



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**

contro: **e**

N° Gen. Rep. 29/2019 R.G.E

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Vito Petese
Codice fiscale: PTSVTI47S27F262P
Studio in: Via SS. Annunziata - Pietrelcina
Email: v.petese@libero.it
Pec: vito.petese2468@pec.ordingbari.it

Sommario

PREMESSA	3
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	3
RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO	5
LOTTO UNICO	6
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	7
RISPOSTA AL QUESITO B	8
RISPOSTA AL QUESITO D.	9
RISPOSTA AL QUESITO E.	9
RISPOSTA AL QUESITO F.	9
RISPOSTA AL QUESITO G	9
RISPOSTA AL QUESITO H	10
RISPOSTA AL QUESITO I	10
CRITERIO DI STIMA	10
METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA	10
VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	10
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE	10
VALUTAZIONE DEI TERRENI	12
RIEPILOGO:	13
RISPOSTA AL QUESITO II – QUADRO SINTETICO	13

All'III.mo Dott. Michele Monteleone, Giudice del Tribunale di Benevento
Esecuzione Immobiliare n. 29/2019 R.G.
Promossa da: Unione di Banche Italiane Spa
Contro: _____ e

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 29/2019 del Tribunale di Benevento, promosso dall' Unione di Banche Italiane Spa nei confronti dei sigg. _____ e _____, l'III.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Monteleone, il giorno 19/01/2022 nominava quale esperto estimatore il sottoscritto ing. Vito Petese. A seguito della suddetta nomina il sottoscritto prestava il giuramento di rito e prendeva nozione del mandato affidatogli.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e planimetrie dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 4/05/2022. Inoltre, lo scrivente CTU, per espletare il mandato conferito, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Flumeri (AV) e l'Agenzia del Territorio di Avellino sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Avellino e l'Agenzia delle Entrate di Avellino come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 19/01/2022 si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Provveda il perito (con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento), previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc, la cui mancanza od inidoneità sarà immediatamente segnalata al Giudice:

alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

a. all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della

costruzione alla previsione del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile);

d. indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

f. all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

g. alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

h. ad acquisire ogni informazione concernente:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

➤ eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

➤ eventuali cause in corso;

➤ la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

i. alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

ii. Nel caso si tratti di quota indivisa, precisi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario allegando i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale e proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 cod. civ. e dalla legge 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile (in difetto di offerta per l'acquisto della quota a tale prezzo, con cauzione pari al 10% dell'importo, depositata da parte di uno o più comproprietari entro l'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ., si procederà a giudizio di divisione, con eventuale vendita dell'intero);

Il tecnico provvederà a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali ed autorizza la pubblicazione del suo recapito nelle forme di pubblicità che saranno prescritte.

Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, precisando che in nessun caso le operazioni di consulenza potranno essere sospese o interrotte senza espressa autorizzazione del GE e ciò anche nelle ipotesi di riferite ipotesi transattive.

Eventuali proroghe devono essere richieste prima della scadenza del termine con motivata istanza al GE.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

Il sottoscritto, dopo aver compiuto le indagini preliminari consistenti negli accertamenti catastali, edilizi ed urbanistici eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto sui luoghi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il lotto sviluppato per la presente procedura di esecuzione immobiliare è unico:

- **Lotto Unico- Abitazione e Terreno siti a Flumeri (AV) in contrada Scampato o Padula SNC**

PERIZIA DI STIMA

LOTTO UNICO

***Fabbricato per civile Abitazione (A/4) Foglio 9 part.IIa 373 e
Terreno al Foglio 9 part.IIa 372
siti in Flumeri (AV) alla Contrada Scampato o Padula SNC***

CTU

ing. Vito Petese

Lotto Unico

Abitazione e Terreno siti in Flumeri (AV) Contrada Scampato o Padula SNC.

Il Lotto è costituito da:

- Fabbricato per civile abitazione, con annessa corte, della complessiva consistenza catastale di vani 6 su due livelli, riportato al N.C.E.U. del Comune di Flumeri (AV) al Fg. 9, p.lla 373, Contrada Padula s.n.c., piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 6, R.C. €226,21;
- Terreno annesso della superficie catastale di circa mq. 1.776, riportato nel N.C.T. del comune di Flumeri (AV) al Fg. 9, p.lla 372, Contrada Padula s.n.c., seminativo, classe 3, di are 17 e centiare 76, R.D. €3,21, R.A. €5,96.

