

TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione II – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:
N.R.G.E. 292/2014

VS



G.E. dott.sa Michela Palladino

D.lgs. 196/2003 e s.m.i.

Novembre 2015

Perito
dott. ing. Fiorentino Di Nardo
[Handwritten signature]



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione II – Esecuzioni Immobiliari

N.R.G.E. 292/2014

Relazione di Consulenza

Premessa

La gentile dott.sa Michela Palladino, Giudice dell'Esecuzione presso il tribunale di Avellino, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Fiorentino Di Nardo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino al n. 1034 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Avellino al n. 631, esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 292/2014.

Elementi dell'esecuzione

Creditore Procedente:

Debitore:

Data Pignoramento:

Data Trascrizione:

Creditori Intervenuti:



Immobili pignorati

N.	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Cat.
LOCALI SITUATI AL PIANO TERRA									
1	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	68	T	19 m ²	C/1
2	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	78	T	70 m ²	C/1
3	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	79	T	242 m ²	C/1
4	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	80	T	144 m ²	C/1
5	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	87	T	1.080 m ²	D/8
6	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	89	T	76 m ²	C/1
7	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	90	T	83 m ²	C/1
8	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	91	T	173 m ²	C/1
LOCALI SITUATI AL PIANO S1									
9	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	81	S1	258 m ²	C/2
10	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	82	S1	281 m ²	C/2
11	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	83	S1	165 m ²	C/2
12	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	84	S1	210 m ²	C/2
13	Mercogliano	Via Nazionale	NCEU	14	86	85	S1	165 m ²	C/2

Nota: i subalterni 89 – 90 – 91 derivano dalla soppressione del preesistente subalterno 69

C/1: Negozi e botteghe

C/2: Magazzini e locali di deposito

D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito dall'ill.ma dott.sa Michela Palladino - Giudice della Esecuzione, con raccomandata A/R n. 14930123125-8 del 24.09.2015 nonché via PEC, ho comunicato alle parti –

– la data per esecuzione

del sopralluogo agli immobili di cui alla procedura NRG 292/2014, fissata per il giorno 05.10.2015, alle ore 9.30.

Sul luogo, sito in Comune di Mercogliano, via Nazionale Torrette, Centro Commerciale ex "Orbita", ho incontrato il sig. ██████████ locatario¹ dell'intero complesso commerciale costituito dai locali soggetti alla presente procedura esecutiva, incaricato dalla società

¹ Contratto di locazione allegato



ACQUISIZIONE ATTI

Sono state acquisite le documentazioni di rito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Avellino – Catasto Fabbricati.

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano intestati alla società [REDACTED] con sede in Avellino.

In data **26.06.2015** richiedo la documentazione di rito all'U.T.C. di Mercogliano.

In data **31.08.2015**, l'UTC di Mercogliano ha rilasciato copia dell'Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso relativa ai piani seminterrato e terra dell'edificio di cui fanno parte i locali in questione.

Il fabbricato è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Concessione ad Edificare N. 30/82 del 07.05.198, C.E. in sanatoria del 15.03.1990, D.I.A. in sanatoria prot. 16879 del 26.11.2008, P.d.C. n. 16/12 del 22.06.2012.

L'ing. Salvatore Troncone ha rilasciato il Certificato di Collaudo che è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Avellino con nota n. 7321 in data 25.03.1985.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, il centro commerciale occupa gran parte del piano terra ed è dotato di parcheggio a raso ad uso esclusivo dei clienti collocato tra il fronte dell'edificio su via Nazionale ed il marciapiede pubblico.

L'area del parcheggio è di circa 400 m².

I locali in questione, elencati nella tabella precedente, sono situati ai piani seminterrato e terra di un edificio in località Torrette di Mercogliano.

Tutti i locali sono risultati adibiti ad esercizi commerciali, compresi quelli posti al piano seminterrato.

Locali del piano TERRA:

i sub 68 – 89 – 90 – 91 – 78 – 79 – 80 sono classificati nella Categoria C/1 - *Negozi e botteghe: Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti;*

il sub 87 è classificato nella Categoria Catastale D/8 - *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: Grandi negozi, centri commerciali.*



Locali del piano SEMINTERRATO:

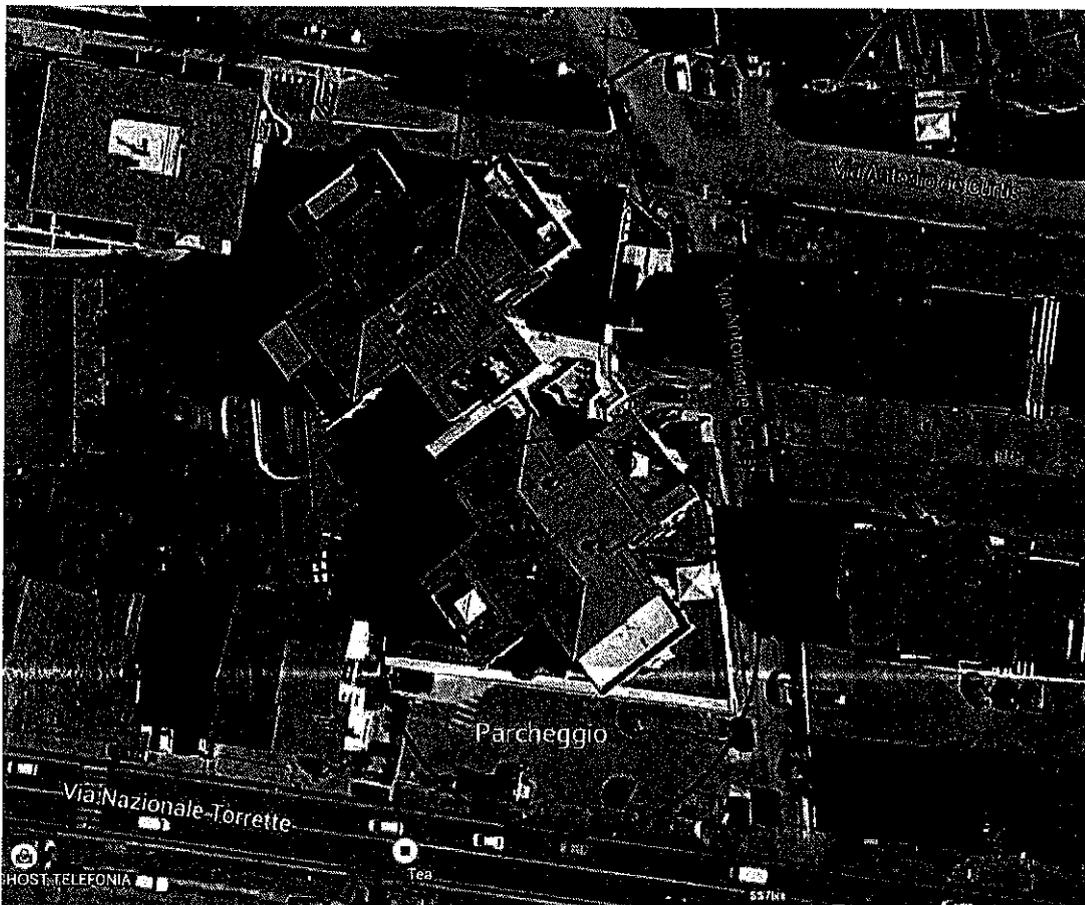
i sub 81 – 82 – 83 – 84 – 85 sono classificati nella Categoria C/2 - *Magazzini e locali di Deposito: Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.*

