

Studio Consulenza Tecnica

Geom. Sabino Nazzaro

PROGETTAZIONE EDILIZIA - CONSULENZE IMMOBILIARI - OPERAZIONI PERITALI E CATASTALI

TRIBUNALE DI AVELLINO

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel
procedimento di espropriazione immobiliare n. 81/01
promossa da Centrobanca s.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED]

Il Tecnico

Geom. Sabino Nazzaro



Sabino Nazzaro

TRIBUNALE DI AVELLINO
Dipartimento di Catania

21.1.05

Indice

• Premessa	pag. 3
• Sopralluogo	pag. 4
• Criteri e metodi di stima	pag. 4
• Elenco beni da valutare	pag. 8
• Caratteristiche dei beni da valutare	pag. 10
• Consistenza unità immobiliari	pag. 22
• Stima delle unità immobiliari	pag. 23
• Lottizzazione – Piano di vendita	pag. 35
• Tabella riassuntiva	pag. 39
• Conclusioni	pag. 40
• Allegati	pag. 40

Premessa

L'on. Giudice dell'esecuzione dott. G. Aruta con provvedimento del giorno 12 marzo 2002, nominava il sottoscritto geom. Sabino Nazzaro, nato a Philadelphia (U.S.A.) il 30-06-1975, residente in Atripalda alla via Salita Palazzo n. 11, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Avellino al n. 2720, consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 81/01 promossa da Centrobanca-Banca Centrale di Credito Popolare s.p.a contro il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

Dopo aver accettato l'incarico ed aver pronunciato il giuramento di rito, al sottoscritto venivano posti i seguenti quesiti :

- 1. descriva l'esperto gli immobili pignorati, indicandone l'esatta ubicazione, la superficie in mq., i confini e i dati catastali di riferimento, previa verifica della loro corrispondenza con quelli indicati nell'atto di pignoramento; indichi, qualora gli immobili non risultino accatastati, i dati catastali del suolo sul quale sono costruiti;**
- 2. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, specificando quello concretamente in atto, ove difforme;**
- 3. verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e la possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, ed all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/85;**
- 4. indichi se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi e a quale titolo;**
- 5. riferisca in ordine alla possibilità di vendere detti immobili in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla specifica indicazione della composizione di ciascun lotto, previa verifica della possibilità di separata individuazione catastale dei lotti medesimi;**
- 6. determini il valore degli immobili o dei singoli lotti, con specificazione dei criteri di stima adottati: alla parte critica faccia seguire una parte conclusiva nella quale riassuntivamente indichi la consistenza degli immobili, l'ubicazione, i confini, i dati catastali, la provenienza ed il valore dei beni, eventualmente separati per lotti;**

7. nel caso di procedura contro più debitori, specifici, per ciascun lotto il o i proprietari dei beni da porre in vendita;
8. alleggi alla relazione di stima una planimetria degli immobili o una copia della planimetria catastale, nonché i certificati catastali, qualora quelli esistenti agli atti non siano aggiornati.

Sopralluogo

Accettato l'incarico ed in ottemperanza ad esso, il giorno 30 ottobre 2002 alle ore 15.30, disponevo di dare inizio, sui luoghi oggetto dell' espropriazione immobiliare, alle operazioni peritali.

Nel corso del sopralluogo, ho avuto la presenza del sig. [REDACTED] in qualità di proprietario degli immobili per proprio conto e in rappresentanza della coniuge [REDACTED].

Lo scrivente C.T.U., alla presenza del solo intervenuto e dopo una prima sommaria visione dei luoghi, ha effettuato le dovute misurazioni, scattato alcune fotografie, rilevando tutto quanto necessario per la risoluzione dei quesiti posti.

Criteri e metodi di stima

Nel caso in esame i beni da valutare sono di natura diversa per cui anche se rimane valida in generale la constatazione che lo scopo pratico della valutazione è quello di conoscere il più probabile valore di mercato che l'immobile potrebbe avere con riferimento all'attualità sarà comunque necessario applicare metodologie diverse ai vari immobili in funzione della loro destinazione d'uso.

Per una ricerca obiettiva dell'elemento richiesto si sono tenuti presenti:

- a) tutti i fattori intrinseci dell'immobile, quali la sua particolare condizione in una zona abbastanza appetibile, la distribuzione e la funzionalità dei locali, lo stato generale di manutenzione e conservazione.
- b) tutti i fattori estrinseci quali il clima e la salubrità della zona, le dimensioni del nucleo abitato nonché, l'esistenza di servizi pubblici di trasporto, di energia elettrica, telefoni etc.
- c) l'ambiente economico in cui si articola il mercato delle vendite e locazioni nel particolare momento attuale nonché i contratti per cessioni ed affitti, di sicura attendibilità relativi ad immobili consimili stipulati nell' ultimo biennio.

Si precisa che la superficie utilizzata per la stima degli immobili è quella "commerciale", intendendo la stessa come quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

Nel caso in argomento si applicano due distinti criteri di stima:

1. Valutazione a capitalizzazione del reddito (stima analitica) consistente nel capitalizzare, ad un saggio congruo il reddito netto ritraibile dalla locazione dell'immobile.

Unità immobiliari libere – Appartamenti

Per il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, è stata condotta un'indagine per immobili comparabili nella zona stessa ed in altre equipollenti pervenendo a canoni di fitto mensile (C_{fm}), in mercato libero, per mq. di superficie destinata ad abitazione oscillante tra € 2.15 e € 2.50 mensili.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensile pari a € 2.35/mq.

Il canone di fitto annuo lordo (C_{fa}) : ($C_{fm} \times 12$ mensilità), sarà detratto dei costi di gestione che nel caso in argomento incidono mediamente per circa :

- 5.5% per spese di manutenzione ed ammortamento;
- 1.5% per sfitti ed inesigibilità;
- 2.0% per spese assicurative;
- 2.0% per spese di amministrazione;
- 15 % per imposte, tasse e generali.

In definitiva le detrazioni da apportare al reddito lordo corrispondono, complessivamente, al 26% (S_p).

Il valore dell'immobile più probabile di mercato, con riferimento all'attualità, sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r$$

dove V_i : è il valore immobile più probabile di mercato;
 C_{fm} : è il canone mensile di fitto lordo;



S_p : percentuale complessiva delle detrazioni;
 r : saggio di capitalizzazione.

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione nel mentre si riscontra il disincentivo all'investimento nel settore immobiliare per la scarsa remunerazione del capitale, d'altra parte va considerata la sicurezza che offre tale investimento contro i rischi dell'inflazione e la relativa possibilità di riconvertire il capitale in moneta.

