



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare NERGE 30/2023

GIUDICE
DOTT.SA PATRIZIA GRASSO
Custode dott.sa Serena D'Agostino

Perizia di stima per valutazione immobiliare
Relazione Oscurata – d.lgs. 10 agosto 2018, n. 101 (Regolamento UE 2016/679).

Creditore procedente:

Debitori:

Unità immobiliari in SOLOFRA (AV)

| N. | Località | Catasto | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cons. | Cat. |
|----|--------------------------|---------|--------|------------|-----|-------|-------------------|------|
| 1 | Piazza S. Rocco 24-26-28 | NCEU | A/11 | 7 | 7 | T-1 | | D1 |
| 2 | Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 96 | 5 | 4 vani | A2 |
| 3 | Via F. De Stefano 50 | NCEU | A/9 | 186 | 29 | 5 | 8 vani | A2 |
| 4 | Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 186 | 89 | S1 | 20 m ² | C6 |
| 5 | Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 62 | 5 | 8,5 vani | A2 |
| 6 | Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 183 | 8 | T | 33 m ² | C1 |
| 7 | Via Casa Papa | NCEU | A/9 | 183 | 26 | 5-6 | 4 vani | A2 |

Udienza 01.12.2023

Avellino, 04.10.2023.

Il tecnico incaricato
dott. ing. Fiorentino Di Nardo





INDICE

| | | |
|----------------------------------------------------------------|------|----|
| 1. Premessa | pag. | 3 |
| 2. Diritti di proprietà – Intestazioni catastali | pag. | 4 |
| 3. Operazioni peritali | pag. | 4 |
| 4. Descrizione degli immobili, consistenza, stima | pag. | 5 |
| 4.1. Immobile n. 1 – F. A11 - N.7 - sub7 | pag. | 5 |
| 4.1.1. Superfici | pag. | 6 |
| 4.1.2. Previsioni degli strumenti urbanistici | pag. | 7 |
| 4.1.3. Criteri di stima | pag. | 10 |
| 4.1.4. Stima per surrogazione beni in disuso | pag. | 12 |
| 4.2. Criteri di stima per gli immobili dal n. 2 al n. 7 | pag. | 14 |
| 4.2.1. Immobile n. 2 - F. Ag - N.186 - sub 96 | pag. | 17 |
| 4.2.2. Immobile n. 3 – F. Ag - N.186 - sub 29 | pag. | 19 |
| 4.2.3. Immobile n. 4 – F. Ag - N. 186 – sub 89 | pag. | 21 |
| 4.2.4. Immobile n. 5 – F. Ag – N. 186 – sub 62 | pag. | 23 |
| 4.2.5. Immobile n. 6 – F. Ag – N. 183 – sub 8 | pag. | 25 |
| 4.2.6. Immobile n. 7 – F. Ag – N. 183 – sub 26 | pag. | 27 |
| 4.3. Riepilogo dei più probabili valori di mercato determinati | pag. | 29 |
| 5. Conclusioni | pag. | 31 |
| 6. Formalità pregiudizievoli | pag. | 31 |

Allegati:

- A.1 Visure catastali storiche
- A.2 Planimetrie catastali
- A.3 Ordinanza Solofra – F.11-N.7-sub7
- A.4 Documentazione urbanistica immobile F.A9-N.186
- A.5 Documentazione urbanistica immobile F.9A-N.183
- A.6 DIA F.9A-N.186-sub29
- A.7 SCIA F.9A-N.183-sub26

A.8 ÷ A.17: DISEGNI

- A.8 F.A11-N.7-sub7-Tav. 01 - Elaborato planimetrico
- A.9 F.A11-N.7-sub7-Tav. 02 - Proiezione - Particelle NCT
- A.10 F.A11-N.7-sub7-Tav. 03 - Mappe - Pendenze - Particelle NCT
- A.11 F.A11-N.7-sub7-Tav. 04 - P.U.C.- Stralcio
- A.12 F. A9 - N.186 - sub 29_ Stato attuale
- A.13 F.A9 - N.186 - sub 62
- A.14 F.A9 - N.186 - sub 89
- A.15 F.A9 - N.186 - sub 96
- A.16 F.A9 - N.183 - sub 8
- A.17 F.A9 - N.183 - sub 26

- A.18 Rilievi fotografici
- A.19 Richiesta attestazione previsioni urbanistiche comune Solofra
- A.20 Relazione socurata
- A.21 Schede sintetiche – Schede sintetiche oscurate
- A.22 Ricevute trasmissione relazione alle parti
- A.23 Istanza liquidazione onorario



Tribunale di AVELLINO
Procedura Esecutiva NERGE 30/2023
Giudice
dott.sa Patrizia Grasso
Custode dott.sa Serena D'Agostino

Perizia di stima per valutazione immobiliare

1. Premessa

La dott.sa Patrizia Grasso, Giudice presso il Tribunale di Avellino, in data 21.04.2023 e successiva accettazione, 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. 30/2023.

Elementi dell'esecuzione

Creditore procedente:

Debitori:

Pignoramento: 19 ÷ 23.01.2023.

Data Trascrizione: Avellino, 15.03.2023 n. 5118/4106, presentazione n. 19.

Immobili pignorati

| N. | Comune | Località | Catasto | Foglio | Particella | Sub | Piano | Cons. | Cat. |
|----|---------|--------------------------|---------|--------|------------|-----|-------|-------------------|------|
| 1 | Solofra | Piazza S. Rocco 24-26-28 | NCEU | A/11 | 7 | 7 | T-1 | | D1 |
| 2 | Solofra | Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 96 | 5 | 4 vani | A2 |
| 3 | Solofra | Via F. De Stefano 50 | NCEU | A/9 | 186 | 29 | 5 | 8 vani | A2 |
| 4 | Solofra | Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 186 | 89 | S1 | 20 m ² | C6 |
| 5 | Solofra | Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 62 | 5 | 8,5 vani | A2 |
| 6 | Solofra | Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 183 | 8 | T | 33 m ² | C1 |
| 7 | Solofra | Via Casa Papa | NCEU | A/9 | 183 | 26 | 5-6 | 4 vani | A2 |

- D1: Opifici
- A2: Abitazioni di tipo civile
- C6: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
- C1: Negozi e botteghe

2. Diritti di proprietà

Immobile N. 1

| | | | | | | | |
|--------------------------|------|------|---|---|-----|--|----|
| Piazza S. Rocco 24-26-28 | NCEU | A/11 | 7 | 7 | T-1 | | D1 |
|--------------------------|------|------|---|---|-----|--|----|

diritto di piena proprietà per quota 500/1000, spettante per quota 250/1000 a
coniugi in regime di comunione legale dei beni e per quota 250/1000
a , coniugi in regime di comunione legale dei beni; quota
500/1000 diritto di proprietà “

Immobile N. 2

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|
| Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 96 | 5 | 4 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|

diritto di piena proprietà per quota 1000/1000, spettante a
, ciascuno per quota 250/1000.

Immobile N. 3

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|
| Via F. De Stefano 50 | NCEU | A/9 | 186 | 29 | 5 | 8 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|

diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante sig (in regime di comunione di
beni).

Immobile N. 4

| | | | | | | | |
|-------------------|------|-----|-----|----|----|-------------------|----|
| Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 186 | 89 | S1 | 20 m ² | C6 |
|-------------------|------|-----|-----|----|----|-------------------|----|

diritto di piena proprietà per quota 1000/1000, spettante a
, ciascuno per quota 250/1000.

Immobile N. 5

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|----------|----|
| Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 62 | 5 | 8,5 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|----------|----|

diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante sig. (in regime di comunione di
beni).

Immobile N. 6

| | | | | | | | |
|-------------------|------|-----|-----|---|---|-------------------|----|
| Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 183 | 8 | T | 33 m ² | C1 |
|-------------------|------|-----|-----|---|---|-------------------|----|

diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante per quota 500/1000 al sig. e per
quota 500/1000 al sig.

Immobile N. 7

| | | | | | | | |
|---------------|------|-----|-----|----|-----|--------|----|
| Via Casa Papa | NCEU | A/9 | 183 | 26 | 5-6 | 4 vani | A2 |
|---------------|------|-----|-----|----|-----|--------|----|

diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante per quota 500/1000 al sig e per
quota 500/1000 al sig.

3. Operazioni Peritali

Le operazioni peritali sono state svolte come di seguito esposto:

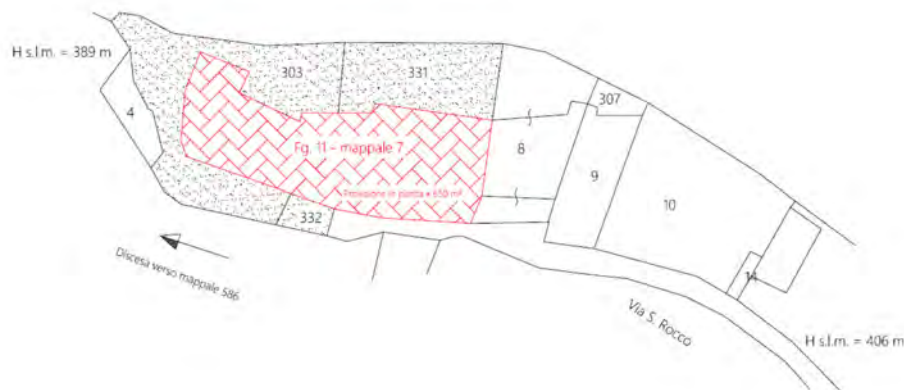
1. 21.04.2023, conferimento incarico;
2. 02.05.2023, accettazione incarico;
3. 24.05.2023, richiesta atti UTC Solofra;
4. 31.05.2023, acquisizione documentazione cartacea Agenzia Entrate – Territorio;
5. 08.06.2023 – 30.05.2023, acquisizione documentazione telematica Agenzia Entrate – Territorio;
6. 27.06.2023, sopralluoghi agli immobili, alla presenza del custode che ha il verbale;
7. 17.09.2023, PEC UTC Solofra - richiesta attestazione su previsioni urbanistiche per comparto relativo ad immobile cat. D1 di cui al F. 11 – mappale 7, a tutt'oggi senza **riscontro**.

