

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA ASSEVERATA

Il sottoscritto geom. Francesco Moscariello, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Salerno al N° 5005 e con studio in Angri alla via Renato Raiola n° 60, ha ricevuto incarico dal [REDACTED]

[REDACTED] di redigere una perizia di stima asseverata dell'unità abitativa sita nel Comune di Mercato San Severino di sua proprietà.

In seguito all'incarico ricevuto, il sottoscritto, in data 07.11.2024, ha provveduto ad effettuare un sopralluogo in loco al fine di effettuare rilievi metrici e fotografici nonché reperire documentazione tecnico-amministrativa dell'immobile, necessari per l'espletamento dell'incarico.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'unità abitativa oggetto della presente perizia, ben rappresentata nella planimetria e nel rilievo fotografico di seguito allegati, consiste in un appartamento posto al 4° piano, precisamente l'accesso posto di fronte salendo la scala, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Mercato San Severino (SA) alla via Campo Sportivo n° 4, composto da un ampio disimpegno, cucina, W.C. e n° 1 camera.

Durante la fase di sopralluogo, si è riscontrato che il fabbricato cui fa parte l'unità abitativa è provvisto di un impianto ascensore risultato in buono stato manutentivo; mentre l'appartamento oggetto di perizia allo stato risulta in discreto stato di manutenzione, e nello stato in cui si trova può essere tranquillamente abitato. Essa presenta una pavimentazione interna in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate al civile; e gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.

Essa risulta individuato nel Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi catastali:

Fg. 12 Particella N° 846 Sub. 28; Z.C. 1; Via Campo Sportivo n° 4/1, P. 4, Categ. A/3; Cl. 1; Consistenza vani 2,5; R.C. € 135,57

E confina a nord e ad ovest con altra unità immobiliare, a sud con vano ascensore e ad est con area condominiale.

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento sopra descritto, risulta posizionato alle seguenti coordinate geografiche:

LATITUDINE: 40°47'12,11" N

LONGITUDINE: 14°45'46,19" E

TITOLI DI PROVENIENZA

L'unità abitativa sopra descritta è pervenuta al sig. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 10.07.2008 Rep. 75003 a rogito del Notaio Ansalone Filippo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Mercato San Severino in data 24.07.2008 al N° 889.

LEGITTIMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato cui fa parte l'unità abitativa risulta realizzato in virtù di C.E. N° 2/E del 23.08.1979 e successiva C.E. in variante N° 2/E del 25.07.1981.

L'unità abitativa risulta essere stata oggetto di Condono Edilizio, per cambio di destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 53/c del 17.07.1997, ai sensi della Legge N° 724/94 in ditta [REDACTED]

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e

dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per la capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo abbastanza lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone un'assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati, le caratteristiche intrinseche sono:

il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (infissi, pavimenti, pitturazioni), superficie utile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (residenziale, commerciale, turistica), distanza da centri d'affari (banche o mercati) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona. La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.

Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

- **Metodo sintetico di comparazione**

Molte sono le incertezze e le limitazioni della determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'immobile si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritte nel paragrafo precedente. Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore al metro quadrato tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione dell'unità immobiliare ed alla posizione (piano, esposizione, orientamento, etc) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il giusto valore di mercato del bene da stimare, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari nella quale erano quotati beni immobiliari con caratteristiche comparabili al bene oggetto di stima.

Consultazione quotazioni O.M.I.

Dallo studio dei dati ricavati è emerso che:

- Il valore di mercato di immobili ad uso residenziale siti in zona semicentrali del Comune di Mercato San Severino (SA), relativamente al 1° semestre 2024 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **810,00 €/mq** ad un massimo di **1.100,00 €/mq**.

Sulla scorta dei valori sopra esposti si ritiene congruo applicare quale parametro di stima il valore di €/mq. 955,00 di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica dei parametri pubblicati.

Indagine di mercato

Dalle indagini di mercato esperite presso diverse agenzie immobiliari nonché dalla consultazione di riviste immobiliari nelle quali è stato possibile apprendere il prezzo di vendita di beni analoghi a quello oggetto di stima e situati sul territorio di Mercato San Severino (SA), sono scaturiti i seguenti prezzi a metro quadro:

- Il valore medio di mercato di immobili ad uso residenziale siti in zona semicentrale del Comune di Mercato San Severino (SA) è pari a circa €/mq. 1.000,00 di superficie utile.

➤ Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Questo genere di stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre.

Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le operazioni di stima del suddetto metodo si suddividono in:

- Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

- Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- Determinazione delle spese medie annue (SA);
- Scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- Capitalizzazione del reddito medio annuo;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = (R - S) / r$$

Dalla quale scaturisce il probabile valore di mercato di un immobile capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Il reddito lordo medio annuo (R) è stato calcolato in base al parametro "superficie" del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio e relative al primo semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo pubblicato).

Dallo studio dei dati ricavati è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) il valore di locazione mensile per immobili ad uso residenziale siti in zona semicentrale del Comune di Mercato San Severino (SA) va da un minimo di **€/mq. 2,40** ad un massimo di **€/mq. 3,60**.

Sulla scorta dei valori sopra esposti si ritiene congruo applicare il valore locativo mensile pari ad **€/mq. 3,00** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica dei parametri pubblicati.