Il saggio di capitalizzazione è influenzato dalla tipologia dell'immobile, dalla consistenza, dalla sicurezza e durata della locazione oltre che da numerosi fattori quali l'andamento del mercato azionario e di tutti gli altri settori alternativi di investimento.

Nel caso in argomento, osservato il rapporto reddito netto - prezzo di mercato degli immobili a destinazione residenziale si è individuato un saggio netto di capitalizzazione del 3.5% .

2. per comparazione con altra unità immobiliare avente caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo unitario o il valore stimato.

A tal fine è stata condotta un'indagine presso agenzie immobiliari ed operatori del settore edile, mirante ad acquisire dati relativi ad i prezzi di vendita di immobili simili nella stessa zona o in altre equipollenti.

La classe dei dati raccolti è stata opportunamente attualizzata al fine di pervenire a risultati cronologicamente allineati.

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento che per mq. di superficie commerciale:

- è pari € 650.00 a mq. per le abitazioni civili;
- è pari a € 125.00 a mq. per i locali deposito;
- è pari a € 400.00 a mq. per i locali ufficio - sala espositiva;
- è pari a € 450.00 a mq. per il laboratorio aziendale;

tali valori verranno adeguati a coefficienti che esprimano nel particolare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare :

funzionali (α): illuminazione, ventilazione, insolazione, disposizione e dimensione ambienti, qualità cucina e servizi, ecc.;

estetiche (β): porta d'ingresso e interne, tinteggiature e decori, pavimenti, rubinetteria, finestre, piastrelle w.c. e cucina, finiture minori, ecc.;

posizionali (δ): piano edificio con o senza ascensore, affaccio prevalente;

conservative (ϕ): stato di conservazione, interventi manutentivi ordinari e straordinari per riportare l'immobile in condizioni ordinarie;

infine, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times (V_m \times \alpha \times \beta \times \delta \times \phi)$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;
 $\alpha, \beta, \delta, \phi$: sono i coefficienti correttivi.

Unità immobiliari occupate – Appartamenti al piano terra e primo

Per conoscere il più probabile valore di mercato di un immobile occupato da un inquilino in possesso di contratto di locazione, si procederà moltiplicando il valore dell'appartamento come se fosse libero per un coefficiente di svalutazione pari a 0.95, relativo al tipo di contratto che nel nostro caso è un contratto di canone libero (legge 431/1998).

Unità immobiliari in corso di costruzione – Depositi al piano secondo

Per conoscere il più probabile valore di mercato di un immobile in corso di costruzione, si procederà moltiplicando il valore dell'unità immobiliare come se fosse regolarmente finita per un coefficiente globale di svalutazione pari a 0.96, in base alle opere ancora da realizzare.

Laboratorio aziendale

Per quanto si attiene la determinazione del valore attuale del laboratorio aziendale, è stato calcolato il **valore immobiliare**, senza considerare il valore degli impianti e macchinari precedentemente sottoposti a privilegio industriale in data 31/07/1992 nn. 10079/28.

Ufficio – Sala Espositiva

Per quanto si attiene la determinazione del valore attuale dell'ufficio – sala espositiva si è considerato come superficie commerciale solo quella relativa alla lorda interna, senza considerare quella esterna dei balconi e/o terrazzi in quanto non hanno alcuna redditività aggiunta perché l'uso è pressochè nullo.

Si precisa che l'aspetto funzionale dell'unità immobiliare destinato ad ufficio non coincide con la dotazione impiantistica come per la abitazioni, ma è riferito a tutte quelle componenti che possono servire a migliorare il lavoro o la produttività e sono connesse con la morfologia dell'immobile.

Dalla media dei valori ottenuti con i due metodi estimativi utilizzati si è ricavato il giusto prezzo di mercato in regime di libera contrattazione.

Elenco beni da valutare**Considerazioni sulla zona.**

La posizione ed il territorio in cui si trovano i beni oggetto della presente stima appartengono al comune di Taurano.

Taurano è un piccolo centro collinare (abitanti n. 1595), sorge al limite della Piana Campana, in provincia di Avellino, in corrispondenza dei primi rilievi pre-appenninici, "incastonato" su una prominente montana, affacciato su un belvedere che domina la piana fino alle porte di Napoli, in un ambiente caratterizzato dalla presenza di querceti, uliveti e nocioleti. Il centro urbano, non molto grande, presenta delle caratteristiche architettonico-ambientali segnate dai tratti rigorosi, semplici e severi, con edifici di altezza quasi mai superiori ai tre livelli, a formare un continuum molto ben amalgamato con il verde che fa da cornice tutto intorno.

Per quanto riguarda i trasporti essi sono esclusivamente su gomma e l'accesso al territorio comunale e' possibile tramite la strada provinciale 25 che consente il collegamento con il capoluogo di provincia (30 km.) e gli altri comuni confinanti.

Descrizione	Ubicazione		Dati Catastali		
	Indirizzo	Piano	Foglio	Particella	Sub
Appartamento n. 1	Via Vignali, 25	Terra	10	455	3
Appartamento n. 2	Via Vignali, 25	Terra	10	455	4
Ufficio – Sala Espositiva	Via Vignali, 25	Terra	10	455	5
Appartamento n. 3	Via Vignali, 25	Primo	10	455	6
Appartamento n. 4	Via Vignali, 25	Primo	10	455	7
Appartamento n. 5	Via Vignali, 25	Primo	10	455	8
Deposito n. 1	Via Vignali, 25	Secondo	10	455	9
Deposito n. 2	Via Vignali, 25	Secondo	10	455	10
Laboratorio aziendale	Via Vignali, 25	Seminterrato	10	455	11
Locale servizi	Via Vignali, 25	Seminterrato	10	455	12
Terreno	Via Vignali, 25	-	10	166	-

Tabella n. 1

Caratteristiche beni da valutare

FABBRICATO

Riferimenti temporali : anno di costruzione nel 1992.

Utilizzazione P.R.G : zona B3, (parzialmente edificata e di completamento)



Caratteristiche dimensionali – Destinazioni

Trattasi fabbricato urbano isolato costituito da:

- piano seminterrato destinato interamente a laboratorio aziendale;
- piano terra destinato ad abitazioni civili e a ufficio-sala espositiva;
- piano primo destinato interamente ad abitazioni civili;
- piano sottotetto destinato interamente a locali deposito.

A quota del piano seminterrato, sull' area esterna di tale fabbricato, è stato realizzato un locale destinato a servizi a servizio del laboratorio aziendale.

Posizione delle proprietà

La proprietà è localizzata nella zona semiperiferica del comune di Taurano (AV) e fa parte di un unico fabbricato prospettante su strada comunale Vignali (ex Via Petrarca), su strada comunale Arponi, e su distacchi con fabbricati per abitazioni di altre ditte.