4. Descrizione degli immobili, consistenza, stima del più probabile valore di mercato

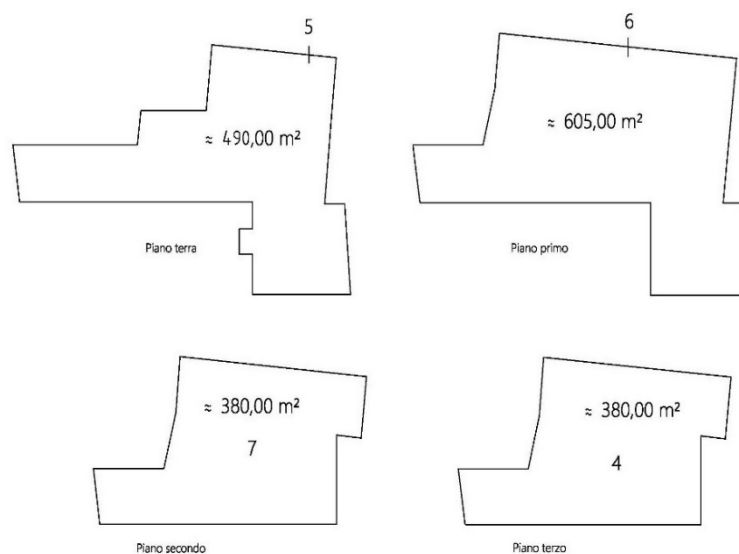
4.1 Immobile N. 1

| | | | | | | | |
|--------------------------|------|------|---|---|-----|--|----|
| Piazza S. Rocco 24-26-28 | NCEU | A/11 | 7 | 7 | T-1 | | D1 |
|--------------------------|------|------|---|---|-----|--|----|

Proprietà per quota 500/1000, spettante per quota 250/1000 a
coniugi in regime di comunione legale dei beni e per quota 250/1000
a _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni;
quota 500/1000 diritto di proprietà "



Stralcio mappa catastale



Rappresentazione grafica elaborato planimetrico presente in NCEU

A causa delle condizioni dell'immobile, risultato collabente e in parte già crollato, in considerazione anche dell'ordinanza del Sindaco di Solofra, all'atto del sopralluogo effettuato in data 27.06.2023, alla presenza del custode e del sig. _____, non è stato possibile eseguire alcun rilievo dimensionale.

Inoltre, presso l'UTC di Solofra non esiste alcuna documentazione relativa all'immobile in quanto la sua realizzazione è da datarsi tra la fine del secolo XIX e l'inizio del XX.

Gli unici riferimenti, pertanto, sono le mappe e l'elaborato planimetrico catastali.



Rilievo fotografico 27.06.2023

L'immobile è inserito in un comparto edilizio di tipo industriale da tempo non più attivo. A causa delle condizioni dell'immobile, risultato collabente e in parte già crollato, in considerazione anche dell'ordinanza del Sindaco di Solofra, all'atto del sopralluogo effettuato in data 27.06.2023, alla presenza del custode e del sig. _____, non è stato possibile eseguire alcun rilievo dimensionale.

Inoltre, presso l'UTC di Solofra non esiste alcuna documentazione relativa all'immobile in quanto la sua realizzazione è da datarsi tra la fine del secolo XIX e l'inizio del XX.

Gli unici riferimenti, pertanto, sono le mappe e l'elaborato planimetrico catastali.

I dati metrici dell'immobile sono rilevabili esclusivamente dall'elaborato planimetrico catastale presentato con prot. n. AV0021274 del 18.02.2016.

Non sono presenti altri elaborati grafici.

L'immobile è stato oggetto di:

1. Ordinanza del Sindaco n. 26 del 26.02.2021: "*Ordinanza contingibile ed urgente per la messa in sicurezza del fabbricato sito in Solofra alla via S. Rocco, nn. 18, 20, 22, 24, 26 e 28, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella n. 7 subalterni nn. 1 e 7, sezione urbana A del Comune di Solofra*".

Nota prot. n. 12065 del 16.08.2021 avente ad oggetto: "*Inottemperanza Ordinanza Sindacale n. 26 del 26.02.2021, a carico di:*

4.1.1 Superfici

In base a quanto rilevabile dall'elaborato planimetrico presente in Catasto, unico grafico reperito, stante l'impossibilità di eseguire qualsiasi rilievo in sito, si ipotizza che le superfici dell'immobile diruto, individuato in NCEU al Comune di Solofra, Foglio A11 – mappale 7 – sub 7 – piani T-1-2-3, possano essere le seguenti:

- Piano terra ≈ 490 m²
- Piano primo ≈ 605 m²
- Piano secondo ≈ 380 m²

- Piano terzo $\approx 380 \text{ m}^2$

Le particelle corrispondenti al Catasto Terreni risultano essere le seguenti:

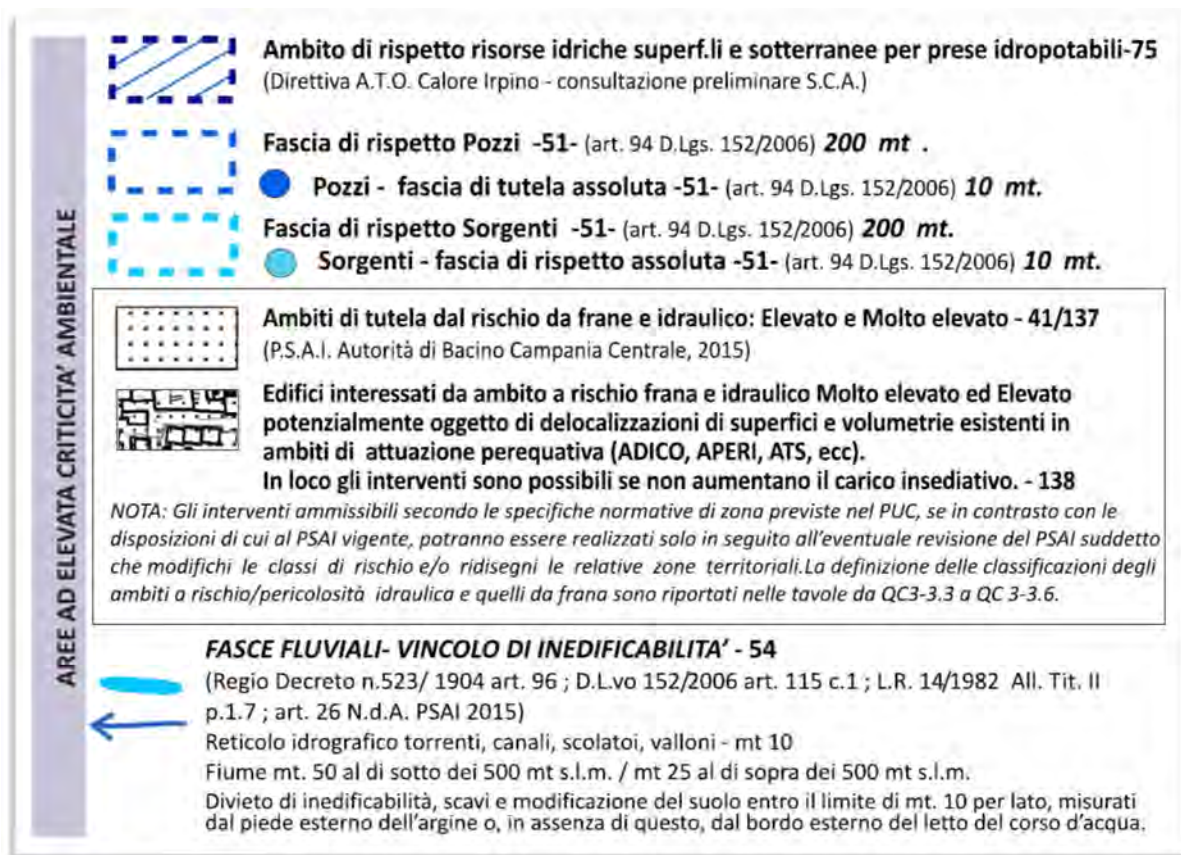
Comune di Solofra, Foglio A11:

| | | |
|---------------|--------------------|-------------|
| - Mappale 7 | 59 m ² | ENTE URBANO |
| - Mappale 303 | 453 m ² | ENTE URBANO |
| - Mappale 331 | 268 m ² | ENTE URBANO |
| - Mappale 332 | 32 m ² | ENTE URBANO |

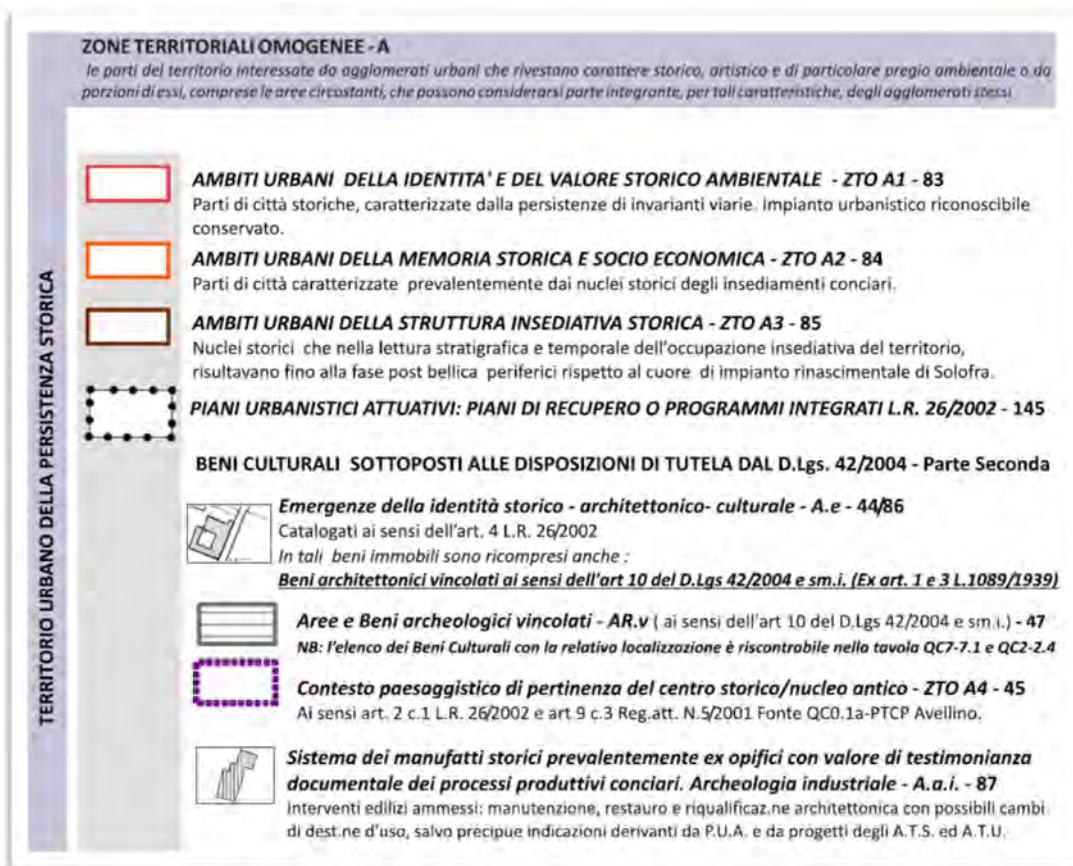
Superficie del terreno compresa l'impronta del fabbricato esistente: 1.302 m²