Pertanto, l'utilizzo dei locali del PIANO TERRA risulta COERENTE con la CATEGORIA CATASTALE C/1; viceversa, l'utilizzo dei locali del **PIANO SEMINTERRATO** risulta **NON COERENTE** con la **CATEGORIA CATASTALE C/2.**

Come si rileva dalle planimetrie, le forme dei locali sono piuttosto irregolari.

Ai locali si accede percorrendo un corridoio comune, ad andamento sub rettilineo, che ha origine nel piazzale compreso tra la via Nazionale Torrette e il corpo di fabbrica avente una superficie di circa 650 m², con forma quasi rettangolare, accesso ad Est e uscita ad Ovest.

L'altezza interna dei locali commerciali è di m 3,20.



La posizione dei locali è assolutamente centrale rispetto all'agglomerato di Torrette di Mercogliano, zona ad altissima densità di esercizi commerciali, inseriti, senza soluzione di continuità, nel tessuto edilizio adibito a residenze.

La zona è interessata da un flusso veicolare particolarmente intenso, non solo locale ma, in notevole misura, di attraversamento:

- in direzione OVEST, verso la barriera Avellino Ovest della A16 Napoli-Bari, in direzione dei comuni del Partenio e del Baianese;
- in direzione EST, verso la Superstrada Avellino-Salerno, verso i comuni dell'hinterland avellinese, verso il Nucleo Industriale di Pianodardine, verso le strade a scorrimento veloce Ofantina e Ofantina bis che conducono ai comuni della Bassa e dell'Alta Irpinia ed ai relativi agglomerati industriali.

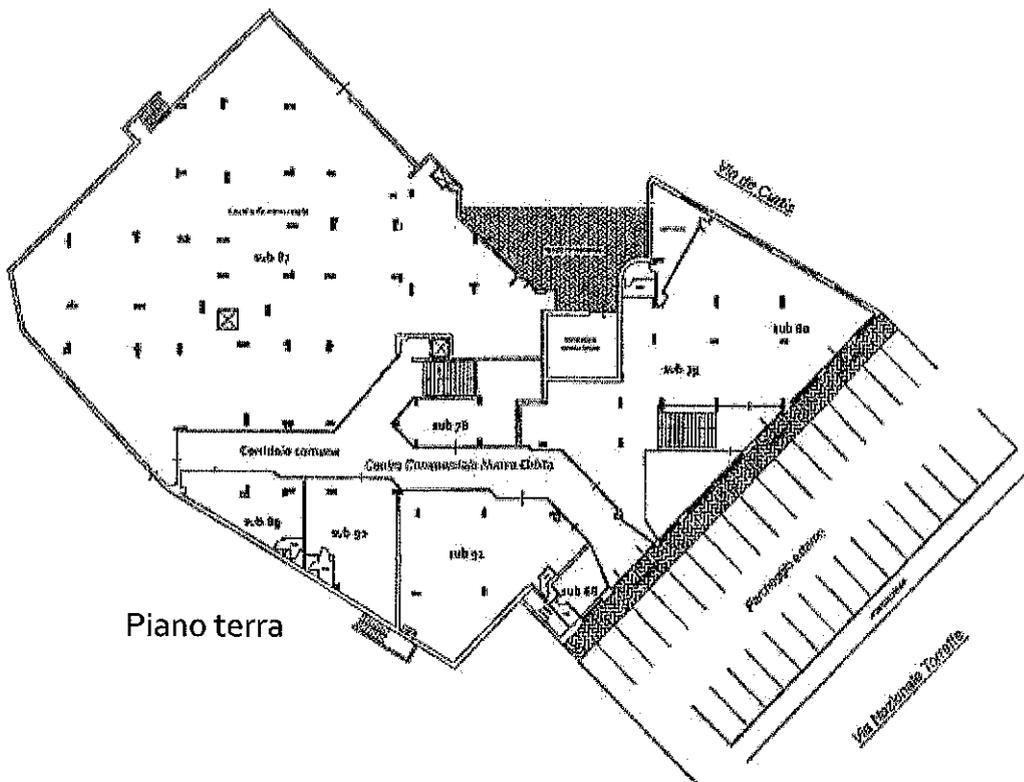
Causa questo flusso veicolare molto intenso, la zona è affetta da un alto livello di inquinamento ambientale ed acustico.

Al contempo, tale area è intensamente ed assiduamente frequentata in ragione della offerta commerciale particolarmente diversificata.

Nell'area sono presenti strutture sanitarie, una farmacia, ufficio postale, scuole, autosaloni, banche, ristoranti e pizzerie, bar, tabacchi, altri centri commerciali, negozi alimentari, negozi di elettronica, gioiellerie, etc., una offerta commerciale praticamente completa.

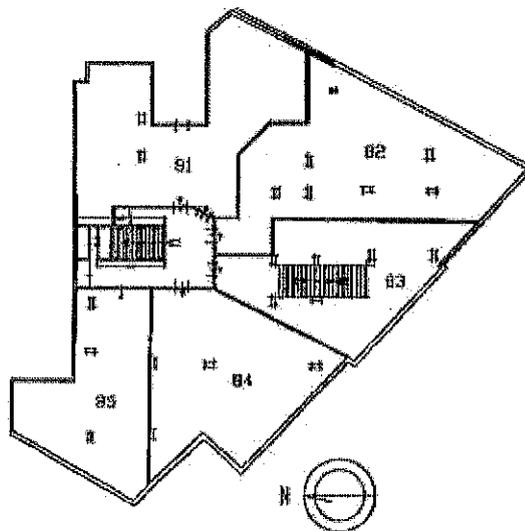
Ad eccezione dei locali individuati ai sub 89 e 90 che affacciano solo sul corridoio comune interno, tutti i locali del Piano Terra sono dotati di una o più vetrine esterne.





Piano terra

Ai locali situati al Piano Interrato si accede tramite scale e impianto ascensore. Nessuno dei locali siti al piano interrato è dotato di luci e/o vetrine.