La zona è discretamente interessante dal punto di vista della salubrità e del contesto ambientale; inoltre è ben servita per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria.

Tipologia costruttiva

Edificio realizzato con fondazione a travi rovesce e struttura intelaiata in c.a. con solai in laterocemento.

La copertura è a tetto e le tamponature sono in muratura con intercapedine isolante.

Finiture esterne: intonaco e pitturazione al quarzo; infissi vetrocamera e porte in legno ed alluminio anodizzato.

Impianti: idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario raccordato alla rete pubblica.

Provenienza

Il fabbricato di cui trattasi è pervenuto al proprietario attuale per atto di compravendita redatto dal notaio dott.ssa Maria Giulia Tranfaglia in data 18/06/1982 rep. nn. 3533/2342, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino in data 13/07/1982 ai nn. 7659/6883.

Si precisa che la provenienza è per costruzione diretta dell'immobile in quanto il diritto di proprietà è stato acquisito in seguito al rilascio di regolare concessione edilizia e successiva edificazione.

Conformità

Il fabbricato è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 10 rilasciata dal comune di Taurano in data 22/10/1990 e successiva variante n° 19 del 03/07/1993 (allegato n. 1).

Dal confronto degli elaborati di progetto con lo strumento urbanistico allora vigente, si afferma che la costruzione è legittima in quanto conforme alle concessioni sopra citate.

Per quanto riguarda il locale servizi al piano seminterrato (**sub n. 12**), lo stesso non rientra nel progetto e nella successiva variante autorizzati, e agli atti del Comune non risulta nessun tipo di istanza di concessione; ciò premesso per affermare che l'unità immobiliare in questione è stata realizzata in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia e quindi è da ritenersi abusiva.

Comunque, vista l'opera realizzata e gli strumenti urbanistici generali e di attuazione, si può affermare che la stessa rientra nelle previsioni di sanabilità e quindi vi è la possibilità per l'aggiudicatario di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, quinto comma, ed all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47/85.

APPARTAMENTO N. 1**Ubicazione**

Appartamento sito al piano terra, (in progetto considerato come piano rialzato) rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dall'androne.

Consistenza

Appartamento, avente un'altezza utile di mt. 2.90, costituito:

- da n. 3 vani principali (cucina-soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 2 accessori diretti (disimpegno e w.c.) per una superficie di mq. **110.00**;
- da n. 2 balconi per una superficie di mq. **12.00**.

Confini

Appartamento confinante con androne del fabbricato, area esterna pertinenziale prospiciente su via Vignali, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta e con altro appartamento (sub 4) della stessa ditta proprietaria.

Dati catastali

Appartamento riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **3**.

Categoria: **A/2** di classe **Unica - Abitazione di tipo civile** – rendita: € **268.56**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento e con l'utilizzazione riscontrata in loco.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati; servizi igienici piastrellati, sanitari e rubinetteria di tipo normale; pavimenti in monocottura; infissi interni in legno massello e tamburato; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale e' buono.

L'abitazione è occupata dal sig.  in qualità di affittuario con regolare contratto di fitto.

APPARTAMENTO N. 2

Ubicazione

Appartamento sito al piano terra, (in progetto considerato come piano rialzato) rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dall'androne.

Consistenza

Appartamento, avente un'altezza utile di mt. 2.90, costituito:

- da n. 3 vani principali (cucina-soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 2 accessori diretti (disimpegno e w.c.) per una superficie di mq. **125.00**;
- da un balcone di mq. **7.00**;

- da un terrazzino scoperto di mq. **18.00**.

Confini

Unità immobiliare confinante con androne del fabbricato e vano scala, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta per due lati, e con altro appartamento (sub 3) della stessa ditta.

Dati catastali

Appartamento riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **4**.

Categoria: **A/2** di classe **Unica - Abitazione di tipo civile** - rendita: € **302.13**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento e con l'utilizzazione riscontrata in loco.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati; servizi igienici piastrellati, sanitari e rubinetteria di tipo normale; pavimenti in monocottura; infissi interni in legno massello e tamburato; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale e' buono.

L'abitazione è occupata dalla sig.ra XXXXXXXXXX in qualità di affittuaria con regolare contratto di fitto.

UFFICIO - SALA ESPOSITIVA

Ubicazione

Unità immobiliare sita al piano terra, (in progetto considerato come piano rialzato) rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dall'androne.

Consistenza

Unità immobiliare, avente un'altezza utile di mt. 2.90, costituita:

- da n. 2 vani principali destinati ad ufficio e da n. 5 accessori diretti (disimpegno en. 4 w.c.) per una superficie di mq. **115.00**;
- da un vano principale destinato a sala espositiva per una superficie di mq. **135.00**;
- da n. 2 balconi per una superficie di mq. **25.00**.

Confini

Unità immobiliare confinante con androne del fabbricato e vano scala, area esterna pertinenziale per due lati e con altro appartamento (sub 3) della stessa ditta proprietaria.

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **5**.

Categoria: **C/2** di classe **4° - Deposito** – rendita: € **213.61**



I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento, mentre l'utilizzazione riscontrata in loco è diversa; infatti l'unità immobiliare non è utilizzata come deposito ma bensì come ufficio con annessi servizi e sala espositiva.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati; servizi igienici piastrellati, sanitari e rubinetteria di tipo normale; pavimenti in monocottura; infissi interni in legno massello e tamburato; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono.

L'unità immobiliare è occupata dalla ditta individuale "██████████" in qualità di proprietaria.

APPARTAMENTO N. 3**Ubicazione**

Appartamento sito al piano primo, rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dal pianerottolo condominiale.

Consistenza

Appartamento, avente un'altezza utile di mt. 2.90, costituito:

- da n. 3 vani principali (cucina-soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 2 accessori diretti (disimpegno e w.c.) per una superficie di mq. **120.00**;
- da n. 2 balconi per una superficie di mq. **14.00**;

Confini

Unità immobiliare confinante con pianerottolo condominiale e vano scala, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta, area esterna pertinenziale prospiciente su strada comunale Arponi e con altro appartamento (sub 7) della stessa ditta.

Dati catastali

Appartamento riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **6**.

Categoria: **A/2** di classe **Unica - Abitazione di tipo civile** – rendita: € **302.13**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento e con l'utilizzazione riscontrata in loco.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati; servizi igienici piastrellati, sanitari e rubinetteria di tipo normale; pavimenti in monocottura; infissi interni in legno massello e tamburato; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale e' buono.

L'abitazione è libera.

APPARTAMENTO N. 4

Ubicazione

Appartamento sito al piano primo rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dal pianerottolo condominiale.

