



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. GAETANO GUGLIELMO

Esecuzione immobiliare NERGE 44/2018

Creditore procedente:

Debitore:

Codice in materia di protezione dei dati personali – D.lgs. 10.08.2018, n. 101 (dal 19.09.2018)

Unità immobiliari in Avella (AV)
NCEU: Foglio 18 – N. 2178 – Sub 18 – 21 m2 – Cat. C/2
NCEU Foglio 18 – N. 2199 – Sub 1 - Vani 6,5 – Cat. A/3 – Piano T - 1

UDIENZA 18 febbraio 2019

Avellino, novembre 2018



TECNICO INCARICATO: DOTT. ING. FIORENTINO DI NARDO
ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO AL N. 1034
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO AL N. 631
P.IVA 02384680647
Ph. 333.4233711



INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 4
3. Localizzazione geografica dell'immobile	pag. 4
4. Descrizione dei luoghi e consistenza	pag. 5
4.1. Unità abitativa	pag. 6
4.2. Locale deposito	pag. 7
5. Situazione urbanistica	pag. 7
6. Occupanti	pag. 7
7. Criteri di stima	pag. 8
8. Stima del più probabile valore di mercato	pag. 10
8.1. Superficie commerciale	pag. 10
8.2. Individuazione valori di mercato	pag. 12
9. Più probabile valore di mercato delle uu.ii.	pag. 14
10. Conclusioni	pag. 16

Allegati:

1. Visure e planimetrie catastali;
2. Attestato UTC Avella;
3. Comunicazioni sopralluoghi;
4. PEC richiesta rinvio primo accesso e fissazione nuova data;
5. Verbale sopralluogo 30.10.2018;
6. Rilievi fotografici;
7. Planimetria;
8. Relazione oscurata;
9. Scheda sintetica;
10. Scheda sintetica oscurata;
11. Ricevute PEC e raccomandate A/R trasmissione elaborato alle parti;
12. Istanza di liquidazione CTU.



Tribunale di AVELLINO
Giudice dell'Esecuzione
dott. Gaetano Guglielmo
Procedura Esecutiva NERGE 44/2018
Relazione di stima del più probabile valore di mercato di immobili

1 Premessa

Il dott. Gaetano Guglielmo, 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. 44/2018.

Elementi dell'esecuzione

Creditore Procedente:

Debitore:

Data Pignoramento: 20.02.2018

Data Trascrizione: 17.04.2018, reg. gen. N. 6018, reg. part. N. 5078 – presentazione N. 35

Immobili pignorati

N.	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cons.	Cat.
1	Avella (AV)		NCEU	18	2178	18	T	21 m ²	C/2
2	Avella (AV)		NCEU	18	2199	1	T-1	6,5 vani	A/3



2 Operazioni Peritali

Le operazioni peritali sono state svolte come di seguito dettagliato:

1. 09.07.2018, accettazione incarico e giuramento;
2. 21.09.2018, richiesta atti UTC di Avella;
3. 27.06.2018, acquisizione certificati e planimetrie catastali¹, Agenzia delle Entrate - Territorio, Catasto fabbricati, comune di Avella:
 - a. FABBRICATI – Foglio n. 18, particella 2199, sub 1, cat. A/3, consistenza 6,5 vani, Abitazioni di tipo economico;
 - b. FABBRICATI - Foglio n. 18, particella n. 2178, sub 18, cat. C/2, consistenza 21 m2, piano T, Magazzini e locali di deposito;
4. 02.10.2018, prima data comunicata per accesso agli immobili, A/R e PEC;
5. 28.09.2018, richiesta rinvio da parte accesso da parte dello Studio Legale Oronzo Associato, PEC;
6. 30.09.2018, comunicazione rinvio operazioni accesso agli immobili, PEC;
7. seconda data comunicata per accesso agli immobili, 30.10.2018, A/R e PEC;
8. 30.10.2018, accesso e sopralluogo agli immobili;
9. 31.10.2018, certificazione UTC Avella.

