

## **INDICE**

<b>Pag. 3</b>	<b>1. OGGETTO DELL'INCARICO</b>
<b>Pag. 3</b>	<b>2. CONFERIMENTO INCARICO</b>
<b>Pag. 4</b>	<b>3. SOPRALLUOGO</b>
<b>Pag. 5.</b>	<b>4. SCHEDA INFORMATIVA</b>
	4.1 Dati catastali
<b>Pag. 5</b>	4.2 Concessioni edilizie
<b>Pag. 5</b>	4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato
<b>Pag. 5</b>	4.4 Stato di possesso
<b>Pag. 6</b>	4.5 Certificazione energetica
<b>Pag. 6.</b>	<b>5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>
	5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile
	5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile
<b>Pag. 7.</b>	5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare
<b>Pag. 8.</b>	<b>6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE</b>
<b>Pag. 8.</b>	Oneri e osservazioni
<b>Pag. 10.</b>	<b>7. STATO DI CONSISTENZA</b>
<b>Pag. 11.</b>	<b>8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO</b>
<b>Pag. 12</b>	8.1 Valore di mercato metodo diretto
<b>Pag.13</b>	<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI</b>
	9.1 Valore di mercato metodo indiretto
<b>Pag. 14</b>	9.2 Comparazione tra i due metodi di stima
<b>Pag. 15</b>	<b>10. CONCLUSIONI</b>
<b>Pag. 16</b>	<b>SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE</b>
<b>Pag. 24</b>	<b>ALLEGATI</b>

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. 103/2021**

**G.E Dr.ssa PATRIZIA GRASSO**

\*\*\*

- **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.** con sede in Napoli alla via S. Brigida n. 39, c.f. 05828330638, iscritta all'albo degli intermediari finanziari ex art. 106 D.Lgs 385/93 al n. 6, che agisce per il tramite e per conto del patrimonio destinato costituito con delibera del Consiglio di Amministrazione di AMCO del 23/07/2020, verbalizzata in pari data con atto notaio dott., iscritta presso il Registro delle Imprese di Napoli il 24/08/2020, come modificata ed integrata con delibera del consiglio di amministrazione di AMCO in data 20/11/2020, verbalizzata in pari data con atto notaio, rep. 62244, racc. 32138, in persona della mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., ad unico socio, con sede legale in San Donato Milanese Via dell'Unione Europea n. 6a - 6b, c.f. e p. iva 06374460969, rea n. 1888273, giusta procura del 04/02/2021, rep. n. 49784, racc. n. 22934 per notaio, che la rappresenta in virtù di procura autenticata dall'avv., Notaio in Roma, in data 25/09/2020, rep. n. 22298, racc. n. 10843, rilasciata dal dott., ed elettivamente domiciliata in Napoli alla via M. Cervantes n. 55/5, presso lo studio dell'avv..

**DEBITORE:**

## 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 Montemiletto (AV) facenti parte di un fabbricato, nel seguente modo:

- Immobile sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- Immobile sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq. r.c. € 57,17;

## 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.sa 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 Montemiletto.

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 inviato al debitore avviso di sopralluogo tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, al creditore procedente avviso tramite PEC.

In data 26/01/2022, ed in data 22/03/2022, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito due sopralluoghi dei beni oggetto di pignoramento, in seguito è stato nominato il custode il quale ha permesso l'accesso ai beni in data 01/09/2022, ha compiuto tutte le operazioni necessarie per le verifiche metriche e fotografiche ed ha stilato il verbale di sopralluogo.

Oltre il rilievo 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 Montemiletto ho richiesto i seguenti documenti:

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 e dei terreni o attestazione equipollente;
4. Certificato di ultimazione dei lavori;
5. Certificato di regolare esecuzione;
6. certificato di collaudo strutturale;
7. certificato di agibilità;
8. L. 10/91 e 46/90 certificazione energetica;
9. Ulteriore documentazione in vostro possesso riguardante gli immobili oggetto di pignoramento.

#### Presso il Genio Civile di Avellino ho richiesto i seguenti documenti:

- Relazione a struttura ultimata e Collaudo

## 4. SCHEDA INFORMATIVA

### 4.1 Dati catastali

#### Fabbricato composto da:

- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq., r.c. € 57,17;

### 4.2 Concessioni edilizie

#### **Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Montemiletto si evince:**

- Concessione edilizia (Buono contributo) n. 1052, del 27/08/1988, Pratica edilizia n. 347, legge 219/81 e s.m.i.
- Trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato, approvati dalla commissione tecnica comunale ex art. 14 L. 219/81 e s.m.i. nella seduta del 29/05/2002.