Piano interrato





Il centro commerciale non dispone di impianto di condizionamento centralizzato, ogni locale provvede autonomamente alla climatizzazione.

Non è stato possibile acquisire:

- Dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008, per gli impianti tecnici;
- Certificazioni di collaudo e di verifiche periodiche degli impianti di sollevamento (articoli 13 e 14 del D.P.R. 162/99 - analisi dei rischi prevista dal nuovo Decreto sulla sicurezza degli ascensori installati prima del 25 giugno 1999 - DM 23 luglio 2009 "Miglioramento della sicurezza degli impianti anteriori alla direttiva 95/16/CE");
- Classificazione energetica.

Viceversa, è stato consegnato Certificazione di Prevenzione Incendi (Attività 69 - Locali di esposizione e/o vendita, fiere e quartieri fieristici, con superficie > 400 m², dell'allegato I del d.P.R. 151/11 – Regola tecnica stabilita dal d.m. 27 luglio 2010), valido fino al 06.10.2017.

Le condizioni generali del centro commerciale sono buone, sia per quanto riguarda le pavimentazioni, le controsoffittature, le pareti, etc.

Tutte le divisioni interne, che definiscono i vari locali, sono realizzate in vetro e montanti metallici.

All'atto del sopralluogo erano in corso lavori di ristrutturazione al locale commerciale individuato dal sub 87 – Cat. D/8 – superficie di circa 1.200 m² – per la prossima apertura di un supermercato ed opere di sistemazione e adeguamento del piazzale antistante il centro commerciale, adibito a parcheggio ad uso esclusivo dei clienti.

I lavori rientrano nella categoria delle manutenzioni ordinarie e/o di allestimento di locali commerciali.



METODOLOGIA OPERATIVA SEGUITA PER LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In linea generale, la sequenza logica delle operazioni da seguire per rispondere ad un quesito estimativo può riassumersi nei seguenti passaggi fondamentali:

1. definizione della esigenza concreta alla base del quesito;
2. scopo della stima con riconoscimento delle caratteristiche significative;
3. individuazione del cosiddetto "aspetto economico";
4. criterio di stima e sue metodologie operative.

Nel caso in esame, la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura esecutiva e, pertanto, la finalità va identificata nella loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare.

Ne concerne che l'aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto "più probabile valore di mercato" con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni possano essere scambiati.

Il criterio di stima, in tal caso, si identifica negli schemi di formazione dei prezzi, rappresentati da una funzione della domanda e dell'offerta di beni analoghi nel particolare e specifico mercato; tra le metodologie operative che la disciplina estimativa continua a riconoscere per la determinazione del valore di mercato degli immobili urbani, rilevante importanza pratica assume il cosiddetto "procedimento sintetico o diretto", sostanzialmente fondato sulla "comparazione" tra il complesso delle caratteristiche dell'unità in esame e quelle di altri beni analoghi di cui siano accertati i prezzi verificatisi, al tempo di riferimento della stima stessa, in occasione di trasferimenti di proprietà.

L'ampiezza dei riferimenti e delle rilevazioni sui prezzi fanno sì che il suddetto metodo di confronto resti il più congeniale per la stima dei fabbricati, essendo ancora possibile esprimere giudizi estimativi obiettivi e, generalmente, validi nonostante le perturbazioni registrate nei mercati immobiliari, dovute tanto all'alterazione del rapporto domanda/offerta quanto a problemi connessi alle più generali condizioni economiche.

Il valore di mercato può essere anche determinato, per via "analitica", con la "comparazione indiretta" ossia mediante la capitalizzazione della rendita netta al saggio d'investimento riconosciuto dal mercato: naturalmente, la rendita netta deve essere già essa un "valore di mercato", ossia conseguente ad un canone di locazione che sia espressione della libera contrattazione delle parti.

La valutazione richiesta sarà eseguita nel seguito con riferimento fondamentale alla prima delle due metodologie (comparazione diretta) e verificata mediante la seconda (comparazione indiretta).

PROCEDIMENTO SINTETICO DI COMPARAZIONE DIRETTA

Condizione essenziale per la validità del metodo diretto è che l'intero complesso delle caratteristiche qualitative e quantitative del bene da stimare venga definito con attenzione, scegliendo tra i dati storici disponibili per la comparazione - nell'ambito della altrettanto attenta delimitazione geografico-merceologica del particolare mercato omogeneo di riferimento - soltanto quelli che più evidentemente mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con il bene da stimare e che, inoltre, non presentino alterazioni effetto di sollecitazioni "soggettive".

La possibilità di reperire dati storici obiettivi, nei cui confronti operare la comparazione, risulta spesso non facile soprattutto per la consolidata tendenza dei soggetti economici a falsare, evidentemente ai fini fiscali, i prezzi effettivamente concordati.

Utili elementi di riferimento possono essere acquisiti mediante indagini e contatti con operatori del mercato immobiliare, professionisti e imprenditori, con dati che riflettano i prezzi "effettivamente" riscossi e pagati in operazioni di compravendita e, in ogni caso, acquisibili come elementi di conoscenza certa delle fonti interpellate.

Ulteriori elementi vengono forniti dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari, che appaiono da tempo in continua espansione e che man mano vanno occupando uno spazio anche mediatico sempre crescente; è ovvio che, per naturali esigenze commerciali, le informazioni diffuse appaiono spesso generiche e rimarcanti i soli aspetti positivi di un immobile offerto, ma è pur vero che anche la ricerca di informazioni di questo tipo - opportunamente "filtrate" - conduce spesso a formare un quadro di sufficiente ampiezza per ciascun particolare mercato urbano.





Apprezzabile contributo, in termini di trasparenza del mercato, è stato dato negli ultimi anni dalla diffusione e dalla facile consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e di analoghe elaborazioni, pubblicate periodicamente, a cura di agenzie immobiliari e società di studi economici operanti su scala nazionale.

Sulla formazione del giudizio di valore, con particolare aderenza alla operazione estimativa in oggetto, rilevante importanza assume anche la dimensione quantitativa dell'offerta, dove – nei limiti della naturale destinazione funzionale e della relativa "forma" del mercato di riferimento - per unità di dimensioni molto differenti si verifica, di norma, che il valore di mercato "unitario" del bene di maggiori dimensioni risulti inferiore all'analogo valore unitario di un altro che, a parità di caratteristiche qualitative, presenti una dimensione più contenuta.

Appare chiaro, in definitiva, che la possibilità di condurre operazioni estimative sufficientemente "oggettive" risulta comunque legata al corretto riconoscimento e alla giusta scelta delle analogie tra le unità immobiliari che possano rappresentare validi elementi di confronto con quella di cui si vuol determinare il più probabile valore di mercato: è indispensabile, in altre parole, che gli immobili da scegliere come elementi di riferimento, oltre a presentare sufficienti ed oggettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima, risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito dello specifico e particolare mercato omogeneo di cui l'immobile da stimare fa parte.