3 Localizzazione geografica degli immobili

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva NRG 44/2018 si sviluppa su n. 2 piani, terra e primo di un edificio sito in comune di Avella costituito da piano, terra e primo, con una corte comune interna che consente l'accesso ad altre unità immobiliari. All'edificio si accede tramite corte comune da via _____, la posizione dell'edificio edificio è 40.9612 Nord, 14.6037 Est.



¹ Allegato n. 1, visure catastali.



4 Descrizione dei luoghi e consistenza

Le unità immobiliari oggetto della relazione di stima si trovano in territorio del comune di Avella, provincia di Avellino, con accesso da



Il lotto di beni immobili è costituito da:

1. Unità abitativa che si sviluppa tra i piani terra e primo di un edificio avente le strutture verticali in muratura portante ed i solai in latero cemento armato;
2. Locale terraneo con accesso da una corte comune adibito a deposito, in muratura portante, con saracinesca avvolgibile motorizzata all'ingresso.



4.1. Unità abitativa

All'unità abitativa – NCEU, comune di Avella, Foglio 18, N. 2199, sub 1, 6,5 vani, cat. A/3, superficie catastale 189 m² – si accede da una corte comune interna all'edificio.

Si sviluppa su n. 2 livelli, piano terra e piano primo.

La consistenza catastale dell'unità abitativa è pari a 6.5 vani, la superficie catastale totale è di m² 189 mentre quella al netto delle aree scoperte² è di m² 185.

L'unità abitativa, come detto, si sviluppa tra il piano terra ed il primo piano di un edificio in muratura costituito da n. 2 piani, terra, primo.

Dall'esterno, tramite un grande portone in legno a due ante si accede ad una corte comune, inizialmente coperta e più avanti a cielo aperto.

Sul lato sinistro è posizionato l'accesso all'abitazione.

Si entra in un ampio salone ove si trova anche la scala che porta al piano primo.

Al piano terra, lato Sud, è presente anche un ambiente cucina – pranzo piuttosto ampio e comodo, in cui è presente anche un camino.

La scala che conduce al piano primo ha struttura portante in ferro scatolare, pedata in marmo e ringhiera - passamano in legno.

Si sbarca in un disimpegno che consente l'accesso a n. 4 camere da letto, tra queste quella posta a SW è dotata di un piccolo servizio igienico esclusivo, e al bagno.

Sono, altresì, presenti, n. 2 balconi a Nord e n. 1 balcone che si estende sui lati Est e Sud.

Le camere sono molto ampie e luminose, in ottime condizioni e curate.

Il bagno è dotato di vasca ed è curato con buone finiture.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di ottima fattura, le pareti intonacate e pitturate prodotti di buona qualità.

Le rifiniture sono accurate e ben tenute.

Le porte sono in legno e/o in legno-vetro tamburato, balconi e finestre sono per la quasi totalità in alluminio pre-verniciato, con oscuramenti avvolgibili.

L'impianto di riscaldamento a radiatori è autonomo con alimentazione a gas, l'impianto elettrico, ad un esame estemporaneo, appare realizzato a regola d'arte.

L'altezza del piano terra è di m 3.20, quella del primo piano è di m 3.30.

² Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti".



4.2 Locale deposito.

Al locale deposito di cui al Foglio N. 18, particella 2178, sub 18, Categoria C/2, superficie 21 m², si accede dalla parte a cielo aperto della corte comune.

Esso è dotato di n. 2 accessi, uno sulla parete Nord, con saracinesca metallica motorizzata, ed un altro sulla parete Est.

La forma è sub-rettangolare con restringimento strutturale posizionato quasi alla metà del lato lungo.

La pavimentazione è di natura cementizia, le pareti manifestano un intonaco piuttosto deteriorato. È utilizzato come deposito, locale di sgombero.