Consistenza

Appartamento, avente un'altezza utile di mt. 2.90, costituito:

- da n. 4 vani principali (cucina, soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 3 accessori diretti (n. 2 disimpegno e w.c.) per una superficie di mq. **130.00**;
- da un balcone di mq. **12.00**;

Confini

Unità immobiliare confinante con pianerottolo condominiale e terrazzino scoperto della stessa ditta, area esterna pertinenziale prospiciente su via Vi-

gnali, area esterna pertinenziale prospiciente su via Arponi e con altro appartamento (sub 6) della stessa ditta.

Dati catastali

Appartamento riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **7**.

Categoria: **A/2** di classe **Unica - Abitazione di tipo civile** - rendita: € **369.27**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento e con l'utilizzazione riscontrata in loco.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati; servizi igienici piastrellati, sanitari e rubinetteria di tipo normale; pavimenti in monocottura; infissi interni in legno massello e tamburato; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale e' buono.

L'abitazione è occupata dal sig. XXXXXXXXXX in qualità di affittuario con regolare contratto di fitto.

APPARTAMENTO N. 5

Ubicazione

Appartamento sito al piano primo rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dal pianerottolo condominiale.

Consistenza

Appartamento, avente un'altezza utile di mt. 2.90, costituito:

- da n. 6 vani principali (cucina, soggiorno-pranzo, letto, letto, letto e studio) e da n. 4 accessori diretti (disimpegno e n. 3 w.c.) per una superficie di mq. **240.00**;
- da n. 2 balconi di mq. **7.00** e di mq. **7.00**;
- da n. 2 terrazzini scoperti di mq. **21.00** e di mq. **18.00**;

Confini

Unità immobiliare confinante con pianerottolo condominiale e vano scala, area esterna pertinenziale prospiciente su via Vignali, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta e con altri appartamenti (sub 6 e 7) della stessa ditta.

Dati catastali

Appartamento riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **8**.

Categoria: **A/2** di classe **Unica - Abitazione di tipo civile** – rendita: € **570.68**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento e con l'utilizzazione riscontrata in loco.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati e finteeggiati; servizi igienici piastrellati, sanitari e rubinetteria di tipo buona con vasca idromassaggio; pavimenti in monocottura; infissi interni in legno massello e tamburato; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale e' buono.

L'abitazione è occupata dal sig.  in qualità di proprietario.

DEPOSITO N. 1

Ubicazione

Deposito sito al piano secondo, (in progetto considerato come piano sottotetto) rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dal pianerottolo condominiale.

Consistenza

Deposito, avente un'altezza utile media di mt. 2.00, costituito:

- da un unico locale principale di mq. **215.00**;
- da n. 2 terrazzini scoperti di mq. **10.00** e di mq. **7.00**;

Confini

Unità immobiliare confinante con pianerottolo condominiale e vano scala, area esterna pertinenziale prospiciente su via Vignali, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta, area esterna pertinenziale prospiciente su via Arponi e con altro deposito (sub 10) della stessa ditta.

Dati catastali

Appartamento riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **9**.

Categoria: **C/2** di classe **3° - Deposito** – rendita: € **187.78**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento e con l'utilizzazione riscontrata in loco.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti allo stato grezzo; assenza di servizi igienici; pavimenti in cemento; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione, in quanto non si sono effettuati i lavori di rifinitura interna e di impiantistica generale.

L'unità immobiliare è libera.



DEPOSITO N. 2

Ubicazione

Deposito sito al piano secondo, (in progetto considerato come piano sottotetto) rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dal pianerottolo condominiale.

Consistenza

Deposito, avente un'altezza utile media di mt. 2.00, costituito:

- da un unico locale principale di mq. **215.00**;
- da n. 2 terrazzini scoperti di mq. **10.00** e di mq. **7.00**;

Confini

Unità immobiliare confinante con pianerottolo condominiale e vano scala, area esterna pertinenziale prospiciente su via Vignali, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta per due lati e con altro deposito (sub 9) della stessa ditta.

Dati catastali

Appartamento riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **10**.

Categoria: **C/2** di classe **3° - Deposito** – rendita: € **187.78**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento e con l'utilizzazione riscontrata in loco.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti allo stato grezzo; assenza di servizi igienici; pavimenti in cemento; infissi esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

L'unità immobiliare è in corso di costruzione, in quanto non si sono effettuati i lavori di rifinitura interna e di impiantistica generale.

L'unità immobiliare è libera.

LABORATORIO AZIENDALE

Ubicazione

Laboratorio sito al piano seminterrato rispetto al prospetto su via Vignali.

Accesso dal pianerottolo condominiale o direttamente dall'esterno con n. 7 aperture prospicienti su area pertinenziale di proprietà della stessa ditta.

Consistenza

Unità immobiliare, avente un'altezza utile di mt. 4.10, costituita:

- da un unico locale principale di mq. **460.00**;
- da n. 1 locale accessorio destinato a deposito materiale di mq. **60.00**, avente un'altezza utile interna di mt. **3.00**;

Confini

Unità immobiliare confinante con pianerottolo condominiale e vano scala, area esterna pertinenziale prospiciente su via Vignali, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta per due lati e area esterna pertinenziale prospiciente su via Arponi.

Dati catastali

Unità immobiliare riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **11**.

Categoria: **C/2** di classe **4° - Deposito** – rendita: € **544.24**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento, mentre l'utilizzazione riscontrata in loco è diversa; infatti l'unità immobiliare non viene utilizzata come deposito ma bensì come laboratorio aziendale per la produzione di infissi esterni in alluminio.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti allo stato grezzo; assenza di servizi igienici; pavimenti in cemento; infissi esterni forniti di avvolgibili in metallo.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono.

L'unità immobiliare è occupata dalla ditta individuale "XXXXXXXXXX" in qualità di proprietario.

LOCALE SERVIZI

Ubicazione

Locale sito al piano seminterrato rispetto al prospetto su via Vignali.
Accesso unicamente dalle esterno con n. 2 aperture prospicienti su area pertinenziale di proprietà della stessa ditta.

Consistenza

Unità immobiliare, avente un'altezza utile media di mt. 2.35, costituita:

- da n. 2 vani destinati a w.c. di mq. **6.00** e di mq. **3.00**;

Confini

Unità immobiliare confinante con pianerottolo condominiale e vano scala, area esterna pertinenziale prospiciente su via Vignali, area esterna pertinenziale prospiciente su proprietà della stessa ditta per due lati .

Dati catastali

Immobile riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **12**.

Categoria: **C/2** di classe **3° - Deposito** – rendita: € **187.78**

I dati catastali di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento mentre l'utilizzazione riscontrata in loco è diversa; infatti l'unità immobiliare non viene utilizzata come deposito ma bensì come locale servizi igienici a servizio esclusivo dell'azienda.