Nasce, pertanto, l'esigenza di definire tale mercato che, evidentemente, non coincide coi limiti dell'intero agglomerato cittadino né quasi mai con quelli del quartiere o del singolo ambito urbano: in molti casi, invece, si verifica che oltre a distinguere i limiti di un mercato "sostanzialmente" omogeneo, un'analisi più approfondita consente di scorgere al suo interno una serie di "aree elementari", in ciascuna delle quali la formazione dei valori immobiliari assume caratteri simili e ben definiti.

Caratteristiche che influenzano il valore di mercato

Come sopra accennato, il problema della determinazione del valore appare pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro cercare i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quella in esame.

Caratteristiche di localizzazione

La delimitazione di tale area viene condotta sulla base dell'analisi relativa alla omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione", riferibili agli interi edifici di cui fanno parte le unità da stimare e che possono brevemente sintetizzarsi come segue:

- ✓ ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano e sua "visibilità";
- ✓ densità edilizia e "tono" degli edifici circostanti;
- ✓ livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ...);
- ✓ presenza di esercizi commerciali al dettaglio;
- ✓ livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, con naturali e comprovati effetti sulla tendenza del passante a diminuire il suo andare, a guardarsi intorno ed a predisporre all'ottimismo.

Si tratta di un'ampia serie di caratteristiche, evidentemente assai variabili in funzione della dimensione e del livello urbano di un centro abitato, ed è altrettanto evidente che il grado di presenza di tali caratteristiche sostanzialmente non dipende da un'azione della proprietà né dalla diversa cura manutentiva/migliorativa che si mostra nei confronti di un bene: eppure, i valori di mercato risultano fortemente influenzati dal complesso di tali "condizioni esterne".

Nel caso degli immobili a destinazione commerciale, di norma, particolare importanza assume la presenza nello stesso ambito di immobili di uguale destinazione, conferendosi a ciascuna unità un incremento di valore dovuto ad un chiaro effetto di sinergismo.

Caratteristiche di posizione

Un secondo gruppo di condizioni da considerare è costituito dalle "caratteristiche di posizione", riferite alla specifica unità immobiliare e che, pertanto, saranno diverse per ciascuna unità di uno stesso edificio.

Con motivazioni ed effetti sostanzialmente analoghi a quanto visto per le caratteristiche di localizzazione, in questo gruppo, le caratteristiche che influenzano il valore di mercato sono sinteticamente le seguenti:

- ✓ l'orientamento prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ la panoramicità;





- ✓ la luminosità;
- ✓ la prospicienza;
- ✓ l'altezza dal piano stradale;

con particolare rilevanza, per gli immobili a destinazione commerciale, delle ultime due per ovvie ragioni anche di fruibilità e sicurezza.

Caratteristiche tipologiche

Un terzo gruppo di condizioni è costituito dalle "caratteristiche tipologiche" e comprende:

- ✓ età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- ✓ tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ caratteristiche compositive e manutentive delle unità (distribuzione, forma e dimensione degli ambienti interni e dei servizi) ovviamente in relazione alla naturale destinazione d'uso delle stesse;
- ✓ caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

Rispetto ai primi due gruppi di caratteristiche, il terzo presenta una più evidente possibilità di modificazione (consolidamenti statici; rifacimento di coperture e di finiture esterne; manutenzione e sostituzione di finiture interne con eventuali miglioramenti distributivi delle singole unità; dotazioni di nuove componenti impiantistiche, manutenzioni e/o integrazioni degli impianti esistenti, ecc.).

Gli immobili commerciali, ovviamente, sono comunque influenzati da età e requisiti strutturali dell'edificio che li contiene; incidenza più contenuta mostrano le caratteristiche architettoniche e compositive, mentre di maggior rilievo appare la configurazione plano-volumetrica dei locali, forma e dimensione delle aperture e gli ulteriori elementi geometrici incidenti sulla funzionalità d'uso.

Caratteristiche di tipo produttivo

Un quarto ed ultimo gruppo di caratteristiche può essere definito "di tipo produttivo" ed è legato al complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui un bene da stimare si trovi ad essere o che possano configurarsi entro un ragionevole arco di tempo.

Così, ad esempio, vanno valutate:

- ✓ conformità urbanistica a provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione e per ogni successiva trasformazione fisica e/o funzionale;
- ✓ situazione locativa;
- ✓ presenza di servitù (attive o passive), diritti, oneri e pesi di qualsivoglia natura;
- ✓ eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- ✓ stato giuridico della proprietà.

Con altrettanta attenzione, in generale, vanno considerate le modalità di pagamento, la presenza di mutui e le eventuali agevolazioni fiscali all'atto di un potenziale acquisto.

L'influenza che sul valore di mercato può esercitare la possibilità di trasformazioni e/o miglioramenti, infine, va sempre correlata alla "evidenza" al cosiddetto "operatore ordinario" tanto della possibilità tecnica e giuridica della "trasformazione" (legata anche allo scenario di flessibilità d'uso contemplato dalla normativa urbanistica vigente) quanto della sua convenienza economica, cosicché possa ritenersi che un apprezzabile numero di soggetti economici interessati possa tenere ben presente le potenziali utilità dispiegabili in alternativa a quelle contemporanee alla stima.

Raggruppamento e classificazione delle principali caratteristiche

Il mercato elementare omogeneo di riferimento va definito attraverso l'analisi e la comparazione del gruppo delle "caratteristiche di localizzazione" e il perimetro tracciato comprenderà un gruppo, più o meno grande, di edifici di tipologia ed età spesso notevolmente diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti della distanza dal centro cittadino, dei collegamenti, dei servizi, della presenza di attrezzature, di centri di mercato, servizi sociali e altre infrastrutture di rilievo a livello urbano: l'indagine è spesso abbastanza complessa e presuppone necessariamente una conoscenza sufficiente dell'organismo urbano in cui si opera, nonché un'attenta verifica "sul campo" in merito ai molti problemi che la morfologia dell'area e persino certe "consuetudini" di microeconomia urbana possono determinare.

Identificato il mercato elementare omogeneo, si procede al reperimento dei dati storici di riferimento che, opportunamente vagliati, tenderanno ad evidenziare i valori di mercato minimi e massimi per la specifica area omogenea: limitata nel tempo, l'indagine difficilmente fornisce i valori degli immobili "migliori" e quelli





“peggiori”, ma dall’analisi dei dati raccolti è generalmente possibile misurare le influenze sui valori dei vari tipi di caratteristiche e definire, pertanto, i limiti estremi dello specifico mercato immobiliare, ovvero l’influenza che – in un particolare mercato – ciascuna delle caratteristiche suddette (o, almeno, di ciascun gruppo di caratteristiche) ha esercitato ed esercita sulla formazione dei prezzi.