5 Situazione urbanistica

Dall'attestato prodotto dall'UTC di Avella si rileva che:

"il fabbricato sito in questo comune alla via _____, in catasto al foglio 18 particelle 2178 sub 18 e 2199 sub 1, ricade urbanisticamente in Zona A Centro Storico e realizzato in periodo remoto e comunque antecedente agli anno '60; a seguito degli eventi sismici del 23 novembre 1980 e del 14 febbraio 1981 è stato danneggiato, per tale fabbricato è stato presentato progetto di riparazione dalla _____ e rilasciata dal Sindaco relativa concessione edilizia N° 301 del 29.04.1987 ai sensi della legge 219/81 art. 10, gli stessi lavori sono stati ultimati in data 18.04.1990".

Non sono state rese disponibili

- ✓ certificazioni di conformità impiantistiche,
- ✓ attestazione di qualificazione energetica.

6. Occupanti

L'immobile è occupato dalla sig.ra _____ e dalla sua famiglia.



7. Criteri di stima

I criteri di stima degli immobili sono molteplici, tra questi il criterio analogico, quello del costo di riacquisto o ricostruzione e del costo di riproduzione; tuttavia, nella pratica professionale, i metodi valutativi più utilizzati, possono essere sostanzialmente ricondotti alle seguenti principali metodologie:

1) Metodo della stima comparativa

Con il metodo di stima comparativa il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione, ossia, abitazioni civili, negozi, capannoni commerciali, aree fabbricabili o terreni. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.

Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori; essi hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto. È, ad esempio, evidente che un appartamento ad uso di civile abitazione avrà un valore maggiore se sarà ubicato al piano attico piuttosto che al piano terreno. Ulteriore elemento di scostamento dalla media, a parità di ubicazione territoriale, può essere rappresentato dall'età, dallo stato di conservazione o dal valore storico e artistico del fabbricato

Applicando, via via, tutti i coefficienti, che dovessero risultare necessari e più adeguati ad una idonea e più precisa valutazione, si otterrà, infine, un numero di differenziazione unico, dato, appunto, dal prodotto di tutti i singoli moltiplicatori utilizzati.

Esistono coefficienti che tengono conto, come già accennato, del livello del piano (per gli appartamenti con ascensore il moltiplicatore previsto per il piano terreno è 0,90, mentre per l'ultimo piano è stabilito in 1,05), oppure della presenza di pertinenze collegate all'immobile principale (per la cantina il coefficiente è stabilito in 0,20; per il box c'è, invece, ampia variabilità, infatti, la valutazione differisce a seconda del tasso di difficoltà di reperimento del parcheggio osservato nella zona: si oscilla tra 0,80 e 1,40).

E ancora, sono previsti appositi coefficienti per uffici, magazzini, negozi, depositi, laboratori etc.

Ulteriori moltiplicatori dovranno, poi, essere adottati per operare le necessarie "correzioni", rispetto ai valori medi, riguardanti lo stato di conservazione, l'età, la tipologia dell'immobile considerato.

Anche agli immobili locati devono essere applicati dei numeri moltiplicatori i quali, però, hanno l'esclusiva funzione di ridurre il loro valore di mercato; ciò avviene proprio per il fatto che il bene non è immediatamente disponibile con conseguente contrazione nella richiesta da parte di eventuali e potenziali acquirenti.

Il metodo comparativo appena descritto, utilizzabile, comunque, per qualsiasi tipo di immobile, è, però, particolarmente indicato per fabbricati che non siano produttivi di reddito proprio come, ad esempio, le abitazioni monofamiliari.

Tuttavia, nel caso in cui, durante il periodo di tempo considerato, che deve, peraltro, essere il più recente possibile, proprio per tenere conto dell'effettivo valore di mercato, sia avvenuto un numero molto ridotto di transazioni, o le informazioni relative alle stesse siano esigue e comunque non sufficienti per una adeguata comparazione, il metodo appena descritto, da solo, potrebbe non essere sufficiente ai fini di un realistico apprezzamento. Sarà, allora, possibile applicare altri metodi e confrontare, eventualmente, i risultati così ottenuti.