4.1.2 Previsioni degli strumenti urbanistici

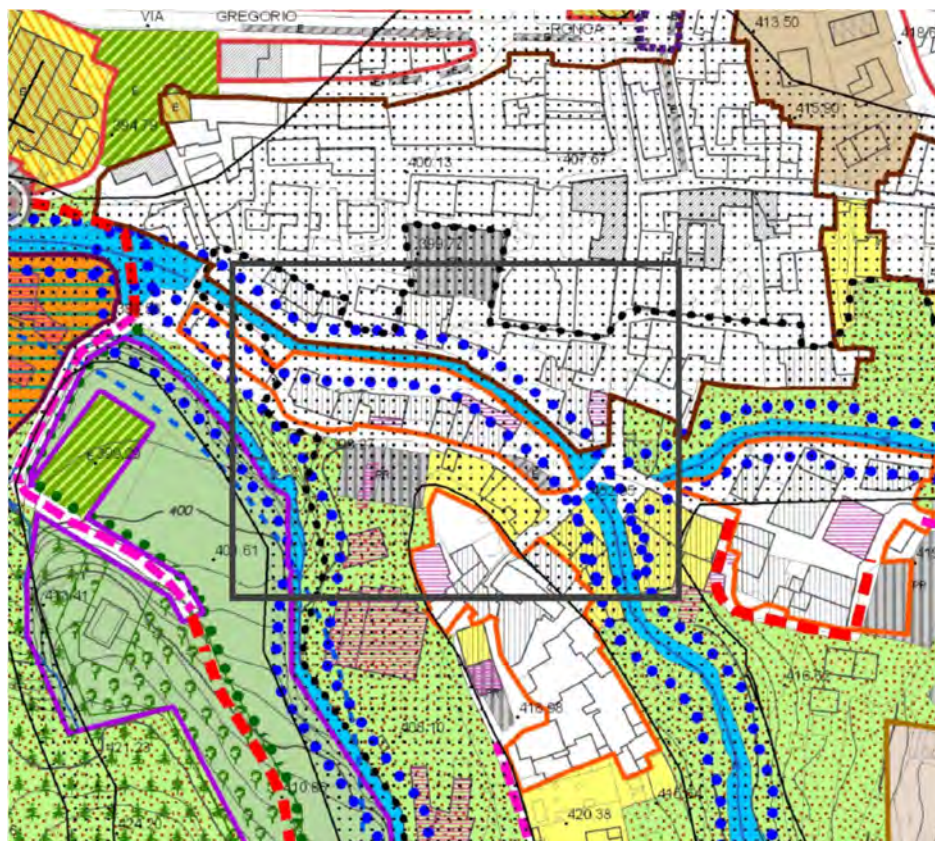
Piano Urbanistico Comunale - PUC 2020. POC Piano Operativo a seguito osservazioni giuste Delibera Giunta Comunale 52/2017 e pareri ex art. 3 c. 5 reg. 5/11. Prescrizioni operative. Relazione e Schede e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa



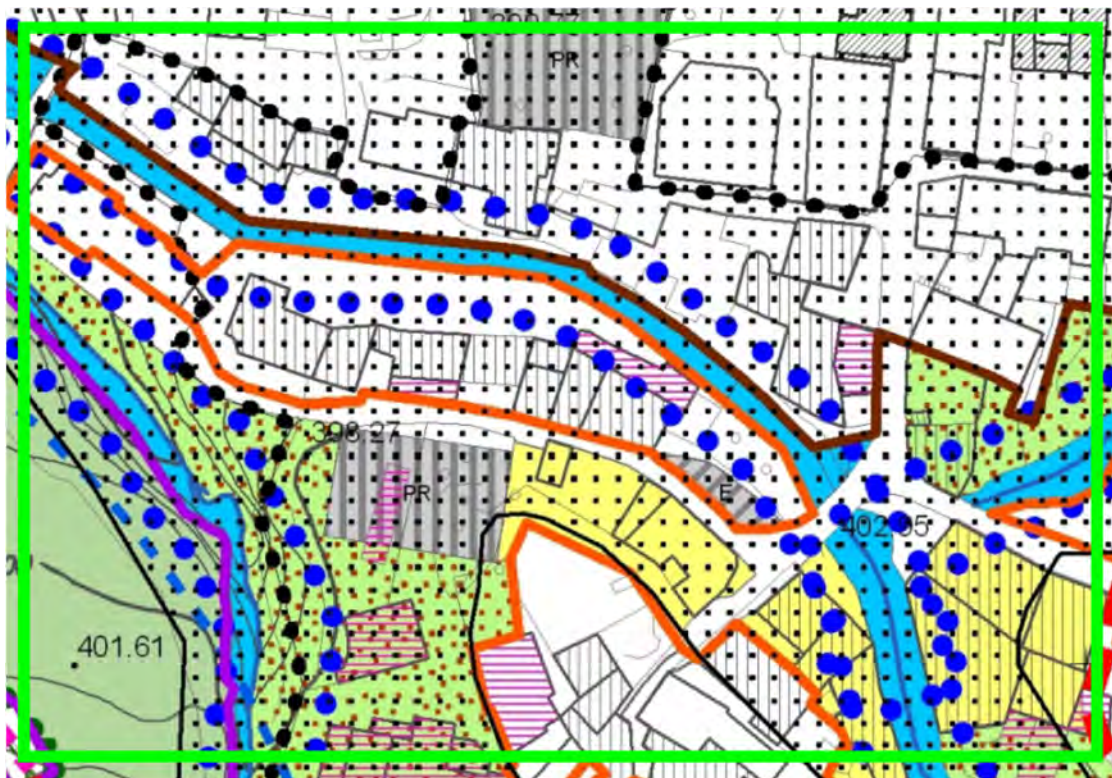
Vincoli conformativi e di servitù



Zone territoriali omogenee - A

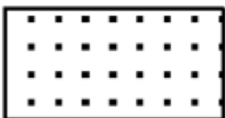


Stralcio tavola azzonamento Solofra centro



Stralcio tavola azzonamento Solofra centro - Ingrandimento

Estratto da PUC Solofra, 2020



Ambiti di tutela dal rischio da frane e idraulico: Elevato e Molto elevato (P.S.A.I. Autorità di Bacino Campania Centrale, 2015).



Edifici interessati da ambito a rischio frana e idraulico Molto elevato ed Elevato potenzialmente oggetto di delocalizzazioni di superfici e volumetrie esistenti in ambiti di attuazione perequativa (ADICO, APERI, ATS, etc.).

Nota: Gli interventi ammissibili secondo le specifiche normative di zona previste nel PC, se in contrasto con le disposizioni di cui al PSAI vigente, potranno essere realizzati solo in seguito all'eventuale revisione del PSAI suddetto che modifichi le classi di rischio e/o ridisegni le relative zone territoriali.



FASCE FLUVIALI – VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

R.D. n. 523/1904 art. 96; D.lgs. 152/2006 art. 115 c. 1; L.R. 14/1982 All. Tit. II p. 1.7; art. 26 N.d.A. PSAI 2015

Reticolo idrografico orrenti, canali, scolatoi, valloni: m 10

Fiume m 50 al di sotto dei 550 m.s.l.m. – m 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m.

Inedificabilità, scavi e modificazioni del suolo entro il limite di m 10 per lato, misurati dal piede esterno dell'argine o, in assenza di questo, dal bordo esterno del letto del corso d'acqua.

Riepilogo delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale Solofra

In base alle previsioni del PUC ed ai vincoli sovraordinati in esso richiamati, ci si trova in Ambiti di tutela dal rischio da frane e idraulico: Elevato e Molto elevato (P.S.A.I. Autorità di Bacino Campania Centrale, 2015).

Gli edifici interessati da ambito a rischio frana e idraulico Molto elevato ed Elevato sono potenzialmente oggetto di delocalizzazioni di superfici e volumetrie esistenti in ambiti di attuazione perequativa (ADICO, APERI, ATS, etc.).

Inoltre, ci si trova in una zona con FASCE FLUVIALI – VINCOLO DI INEDIFICABILITÀ' R.D. n. 523/1904 art. 96; D.lgs. 152/2006 art. 115 c. 1; L.R. 14/1982 All. Tit. II p. 1.7; art. 26 N.d.A. PSAI 2015

Reticolo idrografico torrenti, canali, scolatoi, valloni: m 10 - Fiume m 50 al di sotto dei 550 m.s.l.m. – m 25 al di sopra dei 500 m.s.l.m.

Inedificabilità, scavi e modificazioni del suolo entro il limite di m 10 per lato, misurati dal piede esterno dell'argine o, in assenza di questo, dal bordo esterno del letto del corso d'acqua.

Inoltre, per gli interventi nella zona di nostro interesse sono previsti PIANI URBANISTICI ATTUATIVI: PIANI DI RECUPERO O PROGRAMMI INTEGRATI L.R. 26/2002. (Cfr. 145 - Disposizioni normative per l'attuazione)

Disposizioni normative per l'attuazione

145. La perequazione, nel rispetto delle indicazioni del Piano Operativo, può essere attuata per particolari situazioni anche attraverso il Comparto discontinuo. In alcune aree per le quali non si ritiene opportuno uno sviluppo edificatorio di carattere privato ricevono un credito edilizio, un'aliquota di Indice di diritto edificatorio, da utilizzarsi in altro comparto. Tale aliquota aggiuntiva viene sommata all'IDE ordinario dell'ambito di atterraggio.

