



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT.SA PATRIZIA GRASSO

Esecuzione immobiliare NERGE 22/2021

**Perizia di stima per valutazione immobiliare  
d.lgs. 30.06.2003, n. 196 e ss.mm.ii.**

---

**Creditore procedente:**

c/o Avv. Francesco Criscoli, [avfrancescocriscoli@puntopec.it](mailto:avfrancescocriscoli@puntopec.it)

---

**Debitore:**

c/o Avv. Giuseppe Signorella – Via Altinate, 128 – Padova  
[giuseppe.signorella@ordineavvocatipadova.it](mailto:giuseppe.signorella@ordineavvocatipadova.it)

---

Unità immobiliari in MONTORO (AV)  
LOTTO Unico: NCEU – Sez. Montoro Inferiore- Foglio 16 – N. 105 – Sub 1 – Cat. A/4

---

**Udienza 14.03.2022**

Avellino, novembre 2021



---

**TECNICO INCARICATO: DOTT. ING. FIORENTINO DI NARDO**  
ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO AL N. 1034  
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO AL N. 631  
P.IVA 02384680647  
Ph. 333.4233711

## INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 3
3. Localizzazione geografica dell'immobile	pag. 4
4. Descrizione dei luoghi e consistenza	pag. 5
5. Proprietà	pag. 7
6. Situazione urbanistica	pag. 8
7. Criteri di stima adottati	pag. 9
8. Stima del più probabile valore di mercato	pag. 10
8.1. Superficie commerciale	pag. 10
8.2. Caratteristiche della zona	pag. 12
8.3. Valori di mercato unitari	pag. 13
9. Calcolo del più probabile valore di mercato dell'area di sedime	pag. 14
10. Conclusioni	pag. 15
10.1. Revisione del valore di mercato	pag. 15

## Allegati:

1. Visure e mappe catastali;
2. Documentazione UTC Montoro;
3. Rilievi fotografici;
4. Planimetria;
5. Relazione oscurata;
6. Scheda sintetica;
7. Scheda sintetica oscurata;
8. Ricevute PEC trasmissione elaborato alle parti;
9. Istanza di liquidazione CTU.



Tribunale di AVELLINO  
Giudice dell'Esecuzione  
dott.sa Patrizia Grasso  
Procedura Esecutiva NRG 22/2021  
**Perizia di stima per valutazione immobiliare  
d.lgs. 30.06.2003, n. 196 e ss.mm.ii.**

### 1 Premessa

La dott.sa Patrizia Grasso, Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Avellino, in data 09.04.2021, e successiva accettazione in data 19.04.2021, ha nominato il sottoscritto dott. ing. Fiorentino Di Nardo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Avellino al n. 1034 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Avellino al n. 631, esperto nel procedimento di Esecuzione Immobiliare N.R.G.E. 22/2021.

#### Elementi dell'esecuzione

##### Creditore Procedente:

c/o Avv. Francesco Criscoli, [avfrancescocriscoli@puntopec.it](mailto:avfrancescocriscoli@puntopec.it)

##### Debitore:

c/o Avv. Giuseppe Signorella – Via Altinate, 128 – Padova  
[giuseppe.signorella@ordineavvocatipadova.it](mailto:giuseppe.signorella@ordineavvocatipadova.it)

Data Pignoramento: il 26.01.2021 sig.ra Zappile Silvana – il 19.02.2021 sig. Gisolfi Giuseppe

##### Immobili pignorati

N.	Comune	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cons.	Cat.
1	Montoro Sez. Montoro Inferiore	Via Prato	NCEU	16	105	1		3,5 vani	A/4

A/4 – Abitazioni di tipo popolare

### 2. Operazioni Peritali

Le operazioni peritali sono state svolte come di seguito esposto:

1. 16.08.2021, istanza accesso agli atti UTC Montoro;
2. 18.08.2021, acquisizione della visura storica e della planimetria in atti presso A.T. NCEU;
3. 20.09.2021, accesso UTC Montoro;
4. 22.09.2020, comunicazione alle parti della data dei sopralluoghi;



5. 22.09.2021, ricezione documentazione via PEC da UTC Montoro;
6. 06.10.2021, sopralluogo agli immobili con mancato accesso per assenza del debitore; rilievi fotografici degli esterni;
7. 06.10.2021, comunicazione al G.E. del mancato accesso agli immobili;
8. 06.10.2021, mail da Domus Aurea srls per conto di per nuova data accesso;
9. 08.10.2021, nomina del Custode e conseguente sospensione delle attività;
10. 03.11.2021, sopralluogo agli immobili con il Custode nominato.