### 4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato, il fabbricato individuato in catasto al foglio 10 con la particella n. 63, ricade, in base al Piano regolatore Generale in Zona omogenea di completamento "B", in base allo strumento urbanistico adottato PUC art. 29-30 Centri storici, per informazioni vedi allegato certificato di destinazione urbanistica.

### 4.4 Stato di possesso

I beni immobili:

- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq., r.c. € 57,17;

..... per diritti pari a 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni, mediante:

*atto di compravendita del 12/02/2009, rogito del notaio repertorio n. 9543/7220 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino, in data 17/02/2009, al numero di registro generale 3187 e numero di registro particolare 2566, da. Per maggiori informazioni vedi certificazione notarile.*

#### **4.5 Certificazione energetica**

In seguito alla richiesta effettuata presso l'U.T.C. del Comune di Montemiletto non mi è stato rilasciato **un attestato di qualificazione energetica** ai sensi dell'art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i..

**La certificazione dovrà essere preparata prima della vendita del bene.**

### **5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile**

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel comune di Montemiletto alla località Casale San Nicola e dista circa 1,5 km. dal Municipio del paese. Il fabbricato in questione composto dai due immobili (p.lle 63/6 e 63/7) fa parte di un complesso abitativo con varie proprietà. Nella zona vi sono fabbricati per civile abitazione.

#### **5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile**

##### **Fabbricato in Montemiletto**

- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq., r.c. € 57,17;

**Il fabbricato** si trova in una piccola Frazione del Comune di Montemiletto in Provincia di Avellino. Il fabbricato oggetto di pignoramento per tre lati confina con spazi esterni, uno dei tre lati corrisponde al prospetto posteriore e confina con la particella 62, e per un lato confina con altro fabbricato con muri in comune.

**L'immobile di particella 63/6**, accatastato come abitazione, si compone di un piano terra e di un piano primo. Il piano terra urbanisticamente è autorizzato come autorimessa, mentre risulta accatastato come abitazione. Sul prospetto posteriore si sviluppa un corpo scale alla quale si accede tramite un portone collocato sul prospetto laterale. Entrando dal portone d'ingresso delle scale suddette, subito sulla destra si colloca una porta dalla quale scendendo tre gradini si accede ad un ambiente con rifiniture a civile abitazione ma urbanisticamente risulta autorimessa, inoltre lo stesso ambiente ha una porta sul prospetto principale che lo mette in comunicazione con la zona esterna. Nel sottoscala, alla quale si accede dall'ambiente al piano terra, è stato ricavato un bagnetto. Tramite la scala suddetta si accede al piano primo dove vi è una camera che funge da disimpegno, dalla quale si accede ad altre due camere e ad un bagno.

Nell'ambiente del piano terra con rifiniture per civile abitazione l'intonaco del soffitto si è staccato in parte, vi è la presenza di umidità in vari punti, anche nella zona scale, vi sono termosifoni in ghisa ma non ho trovato il generatore del riscaldamento. Al piano primo vi è la presenza di umidità. Non ho potuto visionare lo stato del tetto, ma vista la presenza di umidità sui soffitti si deduce che vi siano delle infiltrazioni. Al piano primo vi sono delle altezze differenti delle camere, la camera che funge da disimpegno ha

un'altezza maggiore. Dal progetto approvato al Comune di Montemiletto per la particella 63/6 l'ambiente al piano terra con rifiniture per civile abitazione non in buono stato, ha una destinazione ad autorimessa e riceve accesso dalla porta sul prospetto principale, la porta in questione è stata modificata ed ha dato luogo alla creazione di una porta più piccola e di una finestra. La porta che dall'ambiente suddetto si collega alle scale che portano al piano primo non viene riportata in progetto, inoltre le scale (da progetto approvato) risultano aperte senza muratura di chiusura sul lato sinistro per quanto visibile in pianta, non viene riportato il bagno nel sottoscala, al piano primo al posto del bagno vi è autorizzata una cucina e la finestra che da luce a questo ambiente viene indicata sul prospetto posteriore e non sul prospetto laterale. L'immobile versa in uno stato di bassa manutenzione.

