



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO  
Sezione Fallimenti e Procedure Concorsuali

Fallimento RF 20/2001

GIUDICE DELEGATO  
DOTT. GAETANO GUGLIELMO

CURATORE FALLIMENTARE  
AVV. FABIO PREZIOSI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI:

Comune di Avellino

- NCEU: Foglio 38 – N. 726 – sub 5 – cat. C1 – piano T – S1 - Via Partenio n. 30/32



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

Avellino, febbraio 2023.



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO  
Sezione Fallimenti e Procedure Concorsuali  
Fallimento RF 20/2001

GIUDICE DELEGATO  
DOTT. GAETANO GUGLIELMO  
CURATORE FALLIMENTARE  
AVV. FABIO PREZIOSI  
RELAZIONE TECNICA DI STIMA OSCURATA  
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI:

Comune di Avellino

- NCEU: Foglio 38 – N. 726 – sub 5 – cat. C1 – piano T – S1 - Via Partenio n. 30/32

\*\*\*\*\*

Premessa

Con provvedimento del 24.05.2022, il sig. G.D. al fallimento 20/2001, ha incaricato il sottoscritto ing. Fiorentino Di Nardo, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Avellino con numero 1034, all'Albo dei CTU al n. 631, la stima dei immobili in capo all'attivo della procedura fallimentare.

Incarico

Il mandato conferito è quello di procedere alla stima dei beni nonché per la verifica dei titoli autorizzativi.

Sopralluoghi

I sopralluoghi agli immobili è stato effettuato in data 24.01.2023, come da verbale allegato, previa comunicazione alle parti a mezzo PEC e raccomandata A/R.

Localizzazione degli immobili

Comune di Avellino

1. NCEU: Foglio 38 – N. 726 – sub 5 – cat. C1 – piano T – S1 - Via Partenio 30/32





### Titolo di proprietà

I beni oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti a [REDACTED] virtù di Atto del 143.11.1996 Pubblico Ufficiale SARNO DOMENICO in Avellino, Repertorio n. 90765 – Compravendita – Voltura n. 3442.1/1996 in atti dal 19.11.1998.

### Visura Ipotecaria

#### Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 09/12/1996 - Registro Particolare 12536 Registro Generale 14462  
Pubblico ufficiale SARNO DOMENICO Repertorio 90765 del 14/11/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 31/10/2000 - Registro Particolare 14768 Registro Generale 17011  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 17395 del 17/10/2000  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 16/02/2001 - Registro Particolare 1998 Registro Generale 2306  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 72/658 del 16/09/1996 ATTO PER  
CAUSA DIMORTE - CERTIFICATO DIDENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/06/2001 - Registro Particolare 9346 Registro Generale 10781  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 963/2001 del 21/04/2001  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 843 Registro Generale 13499  
Pubblico ufficiale PIROLI NICOLA VIRGILIO ANGELO Repertorio 19017 del 05/08/1993.  
IPOTECA RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE  
A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento Iscrizione n. 730 del 1993.

### Descrizione degli immobili<sup>1</sup>

#### *Comune di Avellino*

1. NCEU: Foglio 38 – N. 726 – sub 5 – cat. C1 – piano T – S1 - Via Partenio 30/32

All'unità immobiliare si accede da via Partenio di Avellino, civici n. 32 – 34.

Essa si trova al piano terra di un edificio che a seguito di danneggiamento conseguente al sisma del 23.11.1980 è stato demolito e ricostruito ai sensi della Legge n. 219/81.

L'immobile in esame ha destinazione commerciale, categoria C1.

<sup>1</sup> Si rimanda agli allegati rilievi fotografici.



L'unità immobiliare in esame si sviluppa sui livelli S1 – T.

Al piano S1 si trova un locale destinato a magazzino a servizio delle attività svolte al piano terra.  
 Al piano S1 si accede tramite una scala "a chiocciola" piuttosto stretta e poco agevole.



La superficie lorda del locale magazzino è pari a circa 41,30 m<sup>2</sup>, la sua altezza è di circa m 3,00.