Tipologia costruttiva

Finiture interne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati; servizi igienici piastrellati, sanitari e rubinetteria di tipo normale; pavimenti in monocottura; infissi interni ed esterni in alluminio forniti di persiane ad ante.

Considerazioni di ordine generale

Lo stato di conservazione e manutenzione generale e' buono.

L'unità immobiliare è stata realizzata in assenza di concessione e/o autorizzazione edilizia e quindi è da ritenersi abusiva.

TERRENO

Ubicazione - Consistenza

Terreno risultante dal frazionamento dell'area pertinenziale del fabbricato sopra citato, di circa mq. **335.00**, destinato ad aiuole -giardino.

Confini

Confinante con via Vignali, con lotti di terreno di altre proprietà (particelle nn. 173 e 388), e con strada comunale Arponi.

Dati catastali

Immobile riportato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **2617**; foglio: **10**; particella: **166**;

qualità: **Noccioleto** di classe **1°** - reddito dominicale: € **44.32**

I dati catastali (foglio e particella) di riferimento corrispondono con quelli citati nell'atto di pignoramento mentre la superficie del lotto di terreno è errata in quanto non è stato ancora volturato il frazionamento-mappale n. 43995 del 14/06/1993 che ha poi generato la particella n. 455 su cui è stato edificato il fabbricato in questione.

Considerazioni di ordine generale

Terreno non vendibile come lotto separato in quanto è da considerare a servizio del fabbricato.

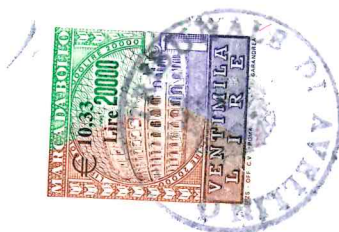
Consistenza delle unità immobiliari

Di seguito sarà individuata la consistenza dei beni in oggetto, calcolata riscontrando in loco le misure indicate nel progetto approvato.

I beni verranno descritti rispettando l'elenco riportato nella tabella precedente n. 1.

Descrizione	Ubicazione	Superficie Commerciale		
	Piano	Vani Accessori	Balconi-Terrazzi (25% utile)	Totale
Appartamento n. 1	Terra	mq. 110.00	mq. 3.00	mq. 113.00
Appartamento n. 2	Terra	mq. 125.00	mq. 6.00	mq. 131.00
Ufficio – Sala Espositiva	Terra	mq. 250.00	-	mq. 250.00
Appartamento n. 3	Primo	mq. 120.00	mq. 4.00	mq. 124.00
Appartamento n. 4	Primo	mq. 130.00	mq. 3.00	mq. 133.00
Appartamento n. 5	Primo	mq. 240.00	mq. 13.00	mq. 253.00
Deposito n. 1	Secondo	mq. 215.00	mq. 4.00	mq. 219.00
Deposito n. 2	Secondo	mq. 215.00	mq. 4.00	mq. 219.00
Laboratorio aziendale	S1	mq. 460.00	dep: mq. 20.00	mq. 480.00
Locale servizi	S1	mq. 9.00	-	mq. 9.00
Terreno pertinenziale	-	-	-	mq. 335.00

Tabella n. 2



Stima delle unità immobiliari

APPARTAMENTO N. 1

1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Da un'indagine per immobili comparabili nella zona stessa ed in altre equipolenti si è pervenuti a canoni di fitto mensile (C_{fm}), in mercato libero, oscillanti tra € 2.15 e € 2.50 per mq. di superficie destinata ad abitazione.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensile pari a € 2.35/mq.

$$C_{fm} = \text{mq. } 113.00 \times € 2.35 = € 265.55 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente all'appartamento in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\€ 265.55 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = € 67.370,46$$

dove

V_i :	è il valore immobile più probabile di mercato;
C_{fm} :	è il canone mensile di fitto lordo;
S_p :	percentuale complessiva delle detrazioni;
r :	saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 650.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$$V_m = € 650.00;$$

tale valore verrà adeguato a coefficienti correttivi:

- funzionali : $\alpha = 1.11$;
- estetiche : $\beta = 0.93$;
- posizionali: $\delta = 0.92$;
- conservative: $\phi = 1.00$;

infine, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times (V_m \times \alpha \times \beta \times \delta \times \phi) = \text{mq. } 113.00 \times (\€ 650.00 \times 1.11 \times 0.93 \times 0.92 \times 1.00) = € 69.756,64$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;
 $\alpha, \beta, \delta, \phi$: sono i coefficienti correttivi.

Per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, **come se fosse libero**, faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$\text{€ } (67.370,46 + 69.756,64) / 2 = \text{€ } 68.563,55$$

In definitiva per conoscere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, **occupata da un inquilino in possesso di contratto di locazione**, si procederà moltiplicando il valore dell'appartamento come se fosse libero per un coefficiente di svalutazione pari a 0.95, relativo al tipo di contratto che nel nostro caso è un contratto di canone libero (legge 431/1998), e quindi :

$$\text{€ } 68.563,55 \times 0.95 = \text{€ } 65.135,37 \text{ approssimato a } \text{€ } 65.135,00$$

APPARTAMENTO N. 2

1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

$$C_{fm} = \text{mq. } 131.00 \times \text{€ } 2.35 = \text{€ } 307.85 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente all'appartamento in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\text{€ } 307.85 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = \text{€ } 78.102,04$$

dove V_i : è il valore immobile più probabile di mercato;
 C_{fm} : è il canone mensile di fitto lordo;
 S_p : percentuale complessiva delle detrazioni;
 r : saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 650.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$V_m = € 650.00;$

tale valore verrà adeguato a coefficienti correttivi:

- funzionali : $\alpha = 1.07;$
- estetiche : $\beta = 0.95;$
- posizionali: $\delta = 0.94;$
- conservative: $\phi = 1.00;$

infine, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times (V_m \times \alpha \times \beta \times \delta \times \phi) = \text{mq. } 131.00 \times (\€ 650.00 \times 1.07 \times 0.93 \times 0.89 \times 1.00) = \€ 75.412,16$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;
 $\alpha, \beta, \delta, \phi$: sono i coefficienti correttivi.

