

INDICE

Pag. 2	1. OGGETTO DELL'INCARICO
Pag. 3	2. CONFERIMENTO INCARICO
Pag. 4	3. SOPRALLUOGO
Pag. 4.	4. SCHEDA INFORMATIVA
	4.1 Dati catastali
Pag. 5	4.2 Concessioni edilizie
	4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato
Pag. 5	4.4 Stato di possesso
Pag. 6	4.5 Certificazione energetica
Pag. 6.	5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE
	5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile
	5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile
Pag. 7.	5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare
Pag. 7.	6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE
Pag. 8.	7. STATO DI CONSISTENZA
Pag. 9.	8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO
Pag.9	8.1 Valore di mercato metodo diretto
Pag.11	9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
	9.1 Valore di mercato metodo indiretto
Pag. 12	9.2 Comparazione tra i due metodi di stima
Pag. 13	10. OSSERVAZIONI E ONERI
Pag. 14	11. CONCLUSIONI
Pag. 15	SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE
Pag. 23	ALLEGATI



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 109/2022

G.E D.ssa PATRIZIA GRASSO

- **ISEO SPV S.r.l.**, società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi della legge 30/04/1999 n. 130, con sede legale in Conegliano (TV) alla via [REDACTED], capitale sociale interamente versato pari a euro 10.000,00, iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7/06/2017 e per essa, quale mandataria, **DOVALUE S.P.A.**, società di diritto italiano, con sede legale in Verona, [REDACTED], capitale sociale euro 41.280.000,00 interamente versato, iscrizione al registro delle imprese di [REDACTED] e c.f. 00390840239, p. iva 02659940239, in persona della dott.ssa [REDACTED] con poteri di firma per essa doValue S.p.a., già doBank S.p.a., giusta procura del 17/06/2020 del Notaio [REDACTED] n. rep. 56707 e racc. 16500, registrata a Roma in data 17/06/2020 al n. 5735 Serie 1T, rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Roma.

DEBITORI:

- **Sig.ra** [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED]
- **Sig.** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED].

1. OGGETTO DELL'INCARICO

Perizia tecnica per la stima e la determinazione del valore di mercato di due unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Solofra nel seguente modo:

- **Beni immobili di proprietà, ciascuno per 1/2, dei sig.ri** [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione dei beni, individuati con le seguenti particelle:

- 1) Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 26**, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;
- 2) Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 23**, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce.



2. CONFERIMENTO INCARICO

Io sottoscritto architetto Beniamino Franchilino, iscritto presso l'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Avellino al n. 791 e presso il Tribunale di Avellino come C.T.U. al n° 1440 dal 04/04/2007, sono stato nominato come C.T.U. dal G.E. dott.ssa Patrizia Grasso, ho prestato giuramento di rito ricevendo l'incarico per la redazione di una perizia tecnico estimativa per la valutazione di immobili siti nel comune di Solofra (AV).

Nell'incarico conferitomi mi si ponevano i seguenti quesiti:

- a) Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, con l'identificazione dei confini e, previa autorizzazione del Giudice, ove si ritenesse necessario, procedere alla redazione di un frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, in caso di esistenza di opere abusive, indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e succ. modifiche e del condono edilizio in genere, relazionando in merito ai relativi costi;
- c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati;
- d) Di procedere alla redazione di una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:
 - A) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico;
 - B) descrizione analitica del bene oggetto di stima;
 - C) eventuali dotazioni condominiali;
 - D) valutazione complessiva del bene con indicazione dei criteri di stima utilizzati, le fonti e le informazioni usate per la stima;
 - E) precisare se il bene risulti comodamente divisibile identificando in caso affermativo le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;
 - F) rilievo metrico e fotografico del bene;
 - G) copie della documentazione riguardante il bene;
 - H) vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile;
 - I) allegare tutta la documentazione di cui si riesce ad entrare in possesso durante l'espletamento dell'incarico assegnato presso i vari enti.



3. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il sopralluogo insieme alla Custode dott.ssa [REDACTED] in data 29/09/2023.

Oltre il sopralluogo sopradescritto il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le seguenti operazioni:

Presso l'Agenzia del Territorio e all'Ufficio del Catasto edilizio

- Visure catastali della particella e visura della planimetria depositata presso il Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio d'Avellino;
- Accertamenti vari presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino.

Presso il Comune di Solofra

1. Copia del progetto approvato e/o dei progetti di variante dell'immobile;
2. Copia delle autorizzazioni ottenute per la realizzazione del manufatto;
3. Certificato di destinazione urbanistica del fabbricato;
4. Certificato di ultimazione dei lavori;
5. Certificato di regolare esecuzione;
6. certificato di collaudo strutturale;
7. certificato di agibilità;
8. Attestato di prestazione energetica, L. 10/91 e 46/90;
9. Ulteriore documentazione in vostro possesso riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

4. SCHEDA INFORMATIVA

4.1 Dati catastali

Immobili in Solofra

- 1) Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 26**, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;
- 2) Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 23**, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce.