Al piano terra del fabbricato, con accesso dall'esterno, vi è **la particella 63/7** a destinazione catastale garage pertinenziale all'appartamento di p.lla 63/6, ma urbanisticamente è autorizzato come deposito, vi è la presenza di umidità, i soffitti sono in volte, l'impianto elettrico è da rifare in quanto vi sono dei fili elettrici visibili. I due ambienti hanno un'altezza massima differente, 2,90 ml. e 2,55 ml., la porta d'ingresso ha una larghezza di circa 1,80 ml. ed un'altezza di circa 2,10 ml., l'altezza interna sotto trave è di circa 2,08 ml.. La facciata del fabbricato si trova in cattive condizioni. Il fabbricato dovrebbe essere oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria e di prove di verifica delle condizioni statiche. La forma della copertura è diversa rispetto al progetto approvato, il solaio orizzontale, ubicato sotto la copertura inclinata della prima stanza del piano primo, che funge da disimpegno, è posizionato ad un'altezza diversa rispetto ai solai degli altri ambienti.

Le finiture dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi sono in legno con battente interno, con vetro semplice, e sono in cattivo stato;
- le porte interne sono in legno;
- la porta d'ingresso delle scale è in legno;
- la porta d'ingresso al deposito è in ferro;
- il pavimento è in gres al piano terra, in maioliche al piano primo, in battuto di cemento nel deposito;
- nell'abitazione vi sono termosifoni in ghisa, in bagno vi è uno scaldabagno elettrico;
- i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di normale qualità;

Dato che il fabbricato in questione non era abitato il sottoscritto non ha potuto verificare se gli impianti erano funzionanti pertanto non posso dare indicazioni in merito.

### **5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare**

Il fabbricato, a parere dello scrivente, dovrebbe essere oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria e di prove per verificarne le condizioni statiche.

## **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:

1) **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio del 12/02/2009, rep. n. 9544/7221, ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Avellino in data 17/02/2009 al n. generale 3188 e al numero particolare 321, a favore della, per capitale di euro 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 260.000,00, durata 35 anni a carico di, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montemiletto oggetto della procedura;

2) **Ipoteca Giudiziaria**, decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Avellino, del 2/5/2017, rep. n. 648, ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14/05/2019, al n. gen. 7143 e al n. part. 593, a favore di, per capitale di Euro 52.572,78, oltre interessi e spese per una somma complessiva di euro 54.272,78, a carico di, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montemiletto (AV) oggetto della procedura;

3) **Verbale di pignoramento immobili**, atto Uff. Giudiziario UNEP, presso il Tribunale di Nola del 28/07/2021, rep. 3475 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 20/09/2021, al n. gen. 15707 e al n. part. 12929 a favore della Amco – Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli, c.f. 05828330638, a carico di, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montemiletto oggetto della procedura;

**(Da risultanza delle visure catastali (certificazione notarile) a tutto il 27/10/2021)**

**(Da aggiornare prime della vendita)**

### **ONERI E OSSERVAZIONI**

- L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Montemiletto, ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della vendita.
- Il fabbricato si presenta in basse condizioni di manutenzione in facciata, necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria e di indagini statiche.
- Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento ed ha riscontrato che in base ai grafici rilasciati dall'U.T.C. del Comune di Montemiletto si rileva:

Nei grafici del progetto esecutivo della pratica n. 347 buono n. 1052 del 27/08/1988 si evince che al piano terra del fabbricato vi è un ambiente ad uso cucina con delle scale chiuse con muratura che si collegano al piano primo, così come è l'attuale stato di fatto

del fabbricato visionato durante il sopralluogo effettuato, inoltre nel sottoscala in questione è stato ricavato un piccolo bagno non riportato in progetto.

Mentre sia nei grafici del deposito al genio civile del 05/10/1990, deposito n. 118303, sia nei grafici allegati alla pratica di trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato con i benefici dell'art. 10 della L. 219/81e s.m.i. approvati nella seduta del 29/05/2002, la scala risulta aperta e al piano terra la destinazione d'uso è autorimessa e non abitazione e non vi è il piccolo bagno ricavato nel sottoscala, al piano primo il bagno è stato realizzato al posto della cucina con una diversa posizione della finestra. Al piano terra la particella 63/7 con attuale destinazione a garage è stato autorizzato, in base ai grafici allegati alla pratica di trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato con i benefici dell'art. 10 della L. 219/81e s.m.i. approvati nella seduta del 29/05/2002, come deposito.