Per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, **come se fosse libero**, faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$\€ (78.102,04 + 75.412,16) / 2 = \€ 76.757,10$$

In definitiva per conoscere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, **occupata da un inquilino in possesso di contratto di locazione**, si procederà moltiplicando il valore dell'appartamento come se fosse libero per un coefficiente di svalutazione pari a 0.95, relativo al tipo di contratto che nel nostro caso è un contratto di canone libero (legge 431/1998), e quindi :

$$\€ 76.757,10 \times 0.95 = \€ 72.919,25 \text{ approssimato a } \boxed{\€ 72.919,00}$$

UFFICIO – SALA ESPOSITIVA

1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Da un'indagine per immobili comparabili nella zona stessa ed in altre equipolenti si è pervenuti a canoni di fitto mensile (**C_{fm}**), in mercato libero, oscillanti tra € 1.50 e € 2.00 per mq. di superficie destinata ad ufficio.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensile pari a € 1.65/mq.

$$C_{fm} = \text{mq. } 250.00 \times € 1.65 = € 412.50 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente all'ufficio – sala espositiva in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\€ 412.50 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = € 104.651,91$$

dove V_i : è il valore immobile più probabile di mercato;
 C_{fm} : è il canone mensile di fitto lordo;
 S_p : percentuale complessiva delle detrazioni;
 r : saggio di capitalizzazione.



2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 400.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$$V_m = € 400.00;$$

tale valore verrà adeguato a coefficienti correttivi:

- funzionali : $\alpha = 1.15$;
- estetiche : $\beta = 0.91$;
- posizionali: $\delta = 0.95$;
- conservative: $\phi = 1.05$;

infine, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times (V_m \times \alpha \times \beta \times \delta \times \phi) = \text{mq. } 250.00 \times (\€ 400.00 \times 1.15 \times 0.91 \times 0.95 \times 1.00) = € 99.417,50$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;
 $\alpha, \beta, \delta, \phi$: sono i coefficienti correttivi.

In definitiva, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, **come se fosse libero**, (anche se effettivamente occupato dal proprietario) faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$€ (104.651,91 + 99.417,50) / 2 = € 102.034,70 \text{ approssimato a } € 102.035,00$$

APPARTAMENTO N. 3**1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.**

$$C_{fm} = \text{mq. } 124.00 \times \text{€ } 2.35 = \text{€ } 291.40 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente all'appartamento in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\text{€ } 291.40 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = \text{€ } 73.928,65$$

dove V_i : è il valore immobile più probabile di mercato;
 C_{fm} : è il canone mensile di fitto lordo;
 S_p : percentuale complessiva delle detrazioni;
 r : saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 650.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$$V_m = \text{€ } 650.00;$$

tale valore verrà adeguato a coefficienti correttivi:

• funzionali :	α	=	1.10;
• estetiche :	β	=	0.92;
• posizionali:	δ	=	0.91;
• conservative:	ϕ	=	1.03;

infine, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times (V_m \times \alpha \times \beta \times \delta \times \phi) = \text{mq. } 124.00 \times (\text{€ } 650.00 \times 1.10 \times 0.92 \times 0.91 \times 1.03) = \text{€ } 76.452,94$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;
 $\alpha, \beta, \delta, \phi$: sono i coefficienti correttivi.

In definitiva, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, **come se fosse libero**, (è effettivamente libero) faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$\text{€ } (73.928,65 + 76.452,94) / 2 = \text{€ } 75.190,80 \text{ approssimato a } \boxed{\text{€ } 75.191,00}$$

APPARTAMENTO N. 4

1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

$$C_{fm} = \text{mq. } 133.00 \times \text{€ } 2.35 = \text{€ } 312.55 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente all'appartamento in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\text{€ } 307.85 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = \text{€ } 79.294,43$$

dove

V_i:	è il valore immobile più probabile di mercato;
C_{fm}:	è il canone mensile di fitto lordo;
S_p:	percentuale complessiva delle detrazioni;
r:	saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 650.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$$V_m = \text{€ } 650.00;$$

tale valore verrà adeguato a coefficienti correttivi:

- **funzionali :** α = **1.05;**
- **estetiche :** β = **0.94;**
- **posizionali:** δ = **0.98;**
- **conservative:** ϕ = **1.00;**

infine, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times (V_m \times \alpha \times \beta \times \delta \times \phi) = \text{mq. } 133.00 \times (\text{€ } 650.00 \times 1.05 \times 0.94 \times 0.98 \times 1.00) = \text{€ } 83.619,63$$

dove

V_i:	è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
-----------------------	---

S_c: è la superficie commerciale;
V_m: è il valore medio di partenza;
α, β, δ, φ: sono i coefficienti correttivi.

Per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, **come se fosse libero**, faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$€ (79.294,43 + 83.619,63) / 2 = € 81.457,03$$

In definitiva per conoscere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, **occupata da un inquilino in possesso di contratto di locazione**, si procederà moltiplicando il valore dell'appartamento come se fosse libero per un coefficiente di svalutazione pari a 0.95, relativo al tipo di contratto che nel nostro caso è un contratto di canone libero (legge 431/1998), e quindi :

$$€ 81.457,03 \times 0.95 = € 77.384,18 \text{ approssimato a } € 77.384,00$$

APPARTAMENTO N. 5

1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

$$C_{fm} = mq. 253.00 \times € 2.35 = € 594,55 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente all'appartamento in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\€ 594,55 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = € 78.102,04$$

dove

V_i: è il valore immobiliare più probabile di mercato;
C_{fm}: è il canone mensile di fitto lordo;
S_p: percentuale complessiva delle detrazioni;
r: saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 650.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$$V_m = € 650.00;$$

tale valore verrà adeguato a coefficienti correttivi:

• funzionali :	α	=	1.05;
• estetiche :	β	=	0.94;
• posizionali:	δ	=	0.98;
• conservative:	ϕ	=	1.00;



infine, terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times (V_m \times \alpha \times \beta \times \delta \times \phi) = \text{mq. } 253.00 \times (\€ 650.00 \times 1.05 \times 0.94 \times 0.98 \times 1.00) = \mathbf{\€ 159.065,91}$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;
 $\alpha, \beta, \delta, \phi$: sono i coefficienti correttivi.