PROCEDIMENTO ANALITICO DI COMPARAZIONE INDIRECTA

Per l’applicazione del metodo analitico, invece, la prima operazione necessaria consiste nella monetizzazione del reddito medio annuo netto ritraibile dal bene da stimare.

Nel caso di immobili a destinazione commerciale, è necessaria una indagine accurata, nella specifica “area elementare omogenea”, finalizzata all’acquisizione dei più frequenti canoni di fitto che possano rilevarsi per unità dotate di sufficienti analogie tipologiche e dimensionali; dal reddito annuo lordo, ovviamente, andranno depurate le aliquote annue di spese e passività (manutenzione, servizi e amministrazione, sfitti e inesigibilità, assicurazioni, ammortamento, imposte, tasse e contributi) ordinariamente afferenti la proprietà, pervenendo così al reddito annuo netto.

L’operazione più delicata, indubbiamente, resta la definizione del saggio di capitalizzazione del reddito annuo netto, variabile nel tempo e nello spazio, passaggio che richiede un’analisi approfondita tanto delle specifiche caratteristiche del bene quanto della situazione generale del mercato immobiliare.

Sulla scorta di costanti rilevazioni eseguite, dei dati di mercato disponibili e dell’esperienza e della sensibilità estimativa, anche nel metodo analitico si può stabilire un intervallo di valori della “fruttuosità” di una determinata categoria di immobili, per ponderare successivamente l’incidenza delle caratteristiche specifiche nonché delle eventuali evenienze future che possano influire sulla desiderabilità del bene.

A riprova di una validità metodologica ancora attuale, le caratteristiche significative per la determinazione del saggio presentano sostanziale affinità con quelle già descritte per la comparazione diretta (di localizzazione, di posizione, tecnologiche, di produttività).



DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Locali commerciali in via Nazionale Torrette, in comune di Mercogliano (AV):

Le consistenze catastali di categoria e superficie sono quelle ufficiali riscontrabili sulle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia delle Entrate/Territorio - NCEU.

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliare sarà mediato tra quello determinato mediante il Criterio di Stima Diretta e quello determinato secondo il Criterio di Stima Indiretta.

I valori determinati con il Criterio di Stima Indiretta tengono, ovviamente, conto dei costi annuali di gestione dei locali commerciali, modulati secondo le rispettive superfici.



Subalterno n. 68Piano Terra - C/1 - 19 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torretta	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 68
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 19

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta: Mq. 19,00	Mq. Comm. II 19,00
	Sup. scoperta: Mq.	Mq. Comm. II
	Accessori indiretti: Mq. 8,00	Mq. Comm. II 2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITÀ SITO: con intensa attività commerciale	1,20
	ACCESSI: su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITÀ IMPIANTI: parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE: affittato (redditualità media)	0,95
SECONDARIE	LUCI SU STRADA: una luce	1,00
	VETRINE ESTERNE: una	1,01
	DOTAZIONI COND.LI: dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per la elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona: € 1.800,00
	b)	Superficie commerciale complessiva: Mq. 21,00
	c)	Prodotto dei coefficienti: 0,98
a) x b) x c)		PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO = € 30.670,00



Subalterno n. 68Piano Terra - C/1 - 19 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:			
Mercogliano		prov. AV	
Nazionale Torrette			
n. civ. []		C.A.P. 83013	
Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 88	Sub. 68
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Const. cat. 19
Proprietà: [] Avellino []			
Consistenza:	Sup. coperta : Mq.	19,00	Mq. Comm. II 19,00
	Sup. scoperta : Mq.		Mq. Comm. II
	Accessori Indiretti : Mq.	8,00	Mq. Comm. II 2,00
Caratteristiche e coefficienti correttivi			
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm. le		1,20
	ACCESSI : su un solo lato		1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio		1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma		0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza del soffitti		1,00
	LOCAZIONE : affittato (redd. lualità media)		0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : una luce		1,00
	VETRINE ESTERNE : una		1,01
	DOTAZIONI COND. I : dato non rilevante		1,00
Calcolo del valore di mercato			
Elementi per elaborazione del calcolo con il metodo indiretto	a)	Valore locativo medio di zona :	€/mq 6,50
	b)	Superficie comm. le complessiva :	Mq. 21,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,95
	d)	Saggio di capitalizzazione :	4,08%
	e)	Valore locativo annuo netto :	€ 1.105,24
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 27.089,22

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 68 è pari a:

$$V_m = € (30.870,00 + 27.089,22) / 2 = \text{Euro } 28.979,00$$



Subalterno n. 78Piano Terra - C/1 - 70 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 78
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Conslet. cat. 70

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 70,00	Mq. Comm. II 70,00
	Sup. scoperta : Mq.	Mq. Comm. II
	Accessori indiretti : Mq. 8,00	Mq. Comm. II 2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : nessuna	1,00
	DOTAZIONI COND.U : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona : € 1.500,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 72,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,97
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 104.760,00	



Subalterno n. 78Piano Terra - C/1 - 70 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobilia sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n. civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 88	Sub. 78
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 70

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq.	70,00	Mq. Comm. II	70,00
	Sup. scoperta : Mq.		Mq. Comm. II	
	Accessori Indiretti : Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm. le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : nessuna	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto	a)	Valore locativo medio di zona : €/mq. 8,00
	b)	Superficie comm. le complessiva : Mq. 72,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,97
	d)	Saggio di capitalizzazione : 4,12%
	e)	Valore locativo annuo netto : € 4.328,48
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 105.060,19	

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 78 è pari a:

$$V_m = € (104.760,00 + 105.060,19) / 2 = \text{Euro } 104.910,00$$



Subalterno n. 79Piano Terra - C/1 - 242 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n. civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	79
	Piano	Terra	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	242

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta:	Mq.	242,00	Mq. Comm. II	242,00
	Sup. scoperta:	Mq.		Mq. Comm. II	
	Accessori indiretti:	Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO: con intensa attività comm. le	1,20
	ACCESSI: su più di due lati	1,10
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE: affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA: più di due luci	1,02
	VETRINE ESTERNE: più di due	1,03
	DOTAZIONI COND. II: dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona : € 1.500,00
	b)	Superficie comm. le complessiva : Mq. 244,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,12
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 409.920,00	



**Subalterno n. 79**Piano Terra - C/1 - 242 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 79
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Conslet. cat. 242