#### Piano terra

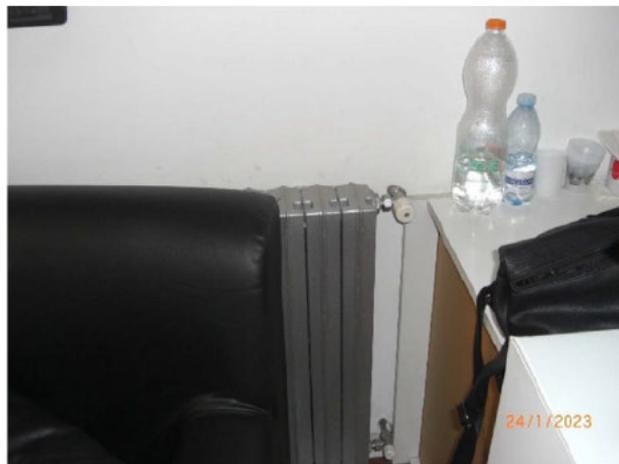
Il piano terra, locale commerciale, ha forma rettangolare con dimensioni nette in pianta di circa m (11,65 x 6,58) ed una superficie netta di circa m<sup>2</sup> 77,00, con altezza di circa m 3,00.



Sono presenti n. 2 servizi igienici con accesso dal locale tramite antibagno.



È presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni.





Il locale commerciale al piano terra risulta adeguatamente aerato ed illuminato, sia naturalmente che con impianti a tanto destinati.

Le vetrine di accesso, in numero di 2, hanno dimensioni pari a circa m<sup>2</sup> 6,20 (~ m 2,40 x ~ m 2,60). È, altresì, presente sul lato volto a N-E una finestra (nastro luce ingrediente<sup>2</sup>) avente superficie di circa m<sup>2</sup> 2,40.

L'interno del locale è ben rifinito ed in buono stato di conservazione, la pavimentazione, realizzata in granito "Rosa Porrino"<sup>3</sup>, è regolare e ben mantenuta.

Gli accessi da via Partenio sono costituiti da invetriate in alluminio anodizzato estruso, le protezioni sono costituite da avvolgibili a doghe in acciaio. Gli infissi sono in buono stato di conservazione.

Il piano interrato ha pavimentazione in gres, le pareti sono quasi tutte intonacate.

Il locale al piano S1 risulta suddiviso in un ambiente a maggiore superficie e n. 2 minori, tutti ricompresi nel perimetro complessivo della pertinenza.

### Titoli abilitativi edilizi

#### **Comune di Avellino**

1. NCEU: Foglio 38 – N. 726 – sub 5 – cat. C1 – piano T – S1 – Via Partenio n. 30/32.

Si tratta di un locale commerciale facente parte di un edificio condominiale ricostruito con il contributo previsto dalla L. 219/81, con strutture in cemento armato

La ricostruzione è avvenuta con:

- ✓ Autorizzazione ad edificare e concessione ai sensi dell'art. 9 della Legge 219/81 e successive.
- ✓ Autorizzazione di abitabilità n. 34/94 del 15.06.1994.

### 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

<sup>2</sup> Le finestre a nastro si compongono di singole cellule di finestra allineate e inserite all'interno di una gabbia metallica. Ogni sezione della facciata, però, è apribile. I profili verticali sono sganciabili e il singolo modulo finestra può scorrere verso destra o sinistra, consentendo l'apertura.

<sup>3</sup> Granito "rosa Porrino", esempio:





(calpestable) 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 simili, 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 residuo 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:

