Comune di **Boscoreale** (NA), **Via Passanti Flocco 200**, attualmente censito al N.C.E.U. come in appresso riportato:

Foglio N.	Mappale N.	Sub.	Categoria	Cl.	Rendita €
10	**259**	**21**	**A/3 – Abitazione di tipo economico**	**2**	**354,29**

Confini:

Nord	Confina con area parcheggio di proprietà Omissis
Sud	Confina con proprietà "ENTE URBANO" p.lla 824 (ex 387) *[cfr. All.to d]*
Est	Confina con area parcheggio di proprietà omissis
Ovest	Confina con proprietà Omissis p.lla 821 *[cfr. All.to d]*

3.2 Descrizione dell'immobile e corrispondenza con atto di pignoramento

- ✓ ***Caratteristiche esterne:*** l'immobile appartiene ad un fabbricato composto da due livelli: un piano terra adibito alla vendita di generi alimentari e bar ed un primo piano destinato a civile abitazione. Il cespite, come si evince dall'atto di compravendita redatto dal Notaio Roberto CHIARI di Napoli in data 07.07.2005 *[cfr. All.to c]*, è ubicato al primo piano dalla planimetria catastale *[cfr. All.to d]*, si riscontra che il cespite si compone di sette vani con annesso terrazzo a livello che consente l'affaccio sull'area parcheggio, su Via Passanti Flocco e sulla proprietà omissis.

  All'appartamento si accede mediante scala esterna in muratura di proprietà esclusiva che si diparte dall'area parcheggio. Allo stato dei fatti, la superficie del terrazzo rilevata risulta essere molto più ampia di quella riportata nella planimetria catastale come rappresentato nella planimetria allegata *[cfr. All.to j]*. L'immobile è ubicato in zona periferica del comune di **Boscoreale**, non è dotato di rilevante panoramicità e risente del traffico veicolare. La struttura portante costituita da C.A., mentre pareti e tramezzi sono in mattoni laterizi. L'accesso è direttamente dalla strada principale (Via Passanti Flocco). Gli intonaci esterni sono stati rifatti recentemente così come gli infissi e la porta di ingresso. Il lato Ovest del terrazzo è
- ✓ ***Caratteristiche interne:*** allo stato attuale l'immobile è abitabile in quanto gli interni sono stati ristrutturati di recente come mostrano i rilievi fotografici *[cfr. All.to b]*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ ***Caratteristiche tecnologiche:*** l'impianto elettrico, ad un esame de visu risulta conforme alle norme vigenti. L'impianto idrico (adduzione acqua, scarico acque domestiche e meteoriche) è stato rifatto di recente. L'appartamento è dotato di riscaldamento autonomo.

I dati riportati nell'atto di pignoramento NON concordano con quanto rilevato nel corso del sopralluogo in quanto il n° civico attuale è 200 e non 169 come riportato nel succitato atto.

Le incongruenze indicate in precedenza si riscontrano anche nella visura Catastale storica *[cfr. All.to d]*, nonché nell'atto di compravendita. La modifica del n° civico 200 la si riscontra nel certificato di residenza *[cfr. All.to i]*, nonché nei documenti reperiti c/o l'U.T.C. *[cfr. All.to e]*.

3.3 Stato di possesso del bene

Alla data odierna l'immobile è occupato da **omissis** e dalla coniuge omissis

3.4 Regime patrimoniale del debitore

Dal certificato di Matrimonio *[cfr. All.to i]* rilasciato dal Comune Scafati in data 07/04/11, risulta che i signori **omissis** hanno contratto matrimonio in data 11/08/1977 in regime di comunione dei beni.

Con atto del 24/02/1988 rep. 193831 a rogito del Notaio Carlo Calabrese hanno scelto il regime di separazione dei beni *[cfr. All.to i]*.