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq.	242,00	Mq. Comm.li	242,00
	Sup. scoperta : Mq.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti : Mq.	8,00	Mq. Comm.li	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm. fa.	1,20
	ACCESSI : su più di due lati	1,10
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : più di due luci	1,02
	VETRINE ESTERNE : più di due	1,03
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : € /mq. 5,60
	b)	Superficie comm. fa complessiva : Mq. 244,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,12
	d)	Saggio di capitalizzazione : 3,67%
	e)	Valore locativo annuo netto : € 16.536,48
e) / d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 463.206,72

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 79 è pari a:

$$V_m = € (409.920,00 + 463.206,72) / 2 = \text{Euro } 436.563,00$$



**Subalterno n. 80**Plano Terra - C/1 - 144 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n. civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partit. 88	Sub: 80
	Plano Terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 144

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mg.	144,00	Mq. Comm.li	144,00
	Sup. scoperta : Mg.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti : Mg.	8,00	Mq. Comm.li	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività commerciale	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	-1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : più di due (due)	1,02
	VETRINE ESTERNE : più di due	1,03
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 1.500,00
	b)	Superficie commerciale complessiva :	Mq. 148,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	1,02
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 223.580,00



Subalterno n. 80Piano Terra - C/1 - 144 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	80
	Piano	Terra	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	144

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. scoperta:	Mq.	144,00	Mq. Comm.II	144,00
	Sup. scoperta:	Mq.		Mq. Comm.II	
	Accessori Indiretti:	Mq.	8,00	Mq. Comm.II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,85
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : più di due luci	1,02
	VETRINE ESTERNE : più di due	1,03
	DOTAZIONI COND.II : dati non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto	a)	Valore locativo medio di zona : €/mq. 5,50
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 146,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 1,02
	d)	Scoglio di capitalizzazione : 8,92%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 9.028,72
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = €. 230.324,49	

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 80 è pari a:

$$V_m = \text{€} (223.380,00 + 230.324,49) / 2 = \text{Euro } 226.852,00$$



Subalterno n. 87Piano Terra - D/1 - 1.080 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Merogglano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 87
	Piano Terra	Categoria catast. D/1	Consist. cat. 1080

Proprietà:	
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq.	1.080,00	Mq. Comm. II	1.080,00
	Sup. scoperta : Mq.		Mq. Comm. II	
	Accessori Indiretti : Mq.	24,00	Mq. Comm. II	6,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : più di due luci	1,02
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€, 1.100,00
	b)	Superficie comm. le complessiva :	Mq. 1086,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,99
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€, 1.182.664,00



Subalterno n. 87Piano Terra - C/1 - 1.080 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torralta	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Parto. 86	Sub. 87
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 1080

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 1.080,00	Mq. Comm.li 1.080,00
	Sup. scoperta : Mq.	Mq. Comm.li
	Accessori indiretti : Mq. 24,00	Mq. Comm.li 8,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza del soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : più di due luci	1,02
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €/mq 3,75
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 1080,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,99
	d)	Saggio di capitalizzazione : 4,04%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 46.881,30
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = €. 1.160.428,22	

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 87 è pari a:

$$V_m = \text{€} (1.182.654,00 + 1.160.428,22) / 2 = \text{Euro } 1.171.541,00$$



Subalterno n. 89Piano Terra - C/1 - 76 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	89
	Piano	Terra	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	76

Proprietà:	
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta:	Mq.	76,00	Mq. Comm. II	76,00
	Sup. scoperta:	Mq.		Mq. Comm. II	
	Accessori Indiretti:	Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm. fe	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : nessuna	1,00
	DOTAZIONI COND. LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona : € 1.300,00
	b)	Superficie comm. fe complessiva : Mq. 76,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,97
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 98.356,00



Subalterno n. 89Piano Terra - C/1 - 76 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobilie sito in:	
Merogglano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 89
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 76

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta:	Mq. 76,00	Mq. Comm.II 76,00
	Sup. scoperta:	Mq.	Mq. Comm.II
	Accessori indiretti:	Mq. 8,00	Mq. Comm.II 2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO: con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI: su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: parzialmente a norma	0,99
	ALTEZZA SOFFITTI: media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE: affittato (redditività media)	0,99
SECONDARIE	LUCI SU STRADA: dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE: nessuna	1,00
	DOTAZIONI COND.LI: dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto	a)	Valore locativo medio di zona : €./mq. 4,75
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 78,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,97
	d)	Saggio di capitalizzazione : 4,12%
	e)	Valore locativo annuo netto : €. 3.812,62
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = €. 92.539,32	

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 89 è pari a:

$$V_m = \frac{98.358,00 + 92.539,32}{2} = \text{Euro } 95.449,00$$



Subalterno n. 90Piano Terra - C/1 - 83 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	88	Sub.	90
	Piano	Terra	Categoria catast.	D/1	Consist. cat.	83

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	83,00	Mq. Comm.II	83,00
	Sup. scoperta :	Mq.		Mq. Comm.II	
	Accessori indiretti :	Mq.	5,00	Mq. Comm.II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : nessuna	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona : € 1.300,00
	b)	Superficie commerciale complessiva : Mq. 85,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,97
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 107.166,00	



Subalterno n. 90Piano Terra - C/1 - 83 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	G.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	90
	Piano	Terra	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	83

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. scoperta :	Mq.	83,00	Mq. Comm.II	83,00
	Sup. scoperta :	Mq.		Mq. Comm.II	
	Accessori indiretti :	Mq.	8,00	Mq. Comm.II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente à norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : nessuna	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto	a)	Valore locativo medio di zona :	€/mq. 4,75
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 85,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,97
	d)	Saggio di capitalizzazione :	4,12%
	e)	Valore locativo annuo netto :	€ 4.199,85
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 101.933,25

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 90 è pari a:

$$V_m = € (107.185,00 + 101.933,25) / 2 = \text{Euro } 104.559,00$$



Subalterno n. 91Plano Terra - C/1 - 173 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n. civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 88	Sub. 91
	Plano Terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 173

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq.	173,00	Mq. Comm.II	173,00
	Sup. scoperta : Mq.		Mq. Comm.II	
	Accessori indiretti : Mq.	8,00	Mq. Comm.II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : non intensa attività commerciale	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : due luci	1,01
	VETRINE ESTERNE : una	1,01
	COTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 1.900,00
	b)	Superficie commerciale complessiva :	Mq 175,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,99
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 225.225,00



Subalterno n. 91Piano Terra - C/1 - 173 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDE DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	
n.civ.	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 91
	Piano Terra	Categoria catast. C/1	Consist. cat. 173

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq.	173,00	Mq. Comm.li	173,00
	Sup. scoperta : Mq.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti : Mq.	8,00	Mq. Comm.li	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm. le	1,20
	ACCESSORI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza del soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : due luci	1,01
	VETRINE ESTERNE : Una	1,01
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore locativo medio di zona : €/mq. 4,75
	b)	Superficie comm. le complessiva : Mq. 175,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,99
	d)	Saggio di capitalizzazione : 4,04%
	e)	Valore locativo annuo netto : € 9.175,25
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 227.110,15