Il sottoscritto ha avuto indicazioni in merito dall'U.T.C. del Comune di Montemiletto dalla quale si deduce che:

La scala e il relativo sottoscala e la finestra al piano primo devono essere ripristinate come da progetto finale approvato (pratica di trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato con i benefici dell'art. 10 della L. 219/81e s.m.i. approvati nella seduta del 29/05/2002);

Che il costo della pratica da presentare per la demolizione è una segnalazione certificata di inizio attività che prevede il pagamento di diritti di segreteria per un importo di 200,00 euro;

Il costo del ripristino calcolato in modo sommario, in quanto non sono stati effettuati saggi sulla struttura, per la demolizione di parte della muratura delle scale e del relativo cornicione, delle opere di rifinitura della muratura e del cornicione, della chiusura vani e relativa apertura e tutte le opere fin ora deducibili di ripristino intonaci e rifacimento della facciata in questione e relativa pitturazione è stato calcolato per circa euro 23.000,00.

Per il cambio di destinazione d'uso in sanatoria la cifra indicata dall'U.T.C. è di euro 1.282,58, oltre una spesa sommaria di euro 1.000,00 per il tecnico, per un totale sommario ipotetico di euro 2.282,58. Inoltre deve essere rettificata la destinazione d'uso della particella 63/7 da garage a deposito per un costo di circa 900,00 euro.

Viste le differenze rispetto al progetto approvato e presentato al comune di Montemiletto e presso il Genio civile di Avellino, si dovrà presentare un'autorizzazione in sanatoria presso il Comune e un'autorizzazione sismica in sanatoria del fabbricato in questione presso il Genio Civile, si dovrà incaricare un geologo, un rilevatore strutturale architettonico, un collaudatore e si dovranno fare delle prove sui materiali per conoscerne le caratteristiche, per un totale approssimativo di euro 10.000,00. Inoltre saranno a carico della parte acquirente le spese per la causa che si dovrà sostenere presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Avellino per le problematiche del Genio Civile. Nessuna ricerca è stata effettuata sugli spazi esterni limitrofi al fabbricato.

## 7. STATO DI CONSISTENZA

### Tabella delle superfici

Comune di Montemiletto

<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Montemiletto p.lla 63/6</b>	Piano Mq.
Piano Terra	25
Piano Primo	75
Scale	5,5
Balcone	2
<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Montemiletto p.lla 63/7</b>	Piano Mq.
Deposito Piano Terra	38,0

## **8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO**

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 l'immobile in questione, di riferimento, è la zona denominata Frazione San Nicola del Comune di Montemiletto dove, per immobili unifamiliari, come l'edificio in questione con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 670,00 e 800,00. Nel nostro caso, viste le condizioni, appare prudente e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 720,00, per il deposito si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 400,00 e 600,00, nel nostro caso viste le condizioni, appare prudente e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 500,00

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

Procedimento di stima:

dove:

- $V_{mb}$  = 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.

### Calcolo del valore dell'immobile

$$\underline{V_{mb} \text{ abitazione} = \text{€/mq. } 720,00 * \text{mq. } 102 = \text{€ } 73.440,00}$$

$$\underline{V_{mb} \text{ deposito} = \text{€/mq. } 500,00 * \text{mq. } 38,0 = \text{€ } 19.000,00}$$

$$\text{Totale} \qquad \qquad \qquad \text{€ } 92.440,00$$

## 9. 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<sub>L</sub> = Rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima (canone locativo annuo);
- R<sub>b</sub> = Rendimento annuo netto del bene oggetto di stima (canone locativo annuo - spese);
- r<sub>o</sub> = 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, prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 25% ed un saggio del 3,0%. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che i valori di locazione: per un immobile ad uso abitativo oscillano tra 2,4 e 3,0 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 2,58 €/mq.; per il deposito i valori di locazione oscillano tra 1,4 e 2,1 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 1,8 €/mq

**Particella 63/6  $R_b = R_L - \text{spese}$**

$R_L = \text{€/mq. } 2,58 \cdot 102 \cdot 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.157,92$