### **3. Localizzazione geografica degli immobili**

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva ricadono in territorio del comune di Montoro (AV).

Lotto Unico:

- a. Abitazione sita alla via Prato (Sottana), n. 9 e n. 11 in NCT: Sezione Montoro Inferiore- Foglio 16 – mappale 105 – sub 1 – cat. A/4 – superficie catastale 90 m<sup>2</sup> – escluse aree scoperte 79 m<sup>2</sup>;

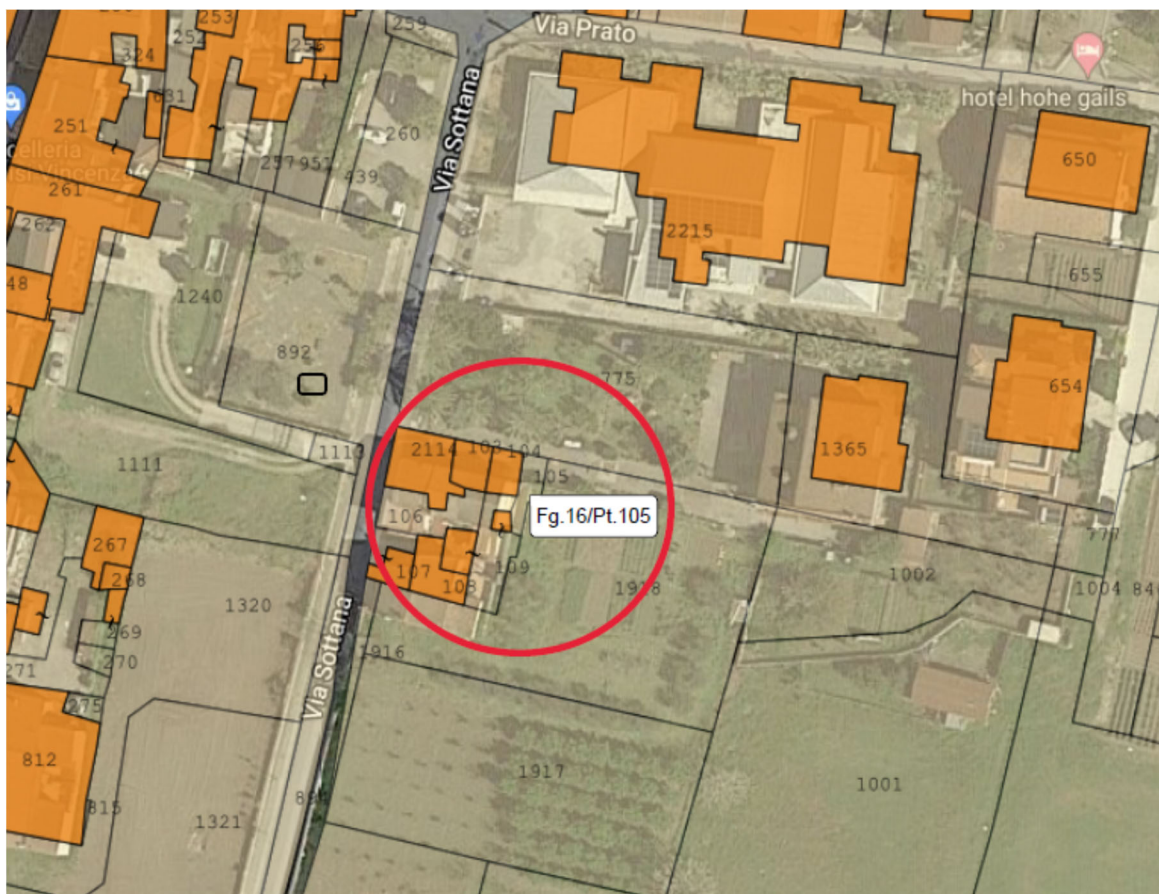


Immagine da Agenzia Entrate - Territorio



Vista aerea (Google) - Posizione: 40.829668 N, 14.765187 E

#### 4. Descrizione dei luoghi e consistenza

Abitazione sita alla via Prato (Sottana), n. 9 e n. 11 in NCT: Sezione Montoro Inferiore- Foglio 16 – mappale 105 – sub 1 – cat. A/4 – superficie catastale 90 m<sup>2</sup> – escluse aree scoperte 79 m<sup>2</sup>. L'accesso è da stradina privata comune con altre unità abitative.