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 91 è pari a:

$$V_m = € (225.225,00 + 227.110,15) / 2 = \text{Euro } 226.167,00$$



Subalterno n. 81Piano Interrato - C/2 - 258 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torretta	n.dlv.
	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	84
	Piano	81	Categoria catast.	C/2	Consist. cat.	288

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	258,00	Mq. Comm. II	258,00
	Sup. scoperta :	Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi			
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO :	medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI :	parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI :	media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO :	affittato (redditualità media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE :	all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE :	accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato			
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 845,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 290,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,89
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 195.633,00



Subalterno n. 81Piano Interrato - C/2 - 258 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	n.civ.
	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	81
	Plano	91	Categoria catast.	C/2	Consist. cat.	258

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	258,00	Mq. Comm. II	258,00
	Sup. scoperta :	Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi			
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO :	medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI :	parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI :	media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO :	affittato (redditualità media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE :	all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE :	accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato			
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 3,35
	b)	Superficie commerciale complessiva :	Mq. 260,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,89
	d)	Saggio di capitalizzazione :	4,49%
	e)	Valore locativo annuo netto :	€ 8.602,28
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 191.587,53

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 81 è pari a:

$$V_m = € (195.533,00 + 191.587,53) / 2 = \text{Euro } 193.560,00$$



Subalterno n. 82Piano Interrato - C/2 - 281 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale-Farrelle	n. civ.
	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	82
	Piano	S1	Categoria catast.	C/2	Consist. cat.	281

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta:	Mq.	281,00	Mq. Comm. II	281,00
	Sup. scoperta:	Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO: affittato (redditualità media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE: all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona : € 845,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 283,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,89
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 212.830,15



Subalterno n. 82Piano Interrato - C/2 - 281 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	n.civ.
	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 82
	Plano S1	Categoria cataet. C/2	Consist. cat. 281

Proprietà:	[REDACTED] Avellino
-------------------	------------------------

Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 281,00	Mq. Comm. II 281,00
	Sup. scoperta : Mq. 8,00	Mq. Comm. II 2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,85
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO : affittato (redditività media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE : all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE : accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore medio unitario di zona : € 3,35
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 283,00
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,89
	d)	Saggio di capitalizzazione : 4,48%
	e)	Valore locativo annuo netto : € 9.425,17
e) d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€ 209.914,79

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 82 è pari a:

$$V_m = € (212.830,15 + 209.914,79) / 2 = \text{Euro } 211.372,00$$



Subalterno n. 83Piano Interrato - C/2 - 165 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	n. civ.
	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 83
	Piano S1	Categoria catast. C/2	Consist. cat. 165

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta:	Mq. 165,00	Mq. Comm. II	165,00
	Sup. scoperta:	Mq. 8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO: affittato (redditualità media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE: all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona : €.	845,00
	b)	Superficie commerciale complessiva : Mq.	167,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,89
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€. 125.592,35



Subalterno n. 83Piano Interrato - C/2 - 165 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	n.civ.
	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	83
	Piano	S1	Categoria catast.	C/2	Consist. cat.	166

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta:	Mq.	165,00	Mq. Comm. II	165,00
	Sup. scoperta:	Mq.	8,00	Mq. Comm. I	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO: affittato (redditività media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE: all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato				
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	9,35
	b)	Superficie complessiva :	Mq.	167,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,89
	d)	Saggio di capitalizzazione :		4,49%
	e)	Valore locativo annuo netto :	€.	6.274,93
e) / d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€.	117.481,65

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 83 è pari a:

$$V_m = \text{€} (125.892,35 + 117.481,65) / 2 = \text{Euro } 121.687,00$$



Subalterno n. 84Piano Interrato - C/2 - 210 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	n. civ.
	C.A.P. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	86	Sub.	84
	Piano	81	Categoria catast.	C/2	Consist. cat.	210

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	210,00	Mq. Comm. II	210,00
	Sup. scoperta :	Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO : affittato (redditività media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE : all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE : accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€.	845,00
	b)	Superficie commerciale complessiva :	Mq.	212,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,89
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€.	159.434,60



Subalterno n. 84Piano Interrato - C/2 - 210 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	n.civ.
	C.A.F. 83013

Dati catastali:	Foglio	14	Partic.	88	Sub.	84
	Piano	S1	Categoria catast.	C/2	Consist. cat.	210

Proprietà:	INDAGATA Avellino
-------------------	---------------------------------

Consistenza:	Sup. coperta:	Mq.	210,00	Mq. Comm.II	210,00
	Sup. scoperta:	Mq.	8,00	Mq. Comm.II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO: medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI: parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI: media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO: affittato (redditualità media)	0,95
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE: all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE: accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato				
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€	3,35
	b)	Superficie commerciale complessiva :	Mq.	212,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,89
	d)	Saggio di capitalizzazione :		4,49%
	e)	Valore locativo annuo netto :	€	8.884,94
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€	153.339,33	

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 84 è pari a:

$$V_m = € (159.434,60 + 153.339,33) / 2 = \text{Euro } 156.387,00$$



Subalterno n. 85Piano Interrato - C/2 - 165 m²

Criterio di Stima Diretta

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:			
Mercogliano		prov. AV	
Nazionale Torrette		n. civ.	
		C.A.P. 83013	
Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 86	Sub. 85
	Piano S1	Categoria catast. C/2	Consist. cat. 165
Proprietà:	[REDACTED] Avellino		
Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 165,00	Mq. Comm. II	165,00
	Sup. scoperta : Mq. 8,00	Mq. Comm. II	2,00
Caratteristiche e coefficienti correttivi			
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : medio		1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma		0,85
	ALTEZZA, SOFFITTI : media altezza dei soffitti		1,00
	STATO LOCATIVO : affittato (redditualità media)		0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE : all'interno del centro urbano		1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE : accessibilità agevole		1,05
Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 845,00
	b)	Superficie commerciale complessiva :	Mq. 167,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,89
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€ 126.592,36



**Subalterno n. 85**Piano Interrato - C/2 - 165 m²

Criterio di Stima Indiretta

SCHEMA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Mercogliano	prov. AV
Nazionale Torrette	n.o/v.
	G.A.P. 88040

Dati catastali:	Foglio 14	Partic. 85	Sub. 85
	Piano 51	Categoria catast. C/2	Consist. cat. 165

Proprietà:	[REDACTED]
	Avellino

Consistenza:	Sup. coperta : Mq.	165,00	Mq. Comm. II	165,00
	Sup. scoperta : Mq.	8,00	Mq. Comm. II	2,00