Entrambi i beni sono intestati e di proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni a
e per 1/2 in regime di comunione di beni a

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

a) Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati nella zona rurale posta a nord-est del Comune di Flumeri (AV), all'interno della Contrada Scampato o Padula. Il Comune è ubicato in Irpinia a cavallo tra le alture della Baronìa, la valle dell'Ufita e il sottobacino della Fiumarella. Il centro abitato sorge su una zona collinare coperta in maggior parte da uliveti.

L'abitazione e i terreni sono posizionati all'interno di un'area costituita da un caseggiato residenziale posto su due livelli e dai terreni pertinenziali.

La strada poderale su cui prospettano i beni facenti parte del lotto è in contrada Scampato o Padula SNC. Tale via è connessa a via Scampata che collega Flumeri al Comune di Zungoli (AV) passando per la Contrada Vallone.

L'Abitazione è circondata da un'area giardino che cinge l'edificio su tutti i fronti e ormai interessata da una crescita molto rigogliosa e spontanea delle essenze endemiche presenti.

L'intero lotto, costituito dall'immobile residenziale e dai terreni contermini, confina a nord con la strada poderale di collegamento alle strade provinciali e, con le p.lle 447 e 449, a ovest con la p.lla 448, a sud, con le p.lle 4448-450 ed infine a est con le p.lle 450-449. (cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto e mappa catastale**).

A nord dei due terreni afferenti alle p.lle 373-372 sono posti due cancelli d'ingresso, uno di essi è carrabile ed è sostenuto da due pilastri in cls armato, mentre l'altro ha accesso pedonale e carrabile, entrambi si presentano in uno stato di degrado. L'edificio che insiste sulla particella 373, si sviluppa su due livelli fuori terra con copertura a due spioventi. Il sistema costruttivo è del tipo a muratura portante. I muri al piano terra e primo sono realizzati in tufi squadriati e malta di cemento con spessori che variano dai 40 cm ai 55 cm. I tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati e malta di cemento. I solai sono costruiti in laterizio armato ancorati a cordoli pieni e con sovrastante caldana. Il tetto a due spioventi è realizzato con un sistema non spingente in c.a. Tutte le luci di porte e finestre sono architravate impiegando piattebande.

Esternamente l'edificio è finito ad intonaco e tinteggiato di giallo. Il fronte nord esibisce due finestre al piano terra e due al piano primo. Sul fronte opposto, esposto a sud, sono presenti tre portefinestre al piano terra, due al piano superiore con affaccio su balcone ed una finestra. Sulla facciata esposta ad est sono presenti due finestre, una per ogni piano.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio elettroverniciato bianco con vetrocamera. I tre varchi d'ingresso posizionati al piano terra e rivolti verso il cortile pertinenziale ospitano dei portoni in ferro battuto a protezione degli infissi e dalle intrusioni. Sulle portefinestre, posizionate al piano terra, sono state installate delle inferriate con motivo a losanghe.

Il piano terra è formato da due vani e da un vano d'ingresso con scala e sottoscala adibito a bagno, con un lavabo e wc, dotato di affaccio esterno. Al piano superiore sono presenti tre vani, un bagno e un disimpegno. I pavimenti dei vani principali sono rivestiti con piastrelle ceramiche dai colori beige e marrone. Le pareti sono tinteggiate di colore giallo chiaro. Il bagno è rivestito con della ceramica bianco-grigia e vi sono installati dei sanitari in vetrochina bianca. All'interno dell'abitazione sono presenti i seguenti impianti: impianto elettrico interno ed esterno, impianto idrico e sanitario, ed infine un boiler all'interno del bagno posto al primo piano. L'immobile presenta le predisposizioni degli attacchi idrici nella zona cucina posta al piano terra. La qualità delle finiture è scarsa. Al momento del sopralluogo l'immobile appariva disabitato tanto da procedere ad un accesso forzoso e pertanto non è stato possibile il funzionamento e l'efficienza degli impianti in dotazione.