L'unità abitativa è costituita da n. 3 corpi funzionalmente indipendenti:



1. Corpo 1 - Piano terra – civico 9 – costituito da:
  - a. un ingresso/disimpegno di circa 10 m<sup>2</sup>;
  - b. Cucina con camino, superficie di circa 20 m<sup>2</sup>;
  - c. Piccolo wc con lavello e vaso;



2. Corpo 2 – Piano 1 – civico 9 – costituito da:
  - a. Ingresso, superficie di circa 2 m<sup>2</sup>;
  - b. Camera da letto, superficie di circa 19 m<sup>2</sup>;
  - c. Bagno, superficie di circa 3 m<sup>2</sup>;
  - d. Terrazzo di circa 16 m<sup>2</sup>;



3. Corpo 3 – Piano terra – civico 11 – costituito da:
- Camera, superficie di circa 12,50 m<sup>2</sup>;
  - Bagno, superficie di circa 5,50 m<sup>2</sup>;
  - Sottotetto non accessibile dotato di luci, avente superficie analoga all'impronta del piano terra, circa 25,50 m<sup>2</sup>;



4. È, altresì, presente una corte esclusiva interamente pavimentata e delimitata avente una superficie di circa 72 m<sup>2</sup>.



## 5. Proprietà

L'immobile è pervenuto ai sigg. \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni, in virtù dei seguenti atti:

Avellino rp 14550 rg 20013 del 07-10-2006, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 41178/19299 del 03-10-2006 notaio Fasano Matteo di Salerno C.F. FSNMTT57Do6C361X, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Montoro Inferiore NCEU fgl.16 p.lla 105 sub.1, FRAZIONE PRETURO VIA PRATO, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 3,5; con unità



precedente identificata da fgl.10 p.lla 105. Quote di proprietà:  
in comunione legale per 1/2 di piena proprietà  
con  
, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ,  
11/55 di piena  
proprietà, come bene personale,  
di piena proprietà,  
11/55 di piena proprietà  
11/55 di piena proprietà, come bene  
personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come  
bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come  
bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene  
personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come  
bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene  
personale,  
1/55 di piena proprietà, come bene personale.

## 6. Situazione Urbanistica

Il comparto abitativo di cui fa parte l'unità oggetto della esecuzione immobiliare NRG 22/2021 ha beneficiato di un finanziamento per l'abbattimento e la ricostruzione ai sensi dell'art. 9 della legge 14 maggio 1981, n. 219, concessione n. 186 del 21.12.1987.

L'importo complessivo del buono contributo fu pari a Lire 315.451.740, all'allora proprietaria, fu assegnato un buono contributo pari a Lire 40.647.943 per la ricostruzione, oltre al contributo per la demolizione del manufatto edilizio danneggiato

In data 25.11.1989 fu approvata una variante – concessione n. 186 – var. 1 – con cui si rideterminò l'importo del buono contributo, in Lire 374.646.555, alla sig.ra furono assegnati Lire 47.635.560

Il 25.02.1997, con la concessione n. 186 – var. 2 – il buono contributo fu ancora rideterminato in Lire 314. 114.800, alla sig.ra fu riconosciuto l'importo di Lire 44.101.600.

In data 16.03.2004, è emesso il certificato di collaudo dei lavori di ricostruzione con conseguente possibilità di erogazione della rata di saldo del buono contributo assegnato ex L. 219/81 – Pratica n. 422/170.