La determinazione delle spese medie annue (S), approssimative, di parte padronale si evince dalla somma delle percentuali dei seguenti parametri, riferite al fitto lordo medio annuo:

- Lavori periodici e straordinari all'interno dell'immobile: ripulitura in media ogni 8 anni e verniciatura esterna di infissi, riparazione di parte padronale: media annua → 5%
- Sfitto ed insolvibilità, considerando in media ogni 8 anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfritto per due mesi: media annua → 2%
- Quota annua di ammortamento: media annua → 3%
- Imposizioni fiscali: media annua → 10%

Spesa media annua (S) incidente su reddito lordo: 20%

Il tasso di capitalizzazione (r) è dato dal rapporto tra l'interesse annuo ed il capitale investito.

L'interesse (I) è il prezzo d'uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l'interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V; \text{-----} \rightarrow V = Rn / r$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da un'indagine svolta in zona su fabbricati simili a quello da stimare, in normali condizioni di manutenzione e recentemente oggetto di compravendita, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi netti annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione del 5,00%.

VALUTAZIONE

Si procede qui di seguito alla stima del bene di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto, secondo i criteri di stima sopra descritti.

Dallo sviluppo dei rilievi metrici effettuati, sulla scorta dei quali è stata eseguita la planimetria che pure si allega, sono scaturite le seguenti superfici:

Superficie utile: *mq. 48,19*

Superficie lorda: *mq. 54,32*

➤ *Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)*

Parametro di stima: €/mq. 955,00

Valore unità abitativa: mq. 54,32 x €/mq. 955,00 = **€ 51.875,60**

➤ *Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)*

Parametro di stima: €/mq. 1.000,00

Valore unità abitativa: mq. 48,19 x €/mq. 1.000,00 = **€ 48.190,00**

➤ *Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)*

Parametro di locazione: €/mq. 3,00

Valore locativo mensile: mq. 54,32 x €/mq. 3,00 = € 162,96

R (Reddito lordo medio annuo) = € 162,96 x 12 mesi = € 1.955,52

S (Spese medie annue) = € 1.955,52 x 0,20 = € 391,10

r (Saggio di capitalizzazione) = 5%

V (Valore) = $(R - S) / r = (1.955,52 - 391,10) / 0,05 = \text{€ } 31.288,32$

Valutazione finale

Il valore finale del bene immobile oggetto di stima sarà dato dalla media aritmetica dei valori derivanti dal metodo sintetico di stima per comparazione e dal metodo analitico per capitalizzazione dei redditi medi annui.

Valore di stima: $(\text{€ } 51.875,60 + \text{€ } 48.190,00 + \text{€ } 31.288,32) / 3 = \text{€ } \underline{43.784,64}$

In virtù di quanto innanzi esposto, il sottoscritto formula la valutazione in complessivi € 43.784,64 (Euro Quarantatremilasettecentoottaquattro/64) relativamente al bene dettagliatamente descritto in narrativa.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione di un bene consiste nel considerare gli elementi certi (superficie, etc.) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore del bene stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo, dunque, si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadrato di immobili che presentano le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile in oggetto. Per inciso, i parametri di riferimento sono stati desunti dalla banca dati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio e relativi al primo semestre dell'anno 2024 (ultimo periodo pubblicato).

Dallo studio dei dati ricavati è emerso che secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) il valore di locazione mensile per immobili ad uso residenziale siti in zona

semicentrale del Comune di Mercato San Severino (SA) va da un minimo di €/mq. 2,40 ad un massimo di €/mq. 3,60.

Sulla scorta dei valori sopra esposti si ritiene congruo applicare il valore locativo mensile pari ad €/mq. 3,00 di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica dei parametri pubblicati.

➤ **Calcolo Valore Locativo (quotazioni O.M.I.)**

Valore locativo mensile: mq. 54,32 x €/mq. 3,00 = **€ 162,96 (Euro Centosessantadue/96)**

Valore locativo annuale: € 162,96 x 12 mesi = **€ 1.955,52 (Euro Millenovecentocinquantacinque/52).**

CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto, il sottoscritto conclude e riepiloga quanto segue:

L'immobile oggetto della presente stima è costituito da una unità abitativa posta al quarto piano di un fabbricato per civili abitazioni sito in Mercato San Severino (SA) alla via Campo sportivo n° 4. Detta unità abitativa risulta individuata nel Catasto Fabbricati al ***Fg. 12 Particella N° 846 Sub. 28; Z.C. 1; Via Campo Sportivo n° 4/1, P. 4, Categ. A/3; Cl. 1; Consistenza vani 2,5; R.C. € 135,57***

Dai calcoli analitici sopra eseguiti si enuclea che il valore dell'unità abitativa oggetto di stima è pari ad **€ 43.784,64 (Euro Quarantatremilasettecentoottantaquattro/64)**, mentre il valore locativo è pari ad **€ 162,96 (Euro Centosessantadue/96) mensili**, vale a dire **€ 1.955,52 (Euro Millenovecentocinquantacinque/52) annui**.

Infine è doveroso precisare che per tale unità abitativa non è possibile il rilascio del certificato di agibilità in quanto l'altezza media risulta pari a mt. 2,04 e quindi inferiore a quella prevista dalla normativa vigente.

Angri, li 04.12.2024

Il Tecnico

Geom. Francesco Moscariello