Il fabbricato condominiale dove sono ubicati i beni suddetti risulta composto da un piano terra da un piano primo, un piano secondo, il piano copertura non è visibile. Non è stato possibile visionare i prospetti laterali e posteriore ne la copertura/lastrico solare. Il fabbricato entro cui si collocano gli immobili si pone in aderenza ad altri fabbricati sia a destra che a sinistra, nella zona posteriore parte dei prospetti laterali e del prospetto posteriore si pongono direttamente sul confine con altra proprietà.



4.2 Concessioni edilizie

Il fabbricato sito in Solofra alla via Croce, entro cui sono ubicati:

- 1) Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 26**, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;
- 2) Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 23**, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce, è stato oggetto di:

Dichiarazione di inizio Attività asseverata, prot. 11946 del 12/07/2006;

Dichiarazione di inizio attività asseverata prot. 1774 del 31/01/2008.

Per maggiori e dettagliate informazioni vedi il certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Solofra e gli allegati inerenti le autorizzazioni.

4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato

Immobili in Solofra

Che nel vigente P.U.C. la particella catastale n. 266 del foglio 9, sez. A del Comune di Solofra ricade ai sensi dell'art. 88 in AMBITI URBANI OMOGENEI. Disciplinate nel quadro delle regole NORME DI ATTUAZIONE (art. 23 C.8 L.R. 16/2004) inerenti le zonizzazioni sopra riportate, a formare parte integrante e sostanziale della presente attestazione.

Vincolistica di cui agli atti d'ufficio

La particella è individuata nel piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico, adottato dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale con delibera del comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015 in :

Area a "Pericolosità da frana MODERATA P2"

Area a "Rischio da frana MEDIO R2"

Non risultano inserite nelle tavole del rischio pericolosità idraulica.

Valgono i vincoli previsti per legge.

Per maggiori e precisi dettagli vedi certificato allegato.

4.4 Stato di possesso

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Solofra.

- 1) Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 26**, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;
- 2) Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 23**, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce.

sono di **proprietà a ciascuno per la quota di 500/1000 dei sig.ri,**

nata il [redacted] **85** **ad** [redacted] (

[redacted], **C.F.** [redacted],



in virtù di atto di compravendita del 21/12/2007, n. rep. 153334/20425, a rogito del notaio Des Loges Massimo, sede di Avellino, trascritto il 07/01/2008 ai nn. 227/155, da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] (AV) c.f. [REDACTED]

Per maggiori e dettagliate informazioni vedi certificazione notarile.

4.5 Certificazione energetica

Dalle carte rilasciate dall'U.T.C. del Comune di Solofra non vi è un attestato di qualificazione energetica ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i., pertanto dovrà essere redatto prima della vendita.

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.1 Descrizione del luogo in cui sono ubicati gli immobili.

Il fabbricato entro cui si colloca l'appartamento ed il garage oggetto di stima, è ubicato in una zona a ridosso del centro del Comune di Solofra, precisamente alla via Croce, che dista poche centinaia di metri dal Municipio di Solofra e dalla Collegiata di S. Michele. Per arrivare al fabbricato, che si colloca in uno spiazzo chiuso sui lati, alla quale si accede, in modo non agevole con un'auto, tramite un portale con arco in pietra con sottopassaggio. Al fabbricato dove risultano ubicati gli immobili si accede tramite una scala comune che si sviluppa lungo la facciata del palazzo adiacente collocato a sinistra. Al piano terra del fabbricato si colloca il garage di particella 266/23, mentre attraverso la scala esterna si arriva al piano primo, tramite una zona comune di disimpegno che viene utilizzata anche da altri subalterni, sulla destra, della zona suddetta, vi sono delle scale che portano al piano secondo dove si colloca l'ingresso all'appartamento di particella 266/26. Nella zona posteriore per tre lati il fabbricato condominiale è posto direttamente sul confine con altra proprietà.

5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche degli immobili

Immobili in Solofra di particelle 266 sub 26 e 266 sub 23

Dall'esame dell'edificio risulta che il fabbricato si compone di un livello a piano terra, di due piani in elevazione. Le facciate sono finite con lastre di pietra e filari di mattoncini. Gli impianti tecnologici, ovvero gli impianti elettrico, idrico, sono stati realizzati e sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione consortili e comunali. Le finiture sono di qualità normale. La facciata non si trova in condizioni perfette. Non è



stato possibile visionare i prospetti laterali e posteriore del fabbricato ne il piano copertura.