2) Metodo della capitalizzazione delle entrate nette esigibili (rendita illimitata) e di attualizzazione dei flussi di cassa (rendita definita).

Nel caso si verifichi la situazione prospettata, in cui non vi siano sufficienti ed attendibili informazioni per una stima comparativa come sopra descritta, sarà utile, specie per la valutazione degli immobili di tipo commerciale, ricorrere a metodologie che tengano conto della componente reddituale; essa è rappresentata, in particolare, dai canoni comparativamente determinabili sulla base di situazioni note di mercato e quindi potenzialmente percepibili, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.

Nel caso si possa presumere, con l'ausilio di opportune ricerche di mercato, il valore di locazione annua per un dato fabbricato, sarà possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile.

All'entrata netta, ovvero il canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte, viene applicato un



opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 5% - 7% (il calcolo è dato da: entrata netta esigibile annua* 100/5, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i). Si ottiene così il valore di mercato del fabbricato allo stato libero.

Sarà possibile calcolare, per immobili similari, ma locati, il loro valore di mercato partendo dalla stima del fabbricato libero, preso come riferimento, applicando, però, alla stessa, gli opportuni coefficienti di correzione previsti per i vari tipi di locazione (ad esempio, per fabbricati locati in cui sia il canone che la durata sono liberi è applicabile un coefficiente pari a 0,95; per le locazioni uso turistico è invece previsto un valore di 0,99).

La valutazione dell'immobile può anche essere determinata in funzione dei flussi di cassa prodotti nel corso di un arco temporale prestabilito.

Vengono utilizzate, in proposito, le medesime formule che si rendono necessarie per l'analisi degli investimenti. I flussi di cassa previsti vengono attualizzati, (valore corrente di un flusso di cassa futuro) e le previsioni sono realizzate mediante i contratti di locazione esistenti o in mancanza, tramite i canoni di locazione mediamente praticati dal mercato per tipo di immobile e zona geografica di ubicazione. I flussi suddetti si conteggiano al netto dei costi di esercizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, dell'Imposta Comunale sugli Immobili, e sono aumentati di eventuali agevolazioni finanziarie e/o fiscali (detrazione interessi passivi su mutui ipotecari). Il periodo di riferimento è in genere stabilito in 5 anni. La sommatoria dei flussi così calcolata viene aumentata del cosiddetto valore residuale di cessione calcolato sulla base dell'utile netto relativo al primo anno successivo a quello assunto come ultimo nell'analisi di attualizzazione.

Per ciò che concerne, infine, il tasso di sconto da applicare nel calcolo di attualizzazione, è lecito poterlo esprimere come la sommatoria del valore del tasso di interesse applicato ai titoli di stato con scadenza corrispondente a quella dell'analisi prospettata e del premio per il rischio in genere compreso nel settore immobiliare nella misura di 1% - 3%.

Al valore così ottenuto è possibile applicare un'ulteriore incremento percentuale (0% - 5%) che può essere giustificato dalla particolare tipologia dell'immobile considerato, dalla zona di ubicazione, dalle politiche fiscali locali e di investimento sul territorio, dalla qualità dei contratti di locazione e così via. Si può, infine, presumere un tasso costante per tutti gli "n" anni di durata dell'analisi.

A conclusione si può rappresentare la valutazione dell'immobile utilizzando la formula finanziaria della rendita definita ovvero:

$$V = \sum F C_t / (1+i)^t + V_r / (1+i)^n$$

in cui:

V = valore dell'immobile

\sum = sommatoria per "t" che va da 1 a "n";

FC_t = flusso di cassa disponibile al tempo t (t = 1, 2, 3...n);

i = tasso di attualizzazione;

V_r = valore residuo del fabbricato



8. Stima del probabile valore di mercato

Applicando il metodo sintetico comparativo di cui si è detto nel paragrafo precedente, si è addivenuti alla individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva NERGE 44/2018.

Adottando i valori di mercato rilevabili, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ottengono i più probabili valori di mercato seguenti.