## 7. Criteri di stima

I criteri di stima degli immobili sono molteplici, tra questi il criterio analogico, quello del costo di riacquisto o ricostruzione e del costo di riproduzione; tuttavia, nella pratica professionale, i metodi valutativi più utilizzati, possono essere sostanzialmente ricondotti alle seguenti principali metodologie:

### 1) Metodo della stima comparativa

Con il metodo di stima comparativa il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre suddivise, per appartenenza alla medesima categoria di destinazione, ossia, abitazioni civili, negozi, capannoni commerciali, aree fabbricabili o terreni. Le suddette quotazioni, allorché si riferiscano ai fabbricati, devono intendersi, secondo il lessico tecnico, relative alla superficie "commerciale"; con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali e la metà dei muri confinanti.

Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori; essi hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto. È, ad esempio, evidente che un appartamento ad uso di civile abitazione avrà un valore maggiore se sarà ubicato al piano attico piuttosto che al piano terreno. Ulteriore elemento di scostamento dalla media, a parità di ubicazione territoriale, può essere rappresentato dall'età, dallo stato di conservazione o dal valore storico e artistico del fabbricato

Applicando, via via, tutti i coefficienti, che dovessero risultare necessari e più adeguati ad una idonea e più precisa valutazione, si otterrà, infine, un numero di differenziazione unico, dato, appunto, dal prodotto di tutti i singoli moltiplicatori utilizzati.

Esistono coefficienti che tengono conto, come già accennato, del livello del piano (per gli appartamenti con ascensore il moltiplicatore previsto per il piano terreno è 0,90, mentre per l'ultimo piano è stabilito in 1,05), oppure della presenza di pertinenze collegate all'immobile principale (per la cantina il coefficiente è stabilito in 0,20; per il box c'è, invece, ampia variabilità, infatti, la valutazione differisce a seconda del tasso di difficoltà di reperimento del parcheggio osservato nella zona: si oscilla tra 0,80 e 1,40).

E ancora, sono previsti appositi coefficienti per uffici, magazzini, negozi, depositi, laboratori etc.

Ulteriori moltiplicatori dovranno, poi, essere adottati per operare le necessarie "correzioni", rispetto ai valori medi, riguardanti lo stato di conservazione, l'età, la tipologia dell'immobile considerato.

Anche agli immobili locati devono essere applicati dei numeri moltiplicatori i quali, però, hanno l'esclusiva funzione di ridurre il loro valore di mercato; ciò avviene proprio per il fatto che il bene non è immediatamente disponibile con conseguente contrazione nella richiesta da parte di eventuali e potenziali acquirenti.

Il metodo comparativo appena descritto, utilizzabile, comunque, per qualsiasi tipo di immobile, è, però, particolarmente indicato per fabbricati che non siano produttivi di reddito proprio come, ad esempio, le abitazioni monofamiliari.

Tuttavia, nel caso in cui, durante il periodo di tempo considerato, che deve, peraltro, essere il più recente possibile, proprio per tenere conto dell'effettivo valore di mercato, sia avvenuto un numero molto ridotto di transazioni, o le informazioni relative alle stesse siano esigue e comunque non sufficienti per una adeguata comparazione, il metodo appena descritto, da solo, potrebbe non essere sufficiente ai fini di un realistico apprezzamento. Sarà, allora, possibile applicare altri metodi e confrontare, eventualmente, i risultati così ottenuti.

### 2) Metodo della capitalizzazione delle entrate nette esigibili (rendita illimitata) e di attualizzazione dei flussi di cassa (rendita definita).

Nel caso si verifichi la situazione prospettata, in cui non vi siano sufficienti ed attendibili informazioni per una stima comparativa come sopra descritta, sarà utile, specie per la valutazione degli immobili di tipo commerciale, ricorrere a metodologie che tengano conto della componente reddituale; essa è rappresentata, in particolare, dai canoni comparativamente determinabili sulla base di situazioni note di mercato e quindi potenzialmente percepibili, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.

Nel caso si possa presumere, con l'ausilio di opportune ricerche di mercato, il valore di locazione annua per un dato fabbricato, sarà possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile.

All'entrata netta, ovvero il canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte, viene applicato un



opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 5% - 7% (il calcolo è dato da: entrata netta esigibile annua\* 100/5, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i). Si ottiene così il valore di mercato del fabbricato allo stato libero.