Dette aree sono dotate di caratteristiche peculiari e sono finalizzate:

- ✓ *alla realizzazione di parchi urbani e territoriali per favorire il riequilibrio ecologico del sistema ambientale;*
- ✓ *alla riqualificazione ambientale ed alla riduzione del degrado urbano;*
- ✓ *alla realizzazione di nuova viabilità;*
- ✓ *alla realizzazione di attrezzature e servizi destinate alle dotazioni pubbliche di standard ai sensi art. 3 e art. 5 del DI 1444/1968 ed extra standard come zone F ai sensi art. 2 del DI 1444/1968;*
- ✓ *alla riduzione degli impatti degli scenari da rischio idrogeologico.*

Dalle informazioni assunte presso l'UTC di Solofra, il piano di recupero per l'area in esame non è stato ancora redatto e/o approvato/adottato.

4.1.3 Criteri di Stima¹

Edifici in disuso: complessi industriali dismessi, fabbricati in aree depresse, etc.

È possibile stimare edifici definibili a carattere "speciale" ricorrendo a procedimenti in grado di superarne le criticità che impediscono un approccio valutativo di tipo diretto.

Per i beni tipo quello in esame consideriamo il particolare momento della loro vita fisica ed economica che li vede penalizzati sia in termini di loro *trasformazione tecnica*, in beni che dispieghino maggiore "efficienza" (i.e. ristrutturazione), sia in termini di loro *trasformazione funzionale* in beni che esprimano maggiore "efficacia" (i.e. riqualificazione).

Non è possibile per questi edifici ipotizzare una valutazione a valore di trasformazione sia perché tecnicamente non attuabile (vincoli urbanistici, normativi, tecnici), sia perché

¹ La stima degli immobili ordinari, speciali e dei beni pubblici – Brischetto, Pavan, Picco, Visconti di Massimo

economicamente non conveniente (stasi o recessione del mercato, in generale, od anche solo del particolare sottomercato cui è possibile rivolgere la trasformazione).

In generale, in questi casi e per beni aventi, in ogni modo, una qualche duttilità spaziale e funzionale, il procedimento cui fare riferimento, secondo prassi e dottrina, è quello del valore di "surrogazione" o "riproduzione" (valore di "riproduzione deprezzato"). Questo in considerazione, comunque, di un possibile acquirente del bene in decadimento; compratore spesso appartenente allo stesso settore merceologico, disposto ad investire (acquistando) in momenti di recessione del mercato, favorevoli per la domanda.

Per la ragione inversa, invece, il valore di surrogazione o riproduzione, in genere, costituisce, per l'offerta (venditore), la soglia limite inferiore di entrata nel mercato, al di sotto della quale è per quest'ultima economicamente più vantaggioso soprassedere nell'alienazione, aspettando un futuro mutamento delle condizioni al contorno.

Esistono altresì casi in cui tale periodo di attesa non è concretizzabile, vuoi per ragioni finanziarie della proprietà (necessità di fare moneta) vuoi per ragioni giuridiche, ricorrendo qui il caso frequente delle valutazioni in sede giudiziale negli interessi di una procedura fallimentare.

Non avendo a disposizione il fattore tempo, per detta tipologia di offerta, la "soglia limite inferiore" costituita dal valore di mercato ottenuto per "surrogazione" o "riproduzione" viene, quindi, a perdere di significato o, per meglio dire, necessita di essere parzialmente rivisitata, come vedremo nel seguito.

Il valore di surrogazione o riproduzione deprezzato, termini che in Italia hanno ormai confini molto labili, sicuramente meno definiti che nel mondo anglosassone, trovano ormai concorde esplicitazione nell'algoritmo qui di seguito riportato.

Procedimento Comparativo Indiretto A Valore Di Riproduzione Deprezzato (Surrogazione)

$$Vm_b = Vsu_b + [Kc_n * (1-D)]$$

dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima;

Vsu_b = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima;

Kc_n = costo di costruzione a nuovo, con tecnologia corrente alla data di riferimento della valutazione, di un bene il cui uso procuri il medesimo beneficio originario di quello oggetto di stima;

D = deprezzamento del bene oggetto di stima, intervenuto per vetustà ed obsolescenza dalla data di costruzione o di ultima riqualificazione complessiva.

Altrettanto consolidato, in dottrina e nella pratica, è il riferimento, quasi univoco, all'equazione di calcolo del deprezzamento (D) proposta dall'UEEC (Unione europea degli esperti contabili), seppure in maggior modo legata al deprezzamento dei soli cespiti produttivi legati al bilancio aziendale.

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} + 2,86$$

con

$$A = \frac{\text{vita trascorsa}}{\text{vita utile}} \cdot 100$$

Affianco a detti punti "certi" persistono ancora contrastanti correnti di pensiero nell'affinamento del metodo, come per il procedimento a valore di trasformazione.

Le più interessanti variazioni proposte riguardano la destrutturazione dei costi secondo più voci di spesa ed il calcolo del deprezzamento.

Nel primo caso si tratta di definire meglio se il costo debba essere suddiviso in più fattori produttivi, sino ad interessare anche le urbanizzazioni, nel qual caso il termine "Vsu" diviene sedime non urbanizzato "Vs" ed il termine "Kc" può andarsi a destrutturare, come segue, quasi come nel procedimento a valore di trasformazione:

$$Kc = (Ktc + Op + Oc + Of + P)$$

La critica a detta esplicitazione dei costi si rivolge alla difficoltà logica di applicare un deprezzamento a termini quali la progettazione (Op) o agli oneri finanziari (Of).

Nel secondo caso alcuni autori, primo tra tutti il Forte, rilevano la necessità di differenziare il deprezzamento (D), in considerazione della vetustà (Dv - decadimento fisico del bene), apprezzata con la formula di cui sopra, ed in considerazione dell'obsolescenza (Do - decadimento economico del bene), il cui metodo di determinazione (se non per il Forte) resta più indefinito.

$$D = Dv + Do = \left[\frac{(A + 20)^2}{140} + 2,86 \right] + Do$$

Rilevate queste differenze rimane altresì il problema di stimare i beni nella loro particolare condizione qui esposta, per i quali si propone, quindi, l'uso della seguente equazione particolare.

Valore Di Mercato Per Surrogazione Dei Beni In Disuso

$$Vm_b = Vsv_{1/3} + [Kp_n \cdot (1 - D_{ov})] - Kdb_b$$

dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima;

$Vsv_{1/3}$ = valore di mercato del sedime su cui sorge il bene oggetto di stima considerato quale sedime "vincolato/standard";

Kp_n = costo di produzione a nuovo, con tecnologia corrente alla data di riferimento della valutazione, di un bene il cui uso procuri il medesimo beneficio originario di quello oggetto di stima (costo di produzione al netto del fattore terra e dell'utile del promotore);

D_{ov} = deprezzamento del bene oggetto di stima, intervenuto per vetustà ed obsolescenza dalla data di costruzione o di ultima riqualificazione complessiva del bene stesso;

Kdb_b = costo di demolizione e bonifica del bene nelle sue attuali condizioni al fine del recupero del bene irriproducibile "terra".

In pratica il valore di mercato di tali beni, nelle sfavorevoli condizioni che abbiamo trattato, è assimilato a quanto segue:

- al valore di attesa riferibile ad un futuro auspicato nuovo sfruttamento del sedime, calcolato attraverso una valutazione dello stesso quale sedime vincolato nelle sue condizioni più sfavorevoli di mercato (stima dei sedimenti vincolati);
- al valore del diritto volumetrico acquisito, dato dalla presenza di manufatti (edificazione esistente), calcolata attraverso la surrogazione (riproduzione deprezzata) dell'edificato nel suo stato di fatto;
- al valore di costo di una eventuale demolizione dell'edificato con bonifica del sedime, al fine di recuperare il bene irriproducibile terra (detratto dai precedenti fattori).



4.1.4 Solofra, Piazza S. Rocco - Foglio 11 – mappale 7 – sub 7
 Più probabile valore di mercato: Stima per surrogazione di un bene in disuso

| | |
|----------------------------------------|-------------------------------|
| Dati ingresso: | |
| Superficie terreno | 1.302,00 m ² |
| Valore sedime | 180,00 €/m ² |
| Volume edificio esistente ² | 3.500,00 m ³ circa |
| Vetustà | 100 % |
| Obsolescenza | 100 % |
| Costo costruzione | 500,00 €/m ³ |
| Oneri finanziari | 4,00 % |
| Costi demolizione | 52.500,00 euro |

Stima valore di mercato per surrogazione di un bene in disuso

Solofra (AV) 83029 Piazza S. Rocco, 24-26-28 - NCEU: Foglio 11 - map. 7 - sub 7

| dati urbanistici e/o dimensionali | | costi produzione | | valore di surrogazione | |
|-----------------------------------|----------|--------------------------------|---------------|----------------------------|------------------------|
| superficie terreno | 1.302 mq | valori unitari | valori totali | sommatoria costi | 1.939.942,55 euro |
| volumetria edificio esistente (*) | 3.500 mc | costo costruzione (euro/mc) | 500,00 | vetustà | 100 % |
| | | | 1.750.000,00 | obsolescenza | 100 % |
| | | oneri urbanizzazione primari | 4,00 | c. costr. deprezzato | - euro |
| | | | 14.000,00 | c. demolizione | 52.500,00 euro |
| | | oneri urbanizzazione secondari | 3,00 | vm sedime | 234.360 euro |
| | | | 10.500,00 | valore surrogazione | 181.860,00 euro |
| | | contributo costo costruzione | 2,00% | | |
| | | | 35.000,00 | | |
| | | tot oneri urbaniz. | 59.500,00 | | |
| | | onorari professionali | | | |
| | | 2,50% | 44.362,50 | spese | |
| | | 15% | 6.654,38 | spese | |
| | | 10% | 4.375,00 | | |
| | | 10% | 437,50 | | |
| | | tot onorari prof. | 55.829,38 | | |
| | | oneri finanziari | 4,00% | | |
| | | | 74.613,18 | | |
| | | tot costi produz. | 1.939.942,55 | | |

ing. Fiorentino Di Nardo
 +39 333.4233711

(*) La volumetria dell'edificio è stata ricavata utilizzando esclusivamente gli elaborati planimetrici reperiti presso il NCEU. L'UTC di Solofra non dispone di alcuna documentazione urbanistica relativa all'edificio, infatti, l'epoca di costruzione è individuabile tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo. Inoltre, a causa delle condizioni dell'edificio e in considerazione delle Ordinanze del Sindaco di Solofra, non è stato possibile eseguire alcun rilievo.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in comune di Solofra, Piazza S. Rocco – in NCEU Foglio 11 – mappale 7 – sub 7, ottenuto mediante la stima per surrogazione di un bene in disuso, risulta quindi pari a:

$$V_{mb} = \text{euro } 181.860,00$$

² La volumetria dell'edificio è stata ricavata utilizzando esclusivamente gli elaborati planimetrici reperiti presso il NCEU. L'UTC di Solofra non dispone di alcuna documentazione urbanistica relativa all'edificio, infatti, l'epoca di costruzione è individuabile tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo. Inoltre, a causa delle condizioni dell'edificio e in considerazione delle Ordinanze del Sindaco di Solofra, non è stato possibile eseguire alcun rilievo.