L'appartamento oggetto di perizia si compone, di un ingresso salone che viene illuminato dalla zona superiore mediante delle luci senza aperture, di una cucina che comunica con il salone, di un piccolo ripostiglio che prende luce da una finestra posta in alto, di un bagno che prende luce da una finestra posta in alto, di un disimpegno che funge da accesso alla zona notte che si compone di un bagno con illuminazione e aerazione con finestra normale e di tre camere di cui una con balcone.

Le finiture dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi sono in legno alluminio con vetrocamera;
- il portone d'ingresso è in legno;
- le porte interne sono in legno
- il pavimento è di mattonelle di qualità media;
- i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di qualità normale;
- la caldaia funziona con bombole a gas;
- nella cucina vi è un termocamino;
- il garage ha una saracinesca in ferro e pavimento in mattonelle.

Il garage al piano terra riceve accesso tramite una saracinesca in ferro dallo spiazzo antistante, al suddetto spiazzo antistante il fabbricato si accede tramite un portale con androne non molto agevole per il passaggio con auto. Il garage è dotato di una saracinesca in ferro, di pavimenti in mattonelle, gli intonaci sono in cattivo stato.

5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare

Immobile in Solofra di particelle 266 sub 26 e sub 23

Il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili di particelle 266/26 e 23 ha una facciata che non si trova in perfette condizioni, non ho potuto visionare gli altri prospetti ne la copertura quindi non posso esprimere valutazioni in merito su queste zone del fabbricato. Il sottoscritto non ha visionato la copertura o svolto altre tipi di indagini se non quelli descritti.

6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile entrambe allegata e valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico dell'unità immobiliare oggetto di causa:

Iscrizione nn. 15090/2781 del 04/07/2008



Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20/06/2008, n. rep. 91161/12440, notaio [REDACTED], con sede in Napoli, a favore di Banca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo, c.f. 02805490162, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED], capitale euro 152.000,00, totale 228.000,00 per una durata di 40 anni, su beni in Solofra al foglio 9 particella 266/26 e particella 266/23;

Trascrizione nn. 17626/14979 del 19/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022, n. rep. 2394, emesso da ufficiale giudiziario del Tribunale di Avellino con sede in Avellino a favore di ISEO SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], c.f. [REDACTED] su beni in Solofra al foglio 9, particella 266/26 e particella 266/23.

Le visure vanno aggiornate prima della vendita del bene

7. STATO DI CONSISTENZA

Tabella delle **superfici**

Comune di Solofra

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Solofra f. 9 p.lla 266/26 abitazione	Piano 2 Mq.
Abitazione	107
Balconi	9,5
Il tutto individuato al N.C.E.U. di Solofra f. 9 p.lla 266/23 garage	Piano T Mq.
garage	19



8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO

Per gli immobili in Solofra

La stima dell'immobile è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica.

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

Nel nostro caso, per ogni singolo immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati).

Infine, sulla base delle considerazioni prima esposte ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, si è provveduto ad esperire un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare e dell'agenzia del territorio di Avellino, per la determinazione del valore di mercato di immobili simili.

8.1 Valore di mercato metodo diretto

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:



Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ prezzi

La zona omogenea, per gli immobili in questione, di riferimento è la zona semicentrale del Comune di Solofra, dove, per immobili unifamiliari di tipo medio, come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 780,00 e €/mq. 1.150,00. Nel nostro caso, appare prudente e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 1.000,00 per l'appartamento oggetto di stima, in quanto rappresenta una tipologia collocabile sul mercato e con finiture normali avvalorate dalla posizione ove risulta ubicato. Nel valore al mq. di euro 1.000,00 ho già effettuato una decurtazione di circa il 3% per compensare in modo forfettario le spese per la Segnalazione certificata di agibilità. Mentre per il box garage si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 780,00 e €/mq. 1.150,00. Nel nostro caso, appare prudente e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 900,00.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

Procedimento di stima:

dove:

- V_{m_b} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
 p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
 S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per l'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Solofra alla sez. urbana A, al foglio 9, con la particella 266 subalterno 26, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;

La superficie dei balconi la trasformiamo in superficie abitabile.

Totale appartamento mq. 110

$V_{m_b} = \text{€/mq. } 1.000,00 * \text{mq. } 110 = \text{€ } 110.000,00$ (Stima con metodo diretto)

Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di Solofra alla sez. urbana A, al foglio 9, con la particella 266 subalterno 23, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce.