RISPOSTA AL QUESITO b

b) Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Flumeri (AV) e presso il NCEU di Avellino, l'immobile al Fg.9 p.IIa 373 risulta accatastato in data 08/08/2003. Dai Titoli Edilizi pervenuti dall'UTC del Comune di Flumeri (AV), a seguito della richiesta di accesso agli atti del 01/06/2022 formulata dallo scrivente e protocollata con N° Prot. 4901 e 4902 del 14-10-2022, si producono:

- Nulla Osta per Esecuzione lavori edili per costruire "un fabbricato rurale" in via "S. Maria" con prot. n.88/1970 in ditta _____ rilasciato a firma del sindaco in data 15.04.1970;
- Autorizzazione a costruire ai sensi delle norme tecniche di edilizia in zone sismiche (L. 25/11/1962, n.1684) n. Prot 2685 21/06/1972 Richiesto al Genio Civile di Ariano Irpino (AV);
- Licenza Edilizia n.40/82 per i lavori di "ricostruzione fuori sito di un fabbricato rurale alla località S. Maria" in ditta _____ rilasciata a firma del sindaco in data 13.04.1972;

(cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e CDU**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che l'unità abitativa, individuata come villino, presenta le seguenti conformità edilizie, urbanistiche e catastali:

- Le planimetrie catastali sono parzialmente conformi all'attuale stato dei luoghi, poiché non è rappresentata una finestra sul lato nord a piano terra. Inoltre non è rappresentata il wc realizzato nel sottoscala.
- Le planimetrie allegate al Nulla Osta pervenute dall'UTC del Comune di Flumeri (AV) sono parzialmente conformi allo stato dei luoghi in quanto lo stato dei luoghi presenta una diversa

distribuzione interna degli ambienti. Inoltre al primo piano e al piano terra, sul lato est, ed al piano terra sul fronte nord, sono state realizzate delle finestre non presenti sul titolo edilizio. Nelle planimetrie non è rappresentato il wc realizzato nel sottoscala.

(cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto e mappa catastale**, cfr. all. n. **3: Titoli edilizi e CDU**).

Inoltre dalle verifiche e dagli accertamenti condotti presso l'ufficio tecnico del Comune di Flumeri (AV) e presso il NCT di Avellino (sez. Flumeri), sul terreno al Fg.9 p.la 373 e 372, a seguito della richiesta di accesso agli atti del 01/06/2022 formulata dallo scrivente e protocollata con N° Prot. 4901 e 4902 del 14-10-2022 e della richiesta di CDU con prot. n.5191, il Responsabile dell'UTC di Flumeri certifica che le aree su indicate per effetto del PUC adottato con Delibera di CC n.1 del 15/06/2021 in vigore ricadono in:

- Aree agricole di Interesse ecologico – Art 21 delle Norme tecniche di Attuazione (NTA);
- La particella 373-372 del Fg.9 è soggetta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art.1 del R.D. n.3267/23;
- La particella 373-372 del Fg.9 ricade in Area a Rischio Elevato – R3, del piano stralcio dell'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Liri – Garigliano e Volturno.

(cfr. all. n. **2: Planimetria del lotto 1**, cfr. all. n. **1: Titoli edilizi**).

In fase di sopralluogo e di verifica della documentazione presso i competenti uffici, si è constatato che la particella 373-372 non presenta difformità né catastali né urbanistiche.

RISPOSTA AL QUESITO d.

Non è presente l'attestato di certificazione/prestazione energetica (ACE/APE).

RISPOSTA AL QUESITO e.

- Fabbricato per civile abitazione, con annessa corte, della complessiva consistenza catastale di vani 6 su due livelli, riportato al N.C.E.U. del Comune di Flumeri (AV) al Fg. 9, p.la 373, Contrada Padula s.n.c., piano T-1, categoria A/4, classe 1, vani 6, R.C. €226,21;
- Terreno della superficie di circa mq. 1.776, riportato nel N.C.T. del comune di Flumeri (AV) al Fg. 9, p.la 372, Contrada Paduli s.n.c., seminativo, classe 3, di are 17 e centiare 76, R.D. €3,21, R.A. €5,96.