In definitiva, per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, **come se fosse libero**, (anche se effettivamente occupato dal proprietario), faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$\mathbf{\€ (150.838,29 + 159.065,91) / 2 = \€ 154.952,10 \text{ approssimato a } \mathbf{\€ 154.952,00}}$$

DEPOSITO N. 1

1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Da un'indagine per immobili comparabili nella zona stessa ed in altre equipolenti si è pervenuti a canoni di fitto mensile (C_{fm}), in mercato libero, oscillanti tra € 0.25 e € 0.80 per mq. di superficie destinata a deposito-soffitta.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensile pari a € 0.50/mq.

$$C_{fm} = mq. 219.00 \times \text{€} 0.50 = \text{€} 109.50 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente al deposito in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\text{€} 109.50 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = \text{€} 27.780,32$$

dove V_i : è il valore immobile più probabile di mercato;
 C_{fm} : è il canone mensile di fitto lordo;
 S_p : percentuale complessiva delle detrazioni;
 r : saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 125.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$$V_m = \text{€} 125.00;$$

infine, omettendo l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times V_m = mq. 219.00 \times \text{€} 125.00 = \text{€} 27.375,00$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;

Per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$\text{€} (27.780,32 + 27.375,00) / 2 = \text{€} 27.577,66$$

In definitiva per conoscere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, **ancora in corso di costruzione**, si procederà moltiplicando il valore dell'unità immobiliare come se fosse regolarmente finita per un coefficiente globale di svalutazione pari a 0.96, in base alle opere ancora da realizzare (intonachi interni, tinteggiature, impianto elettrico, pavimenti), e quindi :

$$\text{€} 27.577,66 \times 0.96 = \text{€} 26.474,55 \text{ approssimato a } \text{€} 26.475,00$$

DEPOSITO N. 2**1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.**

Da un'indagine per immobili comparabili nella zona stessa ed in altre equipolenti si è pervenuti a canoni di fitto mensile (C_{fm}), in mercato libero, oscillanti tra € 0.25 e € 0.80 per mq. di superficie destinata a deposito-soffitta. Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensile pari a € 0.50/mq.

$$C_{fm} = \text{mq. } 219.00 \times € 0.50 = € 109.50 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente al deposito in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\€ 109.50 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = \mathbf{\€ 27.780,32}$$

dove V_i : è il valore immobile più probabile di mercato;
 C_{fm} : è il canone mensile di fitto lordo;
 S_p : percentuale complessiva delle detrazioni;
 r : saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 125.00 per mq. di superficie commerciale, e quindi:

$$V_m = \mathbf{\€ 125.00};$$

infine, omettendo l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times V_m = \text{mq. } 219.00 \times \mathbf{\€ 125.00} = \mathbf{\€ 27.375,00}$$

dove V_i : è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
 S_c : è la superficie commerciale;
 V_m : è il valore medio di partenza;

Per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$\mathbf{\€ (27.780,32 + 27.375,00) / 2 = \€ 27.577,66}$$

In definitiva per conoscere il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame, **ancora in corso di costruzione**, si procederà moltiplicando il valore dell'unità immobiliare come se fosse regolarmente finita per un coefficiente globale di svalutazione pari a 0.96, in base alle opere ancora da realizzare (intonachi interni, tinteggiature, impianto elettrico, pavimenti), e quindi :

$$27.577,66 \times 0.96 = \text{€ } 26.474,55 \text{ approssimato a } \text{€ } \mathbf{26.475,00}$$

LABORATORIO AZIENDALE

1) VALUTAZIONE A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

Da un'indagine per immobili comparabili nella zona stessa ed in altre equipolenti si è pervenuti a canoni di fitto mensile (**C_{fm}**), in mercato libero, oscillanti tra € 1.50 e € 2.00 per mq. di superficie destinata a laboratorio.

Nel caso specifico si ritiene equo applicare il canone medio mensile pari a € 1.65/mq.

$$C_{fm} = \text{mq. } 480.00 \times \text{€ } 1.65 = \text{€ } 792.00 \text{ (canone mensile lordo)}$$

Il valore corrispondente del laboratorio in questione con riferimento all'attualità di mercato sarà dato dalla formula:

$$V_i = [(C_{fm} \times 12) \times (1 - S_p)] / r = [(\text{€ } 792.00 \times 12) \times (1 - 0.26)] / 3.5\% = \text{€ } \mathbf{200.931,67}$$

dove

V_i:	è il valore immobile più probabile di mercato;
C_{fm}:	è il canone mensile di fitto lordo;
S_p:	percentuale complessiva delle detrazioni;
r:	saggio di capitalizzazione.

2) VALUTAZIONE SINTETICO COMPARATIVA

Si è pervenuti, dalle analisi effettuate, ad un valore medio unitario di riferimento pari a € 400.00 per mq. di superficie commerciale, quindi:

$$V_m = \text{€ } 400.00;$$

infine, omettendo l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_i = S_c \times V_m = \text{mq. } 480.00 \times \text{€}400.00 = \text{€ } 192.000,00$$

dove **V_i**: è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
S_c: è la superficie commerciale;
V_m: è il valore medio di partenza;

In definitiva per addivenire al più probabile valore di mercato dell'immobile, faremo una media tra i due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima; otterremo pertanto :

$$\text{€ } (200.931,67 + 192.000,00) / 2 = \text{€ } 196.465,83 \text{ approssimato a } \text{€ } 196.466,00$$

LOCALE SERVIZI

Per tale unità immobiliare si è fatta una valutazione solo sintetica comparativa, in quanto la stessa non produce redditività perché destinata a w.c., pertinenzialità esclusiva del laboratorio aziendale.

Infine, omettendo l'analisi dei coefficienti correttivi, il valore dell'unità immobiliare sarà dato dalla formula:

$$V_m = \text{€ } 100.00;$$

$$V_i = S_c \times V = \text{mq. } 9.00 \times \text{€ } 100.00 = \text{€ } 900,00$$

dove **V_i**: è il valore dell'immobile più probabile di mercato;
S_c: è la superficie commerciale;

TERRENO

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'area pertinenziale il fabbricato si è proceduto effettuando una stima diretta comparativa facendo riferimento al valore di aree similari.

$$V_i = S_c \times V = \text{mq. } 335.00 \times \text{€ } 1.00 = \text{€ } 335,00$$



Lottizzazione**LOTTO N. 1**

Appartamento sito al piano terra, (in progetto considerato come piano rialzato) rispetto al prospetto su via Vignali, costituito:

- da n. 3 vani principali (cucina-soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 2 accessori diretti (disimpegno e w.c.) per una superficie di mq. **110.00**;
- da n. 2 balconi per una superficie di mq. **12.00**.

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **3**.

Valore di stima lotto: € 65.135,00.

LOTTO N. 2

Appartamento sito al piano terra, (in progetto considerato come piano rialzato) rispetto al prospetto su via Vignali, costituito:

- da n. 3 vani principali (cucina-soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 2 accessori diretti (disimpegno e w.c.) per una superficie di mq. **125.00**;
- da un balcone di mq. **7.00**;
- da un terrazzino scoperto di mq. **18.00**.

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **4**.

Valore di stima lotto: € 72.919,00.

LOTTO N. 3

Unità immobiliare sita al piano terra, (in progetto considerato come piano rialzato) rispetto al prospetto su via Vignali, costituita:

- da n. 2 vani principali destinati ad ufficio e da n. 5 accessori diretti (disimpegno en. 4 w.c.) per una superficie di mq. **115.00**;
- da un vano principale destinato a sala espositiva per una superficie di mq. **135.00**;
- da n. 2 balconi per una superficie di mq. **25.00**.