$V_{m_b} = \text{€/mq. } 900,00 * \text{mq. } 19 = \text{€ } 17.100,00$ (Stima con metodo diretto)

Il valore totale degli immobili in Solofra con il metodo diretto è di Euro 127.100,00



DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

9.1 Valore di mercato metodo indiretto

Mi sono servito anche del metodo denominato indiretto o per capitalizzazione dei redditi in modo da avere un parametro di confronto con l'importo già stimato con il metodo diretto. La redditività del bene costituisce un parametro fondamentale e rappresenta il valore dell'immobile anche se in modo indiretto. La stima del valore di mercato di un immobile viene effettuata tramite la capitalizzazione dei redditi nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre ai metodi comparativi indiretti, tra i quali il più utilizzato è quello della **capitalizzazione del reddito** netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto tra il reddito **R** e il saggio di capitalizzazione **i**. Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi). In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. Il metodo della capitalizzazione dei redditi netti si basa su alcuni concetti fondamentali di matematica finanziaria che vengono qua di seguito illustrati. È noto che l'interesse è il prezzo d'uso di un capitale e il saggio o tasso d'interesse è l'interesse unitario vale a dire maturato da una lira nell'unità di tempo (può essere annuo, semestrale ecc.). L'interesse è semplice se non produce a sua volta altro interesse; dicesi composto nel caso contrario.

Dati d'input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ canone di locazione
- ✓ saggio di rendimento

Procedimento di stima:
$$Vm_b = \frac{R_b}{r_o}$$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- R_L = Rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima (canone locativo annuo);
- R_b = Rendimento annuo netto del bene oggetto di stima



(canone locativo annuo - spese);

r_o = saggio di redditività ordinario (lordo), dello specifico mercato.

Con il procedimento suddetto si deve determinare il reddito annuo costante (R_b) e il saggio di capitalizzazione (r_o). Il reddito netto si dovrà calcolare portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la perfetta tenuta del bene che si possono così riassumere:

Spese di manutenzione

Spese di assicurazione

Spese di ammortamento

Spese di amministrazione e servizi

Oneri fiscali

Quote per eventuali sfratti ed inesigibilità

Le spese sopradescritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 25% del reddito lordo prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio. Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia (appartamento al piano secondo) prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 25% ed un saggio del 3,3%. Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia del territorio si è appurato che i valori di locazione per un immobile in condizioni normali oscillano tra 3,4 e 4,3 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 3,8 €/mq. Dal valore è stato detratto il 3%.

$R_b = R_L - \text{spese}$

$R_L = \text{€/mq. } 3,8 * 110 * 12 \text{ mesi} = \text{€ } 5.016,00$

Le spese sono il 25% del R_L . quindi

$\text{€ } 5.016,00 * 0,25 = \text{€ } 1.254,00$

$R_b = \text{€ } 5.016,00 - \text{€ } 1.254,00 = \text{€ } 3.762,00$

$V_{m_b} = \text{€ } 3.762,00 * 100 / 3,3 = \text{€ } 114.000,00$ (stima con metodo indiretto)

9.2 Comparazione tra i due metodi di stima

Per l'appartamento al piano secondo di p.lla 266/26

Con il metodo diretto

Valore di mercato dell'immobile **€ 110.000,00**

Con il metodo indiretto

Valore di mercato dell'immobile **€ 114.000,00.**

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$(\text{€ } 110.000,00 + \text{€ } 114.000,00) / 2 = \text{€ } 112.000,00$ (valore dell'immobile)

Valore del garage ubicato al piano terra € 17.100,00



Totale valore € 112.000,00 appartamento+€ 17.100,00 garage

Totale generale valore immobili € 129.100,00

10. OSSERVAZIONI E ONERI

L'individuazione del fabbricato entro cui si collocano gli immobili oggetto di pignoramento e correlata ai mappali dei terreni alle particelle 319 e 1106. Se chi compra vorrebbe allineare il tutto dovrà essere svolta una pratica catastale che dovrebbe coinvolgere anche altri proprietari e condomini (con eventuali altre problematiche connesse che il sottoscritto non può indicare), per un costo approssimativo e puramente indicativo della quota a carico della parte acquirente di circa 2.500,00 euro.

Manca la certificazione energetica. Manca la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), dato che il sottoscritto non è a conoscenza dello stato degli impianti e delle relative certificazioni, forfettariamente ho abbassato il prezzo a mq. dell'appartamento di circa il 3%, pertanto le spese per la redazione della pratica della Segnalazione Certificata di Agibilità, saranno a totale carico della parte acquirente.

Il salone ha un'altezza maggiore rispetto alla cucina ed alle camere e non ha finestre ad altezza normale (circa 1 ml.) per l'areazione diretta. La luce del salone viene dall'alto da elementi in vetrocemento che si collocano in sommità. Il bagno ed il ripostiglio che si collocano in adiacenza al salone hanno una luce con finestre apribile posta in alto.

Nell'atto di compravendita del 21/12/2007 rep. 153334/20425, notaio Massimo Des Loges, viene indicato che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] riservano a favore dei proprietari dell'appartamento sottostante, rilevato in catasto al foglio 9 particella 266/25, la possibilità di accedere al tetto attraversando il proprio disimpegno per la manutenzione dell'antenna delle canne fumarie e di quanto necessario per l'ordinaria e straordinaria cura del tetto stesso.