Entrambi i beni sono intestati e di proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni a
e per 1/2 in regime di comunione di beni a
, entrambi

RISPOSTA AL QUESITO f

L'immobile al momento del sopralluogo era disabitato.

RISPOSTA AL QUESITO g

Per la specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, si rimanda alla documentazione come da ex art. 557 c.p.c. depositata dal creditore procedente, rimanendo a disposizione per ulteriori ed eventuali integrazioni se ritenuti necessari da effettuarsi precedentemente all'eventuale disposizione della vendita dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO h

Non vi è la costituzione di un condominio

RISPOSTA AL QUESITO i

CRITERIO DI STIMA

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristica dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso di essere direttamente scambiato. L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, cioè quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. Il sottoscritto ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà, cioè i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La moderna dottrina estimativa accetta, come unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime, quello che suole chiamarsi "metodo comparativo". Tale metodo si basa sull'osservazione delle esperienze concrete di mercato, la ricerca dell'analogia tra i beni di prezzo noto e i beni da stimare e la comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali, allo scopo di prevedere il dato ipotetico "valore" come probabile conseguenza di cause conosciute, offerte dall'esperienza. Dei due procedimenti estimativi (diretti e indiretti) che logicamente discendono dall'unico metodo comparativo, nella presente stima viene adottato quello diretto (o sintetico) che consiste nella formazione della scala di prezzi noti e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con esso maggiori analogie, allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato. Dalle indagini e dallo studio del caso, si è risaliti alle seguenti quotazioni di mercato: consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI con valori riferibili al 1° Semestre 2022, per la zona in questione Extraurbana/LA PARTE RURALE DEL COMUNE Codice Zona D1, microzona catastale 5, per Ville e Villini con stato manutentivo Normale, si rilevano quotazioni variabili tra i seguenti valori: 345,00 €/mq (min) e 430,00 €/mq (max) per superficie lorda. Considerato lo stato del fabbricato, la vetustà dell'immobile e lo scarso stato manutentivo dello stesso si userà il valore minimo che è pari a 345,00 €/mq.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DEGLI AMBIENTI DELL'IMMOBILE

La misura della consistenza è stata effettuata con riferimento al DPR 138/98 che stabilisce i valori dei coefficienti di differenziazione, i quali sono dei moltiplicatori della superficie reale degli ambienti dell'immobile attraverso cui si "corregge" l'entità della superficie riducendola o aumentandola in

funzione della destinazione d'uso dell'ambiente stesso. Si riepilogano di seguito i coefficienti come da Allegato C e come da Circolare n.13/2005 a chiarimento del suddetto DPR e Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2:

Coefficienti di differenziazione		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIA	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"	A/4 - Abitazioni popolari	Somma della superficie dei: a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

Tanto premesso e avendo assunto quale valore al mq l'importo 345,00 €/mq l'immobile viene valutato come di seguito:

a) Il valore della superficie lorda commerciale è pari a 133,00 mq (nella superficie lorda il valore delle murature perimetrali in comune si considera pari al 50% e per un massimo di 50 cm):
(133,00 mq x 345,00 €/mq) = €. 45.885,00

c) Il valore del balcone è pari a:
(10,42 mq x 345,00 €/mq x 0,30) = €. 1.078,47

d) Il valore dell'area scoperta è pari a:
(133,00 mq x 345,00 €/mq x 0,10) = €. 4.588,50

d) Il valore al 2% per la parte eccedente l'area scoperta è pari a:
(585,00 mq x 345,00 €/mq x 0,02) = €. 4.036,50

Il valore dell'immobile senza deprezzamento è uguale alla somma del valore di tutte le superfici:
55.588,47 €.

A tale importo bisogna detrarre il costo delle pratiche edilizie e catastali per riadeguare l'immobile che ammontano a 1.500,00 €.

Per cui l'importo diventa:

55.588,47 € - 1.500,00 € = 54.088,47 €

L'importo viene arrotondato in C.T. a 54.000,00 €

Pertanto il valore del lotto (parte abitazione) viene definitivamente quantificato in 54.000,00 € (diconsi euro cinquantaquattromila/00).