4.2 Criteri di stima per gli immobili dal n. 2 al n. 7, estremi inclusi.

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 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 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

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 |

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% |
| Precisioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza | | |

Superfici vani accessori e parcheggi

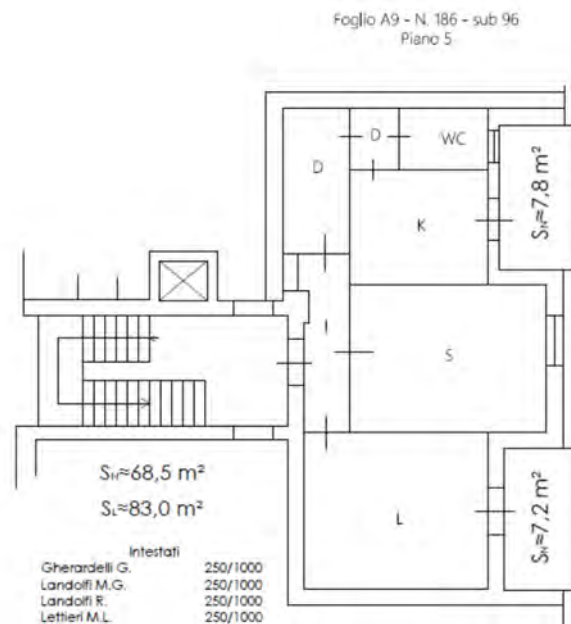
| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) | 20% | altezza minima di mt 1,50 |
| 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% | |

4.2.1 Immobile n. 2

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|
| Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 96 | 5 | 4 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|

Diritto di piena proprietà per quota 1000/1000, spettante a _____, ciascuno per quota 250/1000.



L'unità immobiliare è situata al piano n. 5 di un edificio condominiale situato nel centro di Solofra, in via Felice De Stefano, che si sviluppa su 7 livelli, interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, in cui sono presenti n. 4 scale, A, B, C, D.

L'edificio conta le seguenti unità immobiliari:

| | |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Categoria A02 - Abitazioni di tipo civile | n. 44 |
| Categoria A10 - Uffici e studi privati | n. 1 |
| Categoria C01 - Negozi e botteghe | n. 17 |
| Categoria C02 - Magazzini e locali di deposito | n. 5 |
| Categoria C06 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | n. 26 |

Il civico da cui si accede all'unità abitativa è via Felice De Stefano n. 88.

L'accesso ai piani è possibile sia tramite scala che ascensore.

L'unità abitativa ha le seguenti superfici

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Superficie netta | 68,50 m ² circa |
| Superficie lorda | 83,00 m ² circa |
| Balconi (n. 2, rivolti a Sud) | 15,00 m ² circa |
| Altezza | 3,00 m |
| Esposizione Sud | |
| Vani 4 | |

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Gli ambienti sono ben illuminati ed aerati.

Il riscaldamento è autonomo.

Le finiture sono di tipo civile e sono in buono stato di conservazione.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

| | | | |
|--------------------------|----|--------------|---|
| Immobile sito in: | | | |
| Solofra | | prov. AV | |
| Via Felice De Stefano | 88 | C.A.P. 83029 | |
| edificio | | scala | |
| | | piano | 5 |
| | | int. | |

| | | | | | | |
|------------------------|--------|----|-------------------|-----|---------------|--------|
| Dati catastali: | Foglio | A9 | Partic. | 186 | Sub. | 96 |
| | Piano | 5 | Categoria catast. | A02 | Consist. cat. | 4 vani |

| | |
|-------------------|--|
| Proprietà: | |
| | |

| | | | | |
|---------------------|---------------------------|-------|-------------|-------|
| Consistenza: | Sup. resid/le coperta Mq. | 83,00 | Mq. Comm.li | 83,00 |
| | Sup. scoperta Mq. | 15,00 | Mq. Comm.li | 5,00 |
| | Sup. accessori Mq. | | Mq. Comm.li | |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------|
| APPARTAMENTO | PIANO : alto | 1,03 |
| | STATO CONSERVATIVO : buono (ristrutturato da diversi anni) | 1,05 |
| | AFFACCIO : su un solo lato | 0,95 |
| | ESPOSIZIONE : discretamente assolata | 1,00 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media | 1,00 |
| | VISTA : prevalentemente libera | 1,00 |
| | REGIME LOCATIVO : libero da locazione | 1,00 |
| EDIFICIO | TIPOLOGIA : non intensivo | 1,00 |
| | STATO CONSERVATIVO : buono | 1,05 |
| | SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi | 1,00 |
| | 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 : | €. 1.075,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 88,00 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : | 1,08 |
| a) x b) x c) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | | €. 102.168,00 |

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano n. 88 in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 96, risulta:

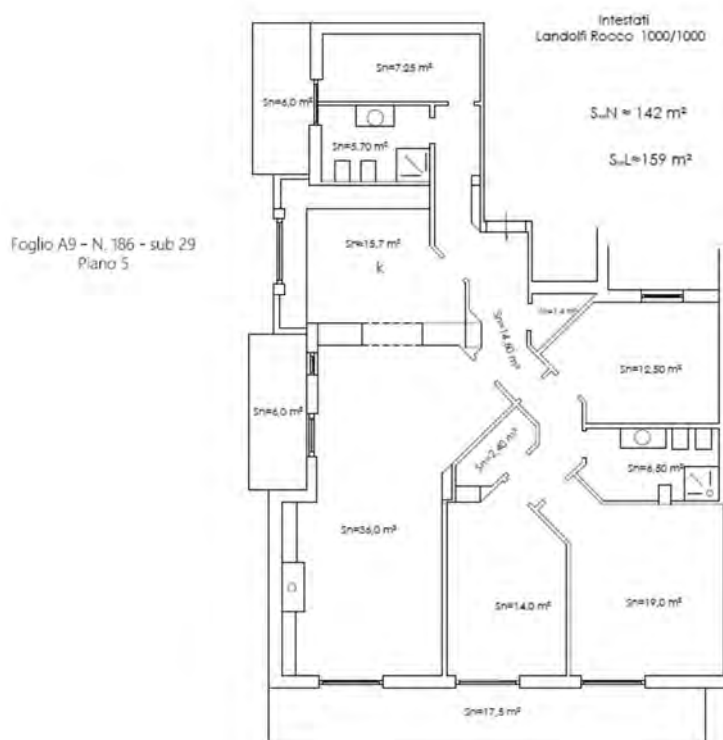
$$V_m = \text{euro } 102.168,00$$

4.2.2 Immobile n. 3

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|
| Via F. De Stefano 50 | NCEU | A/9 | 186 | 29 | 5 | 8 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|

Diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante al sig.
(in regime di comunione di beni).

(in regime di comunione di beni).



L'unità immobiliare è situata al piano n. 5 di un edificio condominiale situato nel centro di Solofra, in via Felice De Stefano, che si sviluppa su 7 livelli, interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, in cui sono presenti n. 4 scale, A, B, C, D.

L'edificio conta le seguenti unità immobiliari:

| | |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Categoria A02 - Abitazioni di tipo civile | n. 44 |
| Categoria A10 - Uffici e studi privati | n. 1 |
| Categoria C01 - Negozi e botteghe | n. 17 |
| Categoria C02 - Magazzini e locali di deposito | n. 5 |
| Categoria C06 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | n. 26 |

Il civico da cui si accede all'unità abitativa è via Felice De Stefano n. 55.

L'accesso ai piani è possibile sia tramite scala che ascensore.

L'unità abitativa ha le seguenti superfici

| | |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Superficie netta | 142,00 m ² circa |
| Superficie lorda | 159,00 m ² circa |
| Balconi (n. 3, di cui n. 2 rivolti a Nord, n. 1 ad Ovest) | 29,50 m ² circa |
| Altezza | 3,00 m |

Esposizione Ovest e Nord

Vani 8

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Gli ambienti sono ben illuminati ed aerati.

Il riscaldamento è autonomo.

Le finiture sono di tipo civile e sono in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata con diversa disposizione ed organizzazione degli spazi e degli ambienti.

Per tale intervento è stata presentata apposita D.I.A. al comune di Solofra, i lavori, come da certificazione presentata dal direttore dei lavori in data 04.03.2014, sono stati ultimati in data 25.02.2005.