Non sono stati svolte verifiche degli ingombri del fabbricato, ne delle parti comuni, pertanto non posso dare notizie sul fabbricato ed il suo posizionamento.

Non e stato possibile visionare i prospetti laterali e posteriore ne il lastrico solare/copertura.

[REDACTED]



11 CONCLUSIONI

In definitiva **per gli immobili** oggetto della presente perizia, si è stimato il seguente valore:

Immobili in Solofra

- 1) Valore di mercato per l'appartamento al piano secondo di p.lla 266/26
€ 112.000,00 (valore dell'immobile)
- 2) Valore di mercato per il garage al piano terra di p.lla 266/23
€ 17.100,00 (valore dell'immobile)

Valore degli immobili in Solofra (Appartamento + garage)	€ 129.100,00 (lotto unico)
<u>A detrarre spese</u>	<u>€ 2.500,00</u>
Totale valore degli immobili in Solofra	€ 126.600,00 (lotto unico)

Sicuro di aver risposto al mandato conferitomi dal **Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott.ssa Patrizia Grasso**, restando a sua disposizione per integrazioni o quant'altro ritenesse necessario che non risulta nel presente elaborato peritale, Le consegno la relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima degli immobili sopradescritti che si compone di n. 14 pagine oltre la scheda sintetica e gli allegati.

L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Grottolella lì 03/01/2024

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

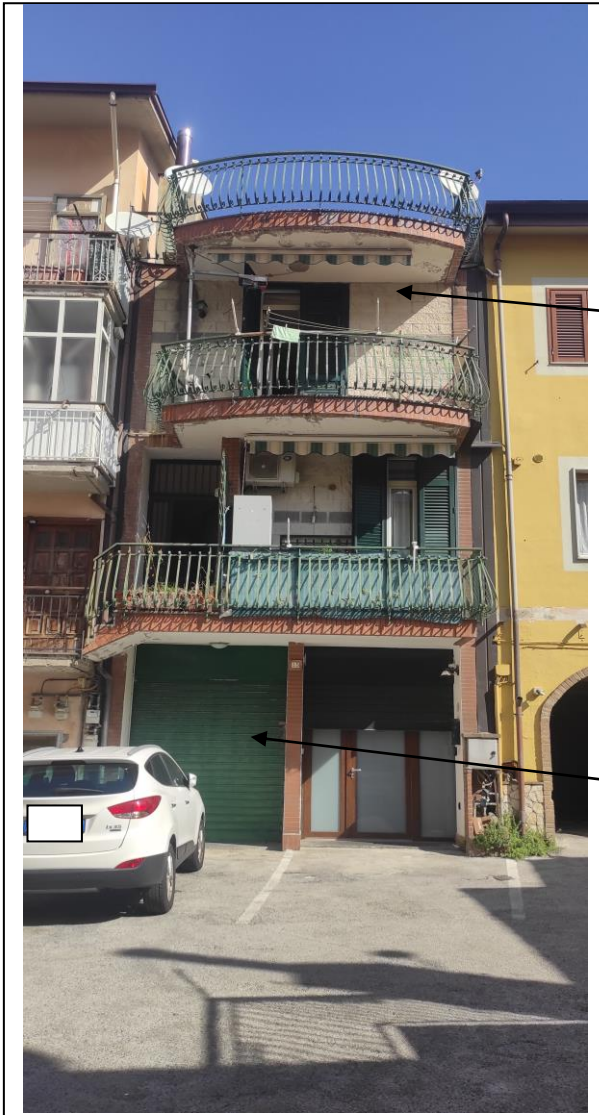


SCHEDA SINTETICA

FABBRICATO SITO IN SOLOFRA P.LLA 266/26 e 266/23



Scala comune per accedere al piano primo dove tramite una zona comune ci si collega alle scale che portano al piano secondo di p.lla 266/26



APPARTAMENTO PIANO SECONDO P.LLA 266/26

GARAGE PIANO TERRA P.LLA 266/23



1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Perizia tecnica per la stima e la determinazione del valore di mercato di due unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune di Solofra nel seguente modo:

- **Beni immobili di proprietà dei sig.ri** [REDACTED] in regime di comunione dei beni a ciascuno per 1/2, individuati con le seguenti particelle:
 - 1) Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 26**, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;
 - 2) Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 23**, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce.

DEBITORI:

- **Sig.ra** [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il 11 [REDACTED], c.f. [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED];
- **Sig.** [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e residente in [REDACTED] alla via [REDACTED] n. [REDACTED].