3.5 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

L'immobile risulta gravato da:

- Ipoteca Volontaria di €2.000.000,00 nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario di €1.000.000,00 del **07/07/2005**, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data **12/07/2005** ai nn. **39039/12432** a favore di **omissis SpA** contro il Sig.r **Omissis.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.6 Esistenza di formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

L'immobile risulta gravato da:

- Pignoramento del **15/01/2008**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, in data **17/03/2008**, nn. **1279/2008**, a seguito di Verbale di Pignoramento notificato in data **19/12/2007** a favore di **omissis** contro il Sig.r **omissis**.

3.7 Conformità agli strumenti urbanistici

3.7.1 Regolarità edilizia

Nell'atto di compravendita *[cfr. All.to c]* redatto il **07/07/2005** dal Notaio **Roberto CHIARI**, repertorio n°**12697** raccolta n°**6175**, all'art. 7 la parte alienante dichiara sotto la propria responsabilità che il fabbricato oggetto della vendita è "*legittimato urbanisticamente in base alla C.E. in Sanatoria n° 1 del 16/11/1989 rilasciata dal Comune di Boscoreale*".

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Boscoreale** è stato accertato che successivamente a tale data, per l'immobile in causa, sono pervenute richieste per il rilascio di autorizzazioni e/o concessioni edilizie per effettuare modifiche *[cfr. All.to e]*.

3.7.2 Regolarità Urbanistica

Vedasi paragrafo 3.7.1 ed Allegato e

3.7.3 Esistenza dichiarazione di agibilità

Dall'Attestazione *[cfr. All.to e]* rilasciata dall'ufficio "**IV Settore Tecnico Urbanistica e Assetto del Territorio**" del Comune di **Boscoreale** il **06/06/2011** prot. n° **7402** del **07/04/2011** si evince che sull'immobile, distinto in Catasto al foglio 10 part.lla 259 – sub 21, NON RISULTA RILASCIATO IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

3.7.4 Destinazione urbanistica del terreno

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica *[cfr. All.to e]* rilasciato dall'ufficio "**IV Settore Tecnico Urbanistica e Assetto del Territorio**" del Comune di **Boscoreale** il **06/05/2011** n° **7401/2011** si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato, distinto in Catasto al foglio 10 part.lla 259 – sub 21, ha la seguente destinazione urbanistica secondo il vigente PRG:

- **"Zona E – Agricola "**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inoltre, il terreno su cui sorge l'immobile

- Rientra nella zona rosa ad alto rischio della pianificazione nazionale emergenza vesuviana ai sensi della Legge Regionale 21 del 10.12.2003;
- è sottoposto a vincolo paesistico –ambientale ai sensi della Legge 1497/39;
- non è attraversato dal fuoco ai sensi della Legge 428/93;
- è sottoposto a vincolo sismico e ricade in zona 2;
- ai sensi della variante al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, adottato dall'Autorità di Bacino Regionale del Sarno NON è interessata da pericolosità.

3.7.5 Art. 46 DPR 380/01

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

3.7.6 Art. 40 L. 47/85

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

3.7.7 Insufficienza di notizie

Vedasi paragrafi 3.7.1 e 3.7.3

3.8 Determinazione del valore con indicazione del criterio di stima

Dare valore ad un bene immobile non può prescindere dal motivo per il quale la formulazione di valore è compiuta (scopo della stima): vale il principio di *dipendenza del valore di stima in base allo scopo per la quale è redatta.*

Tuttavia, qualsiasi sia questo fine, il metodo utilizzato deve essere riconosciuto universalmente come identico per tutti i periti estimatori, ossia quello basato sulla comparazione dei dati raccolti.

Non vi è dubbio che il bene immobile oggetto di stima presenta la capacità ad essere direttamente scambiato per l'utilità che esso può dispiegare e pertanto per esso si adotta quale criterio di stima il ***più probabile valore di mercato***, che si definisce attraverso la valutazione tra la domanda e l'offerta del bene. Occorre, perciò costruire, sulla base di ipotesi di partenza, una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima, e per mezzo di adeguate comparazioni, trattandosi di immobili dalle transazioni dilatate nel tempo, determinare un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

prezzo che è il più probabile valore di mercato, che – attenzione – non è esattamente il valore di mercato, trattandosi di un giudizio di stima e non prezzo certo di vendita reperito sul mercato.