Le spese sono il 25% del  $R_L$ . quindi

$\text{€ } 3.157,92 \cdot 0,25 = \text{€ } 789,48$

**$R_b = \text{€ } 3.157,92 - \text{€ } 789,48 = \text{€ } 2.368,44$**

**$V_{m_b} = \text{€ } 2.368,44 \cdot 100 / 3,0 = \text{€ } 78.948,00$  (stima con metodo indiretto)**

**Particella 63/7  $R_b = R_L - \text{spese}$**

$R_L = \text{€/mq. } 1,8 \cdot 38 \cdot 12 \text{ mesi} = \text{€ } 820,8$

Le spese sono il 25% del  $R_L$ . quindi

$\text{€ } 820,80 \cdot 0,25 = \text{€ } 205,20$

**$R_b = \text{€ } 820,80 - \text{€ } 205,20 = \text{€ } 615,60$**

**$V_{m_b} = \text{€ } 615,60 \cdot 100 / 3,0 = \text{€ } 20.520,00$  (stima con metodo indiretto)**

## **9.2 Comparazione tra i due metodi di stima**

**Per l'immobile di p.lla 63/6**

**Con il metodo diretto**

Valore di mercato dell'immobile **€ 73.440,00**

**Con il metodo indiretto**

Valore di mercato dell'immobile **€ 78.948,00**

Facendo la media tra i due valori, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

**$(\text{€ } 73.440,00 + \text{€ } 78.948,00) / 2 = \text{€ } 76.194,00$  (valore dell'immobile)**

**Per l'immobile di p.lla 63/7**

**Con il metodo diretto**

Valore di mercato dell'immobile € 19.000,00

**Con il metodo indiretto**

Valore di mercato dell'immobile € 20.520,00

Facendo la media tra i due valori, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$(€ 19.000,00 + € 20.520,00)/2 =$  **€ 19.760,00 (valore dell'immobile)**

<b><u>L'immobile di particella 63/6 ha il seguente valore</u></b>	<b><u>Euro 76.194,00</u></b>
<b><u>L'immobile di particella 63/7 ha il seguente valore</u></b>	<b><u>Euro 19.760,00</u></b>
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>Euro 95.954,00</u></b>
<b><u>A detrarre le spese approssimate</u></b>	<b><u>Euro 36.382,58</u></b>
<b><u>Totale con spese detratte</u></b>	<b><u>Euro 59.571,42</u></b>

**10 CONCLUSIONI**

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

**Fabbricato in Montemiletto**

<b><u>L'immobile di particella 63/6 ha il seguente valore</u></b>	<b><u>Euro 76.194,00</u></b>
<b><u>L'immobile di particella 63/7 ha il seguente valore</u></b>	<b><u>Euro 19.760,00</u></b>
<b><u>Totale</u></b>	<b><u>Euro 95.954,00</u></b>
<b><u>A detrarre le spese approssimate</u></b>	<b><u>Euro 36.382,58</u></b>
<b><u>Totale con spese detratte</u></b>	<b><u>Euro 59.571,42</u></b>

Spettabile Giudice ringraziandola per il mandato conferitomi e per la fiducia accordata, restando a sua disposizione per eventuali integrazioni o supplementi di incarico, consegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 15 pagine oltre la scheda sintetica e gli allegati.

L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Grottolella 31/02/201

Il C.T.U.  
Architetto Beniamino FRANCHILINO

# SCHEDA SINTETICA

S  
C  
H  
E  
D  
A  
  
S  
I  
N  
T  
E  
T  
I  
C  
A

FABBRICATO SITO IN MONTEMILETTO PLLA 63/6, PROSPETTO PRINCIPALE E LATERALE



INGRESSO  
PARTICELLA  
63/6

INGRESSO  
PARTICELLA  
63/7



## PLLA 63/7, INGRESSO E FOTO DELL'INTERNO



INGRESSO  
PARTICELLA 63/7

### 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 Montemiletto (AV) facenti parte di un fabbricato, nel seguente modo:

- Immobile sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- Immobile sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq., r.c. € 57,17.

### Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile

#### Fabbricato in Montemiletto

- Immobile sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- Immobile sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq., r.c. € 57,17.

## 2) DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

### **Fabbricato in Montemiletto**

- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq., r.c. € 57,17;

**Il fabbricato** si trova in una piccola Frazione del Comune di Montemiletto in Provincia di Avellino. Il fabbricato oggetto di pignoramento per tre lati confina con spazi esterni, uno dei tre lati corrisponde al prospetto posteriore e confina con la particella 62, e per un lato confina con altro fabbricato con muri in comune.

