

TRIBUNALE DI AVELLINO

Procedimento: Procedura esecutiva immobiliare promossa da: PRISMA SPV S.R.L.
– e per essa la mandataria doValue S.p.a. contro

Giudice: Dott. Astianatte de Vincentis

Custode: Avv. Giuseppe Cannizzaro

RELAZIONE

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

☎: +39-0825-753362 📞: +39-328-8136350 / +39-335-5787519 ✉: studio.valentino@alice.it PEC: carmelina.valentino@archiworldpec.it



INDICE

PREMESSA:	3
OPERAZIONI PERITALI EFFETTUATE	3
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	6
CONSISTENZA IMMOBILE	9
PRATICHE EDILIZIE	12
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	15
CRITERIO DI STIMA	15
VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	16
CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO.....	18
FONTI DI INFORMAZIONI.....	18
CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA.....	19

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

☎: +39-0825-753362 📞: +39-328-8136350 / +39-335-5787519 ✉: studio.valentino@alice.it PEC: carmelina.valentino@archiworldpec.it



PREMESSA:

In data 04 Maggio 2024 il Giudice Dott. Astianatte de Vincentis conferiva alla sottoscritta Dott. Arch. Carmelina Valentino, con studio in Monteforte Irpino (AV) alla via Annarumma n. 14, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Avellino al n. 796 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Avellino al n. 1154, l'incarico di redigere la stima dell'immobile pignorato oggetto della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 16/2024 del Tribunale di Avellino.

In data 09 Maggio 2024 è stato depositato il verbale di giuramento.

Udienza di comparizione delle parti, fissata per il giorno 08 Ottobre 2024.

OPERAZIONI PERITALI EFFETTUATE

La sottoscritta ha svolto gli adempimenti di seguito riportati:

- Ha proceduto allo studio preliminare della documentazione presente sul Portale Servizi Telematici.
- Si è recata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Avellino per ricerche, visure catastali e ispezioni ipotecarie relative al bene oggetto di stima (Cfr. Allegato n. 1).
- Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Avellino ha ritirato la copia dell'atto di Compravendita del Notaio Massimo des Loges Repertorio n. 151097 Raccolta n. 18925 del 26 Gennaio 2007 con il quale ... ha acquistato il bene oggetto della stima. (Cfr. Allegato n. 2).
- Ha inviato al Comune di Monteforte Irpino, dove è sito il bene, a mezzo PEC, la richiesta di accesso agli atti al fine di reperire la documentazione inerente la regolarità urbanistica dell'immobile da stimare ed informazioni circa gli oneri e tributi per eventuali regolarizzazioni urbanistiche (Cfr. Allegato n. 3).
- Ha eseguito accessi presso gli uffici pubblici sia di persona sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line per acquisire la documentazione e i dati necessari per l'individuazione del bene oggetto della procedura.
- Mediante lettera raccomandata A/R inviata in data 22/05/2024, ha comunicato a ... l'inizio delle operazioni di sopralluogo fissato per il giorno 28 Maggio 2024 alle ore 16.00 presso il bene oggetto della procedura. Stessa comunicazione è stata inoltrata

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



al custode ed agli avvocati. (Cfr. Allegato n. 4). La stessa è ritornata al mittente con l'indicazione di "destinatario sconosciuto".

- Il giorno 28 Maggio 2024, unitamente con il Custode Avv. Giuseppe Cannizzaro si è recata in Monteforte Irpino alla via Luigi Amabile per effettuare il primo accesso. ... non si è presentata all'accesso programmato. L'immobile non risultava occupato da alcuno. (Cfr. Allegato n. 5).
- In data 04 Luglio 2024 alle ore 16:30, in seguito a provvedimento di autorizzazione del G. E. Dott. Astianatte de Vincentis del 22 Giugno 2024, hanno avuto inizio le operazioni peritali. Sui luoghi erano presenti oltre alla scrivente: l'avv. Giuseppe Cannizzaro, il Carabiniere ..., l'APS ..., il fabbro (Cfr. Allegato n. 5).

Si procede a relazionare come previsto dall'incarico.

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Unità immobiliare sita nel comune di Monteforte Irpino (AV)

N	Dati identificativi			Dati di classamento					Altre annotazioni
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati derivanti da
1	17	324		A/4	3	7,5 vani	149 m ²	€ 484,18	Variazione del 15/10/2992 Pratica n. AV0067556 in atti dal 21/04/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 177.1/1992)
Indirizzo				via Luigi Amabile n. 47 piano: T-1-2					



Sovrapposizione ortofoto e mappa catastale

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

☎: +39-0825-753362 📞: +39-328-8136350 / +39-335-5787519 ✉: studio.valentino@alice.it PEC: carmelina.valentino@archiworldpec.it



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Tale bene è attualmente di proprietà ..., ..., C.F. All'atto della stipula del contratto di compravendita di stato civile (Cfr. Allegato n. 2)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Foto ingresso principale

L'immobile è sito in Monteforte Irpino, vi si giunge percorrendo dalla Strada Statale 7 bis, via Luigi Amabile (Strada comunale Portella di Sotto) o via Acquolella. L'immobile ha due ingressi, il principale si affaccia su uno slargo mentre il secondario sul vicolo che porta sulla S.S. 7bis.