2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Descrizione del luogo in cui sono ubicati gli immobili

Il fabbricato entro cui si colloca l'appartamento ed il garage oggetto di stima, è ubicato in una zona a ridosso del centro del Comune di Solofra, precisamente alla via Croce, che dista poche centinaia di metri dal Municipio di Solofra e dalla Collegiata di S. Michele. Per arrivare al fabbricato, che si colloca in uno spiazzo chiuso sui lati, alla quale si accede, in modo non agevole con un'auto, tramite un portale con arco in pietra con sottopassaggio. Al fabbricato dove risultano ubicati gli immobili si accede tramite una scala comune che si sviluppa lungo la facciata del palazzo adiacente collocato a sinistra. Al piano terra del fabbricato si colloca il garage di particella 266/23, mentre attraverso la scala esterna si arriva al piano primo, tramite una zona comune di disimpegno che viene utilizzata anche da altri subalterni, sulla destra, della zona suddetta, vi sono delle scale che portano al piano secondo dove si colloca l'ingresso all'appartamento di particella 266/26. Nella zona posteriore per tre lati il fabbricato condominiale è posto direttamente sul confine con altra proprietà.

Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile Immobili in Solofra di particelle 266 sub 26 e 266 sub 23



Dall'esame dell'edificio risulta che il fabbricato si compone di un livello a piano terra, di due piani in elevazione. Le facciate sono finite con lastre di pietra e filari di mattoncini. Gli impianti tecnologici, ovvero gli impianti elettrico, idrico, sono stati realizzati e sono allacciati alle rispettive reti di distribuzione consortili e comunali. Le finiture sono di qualità normale. La facciata non si trova in condizioni perfette. Non è stato possibile visionare i prospetti laterali e posteriore del fabbricato ne il piano copertura.

L'appartamento oggetto di perizia si compone, di un ingresso salone che viene illuminato dalla zona superiore mediante delle luci senza aperture, di una cucina che comunica con il salone, di un piccolo ripostiglio che prende luce da una finestra posta in alto, di un bagno che prende luce da una finestra posta in alto, di un disimpegno che funge da accesso alla zona notte che si compone di un bagno con illuminazione e aerazione con finestra normale e di tre camere di cui una con balcone.

Le finiture dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi sono in legno alluminio con vetrocamera;
- il portone d'ingresso è in legno;
- le porte interne sono in legno
- il pavimento è di mattonelle di qualità media;
- i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di qualità normale;
- la caldaia funziona con bombole a gas;
- nella cucina vi è un termocamino;
- il garage ha una saracinesca in ferro e pavimento in mattonelle.

Il garage al piano terra riceve accesso tramite una saracinesca in ferro dallo spiazzo antistante, al suddetto spiazzo antistante il fabbricato si accede tramite un portale con androne non molto agevole per il passaggio con auto. Il garage è dotato di una saracinesca in ferro, di pavimenti in mattonelle, gli intonaci sono in cattivo stato.

Stato conservativo del complesso immobiliare

Immobili in Solofra di particelle 266 sub 26 e particella 266 sub 23

Il fabbricato condominiale in cui sono ubicati gli immobili di particelle 266/26 e 23 ha una facciata che non si trova in perfette condizioni, non ho potuto visionare gli altri prospetti ne la copertura quindi non posso esprimere valutazioni in merito su queste zone del fabbricato. Il sottoscritto non ha visionato la copertura o svolto altre tipi di indagini se non quelli descritti.



3) CARRATTERISTICHE DELLA ZONA

Immobilie in Solofra di particelle 266 sub 26 e sub 23

Il fabbricato entro cui si colloca l'appartamento ed il garage oggetto di stima, è ubicato in una zona a ridosso del centro del Comune di Solofra, precisamente alla via Croce, che dista poche centinaia di metri dal Municipio di Solofra e dalla Collegiata di S. Michele. Per arrivare al fabbricato, che si colloca in uno spiazzo chiuso sui lati, alla quale si accede, in modo non agevole con un'auto, tramite un portale con arco in pietra con sottopassaggio. Al fabbricato dove risultano ubicati gli immobili si accede tramite una scala comune che si sviluppa lungo la facciata del palazzo adiacente collocato a sinistra. Al piano terra del fabbricato si colloca il garage di particella 266/23, mentre attraverso la scala esterna si arriva al piano primo, tramite una zona comune di disimpegno che viene utilizzata anche da altri subalterni, sulla destra, della zona suddetta, vi sono delle scale che portano al piano secondo dove si colloca l'ingresso all'appartamento di particella 266/26.

Che nel vigente P.U.C. la particella catastale n. 266 del foglio 9, sez. A del Comune di Solofra ricade ai sensi dell'art. 88 in AMBITI URBANI OMOGENEI. Disciplinate nel quadro delle regole NORME DI ATTUAZIONE (art. 23 C.8 L.R. 16/2004) inerenti le zonizzazioni sopra riportate, a formare parte integrante e sostanziale della presente attestazione.