Ci si avvale allora di due metodi di stima:

1 – Stima Diretta o per Comparazione;

2 – Stima per Capitalizzazione dei Redditi.

Il valore finale dell'immobile da stimare sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi 1) e 2).

3.8.1 Determinazione della Superficie Commerciale

Un immobile può essere misurato in vari modi: c'è la superficie netta di calpestio, quella lorda con i muri, quella delle superfici comuni e così via. In pratica se non si adopera un criterio uniforme del calcolo delle superfici di riferimento si rischia di proporre valori discordanti.

Onde evitare interpretazioni erronee dei dati, si è fatto riferimento a due indirizzi normativi: la norma **UNI 10750: 2005** ed il **D.P.R. 138/98**. Entrambi definiscono il tracciato entro il quale l'estimatore deve operare per dare una superficie corretta e riconosciuta come "superficie commerciale".

La **Superficie Commerciale** è la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, la quale comprende:

- la superficie utile abitabile, costituita dalla somma delle superfici calpestabili, tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile (S_{comtot}) è data dalla seguente formula:

$$S_{comtot} = \sum_{1}^{n} s_{utile} + \sum_{1}^{n} k_i \cdot s_{p_i}$$

dove

S_{utile} = superficie utile calpestabile dell'immobile,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

S_{pi} = superficie pertinenze,

K_i = coefficienti di adeguamento o ragguaglio.

I coefficienti di adeguamento adottati e qui di seguito riportati, fanno riferimento alla norma **UNI 10750: 2005** ed al **D.P.R. 138/98**.

Coefficienti di Adeguamento

Tipologia Superficie	% K
Superfici Calpestabili	100
Pareti divisorie interne	100
Pareti interne Portanti e perimetrali per immobili Plurifamiliari	50
Pareti interne Portanti e perimetrali per immobili Indipendenti o Monofamiliari	100
Balconi e Terrazze Scoperti Comunicanti	25
Balconi e Terrazze Scoperti NON Comunicanti	15
Balconi e Terrazze Coperti Comunicanti	35
Balconi e Terrazze Coperti NON Comunicanti	20
Balconi, Terrazzi e simili per immobili Pubblici e Terziari	10
Patii e Porticati	35
Verande	60
Giardini di appartamento	15
Giardini di ville e villini	10
Scale, Rampe, Ascensori (proiezione in pianta)	100
Bagni	100
Ripostigli	100
Corridoi	100
Ingressi	100
Accessori a servizio Diretto (Bagni, Ripostigli, Corridoi, Ingressi) per Negozi e Posti auto privati	50
Soffitte, Cantine e simili Comunicanti con vani principali	50
Soffitte, Cantine e simili NON Comunicanti con vani principali	25
Area scoperta di pertinenza esclusiva (corte, cortili e simili)	10
Area scoperta di pertinenza esclusiva di Negozi	20
Solaio	20
Taverna	50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella riepilogativa computo Superficie Commerciale

Scheda Immobile	Superficie misurata [mq]	%K	Superficie Commerciale [mq]
Superficie Utile Abitabile	137,87	100	*137,87*
Stanza		100	
Stanza		100	
Stanza		100	
Salone		100	
Cucina		100	
WC 1		100	
WC 1		100	
Ripostiglio		100	
Disimpegno		100	
Scale		100	
Terrazzo	515,54	25	*129,89*
		S_{Comtot}	**266,76**

3.8.2 Stima Diretta o per Comparazione

Nella stima per comparazione si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Per il metodo di stima assunto, sintetico-comparativo, il parametro di riferimento è il prezzo per metro quadrato di superficie.

Al fine di eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, attraverso indagini ed interviste eseguite in zona, attraverso dati forniti dalla agenzie immobiliari operanti nel territorio comunale in cui ricade il bene, attraverso siti web specializzati nella compravendita di immobili, il sottoscritto C.T.U. ha riferito i prezzi di mercato rilevati all'unità di consistenza, che è il metro quadrato.