**L'immobile di particella 63/6**, accatastato come abitazione, si compone di un piano terra e di un piano primo. Il piano terra urbanisticamente è autorizzato come autorimessa, mentre risulta accatastato come abitazione. Sul prospetto posteriore si sviluppa un corpo scale alla quale si accede tramite un portone collocato sul prospetto laterale. Entrando dal portone d'ingresso delle scale suddette, subito sulla destra si colloca una porta dalla quale scendendo tre gradini si accede ad un ambiente con rifiniture a civile abitazione ma urbanisticamente risulta autorimessa, inoltre lo stesso ambiente ha una porta sul prospetto principale che lo mette in comunicazione con la zona esterna. Nel sottoscala, alla quale si accede dall'ambiente al piano terra, è stato ricavato un bagnetto. Tramite la scala suddetta si accede al piano primo dove vi è una camera che funge da disimpegno, dalla quale si accede ad altre due camere e ad un bagno.

Nell'ambiente del piano terra con rifiniture per civile abitazione l'intonaco del soffitto si è staccato in parte, vi è la presenza di umidità in vari punti, anche nella zona scale, vi sono termosifoni in ghisa ma non ho trovato il generatore del riscaldamento. Al piano primo vi è la presenza di umidità. Non ho potuto visionare lo stato del tetto, ma vista la presenza di umidità sui soffitti si deduce che vi siano delle infiltrazioni. Al piano primo vi sono delle altezze differenti delle camere, la camera che funge da disimpegno ha un'altezza maggiore. Dal progetto approvato al Comune di Montemiletto per la particella 63/6 l'ambiente al piano terra con rifiniture per civile abitazione non in buono stato, ha una destinazione ad autorimessa e riceve accesso dalla porta sul prospetto principale, la porta in questione è stata modificata ed ha dato luogo alla creazione di una porta più piccola e di una finestra. La porta che dall'ambiente suddetto si collega alle scale che portano al piano primo non viene riportata in progetto, inoltre le scale (da progetto approvato) risultano aperte senza muratura di chiusura sul lato sinistro per quanto visibile in pianta, non viene riportato il bagno nel sottoscala, al piano primo al posto del bagno vi è autorizzata una cucina e la finestra che da luce a questo ambiente viene indicata sul prospetto posteriore e non sul prospetto laterale. L'immobile versa in uno stato di bassa manutenzione.

Al piano terra del fabbricato, con accesso dall'esterno, vi è **la particella 63/7** a destinazione catastale garage pertinenziale all'appartamento di p.lla 63/6, ma urbanisticamente è autorizzato come deposito, vi è la presenza di umidità, i soffitti sono in volte, l'impianto elettrico è da rifare in quanto vi sono dei fili elettrici visibili. I due ambienti hanno un'altezza massima differente, 2,90 ml. e 2,55 ml., la porta d'ingresso ha una larghezza di circa 1,80 ml. ed un'altezza di circa 2,10 ml., l'altezza interna sotto trave è di circa 2,08 ml.. La facciata del fabbricato si trova in cattive condizioni. Il fabbricato dovrebbe essere oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria e di prove di verifica delle condizioni statiche. La forma della copertura è diversa rispetto al progetto approvato, il solaio orizzontale, ubicato sotto la copertura inclinata della prima stanza del piano primo, che funge da disimpegno, è posizionato ad un'altezza diversa rispetto ai solai degli altri ambienti.

Le finiture dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi sono in legno con battente interno, con vetro semplice, e sono in cattivo stato;
- le porte interne sono in legno;
- la porta d'ingresso delle scale è in legno;
- la porta d'ingresso al deposito è in ferro;
- il pavimento è in gres al piano terra, in maioliche al piano primo, in battuto di cemento nel deposito;
- nell'abitazione vi sono termosifoni in ghisa, in bagno vi è uno scaldabagno elettrico;
- i bagni sono pavimentati e rivestiti con materiali di normale qualità;

Dato che il fabbricato in questione non era abitato il sottoscritto non ha potuto verificare se gli impianti erano funzionanti pertanto non posso dare indicazioni in merito.

### 3) CARATTERISTICHE DELLA ZONA

#### Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile

Il fabbricato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Montemiletto, alla località Casale San Nicola e dista circa 1,5 km. dal centro del paese. Nelle vicinanze vi sono fabbricati per civile abitazione.