La planimetria catastale non risulta aggiornata ed è relativa allo stato di fatto ante intervento di manutenzione straordinaria.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

| | | | |
|--------------------------|----|--------------|---|
| Immobile sito in: | | | |
| Solofra | | prov. AV | |
| Via Felice De Stefano | 55 | C.A.P. 83029 | |
| edificio | | scala | |
| | | piano | 5 |
| | | int. | |

| | | | | | | |
|------------------------|--------|----|-------------------|-----|---------------|--------|
| Dati catastali: | Foglio | A9 | Partic. | 186 | Sub. | 29 |
| | Piano | 5 | Categoria catast. | A02 | Consist. cat. | 8 vani |

| | |
|-------------------|--|
| Proprietà: | |
| | |

| | | | | |
|---------------------|---------------------------|--------|-------------|--------|
| Consistenza: | Sup. resid/le coperta Mq. | 159,00 | Mq. Comm.li | 158,55 |
| | Sup. scoperta Mq. | 29,50 | Mq. Comm.li | 9,83 |
| | Sup. accessori Mq. | | Mq. Comm.li | |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------|
| APPARTAMENTO | PIANO : alto | 1,03 |
| | STATO CONSERVATIVO : ottimo (ristrutturato recentemente) | 1,10 |
| | AFFACCIO : su più di due lati | 1,00 |
| | ESPOSIZIONE : discretamente assoluta | 1,00 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media | 1,00 |
| | VISTA : prevalentemente libera | 1,00 |
| | REGIME LOCATIVO : libero da locazione | 1,00 |
| 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 : € 1.075,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : Mq. 168,38 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : 1,21 |
| a) x b) x c) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | € 219.020,29 |

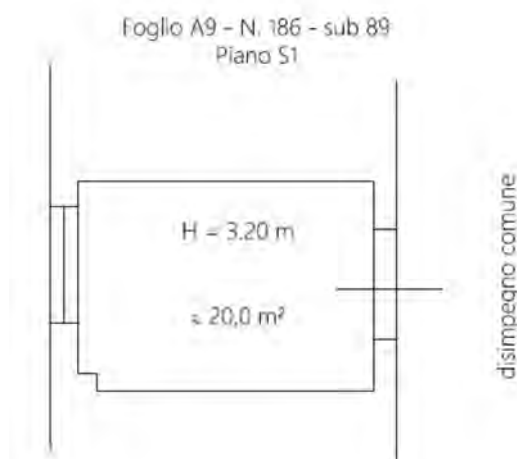
Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano n. 55 in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 29, risulta:

$V_m = \text{euro } 219.020,29$

4.2.3 Immobile n. 4

| | | | | | | | |
|-------------------|------|-----|-----|----|----|-------------------|----|
| Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 186 | 89 | S1 | 20 m ² | C6 |
|-------------------|------|-----|-----|----|----|-------------------|----|

Diritto di piena proprietà per quota 1000/1000, spettante
, ciascuno per quota 250/1000.



L'autorimessa è situata al piano S1 dell'edificio condominiale situato nel centro di Solofra, in via Felice De Stefano, che si sviluppa su 7 livelli, interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, in cui sono presenti n. 4 scale, A, B, C, D.

L'edificio conta le seguenti unità immobiliari:

| | |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Categoria A02 - Abitazioni di tipo civile | n. 44 |
| Categoria A10 - Uffici e studi privati | n. 1 |
| Categoria C01 - Negozi e botteghe | n. 17 |
| Categoria C02 - Magazzini e locali di deposito | n. 5 |
| Categoria C06 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | n. 26 |

L'autorimessa ha superficie pari 20,00 m²

SCHEMA DI VALUTAZIONE

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Immobile sito in: | |
| Solofra | prov. AV |
| Via Felice De Stefano | C.A.P. 83029 |
| edificio <input type="text"/> | scala <input type="text"/> |
| piano S1 | int. <input type="text"/> |

| | | | | | | |
|------------------------|--------|----|-------------------|-----|---------------|----|
| Dati catastali: | Foglio | A9 | Partic. | 186 | Sub. | 89 |
| | Piano | S1 | Categoria catast. | C06 | Consist. cat. | 20 |

| | |
|-------------------|--|
| Proprietà: | |
| | |

| | | |
|---------------------|---------------------------|-------------------|
| Consistenza: | Sup. resid/le coperta Mq. | Mq. Comm.li |
| | Sup. scoperta Mq. | Mq. Comm.li |
| | Sup. accessori Mq. 20,00 | Mq. Comm.li 16,00 |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------|
| APPARTAMENTO | PIANO : seminterrato | 0,70 |
| | STATO CONSERVATIVO : normale (abitabile, non ristrutturato) | 1,00 |
| | AFFACCIO : su un solo lato | 0,95 |
| | ESPOSIZIONE : non assoluta | 0,93 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media | 1,00 |
| | VISTA : prevalentemente ostacolata | 0,95 |
| | REGIME LOCATIVO : libero da locazione | 1,00 |
| EDIFICIO | TIPOLOGIA : non intensivo | 1,00 |
| | STATO CONSERVATIVO : medio | 1,00 |
| | SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi | 1,00 |
| | 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 : € 1.000,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : Mq. 16,00 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : 0,59 |
| a) x b) x c) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 9.440,00 | |

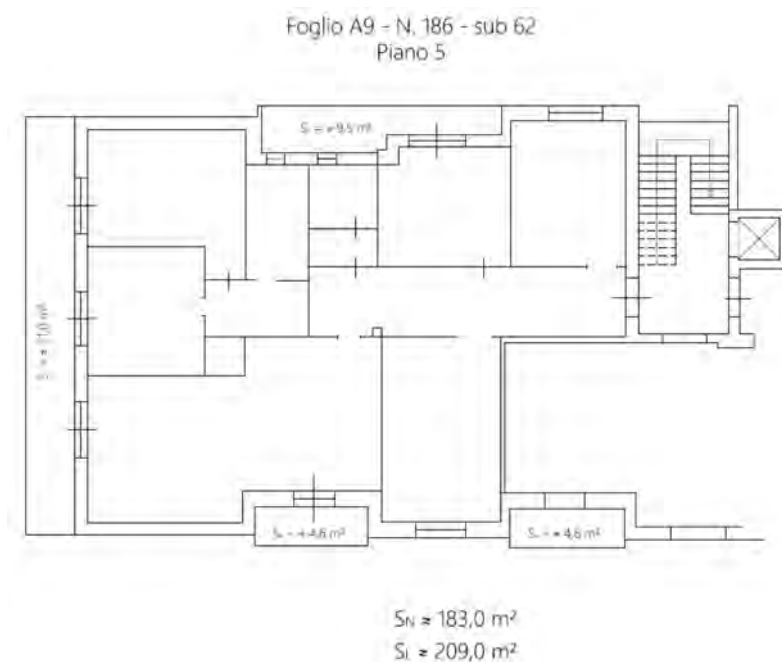
Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 89, risulta:

$$V_m = \text{euro } 9.440,0$$

4.2.4 Immobile n. 5

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|----------|----|
| Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 62 | 5 | 8,5 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|----------|----|

Diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante al sig.



L'unità immobiliare è situata al piano n. 5 di un edificio condominiale situato nel centro di Solofra, in via Felice De Stefano, che si sviluppa su 7 livelli, interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, in cui sono presenti n. 4 scale, A, B, C, D.

L'edificio conta le seguenti unità immobiliari:

| | |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Categoria A02 - Abitazioni di tipo civile | n. 44 |
| Categoria A10 - Uffici e studi privati | n. 1 |
| Categoria C01 - Negozi e botteghe | n. 17 |
| Categoria C02 - Magazzini e locali di deposito | n. 5 |
| Categoria C06 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | n. 26 |

Il civico da cui si accede all'unità abitativa è via Felice De Stefano n. 88.

L'accesso ai piani è possibile sia tramite scala che ascensore.

L'unità abitativa ha le seguenti superfici

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Superficie netta | 183,00 m ² circa |
| Superficie lorda | 209,00 m ² circa |
| Balconi (n. 4, n. 2 rivolti a Sud, n. 1 a Nord, n. 1, il più grande ad Ovest) | 39,70 m ² circa |
| Altezza | 3,00 m |

Esposizione Sud, Ovest e Nord

Vani 8,5

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Gli ambienti sono ben illuminati ed aerati.

Il riscaldamento è autonomo.

Le finiture sono di tipo civile e sono in ottimo stato di conservazione.

SCHEMA DI VALUTAZIONE

| | | | |
|--------------------------|----|--------------|---|
| Immobile sito in: | | | |
| Solofra | | prov. AV | |
| Via Felice De Stefano | 88 | C.A.P. 83029 | |
| edificio | | scala | |
| | | piano | 5 |
| | | int. | |

| | | | | | | |
|------------------------|--------|----|-------------------|-----|---------------|----------|
| Dati catastali: | Foglio | A9 | Partic. | 186 | Sub. | 62 |
| | Piano | 5 | Categoria catast. | A02 | Consist. cat. | 8,5 vani |

| | |
|-------------------|--|
| Proprietà: | |
|-------------------|--|

| | | | | |
|---------------------|---------------------------|--------|-------------|--------|
| Consistenza: | Sup. resid/le coperta Mq. | 209,00 | Mq. Comm.li | 206,05 |
| | Sup. scoperta Mq. | 39,70 | Mq. Comm.li | 13,23 |
| | Sup. accessori Mq. | | Mq. Comm.li | |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------|
| APPARTAMENTO | PIANO : alto | 1,03 |
| | STATO CONSERVATIVO : ottimo (ristrutturato recentemente) | 1,10 |
| | AFFACCIO : su più di due lati | 1,00 |
| | ESPOSIZIONE : discretamente assolata | 1,00 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media | 1,00 |
| | VISTA : prevalentemente libera | 1,00 |
| | REGIME LOCATIVO : libero da locazione | 1,00 |
| EDIFICIO | TIPOLOGIA : non intensivo | 1,00 |
| | STATO CONSERVATIVO : medio | 1,00 |
| | SPAZI CONDOMINIALI : con rilevanti spazi | 1,02 |
| | APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere | 1,00 |

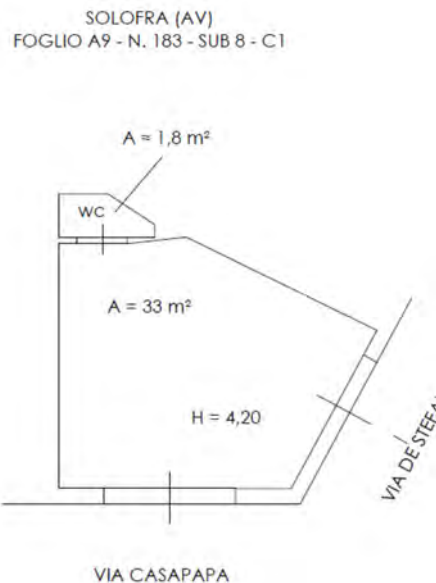
| Calcolo del valore di mercato | | | |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| <i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i> | a) | Valore medio unitario di zona : | €. 1.050,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 219,28 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : | 1,16 |
| a) x b) x c) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | | €. 267.083,04 |

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano n. 88 in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 62, risulta:

$$V_m = \text{euro } 267.083,04$$

4.2.5 Immobile n. 6

| | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----|-----|---|---|-------------------|----|
| Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 183 | 8 | T | 33 m ² | C1 |
| Diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante per quota ½ al sig per quota ½ al sig. | | | | | | | e |



L'unità immobiliare a destinazione commerciale è situata al piano terra di un edificio condominiale situato nel centro di Solofra, in prossimità dell'incrocio tra in via Felice De Stefano e via Casa Papa.