Individuata al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **5**.

Valore di stima lotto: € 102.035,00.

LOTTO N. 4

Appartamento sito al piano primo, rispetto al prospetto su via Vignali, costituito:

- da n. 3 vani principali (cucina-soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 2 accessori diretti (disimpegno e w.c.) per una superficie di mq. **120.00;**
- da n. 2 balconi per una superficie di mq. **14.00;**

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434;** foglio: **10;** particella: **455;** sub: **6.**

Valore di stima lotto: € 75.191,00.

LOTTO N. 5

Appartamento sito al piano primo rispetto al prospetto su via Vignali, costituito:

- da n. 4 vani principali (cucina, soggiorno-pranzo, letto, letto) e da n. 3 accessori diretti (n. 2 disimpegni e w.c.) per una superficie di mq. **130.00;**
- da un balcone di mq. **12.00;**

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434;** foglio: **10;** particella: **455;** sub: **7.**

Valore di stima lotto: € 77.384,00.

LOTTO N. 6

Appartamento sito al piano primo rispetto al prospetto su via Vignali, costituito:

- da n. 6 vani principali (cucina, soggiorno-pranzo, letto, letto, letto e studio) e da n. 4 accessori diretti (disimpegno e n. 3 w.c.) per una superficie di mq. **240.00;**
- da n. 2 balconi di mq. **7.00** e di mq. **7.00;**
- da n. 2 terrazzini scoperti di mq. **21.00** e di mq. **18.00;**

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434;** foglio: **10;** particella: **455;** sub: **8.**

Valore di stima lotto: € 154.952,00.

LOTTO N. 7

Deposito sito al piano secondo, (in progetto considerato come piano sottotetto) rispetto al prospetto su via Vignali, costituito:

- da un unico locale principale di mq. **215.00**;
- da n. 2 terrazzini scoperti di mq. **10.00** e di mq. **7.00**;

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **9**.

Valore di stima lotto: € 26.475,00.

LOTTO N. 8

Deposito sito al piano secondo, (in progetto considerato come piano sottotetto) rispetto al prospetto su via Vignali, costituito:

- da un unico locale principale di mq. **215.00**;
- da n. 2 terrazzini scoperti di mq. **10.00** e di mq. **7.00**;

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **10**.

Valore di stima lotto: € 26.475,00.

LOTTO N. 9

1. Laboratorio sito al piano seminterrato rispetto al prospetto su via Vignali, costituita:

- da un unico locale principale di mq. **460.00**;
- da n. 1 locale accessorio destinato a deposito materiale di mq. **60.00**, avente un'altezza utile interna di mt. **3.00**;

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **11**.

Valore di stima u.i.: € 196.466,00.

2. Locale sito al piano seminterrato rispetto al prospetto su via Vignali, costituita:

- da n. 2 vani destinati a w.c. di mq. **6.00** e di mq. **3.00**;

Individuato al N.C.E.U. di Avellino :

Partita n. **434**; foglio: **10**; particella: **455**; sub: **12**.

Valore di stima u.i.: € 900,00.

3. Terreno risultante dal frazionamento dell'area pertinenziale del fabbricato in questione, di circa mq. **335.00**, destinato ad aiuole -giardino.

Individuato al N.C.T. di Avellino :

Partita n. **2617**; foglio: **10**; particella: **166**;

Valore di stima u.i.: € **335,00**.

Valore complessivo lotto: € $(196.466,00 + 900,00 + 335,00) =$ € **197.701,00**



Tabella riassuntiva

Descrizione	Ubicazione		Dati catastali			Provenienza	Valore stima (consistenza)
	Piano	Confini	Foglio	Part.IIIa	Sub		
LOTTO N. 1 Appartamento n. 1	T	Nord: distacco Est: distacco Sud: sub 4 Ovest: scala	10	455	3	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 65.135,00 (mq. 113.00)
LOTTO N. 2 Appartamento n. 2	T	Nord: sub 3 Est: distacco Sud: distacco Ovest: scala	10	455	4	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 72.919,00 (mq. 131.00)
LOTTO N. 3 Ufficio Sala Espositiva	T	Nord: distacco Est: scala Sud: distacco Ovest: distacco	10	455	5	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 102.035,00 (mq. 250.00)
LOTTO N. 4 Appartamento n. 3	1°	Nord: sub 7 Est: scala Sud: distacco Ovest: distacco	10	455	6	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 75.191,00 (mq. 124.00)
LOTTO N. 5 Appartamento n. 4	1°	Nord: distacco Est: scala Sud: sub 6 Ovest: distacco	10	455	7	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 77.384,00 (mq. 133.00)
LOTTO N. 6 Appartamento n. 5	1°	Nord: distacco Est: distacco Sud: distacco Ovest: scala	10	455	8	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 154.952,00 (mq. 253.00)
LOTTO N. 7 Deposito n. 1	2°	Nord: distacco Est: scala Sud: distacco Ovest: distacco	10	455	9	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 26.475,00 (mq. 219.00)
LOTTO N. 8 Deposito n. 2	2°	Nord: distacco Est: distacco Sud: distacco Ovest: scala	10	455	10	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 26.475,00 (mq. 219.00)
LOTTO N. 9 Laboratorio aziendale	S1	Nord: distacco Est: distacco Sud: distacco Ovest: distacco	10	455	11	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 196.466,00 (mq. 480.00)
Locale servizi	S1	Nord: distacco Est: distacco Sud: distacco Ovest: distacco	10	455	12	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 900,00 (mq. 9.00)
Terreno	-	Nord: via Vignali Est: p.lla 387 Sud: p.lla 173 Ovest: via Arponi	10	166	-	atto di compravendita rep. nn. 3533/2342, in data 18/06/1982	€ 335,00 (mq. 335.00)
						Totale lotto n. 9	€ 197.701,00
Totale lottizzazione							€ 798.267,00

Il riempimento evidenzia la lottizzazione prevista.

Tabella n. 3

Conclusioni

La relazione presente viene depositata in originale con relativa documentazione richiesta e che si è resa necessaria produrre per l'epletamento dei quesiti.

Ritenendo di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatomi rimango a disposizione della S.V.I. per ogni chiarimento necessario.

Atripalda, 20/01/2003

In fede



Il C.T.U.

Geom. Sabino Nazzaro



ALLEGATI

Si allegano alla presente consulenza tecnica di ufficio :

1. n. 1 verbale di sopralluogo;
2. documentazione fotografica;
3. fotocopia P.R.G. – norme di attuazione;
4. copia conforme della Concessione n. 19/93 di variante alla Concessione n. 10 del 22/10/1990;
5. copia conforme progetto di variante;
6. visure catastali;
7. fotocopie planimetrie catastali ;
8. specifica delle competenze professionali;