### 4) STATO DI POSSESSO

I beni immobili:

- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/6, cat. A/4, classe 2, vani 5, r.c. € 173,01;
- **Immobile** sito in Montemiletto (AV), alla Località Casale San Nicola, distinto al N.C.E.U. al foglio 10 con la particella 63/7, cat. C/6, classe U, consistenza 27 mq., r.c. € 57,17;

sono pervenuti per diritti pari a 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni, mediante:

*atto di compravendita del 12/02/2009, rogito del notaio, repertorio n. 9543/7220 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino, in data 17/02/2009, al numero di registro generale 3187 e numero di registro particolare 2566, da Per maggiori informazioni vedicertificazione notarile.*

<b>5) LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE E AUTORIZZAZIONI</b>
---

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

1) **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio del 12/02/2009 rep. n. 9544/7221 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Avellino in data 17/02/2009 al n. generale 3188 e al numero particolare 321, a favore della , per capitale di euro 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di 260.000,00 durata 35 anni a carico di , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montemiletto oggetto della procedura;

2) **Ipoteca Giudiziaria** decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Avellino, del 2/5/2017, rep. n. 648, ed iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14/05/2019, al n. gen. 7143 e al n. part. 593, a favore di per capitale di Euro 52.572,78, oltre interessi e spese per una somma complessiva di euro 54.272,78, a carico di , per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montemiletto (AV) oggetto della procedura;

3) **Verbale di pignoramento immobili** atto Uff. Giudiziario UNEP, presso il Tribunale di Nola del 28/07/2021, rep. 3475 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 20/09/2021, al n. gen. 15707 e al n. part. 12929 a favore della Amco – Asset Management Company s.p.a. con sede in Napoli, c.f. 05828330638, a carico di per diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Montemiletto oggetto della procedura;

**(Da risultanza delle visure catastali (certificazione notarile) a tutto il 27/10/2021)**

**(Da aggiornare prime della vendita)**

**ONERI E OSSERVAZIONI**

- L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Montemiletto, ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della vendita.

- Il fabbricato si presenta in basse condizioni di manutenzione in facciata, necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria e di indagini statiche.
- Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento ed ha riscontrato che in base ai grafici rilasciati dall'U.T.C. del Comune di Montemiletto si rileva:

Nei grafici del progetto esecutivo della pratica n. 347 buono n. 1052 del 27/08/1988 si evince che al piano terra del fabbricato vi è un ambiente ad uso cucina con delle scale chiuse con muratura che si collegano al piano primo, così come è l'attuale stato di fatto del fabbricato visionato durante il sopralluogo effettuato, inoltre nel sottoscala in questione è stato ricavato un piccolo bagno non riportato in progetto.

Mentre sia nei grafici del deposito al genio civile del 05/10/1990, deposito n. 118303, sia nei grafici allegati alla pratica di trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato con i benefici dell'art. 10 della L. 219/81e s.m.i. approvati nella seduta del 29/05/2002, la scala risulta aperta e al piano terra la destinazione d'uso è autorimessa e non abitazione e non vi è il piccolo bagno ricavato nel sottoscala, al piano primo il bagno è stato realizzato al posto della cucina con una diversa posizione della finestra. Al piano terra la particella 63/7 con attuale destinazione a garage è stato autorizzato, in base ai grafici allegati alla pratica di trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato con i benefici dell'art. 10 della L. 219/81e s.m.i. approvati nella seduta del 29/05/2002, come deposito.

Il sottoscritto ha avuto indicazioni in merito dall'U.T.C. del Comune di Montemiletto dalla quale si deduce che:

La scala e il relativo sottoscala e la finestra al piano primo devono essere ripristinate come da progetto finale approvato (pratica di trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato con i benefici dell'art. 10 della L. 219/81e s.m.i. approvati nella seduta del 29/05/2002);

Che il costo della pratica da presentare per la demolizione è una segnalazione certificata di inizio attività che prevede il pagamento di diritti di segreteria per un importo di 200,00 euro;

Il costo del ripristino calcolato in modo sommario, in quanto non sono stati effettuati saggi sulla struttura, per la demolizione di parte della muratura delle scale e del relativo cornicione, delle opere di rifinitura della muratura e del cornicione, della chiusura vani e relativa apertura e tutte le opere fin ora deducibili di ripristino intonaci e rifacimento della facciata in questione e relativa pitturazione è stato calcolato per circa euro 23.000,00.