Sarà possibile calcolare, per immobili similari, ma locati, il loro valore di mercato partendo dalla stima del fabbricato libero, preso come riferimento, applicando, però, alla stessa, gli opportuni coefficienti di correzione previsti per i vari tipi di locazione (ad esempio, per fabbricati locati in cui sia il canone che la durata sono liberi è applicabile un coefficiente pari a 0,95; per le locazioni uso turistico è invece previsto un valore di 0,99).

La valutazione dell'immobile può anche essere determinata in funzione dei flussi di cassa prodotti nel corso di un arco temporale prestabilito.

Vengono utilizzate, in proposito, le medesime formule che si rendono necessarie per l'analisi degli investimenti. I flussi di cassa previsti vengono attualizzati, (valore corrente di un flusso di cassa futuro) e le previsioni sono realizzate mediante i contratti di locazione esistenti o in mancanza, tramite i canoni di locazione mediamente praticati dal mercato per tipo di immobile e zona geografica di ubicazione. I flussi suddetti si conteggiano al netto dei costi di esercizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, dell'Imposta Comunale sugli Immobili, e sono aumentati di eventuali agevolazioni finanziarie e/o fiscali (detrazione interessi passivi su mutui ipotecari). Il periodo di riferimento è in genere stabilito in 5 anni. La sommatoria dei flussi così calcolata viene aumentata del cosiddetto valore residuale di cessione calcolato sulla base dell'utile netto relativo al primo anno successivo a quello assunto come ultimo nell'analisi di attualizzazione.

Per ciò che concerne, infine, il tasso di sconto da applicare nel calcolo di attualizzazione, è lecito poterlo esprimere come la sommatoria del valore del tasso di interesse applicato ai titoli di stato con scadenza corrispondente a quella dell'analisi prospettata e del premio per il rischio in genere compreso nel settore immobiliare nella misura di 1% - 3%.

Al valore così ottenuto è possibile applicare un'ulteriore incremento percentuale (0% - 5%) che può essere giustificato dalla particolare tipologia dell'immobile considerato, dalla zona di ubicazione, dalle politiche fiscali locali e di investimento sul territorio, dalla qualità dei contratti di locazione e così via. Si può, infine, presumere un tasso costante per tutti gli "n" anni di durata dell'analisi.

A conclusione si può rappresentare la valutazione dell'immobile utilizzando la formula finanziaria della rendita definita ovvero:

$$V = \sum F C_t / (1+i)^t + V_r / (1+i)^n$$

in cui:

V = valore dell'immobile

$\sum$  = sommatoria per "t" che va da 1 a "n";

FC<sub>t</sub> = flusso di cassa disponibile al tempo t (t = 1, 2, 3...n);

i = tasso di attualizzazione;

V<sub>r</sub> = valore residuo del fabbricato

## **8. Stima del probabile valore di mercato**

Applicando il metodo sintetico comparativo di cui si è detto nel paragrafo precedente, si è addivenuti alla individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva NRG 22/2021.

Adottando i valori di mercato rilevabili, corretti mediante l'applicazione di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, si ottengono i più probabili valori di mercato seguenti.

### **8.1 Superficie Commerciale**

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

### Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
<b>Precisazioni</b>		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%



<b>Portici e Patii</b>	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
<b>Corti e Cortili</b>	10%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"</b>	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
<b>Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"</b>	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Precisazioni</b> per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
<b>Cantine, Soffitte e Locali accessori</b> (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
<b>Locali accessori</b> (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
<b>Locali tecnici</b>	15%	altezza minima di mt 1,50
<b>Box</b> (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
<b>Box</b> (non collegato ai vani principali)	50%	
<b>Box</b> (collegato ai vani principali)	60%	
<b>Posti auto coperti</b> (in autorimessa collettiva)	35%	
<b>Posti auto scoperti</b>	20%	

1. La superficie catastale dell'unità abitativa è pari a 90,00 m<sup>2</sup>.
2. La superficie commerciale totale è pari a 116,35 m<sup>2</sup>.

## 8.2 Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare è posizionata nella frazione Prato del territorio del comune di Montoro.

La zona è caratterizzata da scarso traffico veicolare, edificazione non intensiva, ottimo comfort acustico e climatico, eccellente soleggiamento, a ridosso di zone agricole.

Sono presenti attività commerciali di beni di necessità primaria.