Onde garantire una migliore valutazione del prezzo, si è ritenuto opportuno valutare la ***deviazione standard***[2] prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **2° semestre 2010** e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, è stata calcolata una media "ripulita" dai valori anomali.

Il prezzo medio a mq, precedentemente stabilito, è stato successivamente corretto secondo i seguenti parametri:

[2] La deviazione standard è una misura indicativa di quanto i valori si discostano dal valore medio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- stato di conservazione, di manutenzione e finiture;
- regolarità edilizia e sussistenza di eventuali vincoli;
- salubrità e sicurezza dei locali;
- ubicazione rispetto al centro abitato;
- accessibilità e distanza dalla strada;
- stato d'uso;
- vetustà impiantistica;
- orientamento e panoramicità.

Dopo una cospicua serie di accertamenti circa compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, il quadro emerso si può evincere dalle tabelle successive.

Prezzo 1	Prezzo 2	Prezzo 3	Prezzo 4	Prezzo 5	Prezzo 6
1000	1300	1500	1150	1560	1650

Prezzo Medio	
1360,00	€/mq

Deviazione. Stan	Prezzo Med+DS	Prezzo Med-DS
253,377189	1613,38	1106,62

Prezzo Medio Ripulito	
1377,5	€/mq

Coefficiente Correttivo totale	30	%

Prezzo Medio Corretto	
1790,75	€/mq

Valore di Mercato dell'Immobile

Prezzo Medio Corretto	x	Superficie Commerciale
1790,75		266,76

V.M. 477691,52 €

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore di mercato pari a: **€ *477.700,00*** **(euro quattrocentosettantasettemilasettecento/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.8.3 Stima per Capitalizzazione dei Redditi

La stima per capitalizzazione si basa sulla capacità del fabbricato di produrre un reddito futuro e si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri.

La capitalizzazione dei redditi, infatti, è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale, il valore di mercato, dividendo il **Reddito Netto** *Rn* che il capitale produce (ossia il **Reddito Lordo Annuo** – R.A.L. - al netto delle **Spese**) per un saggio *r* detto **Saggio di Capitalizzazione**.

Non essendo possibile determinare le spese nel caso specifico, si può fare una valutazione media ed approssimativa di esse. In genere le spese sono determinate dai seguenti fattori:

- *Manutenzioni:* Sono direttamente proporzionali alla vetustà ed inversamente al livello tecnologico. Incidono intorno al 3-7% del R.A.L.
- *Ammortamenti:* La vita utile di un fabbricato è molto elevata se le manutenzioni sono adeguate. Incide intorno al 1-5% del R.A.L.
- *Assicurazione:* Copre i rischi di danno parziale o totale derivante da cause maggiori (incendi, terremoti, ecc.) e responsabilità civili. Incide intorno al 0,5% del R.A.L..
- *Amministrazione*: Per la gestione delle scadenze amministrative. Incide intorno al 0,5-2% del R.A.L.
- *Sfitti ed Inesigibilità*: Copre i rischi di periodi di sfitto o di mancati pagamenti da parte dell'affittuario. Incide intorno al 2-4% del R.A.L.
- *Imposte*: Incidono intorno al 5-15% del R.A.L.

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene:

	Spese di Gestione	%
1	Manutenzione	*4*
2	Assicurazione	*0,55*
3	Amministrazione	*1,65*
4	Sfitti ed Inesigibilità	*2,5*
5	Ammortamenti	*1,33*
6	Imposte	*7,1*
	Totale Spese	*17,13*

Attualmente l'immobile risulta **occupato dal Sig.** omissis pertanto, dopo una serie di accertamenti relativi alla locazione di immobili simili a quello oggetto della presente stima attraverso indagini effettuate contattando privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono state riprese dai giornali e dai periodici specializzati, consultando il sito web dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto C.T.U. ha riferito i prezzi di mercato rilevati alla locazione.