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : parzialmente a norma	0,95
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO : affittato (redditualità media)	0,85
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE : all'interno del centro urbano	1,05
	COLLEGAMENTO STRADALE : accessibilità agevole	1,05

Calcolo del valore di mercato			
Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 3,35
	b)	Superficie commerciale complessiva :	Mq. 157,00
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,89
	d)	Saggio di capitalizzazione :	4,49%
	e)	Valore locativo annuo netto :	€. 5.274,93
e) : d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO **		€. 117.481,65

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare SUB 85 è pari a:

$$V_m = € (125.592,35 + 117.481,65) / 2 = \text{Euro } 121.717,00$$



RIEPILOGO dei VALORI

N.	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Cat.	Valori Stimati
LOCALI SITUATI AL PIANO TERRA								
1	NCEU	14	86	68	T	19 m ²	C/1	€ 28.979,00
2	NCEU	14	86	78	T	70 m ²	C/1	€ 104.910,00
3	NCEU	14	86	79	T	242 m ²	C/1	€ 436.563,00
4	NCEU	14	86	80	T	144 m ²	C/1	€ 226.852,00
5	NCEU	14	86	87	T	1.080 m ²	D/8	€ 1.171.541,00
6	NCEU	14	86	89	T	76 m ²	C/1	€ 95.449,00
7	NCEU	14	86	90	T	83 m ²	C/1	€ 104.559,00
8	NCEU	14	86	91	T	173 m ²	C/1	€ 226.167,00
LOCALI SITUATI AL PIANO S1								
9	NCEU	14	86	81	S1	258 m ²	C/2	€ 193.560,00
10	NCEU	14	86	82	S1	281 m ²	C/2	€ 211.372,00
11	NCEU	14	86	83	S1	165 m ²	C/2	€ 121.687,00
12	NCEU	14	86	84	S1	210 m ²	C/2	€ 156.387,00
13	NCEU	14	86	85	S1	165 m ²	C/2	€ 121.717,00
Valore di mercato più probabile COMPLESSIVO:								€ 3.199.743,00

Ad ogni buon fine, si ritiene opportuno rimarcare che i locali situati al piano interrato sono stati stimati coerentemente con la loro categoria catastale e destinazione urbanistica – C/2, nonché alle loro caratteristiche intrinseche: piano interrato, assenza di *luci*, nessun accesso diretto, etc.

In definitiva, il più probabile valore di mercato complessivo dei locali oggetto della presente procedura, NRG 292/2014, risulta il seguente:

V_{mercato} = Euro 3.199.743,00

Euro tre milioni centonovantanovemila settecentoquarantatre/00



**RIEPILOGO - CONCLUSIONI****Situazione Urbanistica**

Le unità immobiliari situate in Mercogliano (AV), individuate all'Agenzia delle Entrate/Territorio al Foglio 14 – particella 86 – sub 68 – 78 – 79 – 80 – 87 89 – 90 – 91 – 81 – 82 – 83 – 84 - 85,
risultano regolari sotto il profilo urbanistico².

L'uso dei locali situati al piano terra è COERENTE con la destinazione urbanistica e relativa classificazione catastale – C/1 - *Negozi e botteghe: Locali per attività commerciale per vendita o rivendita di prodotti.*

L'uso dei locali situati al piano interrato è NON COERENTE con la destinazione urbanistica e relativa classificazione catastale – C/2 - *Magazzini e locali di Deposito: Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.*

Stato di possesso degli immobili

Le unità immobiliari situate in Mercogliano (AV), individuate all'Agenzia delle Entrate/Territorio al Foglio 14 – particella 86 – sub 68 – 78 – 79 – 80 – 87 89 – 90 – 91 – 81 – 82 – 83 – 84 - 85,

- ✓ sono risultate **locate alla Società** [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese [redacted]. Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. [redacted]
- ✓ Contratto di Locazione di Immobile ad Uso Commerciale stipulato in data **24.06.2014**, presso lo studio del Notaio [redacted] tra le società "[redacted]";
- ✓ Registrato in Avellino il 02.07.2014 al n. 3667 e Trascritto il 02.07.2014 al n. 10507/9043;
- ✓ con canone annuo di locazione 110.000,00 – Euro centodiecimila/00³;

² Si veda la certificazione allegata.

³ Il contratto di locazione, ed il relativo canone, oltre agli immobili di cui alla procedura esecutiva NRG 292/2014, comprende "*b) parcheggio interrato, collegato con il piano terra, di circa metri quadrati ottocento, porzione di fabbricato di maggiore consistenza, realizzato con permesso a costruire n. 21/2007 del 26.06.2007 omissis ...*". Vedasi il punto b) del contratto di locazione allegato.



- ✓ la locazione è stipulata per la **durata di anni nove**, decorrenti dal 30.09.2014 e fino a tutto il 31.08.2023; il contratto si rinnoverà, per eguale periodo, in mancanza di disdetta della ditta conduttrice;
- ✓ il locatario [REDACTED], ha a sua volta sublocato i locali a varie attività commerciali, che svolgono la loro attività nell'ambito del centro commerciale.

Divisibilità in lotti del centro commerciale

Si evidenziano:

- l'interdipendenza dei percorsi tra i vari locali commerciali;
- la particolare dislocazione degli accessi comuni,
- l'area parcheggio unica;
- le difficoltà tecniche ed economiche connesse ad una eventuale ipotesi di frazionamento in lotti del Centro Commerciale, con ripartizione proporzionale degli spazi comuni;

la valutazione di tutti questi fattori consiglia di mantenere l'insieme dei locali commerciali, siti al piano terra, e di quelli aventi destinazione di magazzino/deposito, situati al piano interrato, come un *unicum*.

Pertanto, il Centro Commerciale, nella sua interezza, sarà considerato come **LOTTO UNICO**.



In definitiva, il più probabile valore di mercato complessivo dei beni sottoposti ad Esecuzione Immobiliare nella Procedura N.R.G.E. 292/2014 – Tribunale di Avellino:

risulta il seguente:



Lotto Unico - beni in Mercogliano (AV), alla via Nazionale Torrette:

V_{mercato} = Euro 3.199.743,00

Euro tre milioni centonovantanovemila settecentoquarantatre/00

Ad espletamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto consulente tecnico tanto giudica e riferisce in base ai più obiettivi criteri tecnico-estimativi dettati dalla coscienza professionale per la più giusta, equa e razionale determinazione del reale valore degli immobili in oggetto.

Mercogliano, novembre 2015.



Allegati

1. Visure catastali;
2. Planimetrie;
3. Verbale sopralluogo;
4. Rilievi fotografici;
5. Contratto di locazione a favore di
6. Certificato Prevenzione Incendi;
7. Documentazione UTC Mercogliano (AV);
8. Ricevute trasmissione relazione alle parti:

9. Istanza di liquidazione.