VALUTAZIONE DEI TERRENI

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni è stato impiegato il metodo di Stima per punti di merito.

La stima "per punti di merito" è un approccio diretto alla stima stessa che muove dalla constatazione del valore come funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili che influenzano il mercato, fatti salvi altri condizionamenti esterni.

Operativamente, si assume che il valore unitario di un bene immobile, nel nostro caso di un terreno agricolo, con determinate peculiarità possa determinarsi dal confronto con un altro terreno, dello stesso tipo, di diversa quotazione presente all'interno del campione analizzato.

Metodologicamente il procedimento è il seguente:

se V_{max} è il valore di mercato unitario del terreno preso a riferimento, simile a quello oggetto di stima ma, ad esempio, di maggior quotazione, attribuito il peso $K=1$ all'insieme delle sue caratteristiche, il valore unitario di mercato V_{mj} del terreno j in stima, cui competerà per le sue caratteristiche un peso complessivo $K_j < 1$, sarà dato da:

$V_{mj} = (V_{max} \times K_j)$ che risulterà $< V_{max}$.

È evidente che il procedimento acquista maggiore oggettività tanto più i coefficienti K_j , riferiti alle caratteristiche che hanno influenza sul valore fossero determinati con la massima attendibilità. Tanto premesso e considerato, utilizziamo anche l'approccio detto per "punti di merito" che risulta abbastanza valido essendo semplicemente uno schema da seguire per effettuare la stima per confronto. Ai fini dell'applicazione del presente procedimento di stima, alle caratteristiche vengono associate una serie di coefficienti predefiniti, che rappresentano il frutto di analisi e sperimentazioni effettuate (ma che possono comunque essere variati secondo le esigenze dell'estimatore).

a. Coefficienti del microintorno

b. Coefficienti intrinseci del terreno agricolo

Occorre a questo punto analizzare ed impostare correttamente il procedimento metodologico effettuando la:

a- ricognizione delle caratteristiche

b- individuazione, per ogni caratteristica, della specifica qualità

L'algoritmo di calcolo assunto a base del calcolo utilizza la seguente espressione: $V \text{ fondo} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$

Dove:

V_{max} = valore massimo rilevato con la metodologia statistica nell'ambito territoriale;

K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo la predefinita scala di variabilità.

Applicando la precedente formula si ha:

Per l'individuazione dei punti di merito e dei valori di mercato dei terreni è stato preso in esame il listino Exeo Edizioni, dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Avellino.

Catasto	Fg.	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza (MQ)	Rendita	COD Tab OdVA 2020	Vm Terreni (€/ha)	VALORE
T	9	372	SEMINATIVO	3	1.776	R.D. Euro: 3,21/R.A. Euro: 5,96	A509A	7.500,00 €	1.332,00 €

Riepilogo:

ID	Immobile	Consistenza MQ	Valore intero	Valore diritto e Quota
T	Terreni [T]	1.776,00	€ 1.332,00	€ 1.332,00

L'importo viene arrotondato in C.T. a 1300,00 €

Pertanto il valore dell'intero lotto (parte terreni) viene definitivamente quantificato in 1.300,00 € (diconsi euro milletrecento/00).

Sommando il valore dell'abitazione (1A) e dei Terreni Contermini (1B) avremo:

54.000,00 € + 1.300,00 € = 55.300,00 €

Pertanto il valore dell'intero lotto (Abitazione e Terreni Contermini) viene definitivamente quantificato in:

55.300,00 € (diconsi euro cinquantacinquemilaetrecento/00).

RISPOSTA AL QUESITO ii – quadro sintetico

LOTTO	LOCALITA'	QUOTA PROPR.	RIF. CATASTALI	VALORE IMMOBILI	VALORE CESPITE SECONDO QUOTA
Lotto Unico	Contrada Scampato o Padula SNC Flumeri (AV)	1/1 (1/2+1/2)	Fabbricato per civile Abitazione (A/4) Foglio 9 part.IIa 373 e Terreno al Foglio 9 part.IIa 372	€ 55.300,00	€ 55.300,00
TOTALE				€ 55.300,00	€ 55.300,00