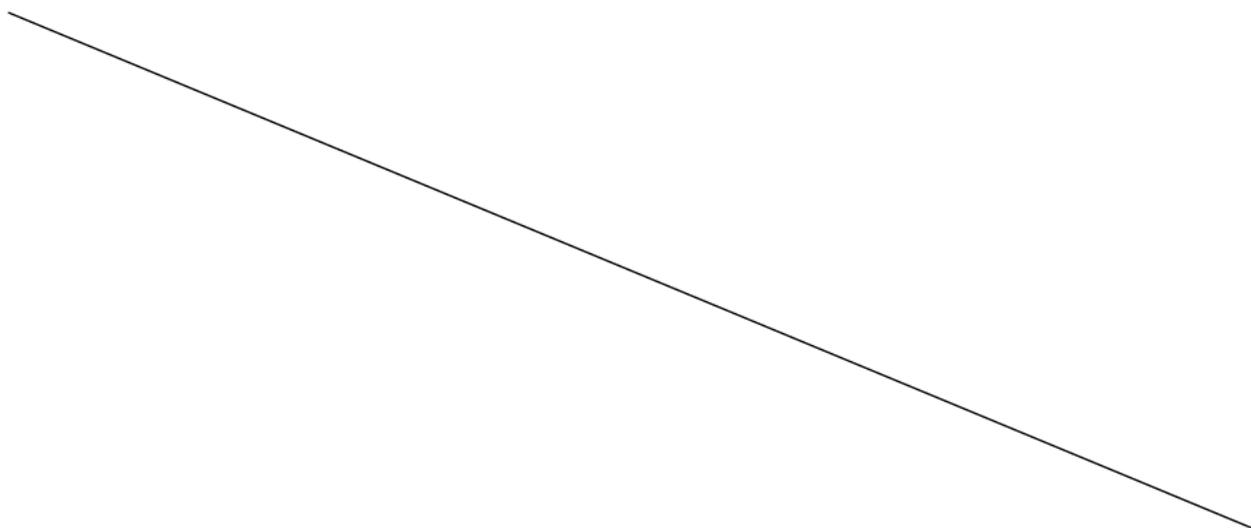
V = valore dell'immobile

$\sum$  = 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 fallimentare RG 20/2001.

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 di seguito calcolati.

### 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.

#### Criteri 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
<b>Precisazioni</b> 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 25 mq, 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
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	



**Più probabile valore di mercato locale commerciale**

## SCHEMA DI VALUTAZIONE

<b>Immobile sito in:</b>	
Avellino	prov. AV
Partenio	
n.civ.	30/32
C.A.P.	83100

<b>Dati catastali:</b>	Foglio	38	Partic.	726	Sub.	5
	Piano	T-S1	Categoria catast.	C1	Consist. cat.	100

<b>Proprietà:</b>	ISOS 94 S.r.l.
-------------------	----------------

<b>Consistenza:</b>	Sup. coperta :	Mq.	81,65	Mq. Comm.li	81,65
	Sup. scoperta :	Mq.		Mq. Comm.li	
	Accessori indiretti :	Mq.	41,30	Mq. Comm.li	10,33

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le	1,20
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditività bassa)	0,80
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : due luci	1,01
	VETRINE ESTERNE : due	1,02
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>		
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona : € 2.900,00
	b)	Superficie comm.le complessiva : Mq. 91,98
	c)	Prodotto dei coefficienti : 0,99
a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>	<b>€ 264.074,58</b>

Il più probabile valore di mercato risulta pari ad euro 264.074,58.

**CONCLUSIONI**

Il più probabile valore di mercato dell'unità commerciale risulta pari ad euro 264.074,58.

In cifra tonda:

**euro 264.000,00**  
**(euro duecento sessanta quattromila/00)**

\*\*\*\*\*

**Note sullo stato di possesso dei beni**

Il locale commerciale di cui alla presente relazione di stima è un bene all'attivo fallimentare dalla procedura RF 20/2001 – Tribunale di Avellino – [REDACTED].

Tale cespite è stato concesso in locazione [REDACTED] la conduttrice [REDACTED] quale presidente del circolo \_\_\_\_\_ con scrittura privata per contratto di locazione in data 27.08.1998<sup>4</sup>, per la durata di anni sei.

**Ad oggi risulta in corso una Intimazione di Sfratto per Morosità promossa dalla Curatela del [REDACTED]**

Il più probabile valore di mercato del cespite è stato determinato tenendo conto dell'attuale situazione di possesso.

Ringraziando per la fiducia accordata, rimango a disposizione per ogni eventuale necessità.  
Avellino, febbraio 2023.



Il 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

**Allegati**

1. Incarico
2. Atti UTC Avellino
3. Abitabilità
4. Visura ipotecaria e catastale – Planimetri catastale
5. Planimetria
6. Rilievi fotografici
7. Contratto di locazione
8. Verbale sopralluogo 24.01.2023
9. Relazione oscurata
10. Istanza liquidazione onorario.

<sup>4</sup> Documento allegato.