Sebbene a bassa frequenza, la zona è servita da un servizio di trasporto pubblico locale.





### 8.3 Valori di mercato unitari.

Il mercato immobiliare attuale è caratterizzato da scarsa dinamicità, sia in generale ma segnatamente nella zona di nostro interesse, pertanto, non sono disponibili dati significativi ed abbastanza numerosi da costituire una serie attendibile, quindi ci si deve riferire ai dati pubblicati da osservatori qualificati.

#### Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 2° fascia: valore medio 741,00 €/mq



#### Banca dati delle quotazioni immobiliari

##### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTORO

Fascia/zona: Suburbana/PETRURRO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1050	L	2,9	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1200	L	3,6	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	860	1050	L	3,2	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	860	L	2,6	3,3	L
Box	NORMALE	580	840	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1300	L	4,1	4,9	L
Ville e Villini	NORMALE	890	1200	L	3,3	4,1	L

**9. Più probabile valore di mercato della unità immobiliare**

Comune di Montoro (AV) – Via Prato/Sottana, n. 9 – 11 -

Foglio 16 – Mappale 105 – sub 1 - A/4 – Piano T - 1 – 3,5 vani

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

<b>Immobile sito in:</b>			
MONTORO		prov. AV	
PRATO/SOTTANA		9-11	C.A.P. 83025
edificio		scala	
		piano	T-1
		int.	

<b>Dati catastali:</b>	Foglio	16	Partic.	105	Sub.	1
	Piano	T-1	Categoria catast.	A/4	Consist. cat.	3,5 vani

<b>Proprietà:</b>	

<b>Consistenza:</b>	Sup. resid/le coperta Mq.	97,70	Mq. Comm.li	97,70
	Sup. scoperta Mq.	87,60	Mq. Comm.li	12,27
	Sup. accessori Mq.	25,50	Mq. Comm.li	6,38

<b>Caratteristiche e coefficienti correttivi</b>		
APPARTAMENTO	PIANO : terra	0,90
	STATO CONSERVATIVO : da ristrutturare parzialmente	0,95
	AFFACCIO : su più di due lati	1,00
	ESPOSIZIONE : discretamente assoluta	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media	1,00
	VISTA : su verde o panoramica	1,05
	REGIME LOCATIVO : libero da locazione	1,00
EDIFICIO	TIPOLOGIA : non intensivo	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	SPAZI CONDOMINIALI : senza rilevanti spazi	1,00
	APPART. PORTIERE : senza appartamento portiere	1,00

<b>Calcolo del valore di mercato</b>			
<i>Elementi per l'elaborazione del calcolo</i>	a)	Valore medio unitario di zona :	€ 700,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq. 116,35
	c)	Prodotto dei coefficienti :	0,90
a) x b) x c)	<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =</b>		<b>€ 73.300,50</b>



## 10. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva NRG 22/2021, siti in territorio di MONTORO, risulta in definitiva:

### **LOTTO UNICO**

- a. Fabbricati: Foglio 16 – Particella 105 - sub 1 - Cat. A/4 – vani 3,5  
p.p.v.m. = **Euro 73.300,50**

#### 10.1 Revisione del valore di mercato

In considerazione dello stato d'uso e manutenzione rilevato, si ritiene che siano necessari lavori di manutenzione ed adeguamento:

- Installazione caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria;
- Messa a norma dell'impianto elettrico;
- Lavori di risanamento degli intonaci per la presenza, in particolare al piano terra, di umidità di risalita;
- Manutenzione infissi e porte;

quindi, il valore ottenuto va adeguato in ragione di quanto sopra.

Si stima che il valore ottenuto debba essere ridotto di una percentuale del 10%, pertanto, il valore che si ottiene è il seguente:

$$\text{p.p.v.m. (adeguato)} = 73.300,50 \times 0,90 = 65.970,45$$

Il più probabile valore di mercato del lotto costituito dalla unità abitativa, in cifra tonda, risulta pari ad

**Euro 66.000,00**  
(Euro sessantaseimila/00)

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

Mercogliano, 09.11.2021

**tecnico incaricato dott. ing. Fiorentino Di Nardo**

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI AVELLINO AL N. 1034

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO AL N. 631

P.IVA 02384680647

ph. 333.4233711