L'unità immobiliare è posizionata nel centro storico di Avella ed affaccia su una strada importante del comune a poca distanza dal centro cittadino, sono presenti attività commerciali e servizi.

8.1 Superficie Commerciale

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	



Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50



Abitazioni di tipo economico in ottimo stato

2° Fascia Ubicazione minor pregio	Fascia Media	1° Fascia Ubicazione maggior pregio
732 €/mq	773 €/mq	813 €/mq

Magazzini/depositi

2° Fascia Ubicazione minor pregio	Fascia Media	1° Fascia Ubicazione maggior pregio
480 €/mq	521 €/mq	561 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	3,3	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1200	L	4,1	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	920	1100	L	3,8	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	920	L	3	3,8	L
Box	NORMALE	630	940	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1300	L	4,7	5,7	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L	4	4,7	L



9. Più probabile valore di mercato della unità immobiliare

Foglio 18 – Mappale 2199 – sub 1 - A/3 – Piano T-1 –

, Avella (AV)

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Avella	prov. Av
<input type="text"/>	32
edificio <input type="text"/>	scala <input type="text"/> piano T-1 int. <input type="text"/>
	C.A.P. 83021

Dati catastali:	Foglio 18	Partic. 2199	Sub. 1
	Piano T-1	Categoria catast. A/3	Consist. cat. 6,5 vani

Proprietà:	<input type="text"/>
-------------------	----------------------

Consistenza:	Sup. resid/le coperta Mq.	185,00	Mq. Comm.li	183,25
	Sup. scoperta Mq.	16,10	Mq. Comm.li	5,37
	Sup. accessori Mq.		Mq. Comm.li	

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
APPARTAMENTO	PIANO : primo	0,95
	STATO CONSERVATIVO : ottimo (ristrutturato recentemente)	1,10
	AFFACCIO : su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE : discretamente assolata	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI :	1,05
	VISTA : prevalentemente libera	1,00
	REGIME LOCATIVO : occupato dai proprietari	0,85
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : buono	1,05
	SPAZI CONDOMINIALI : con rilevanti spazi	1,02
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

Calcolo del valore di mercato			
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€. 925,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 188,62
	c)	Prodotto dei coefficienti :	1,00
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =		€. 174.473,50





Foglio 18 – Mappale 2178 – sub 18 - C/2 – Piano T –

Avella (AV)

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in:	
Avella	prov. AV
<input type="text"/>	n.civ. 32
<input type="text"/>	C.A.P. 83021

Dati catastali:	Foglio 18	Partic. 2178	Sub. 18
	Piano T	Categoria catast. C/2	Consist. cat. 21 mq

Proprietà:	<input type="text"/>
-------------------	----------------------

Consistenza:	Sup. coperta : Mq. 21,00	Mq. Comm.li 21,00
	Sup. scoperta : Mq.	Mq. Comm.li

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : scadente	0,95
	CONFORMITA' IMPIANTI : non a norma	0,90
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO : occupato dai proprietari	1,00
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 :	€. 475,00
	b) Superficie comm.le complessiva :	Mq. 21,00
	c) Prodotto dei coefficienti :	0,94
a) x b) x c)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 9.376,50



9. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva NRGE 44/2018, siti in territorio di Avella, risulta in definitiva:

LOTTO UNICO

- a. Fabbricati: Foglio 18 – Particella 2199 - sub 1 - Cat. A/3

Euro 174.473,50

- b. Fabbricati: Foglio 18 – Particella 2178 - sub 18 - Cat. C/2

Euro 9.376,50

Il più probabile valore di mercato del lotto costituito dalla unità abitativa e dal locale deposito, in definitiva, risulta pari ad

Euro 183.850,00

(Euro cento ottantatremila ottocentocinquanta/00)

Ringraziando per la fiducia accordata, rimango a disposizione per ogni eventuale necessità.

Mercogliano, 09.11.2018.

L'esperto
dott. ing. Fiorentino Di Nardo