L'edificio si sviluppa su 8 livelli, S2, S1 terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto.

L'edificio conta le seguenti unità immobiliari:

| | |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Categoria A02 - Abitazioni di tipo civile | n. 33 |
| Categoria A04 - Abitazione di tipo popolare o B.C.N.C. | n. 5 |
| Categoria C01 - Negozi e botteghe | n. 10 |
| Categoria C02 - Magazzini e locali di deposito | n. 6 |
| Categoria C06 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | n. 34 |

L'unità commerciale superficie pari a 33,00 m²

Superfici vetrate n. 2

Altezza 4,20 m

Esposizione Ovest e Nord Ovest

È presente un piccolo soppalco.

Gli infissi interni ed esterni sono in metallo, gli esterni sono saracinesche.

L'ambiente è ben illuminato grazie alle ampie superfici vetrate. E' presente un piccolo servizio igienico. ed aerati.

Le finiture sono di tipo commerciale e sono in ottimo stato di conservazione.



SCHEDA DI VALUTAZIONE

| | |
|--------------------------|--------------|
| Immobile sito in: | |
| Solofra | prov. AV |
| Via Felice De Stefano | |
| n.civ. | C.A.P. 83029 |

| | | | | | | |
|------------------------|--------|-------|-------------------|-----|---------------|-------|
| Dati catastali: | Foglio | A09 | Partic. | 183 | Sub. | 8 |
| | Piano | Terra | Categoria catast. | C01 | Consist. cat. | 33 mq |

| | |
|-------------------|--|
| Proprietà: | |
| | |

| | | | | | |
|---------------------|-----------------------|-----|-------|-------------|-------|
| Consistenza: | Sup. coperta : | Mq. | 34,80 | Mq. Comm.li | 33,90 |
| | Sup. scoperta : | Mq. | | Mq. Comm.li | |
| | Accessori indiretti : | Mq. | | Mq. Comm.li | |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------|
| PRINCIPALI | COMMERCIALITA' SITO : con intensa attività comm.le | 1,20 |
| | ACCESSI : su un solo lato | 1,00 |
| | STATO CONSERVATIVO : buono | 1,05 |
| | CONFORMITA' IMPIANTI : totalmente a norma | 1,00 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : notevole altezza dei soffitti | 1,05 |
| | LOCAZIONE : libero da locazione | 1,00 |
| SECONDARIE | LUCI SU STRADA : due luci | 1,01 |
| | VETRINE ESTERNE : due | 1,02 |
| | DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante | 1,00 |

| Calcolo del valore di mercato | | |
|------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------|
| <i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i> | a) | Valore medio unitario di zona : € 1.040,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : Mq. 33,90 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : 1,36 |
| <i>a) x b) x c)</i> | | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 47.948,16 |

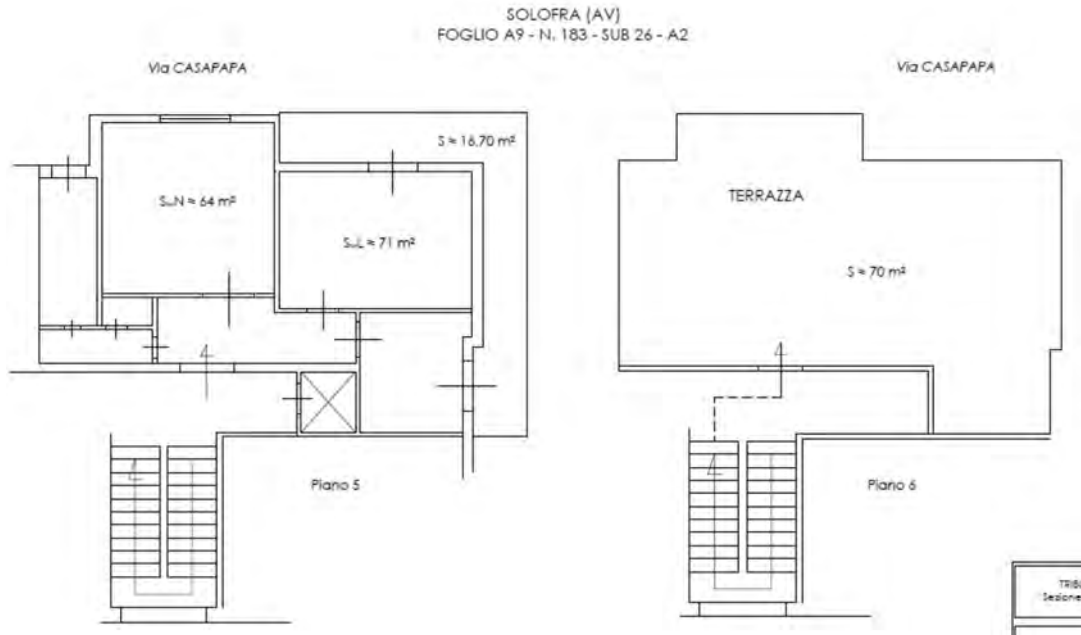
Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 183 – sub 8, risulta:

$$V_m = \text{euro } 47.948,16$$

4.2.6 Immobile n. 7

| | | | | | | | |
|---------------|------|-----|-----|----|-----|--------|----|
| Via Casa Papa | NCEU | A/9 | 183 | 26 | 5-6 | 4 vani | A2 |
|---------------|------|-----|-----|----|-----|--------|----|

Dritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante per quota ½ al sig e
per quota ½ al sig.



L'unità immobiliare si sviluppa sui piani n. 5 e n. 6 di un edificio condominiale situato nel centro di Solofra, in via Felice De Stefano, che si sviluppa su 8 livelli, interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, in cui sono presenti n. 4 scale, A, B, C, D.

L'edificio si sviluppa su 8 livelli, S2, S1 terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto.

L'edificio conta le seguenti unità immobiliari:

| | |
|--------------------------------------------------------|-------|
| Categoria A02 - Abitazioni di tipo civile | n. 33 |
| Categoria A04 - Abitazione di tipo popolare o B.C.N.C. | n. 5 |
| Categoria C01 - Negozi e botteghe | n. 10 |
| Categoria C02 - Magazzini e locali di deposito | n. 6 |
| Categoria C06 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | n. 34 |

All'unità abitativa si accede da via Casa Papa.

L'accesso ai piani è possibile sia tramite scala che ascensore.

L'unità abitativa ha le seguenti superfici

| | |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Superficie netta | 64,00 m ² circa |
| Superficie lorda | 71,00 m ² circa |
| Balcone (rivolto a Nord Ovest e a Nord Est) | 16,70 m ² circa |
| Altezza | 3,00 m |
| Terrazzo al piano n. 6 | 70,00 m ² circa |
| Esposizione Nord Ovest e Nord Est | |
| Vani 4 | |

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Gli ambienti sono ben illuminati ed aerati.



Il riscaldamento è autonomo.

Le finiture sono di tipo civile e sono in buono stato di conservazione.

Il terrazzo manifesta problemi di infiltrazioni di acqua a causa di ammaloramenti del manto impermeabile.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Immobile sito in: | |
| Solofra | prov. AV |
| Via Casa Papa | C.A.P. 83029 |
| edificio <input type="text"/> | scala <input type="text"/> |
| piano 5-6 | int. <input type="text"/> |

| | | | | | | |
|------------------------|--------|-----|-------------------|-----|---------------|--------|
| Dati catastali: | Foglio | A9 | Partic. | 183 | Sub. | 26 |
| | Piano | 5-6 | Categoria catast. | A02 | Consist. cat. | 4 vani |

| | |
|-------------------|--|
| Proprietà: | |
|-------------------|--|

| | | | | |
|---------------------|---------------------------|-------|-------------|-------|
| Consistenza: | Sup. resid/le coperta Mq. | 71,00 | Mq. Comm.li | 71,00 |
| | Sup. scoperta Mq. | 70,00 | Mq. Comm.li | 6,00 |
| | Sup. accessori Mq. | | Mq. Comm.li | |

| Caratteristiche e coefficienti correttivi | | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------|
| APPARTAMENTO | PIANO : alto | 1,03 |
| | STATO CONSERVATIVO : buono (ristrutturato da diversi anni) | 1,05 |
| | AFFACCIO : su due lati | 0,98 |
| | ESPOSIZIONE : discretamente assolata | 1,00 |
| | ALTEZZA SOFFITTI : media | 1,00 |
| | VISTA : prevalentemente libera | 1,00 |
| | REGIME LOCATIVO : libero da locazione | 1,00 |
| EDIFICIO | TIPOLOGIA : non intensivo | 1,00 |
| | STATO CONSERVATIVO : medio | 1,00 |
| | SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi | 1,00 |
| | 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 : | €. 1.050,00 |
| | b) | Superficie comm.le complessiva : | Mq. 77,00 |
| | c) | Prodotto dei coefficienti : | 1,06 |
| a) x b) x c) | PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO = | | €. 85.701,00 |

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Casa Papa in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 183 – sub 26 risulta:

$$V_m = \text{euro } 85.701,00$$

4.3 Riepilogo dei più probabili valori di mercato determinati.

Deprezzamento per procedura

Dovrà tenersi, inoltre, conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

Immobile n. 1 – LOTTO N. 1

| | | | | | | | |
|--------------------------|------|------|---|---|-----|--|----|
| Piazza S. Rocco 24-26-28 | NCEU | A/11 | 7 | 7 | T-1 | | D1 |
|--------------------------|------|------|---|---|-----|--|----|

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in comune di Solofra, Piazza S. Rocco – in NCEU Foglio 11 – mappale 7 – sub 7, ottenuto mediante la sima per surrogazione di un bene in disuso, risulta quindi pari a:

$$Vm_b = \text{euro } 181.860,00$$

In considerazione del procedimento di stima che è stato necessario utilizzare in relazione alle condizioni di questo immobile, si ritiene di non applicare alcun deprezzamento.