Per il cambio di destinazione d'uso in sanatoria la cifra indicata dall'U.T.C. è di euro 1.282,58, oltre una spesa sommaria di euro 1.000,00 per il tecnico, per un totale sommario ipotetico di euro 2.282,58. Inoltre deve essere rettificata la destinazione d'uso della particella 63/7 da garage a deposito per un costo di circa 900,00 euro.

Viste le differenze rispetto al progetto approvato e presentato al comune di Montemiletto e presso il Genio civile di Avellino, si dovrà presentare un autorizzazione in sanatoria presso il Comune e un autorizzazione sismica in sanatoria del fabbricato in questione presso il Genio Civile, si dovrà incaricare un geologo, un rilevatore strutturale architettonico, un collaudatore e si dovranno fare delle prove sui materiali per conoscerne le caratteristiche, per un totale approssimativo di euro 10.000,00. Inoltre saranno a carico della parte acquirente le spese per la causa che si dovrà sostenere presso la Procura della Repubblica del Tribunale di Avellino per le problematiche del Genio Civile. Nessuna ricerca è stata effettuata sugli spazi esterni limitrofi al fabbricato.

### **AUTORIZZAZIONI**

#### **Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Montemiletto si evince:**

- Concessione edilizia (Buono contributo) n. 1052, del 27/08/1988, Pratica edilizia n. 347, legge 219/81 e s.m.i.
- Trasmissione di atti di contabilità finali per la riparazione del fabbricato, approvati dalla commissione tecnica comunale ex art. 14 L. 219/81 e s.m.i. nella seduta del 29/05/2002.

<b>6) VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE</b>
--

#### Tabella delle superfici

Comune di Montemiletto

<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Montemiletto p.lla 63/6</b>	Piano Mq.
Piano Terra	25
Piano Primo	75
Scale	5,5
Balcone	2
<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Montemiletto p.lla 63/7</b>	Piano Mq.
Deposito Piano Terra	38,0

#### **Per l'immobile di p.lla 63/6**

##### **Con il metodo diretto**

Valore di mercato dell'immobile € **73.440,00**

##### **Con il metodo indiretto**

Valore di mercato dell'immobile € **78.948,00**

Facendo la media tra i due valori, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

(€ 73.440,00 + € 78.948,00)/2= € **76.194,00 (valore dell'immobile)**

**Per l'immobile di p.lla 63/7**

**Con il metodo diretto**

Valore di mercato dell'immobile € 19.000,00

**Con il metodo indiretto**

Valore di mercato dell'immobile € 20.520,00

Facendo la media tra i due valori, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$(€ 19.000,00 + € 20.520,00)/2 =$  **€ 19.760,00 (valore dell'immobile)**

**Fabbricato in Montemiletto**

**L'immobile di particella 63/6 ha il seguente valore** **Euro 76.194,00**

**L'immobile di particella 63/7 ha il seguente valore** **Euro 19.760,00**

**Totale** **Euro 95.954,00**

**A detrarre le spese approssimate** **Euro 36.382,58**

**Totale con spese detratte** **Euro 59.571,42**

Spettabile Giudice ringraziandola per il mandato conferitomi e per la fiducia accordata, restando a sua disposizione per eventuali integrazioni o supplementi di incarico, consegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'immobile sopradescritto oltre la scheda sintetica e gli allegati.

L.C.S.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Grottolella 31/02/201

L.C.S.

Il C.T.U.

Architetto Beniamino FRANCHILINO

## **ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA**

**ALLEGATO 1.** Allegato fotografico.

**ALLEGATO 2-** Visure catastali, visure ipotecarie e foglio di mappa.

**ALLEGATO 3.** Verbali di sopralluogo.

**ALLEGATO 4.** Documenti rilasciati dal comune di Montemiletto.

**ALLEGATO 5.** Documenti rilasciati dal Genio Civile di Avellino.

**ALLEGATO 6.** Invio avvisi per sopralluogo di inizio operazioni peritali e ricevute di consegna delle perizie di consulenza tecnica d'ufficio.

Grottolella 31/02/2023

Il C.T.U.  
Architetto Beniamino FRANCHILINO

A  
L  
L  
E  
G  
A  
T  
I