Vincolistica di cui agli atti d'ufficio

La particella è individuata nel piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico, adottato dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale con delibera del comitato Istituzionale n. 1 del 23/02/2015 in :

Area a "Pericolosità da frana moderata P2"

Area a "Rischio da frana Medio R2"

Non risultano inserite nelle tavole del rischio pericolosità idraulica.

Valgono i vincoli previsti per legge.

Per maggiori e precisi dettagli vedi certificato allegato.

4) STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel comune di Solofra.

- 1) Immobilie individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 26**, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;
- 2) Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 23**, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce.



sono di proprietà, ciascuno per 500/1000, dei sig.ri, [redacted] nata il [redacted] ad [redacted] ([redacted]), c.f. [redacted] e [redacted] nato il [redacted] in [redacted], C.F. [redacted],
in virtù di atto di compravendita del 21/12/2007, n. rep. 153334/20425, a rogito del notaio Des Loges Massimo, sede di Avellino, trascritto il 07/01/2008 ai nn. 227/155, da potere di [redacted] nato il [redacted] a [redacted] (AV) c.f. [redacted] nata il [redacted] (AV) c.f. [redacted].

Per maggiori e dettagliate informazioni vedi certificazione notarile.

5) LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE E AUTORIZZAZIONI

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile entrambe allegata e valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico dell'unità immobiliare oggetto di causa:

Iscrizione nn. 15090/2781 del 04/07/2008

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 20/06/2008, n. rep. 91161/12440, notaio [redacted], con sede in Napoli, a favore di Banca 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo, c.f. 02805490162, contro [redacted] nata il [redacted] a Atripalda, c.f. [redacted] e [redacted] nato il [redacted] a [redacted], c.f. [redacted] capitale euro 152.000,00, totale 228.000,00 per una durata di 40 anni, su beni in Solofra al foglio 9 particella 266/26 e 266/23;

Trascrizione nn. 17626/14979 del 19/10/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/09/2022, n. rep. 2394, emesso da ufficiale giudiziario del Tribunale di Avellino con sede in Avellino a favore di ISEO SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), contro [redacted] nata il [redacted] a [redacted], c.f. [redacted] nato il [redacted] a [redacted], c.f. [redacted] su beni in Solofra al foglio 9, particella 266/26 e 266/23.

L'individuazione del fabbricato entro cui si collocano gli immobili oggetto di pignoramento e correlata ai mappali dei terreni alle particelle 319 e 1106. Se chi compra vorrebbe allineare il tutto dovrà essere svolta una pratica catastale che dovrebbe coinvolgere anche altri proprietari e condomini (con eventuali altre problematiche connesse che il sottoscritto non può indicare), per un costo approssimativo e puramente indicativo della quota a carico della parte acquirente di circa 2.500,00 euro.

Manca la certificazione energetica. Manca la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), dato che il sottoscritto non è a conoscenza dello stato degli impianti e delle relative certificazioni, forfettariamente ho abbassato il prezzo a mq. dell'appartamento

[redacted]



di circa il 3%, pertanto le spese per le redazioni della pratica della Segnalazione Certificata di Agibilità, saranno a totale carico della parte acquirente.

Il salone ha un'altezza maggiore rispetto alla cucina ed alle camere e non ha finestre ad altezza normale (circa 1 ml.) per l'areazione diretta. La luce del salone viene dall'alto da elementi in vetrocemento che si collocano in sommità. Il bagno ed il ripostiglio che si collocano in adiacenza al salone hanno una luce con finestre apribile posta in alto.

Nell'atto di compravendita del 21/12/2007 rep. 153334/20425, notaio Massimo Des Loges, viene indicato che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] riservano a favore dei proprietari dell'appartamento sottostante, rilevato in catasto al foglio 9 particella 266/25, la possibilità di accedere al tetto attraversando il proprio disimpegno per la manutenzione dell'antenna delle canne fumarie e di quanto necessario per l'ordinaria e straordinaria cura del tetto stesso.

Non sono stati svolte verifiche degli ingombri del fabbricato, ne delle parti comuni, pertanto non posso dare notizie sul fabbricato ed il suo posizionamento.

Non e stato possibile visionare i prospetti laterali e posteriore ne il lastrico solare/copertura.

AUTORIZZAZIONI

Il fabbricato sito in Solofra alla via Croce, entro cui sono ubicati:

- 1) Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 26**, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, via Croce;
- 2) Locale autorimessa individuato al N.C.E.U. del Comune di **Solofra** alla sez. urbana A, al foglio 9, con la **particella 266 subalterno 23**, cat. C/6, classe U, consistenza 18 mq., via Croce, è stato oggetto di:

Dichiarazione di inizio Attività asseverata, prot. 11946 del 12/07/2006;

Dichiarazione di inizio attività asseverata prot. 1774 del 31/01/2008.