Immobile n. 2 – LOTTO N. 2

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|
| Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 96 | 5 | 4 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano n. 88 in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 96, risulta:

$$Vm = \text{euro } 102.168,00$$

Valore deprezzato per procedura:

$$Vm_d = \text{euro } 102.168,00 \times 0,95 \approx \text{euro } 97.060,00$$

Immobile n. 3 – LOTTO N. 3

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|
| Via F. De Stefano 50 | NCEU | A/9 | 186 | 29 | 5 | 8 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|--------|----|

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano n. 55 in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 29, risulta:

$$Vm = \text{euro } 219.020,29$$

Valore deprezzato per procedura:

$$Vm_d = \text{euro } 219.020,29 \times 0,95 \approx \text{euro } 208.070,00$$

Immobile n. 4 - LOTTO N. 4

| | | | | | | | |
|-------------------|------|-----|-----|----|----|-------------------|----|
| Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 186 | 89 | S1 | 20 m ² | C6 |
|-------------------|------|-----|-----|----|----|-------------------|----|

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 89, risulta:



$V_m = \text{euro } 9.440,00$

Valore deprezzato per procedura:

$V_{m_d} = \text{euro } 9.440,00 \times 0,95 \approx \text{euro } 9.000,00$

Immobile n. 5 – LOTTO N. 5

| | | | | | | | |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|----------|----|
| Via F. De Stefano 88 | NCEU | A/9 | 186 | 62 | 5 | 8,5 vani | A2 |
|----------------------|------|-----|-----|----|---|----------|----|

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano n. 88 in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 186 – sub 62, risulta:

$V_m = \text{euro } 267.083,04$

Valore deprezzato per procedura:

$V_{m_d} = \text{euro } 267.083,04 \times 0,95 = \text{euro } 253.729,00$

Immobile n. 6 – LOTTO N. 6

| | | | | | | | |
|-------------------|------|-----|-----|---|---|-------------------|----|
| Via F. De Stefano | NCEU | A/9 | 183 | 8 | T | 33 m ² | C1 |
|-------------------|------|-----|-----|---|---|-------------------|----|

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Felice De Stefano in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 183 – sub 8, risulta:

$V_m = \text{euro } 47.948,16$

Valore deprezzato per procedura:

$V_{m_d} = \text{euro } 47.948,16 \times 0,95 \approx \text{euro } 45.550,00$

Immobile n. 7 – LOTTO N. 7

| | | | | | | | |
|---------------|------|-----|-----|----|-----|--------|----|
| Via Casa Papa | NCEU | A/9 | 183 | 26 | 5-6 | 4 vani | A2 |
|---------------|------|-----|-----|----|-----|--------|----|

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Casa Papa in comune di Solofra, in NCEU foglio A9 – mappale 183 – sub 26 risulta:

$V_m = \text{euro } 85.701,00$

Valore deprezzato per procedura:

$V_{m_d} = \text{euro } 85.701,00 \times 0,95 = \text{euro } 81.416,00$



5. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato del compendio dei beni immobili di cui alla procedura esecutiva NERGE 30/2023, Tribunale di Avellino, è stato individuato seguendo le metodologie estimali sopra descritte e, in cifra tonda, è pari a **VT = euro 876.685,00** (euro otto cento settanta seimila seicento ottantacinque/00), suddiviso in n. 7 lotti riepilogato nel prospetto che segue:

Tabella riepilogativa

| Lotto N. | Foglio | Mappale | Sub | Intestazione | Stima ³ |
|----------|--------|---------|-----|--------------|---------------------|
| 1 (*) | A11 | 7 | 7 | | € 181.860,00 |
| 2 | A9 | 186 | 96 | | € 97.060,00 |
| 3 | A9 | 186 | 29 | | € 208.070,00 |
| 4 | A9 | 186 | 89 | | € 9.000,00 |
| 5 | A9 | 186 | 62 | | € 253.729,00 |
| 6 | A9 | 183 | 8 | | € 45.550,00 |
| 7 | A9 | 183 | 26 | | € 81.416,00 |
| Totale | | | | | € 876.685,00 |

(*) **N.B.** Come già esposto in precedenza, si sottolinea che l'immobile di cui Lotto N. 1, il cui più probabile valore di mercato è stato determinato in euro 181.860,00, ricade nella procedura esecutiva per 500/1000.

Pertanto, il valore da considerare è pari alla metà, euro 90.930,00 ed il valore totale risulta quindi: euro 785.755,00.

Si evidenzia, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta.

Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l'alea estimale possa essere fissata nel $\pm 10\%$.

La presente stima avrà valore alla condizione preliminare e pregiudiziale che vengano rispettate e realizzate le previsioni e le prescrizioni particolari, poste a base delle considerazioni ed ipotesi valutative.

6. Formalità pregiudizievoli⁴

Gli immobili in esame, alla data del 23 marzo 2023, risultavano interessati dalle seguenti formalità:

- Fondo patrimoniale trascritto ad Avellino in data 30 settembre 1993 ai numeri 12868/11407 a favore e contro i predetti signori
gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4 (un quarto), degli immobili di cui al lotto n. 1, il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili di cui ai

³ Più probabile valore di mercato.

⁴ Relazione notarile Notaio Andrea Galleri – 24.03.2023.

lotti n. 2 e n. 4 nonché il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con il mappale 186/62, in dipendenza di atto in data 31 agosto 1993 n. 22.222 di repertorio Notaio Domenico Sarno di Avellino;

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Avellino in data 16 giugno 2016 ai n.ri 9828/947 per la somma complessiva di Euro 180.000,00 (centottantamila e zero centesimi), ed Euro 189.193,12 (centottantanovemilacentonovantatré e dodici centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori

a favore della "DEUTSCHE BANK S.P.A.", con sede in Milano, Codice Fiscale 01340740156, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili di cui al lotto n. 1, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 27 aprile 2016 n.561/2016 di repertorio Tribunale di Avellino;

- Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione in data 28 febbraio 2017 n. 3.444 di repertorio Tribunale di Avellino, trascritta ad Avellino in data 16 marzo 2017 ai numeri 4036/3409 contro i predetti signori

, a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 00348170101, riguardante gli immobili di cui ai lotti n. 3, n. 4 e n. 5:

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Avellino in data 13 luglio 2017 ai numeri 11083/929 per la somma complessiva di Euro 743.748,53 (settecentoquaranta tremila settecentoquarantotto e cinquantatré centesimi), di cui Euro 738.720,53 (settecentotrentottomilasettecentoventi e cinquantatré centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori

a favore della "UNICREDIT S.P.A.", Codice Fiscale 00348170101, con domicilio con sede in Roma, ipotecario eletto in Avellino, via Campane n.18 (presso l'avvocato Bonito), gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili al lotto n. 1 nonché il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui al lotto n. 2, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 11 marzo 2016 n.614/16 di repertorio Tribunale di Avellino;

- Domanda giudiziale di revocazione di donazione in data 16 marzo 2019 n. 3.380/2019 di repertorio Tribunale di Avellino, trascritta ad Avellino in data 4 febbraio 2020 ai numeri 1934/1617 contro i predetti signori

a favore della " " con sede in Solofra (AV), Codice Fiscale " , riguardante gli immobili di cui ai lotti n. 3, n. 4, n. 5 ad eccezione dell'immobile censito con il mappale 183/26;

- Ipoteca giudiziale iscritta ad Avellino in data 18 ottobre 2022 ai numeri 17537 /1278 per la somma complessiva di Euro 743.748,53 (settecentoquaranta tremila settecentoquarantotto e cinquantatré centesimi), di cui Euro 738.720,53 (settecento trentottomilasettecentoventi e cinquantatré centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori

a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 00348170101, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 3, n. 4 e n. 5, in dipendenza del precitato decreto ingiuntivo in data 11 marzo 2016 n. 614/16 di repertorio Tribunale di Avellino;



- Pignoramento trascritto ad Avellino in data 15 marzo 2023 ai numeri 5118/4106 contro i predetti signori

, a favore della "GAIA SPV S.R.L.",
con sede in Milano, Codice Fiscale 10365730968, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili di cui al lotto n. 1 nonché il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 2, n. 3, n. 4, n. 5.

Ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni ulteriore eventuale esigenza.

Avellino, 04.10.2023.

Il tecnico incaricato
dott. ing. Fiorentino Di Nardo



Allegati:

- A.1 Visure catastali storiche
- A.2 Planimetrie catastali
- A.3 Ordinanza Solofra – F.11-N.7-sub7
- A.4 Documentazione urbanistica immobile F.A9-N.186
- A.5 Documentazione urbanistica immobile F.9A-N.183
- A.6 DIA F.9A-N.186-sub29
- A.7 SCIA F.9A-N.183-sub26

A.8 ÷ A.17: DISEGNI

- A.8 F.A11-N.7-sub7-Tav. 01 - Elaborato planimetrico
- A.9 F.A11-N.7-sub7-Tav. 02 - Proiezione - Particelle NCT
- A.10 F.A11-N.7-sub7-Tav. 03 - Mappe - Pendenze - Particelle NCT
- A.11 F.A11-N.7-sub7-Tav. 04 - P.U.C. - Stralcio
- A.12 F. A9 - N.186 - sub 29_Stato attuale
- A.13 F.A9 - N.186 - sub 62
- A.14 F.A9 - N.186 - sub 89
- A.15 F.A9 - N.186 - sub 96
- A.16 F.A9 - N.183 - sub 8
- A.17 F.A9 - N.183 - sub 26

- A.18 Rilievi fotografici
- A.19 Richiesta attestazione previsioni urbanistiche comune Solofra
- A.20 Relazione scurata
- A.21 Schede sintetiche – Schede sintetiche oscurate
- A.22 Ricevute trasmissione relazione alle parti
- A.23 Istanza liquidazione onorario