Prezzo 1	Prezzo 2	Prezzo 3	Prezzo 4	Prezzo 5	Prezzo 6
4,5	3,5	5,5	5,175	4,2	6,05

Prezzo Medio
4,82 €/mq

Deviazione. Stan	**Prezzo Med+DS**	**Prezzo Med-DS**
0,93	**5,75**	**3,89**

Prezzo Medio Ripulito
4,84 €/mq

CANONE MENSILE		
Canone Medio	**x**	Superficie Commerciale
4,84		266,76
		1292,09 €

Reddito Lordo Annuo		
Canone Mensile	**x**	Numero Mensilità
1292,09		12
	R.L.A.	**15505,13** €/anno

Considerate le spese annue S nella misura del 17% si ha un reddito netto Rn di € 12869,26.

La formula adottata è quella corrispondente ad una durata perpetua del fabbricato:

$$Vcap = Rn/r$$

Si adotta un Saggio di capitalizzazione pari al 3.0%:

Vcap = € 12869,26/ 0.030 = € 428975,38

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore pari a: ***€ 429.000,00*** **(euro quattrocentoventinovemila/00).**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.8.4 Valore finale Stimato

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore delle unità immobiliari in esame sia il seguente:

***Valore del bene* = (VM + Vcap) / 2 = (€ *477.700,00* + € *429.000,00*)/2 = € 453.350,00**

Per quanto sopra, è lecito considerare congruo un valore di mercato pari a: **€ *453.000,00* (euro quattrocentocinquatratremila/00).**

3.9 Riepilogo e Planimetria

Si riporta di seguito il riepilogo finale.

Il lotto da porre in vendita sarà pertanto così identificato:

Unità immobiliare di tipo **Economico (A/3)**, classe **2** situata in zona **periferica**, ubicata nel comune di **Boscoreale**, in **fabbricato ristrutturato**, così identificata:

Foglio	Particella	Categoria	Rendita	Vani	Indirizzo	Sup. Commerciale
10	259 sub 21	A/3	€ 354,29	7	Via passanti Flocco 200	266,76 mq

Valore di stima dell'immobile € 453.000,00.

Confini:

Nord	Confina con area parcheggio di proprietà omissis
Sud	Confina con proprietà "ENTE URBANO" p.lla 824 (ex 387) *[cfr. All.to d]*
Est	Confina con area parcheggio di proprietà omissis
Ovest	Confina con proprietà omissis p.lla 821 *[cfr. All.to d]*

Si allega alla presente relazione la planimetria corredata delle informazioni relative all'immobile *[cfr. All.to j]*.

Copia di tutta la relazione in formato ".doc" e ".pdf", copia del riepilogo *[cfr. All.to k]* formato ".doc" e ".pdf", copia della planimetria in formato ".pdf", copia del reperto fotografico sono allegati alla presente su supporto ottico (CD Rom) *[cfr. All.to m]*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.10 Reperto fotografico ed Allegati

Si allega alla presente relazione di stima il rilievo fotografico *[cfr. All.to b]*.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° **13** allegati:

a) verbali di sopralluogo del **20/04/2011, 29/04/2011** e **17/05/2011**;
b) N° **18** fotografie relative all'immobile;
c) Atto di compravendita;
d) Planimetria catastale, Estratto di Mappa,Visura Storica, Visure p.lle confinanti;
e) Documentazione Edilizia ed Urbanistica reperita c/o U.T.C. ;
f) Comunicazioni svolgimento operazioni peritali;
g) Certificato di Destinazione Urbanistica,
h) Ispezione Ipotecaria;
i) Certificato di Matrimonio, Certificato di Residenza ed Estratto di Nascita;
j) Planimetria dell'immobile;
k) Scheda di riepilogo;
l) Procedura di Calcolo Superficie Commerciale e Valore di Stima;
m) CD Rom Contente Copia della relazione e del riepilogo in formato ".doc" - ".pdf", copia della planimetria in formato ".pdf", copia del reperto fotografico.

4 Conclusioni

Ritenendo completamente espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione composta da **17** pagine ed integrata da **13** allegati.

Restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto.

Con Osservanza

Il C.T.U. Dr. Ing. Giuseppe Fracchini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009