Per maggiori e dettagliate informazioni vedi il certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Solofra e gli allegati inerenti le autorizzazioni.

6) OSSERVAZIONI E ONERI

L'individuazione del fabbricato entro cui si collocano gli immobili oggetto di pignoramento e correlata ai mappali dei terreni alle particelle 319 e 1106. Se chi compra vorrebbe allineare il tutto dovrà essere svolta una pratica catastale che dovrebbe coinvolgere anche altri proprietari e condomini (con eventuali altre problematiche connesse che il sottoscritto non può indicare), per un costo approssimativo e puramente indicativo della quota a carico della parte acquirente di circa 2.500,00 euro.



Manca la certificazione energetica. Manca la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), dato che il sottoscritto non è a conoscenza dello stato degli impianti e delle relative certificazioni, forfettariamente ho abbassato il prezzo a mq. dell'appartamento di circa il 3%, pertanto le spese per le redazione della pratica della Segnalazione Certificata di Agibilità, saranno a totale carico della parte acquirente.

Il salone ha un'altezza maggiore rispetto alla cucina ed alle camere e non ha finestre ad altezza normale (circa 1 ml.) per l'areazione diretta. La luce del salone viene dall'alto da elementi in vetrocemento che si collocano in sommità. Il bagno ed il ripostiglio che si collocano in adiacenza al salone hanno una luce con finestre apribile posta in alto.

Nell'atto di compravendita del 21/12/2007 rep. 153334/20425, notaio Massimo Des Loges, viene indicato che i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] riservano a favore dei proprietari dell'appartamento sottostante, rilevato in catasto al foglio 9 particella 266/25, la possibilità di accedere al tetto attraversando il proprio disimpegno per la manutenzione dell'antenna delle canne fumarie e di quanto necessario per l'ordinaria e straordinaria cura del tetto stesso.

Non sono stati svolte verifiche degli ingombri del fabbricato, ne delle parti comuni, pertanto non posso dare notizie sul fabbricato ed il suo posizionamento.

Non e stato possibile visionare i prospetti laterali e posteriore ne il lastrico solare/copertura.

7) VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Tabella delle **superfici**

Comune di Solofra

Il tutto individuato al N.C.E.U. di Solofra f. 9 p.lla 266/26 abitazione	Piano 2 Mq.
Abitazione	107
Balconi	9,5
Il tutto individuato al N.C.E.U. di Solofra f. 9 p.lla 266/23 garage	Piano T Mq.
garage	19

Per l'appartamento al piano secondo di p.lla 266/26

Con il metodo diretto

Valore di mercato dell'immobile € **110.000,00**

Con il metodo indiretto

[REDACTED]



Valore di mercato dell'immobile € 114.000,00.

Facendo la media tra i due valori, che non si discostano di molto, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$(€ 110.000,00 + € 114.000,00)/2 = € 112.000,00$ (valore dell'immobile)

Valore del garage ubicato al piano terra € 17.100,00

Totale valore € 112.000,00 appartamento+€ 17.100,00 garage

Totale generale valore immobili € 129.100,00

In definitiva **per gli immobili** oggetto della presente perizia, si è stimato il seguente valore:

1) Valore di mercato per l'appartamento al piano secondo di p.lla 266/26

€ 112.000,00 (valore dell'immobile)

2) Valore di mercato per il garage al piano terra di p.lla 266/23

€ 17.100,00 (valore dell'immobile)

Valore degli immobili in Solofra (Appartamento + garage)

€ 129.100,00 (lotto unico)

A detrarre spese

€ 2.500,00

Totale valore degli immobili in Solofra

€ 126.600,00 (lotto unico)

Sicuro di aver risposto al mandato conferitomi dal **Giudice per le esecuzioni immobiliari Dott.ssa Patrizia Grasso**, restando a sua disposizione per integrazioni o quant'altro ritenesse necessario che non risulta nel presente elaborato peritale, Le consegno la relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima degli immobili sopradescritti che si compone di n. 14 pagine oltre la scheda sintetica e gli allegati.

L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Grottolella lì 03/01/2024

Il C.T.U.

Architetto Beniamino FRANCHILINO



ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA

ALLEGATO 1. Rilievo fotografico.

ALLEGATO 2- Visure catastali e fogli di mappa.

ALLEGATO 3. Verbale di sopralluogo.

ALLEGATO 4. Documenti rilasciati dal comune di Solofra

ALLEGATO 5. Certificati di destinazione urbanistica.

ALLEGATO 6. Visure ipotecarie, note di trascrizione, relazione notarile.

ALLEGATO 7. Spese.

ALLEGATO 8. Genio Civile.

Manocalzati lì 03/01/2024

Il C.T.U.
Architetto Beniamino FRANCHILINO

A
L
L
E
G
A
T
I