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



È composto, come risulta da visura catastale, da sette vani e mezzo e si sviluppa tra piano terra, primo piano e secondo piano.



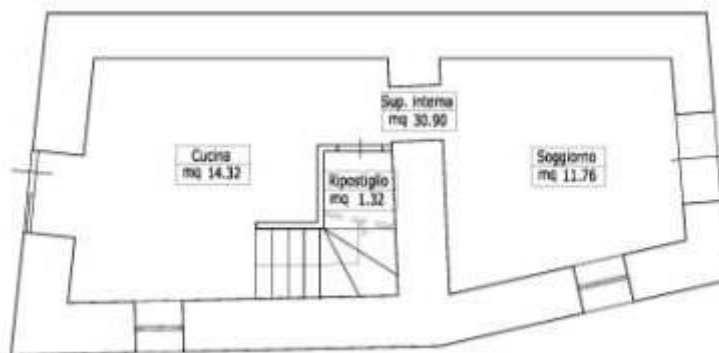
L'immobile fa parte di una cortina di fabbricati costruiti in data anteriore al 1 Settembre 1967 ed in gran parte ristrutturati dopo il terremoto del 1980. La località Portella è una delle zone di Monteforte anticamente più abitate grazie alla presenza di due sorgenti d'acqua. Poco lontano si trova la chiesa dedicata al culto di Maria SS del Carmelo risalente al 1300. Non vi sono attività commerciali se non un piccolo ristorante tipico. L'area non si presenta densamente abitata, infatti molte abitazioni risultano non abitate o in stato di totale abbandono.

Nello specifico, l'immobile, oggetto della presente relazione, è composto da tre piani fuori terra. La struttura portante è in muratura di tufo, solai in c.a. misto a travetti precompressi e laterizi forati, intonaco interno ed esterno, pavimenti in gres, infissi interni ed esterni in legno. Si allega alla presente relazione il rilievo fotografico. (Cfr. Allegato n. 6)

Dott. Arch. Carmelina Valentino

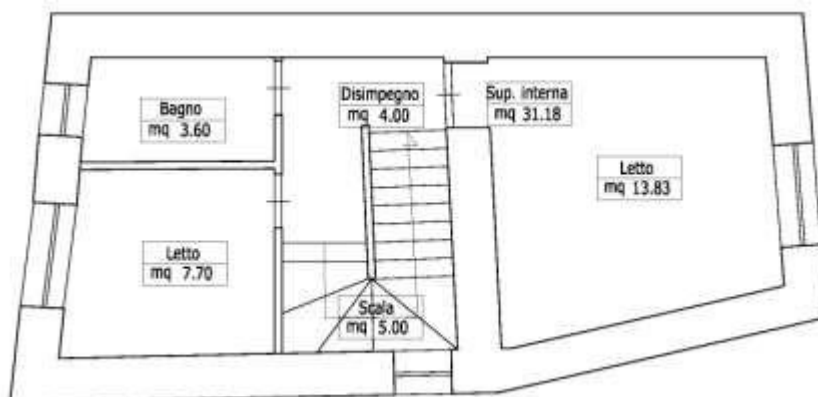
Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



PIANTA PIANO TERRA

Dallo slargo comunale si accede, attraverso una porta in legno e vetro (trovata forzata e chiusa con un lucchetto), ad un vano soggiorno illuminato da una piccola finestra (infisso con scuri in legno che si affaccia su via Luigi Amabile).

Attraverso una porta si accede al locale cucina che presenta una porta d'ingresso secondario (in legno e vetro con scuri interni in legno) che si apre sul vicolo. In questo ambiente vi è un termocamino rivestito con mattoni. L'intero piano terra presenta una pavimentazione con piastrelle in gres. Ha un'altezza interna di circa 2.80 m.

PIANTA PIANO PRIMO

Tra i due ambienti, appena descritti, vi è la scala in marmo che porta al piano primo dove si sviluppano due camere ed un bagno. Il vano scala è illuminato da una piccola finestra che si affaccia su via Luigi Amabile. La camera da letto grande è illuminata da una finestra con scuri in

Dott. Arch. Carmelina Valentino

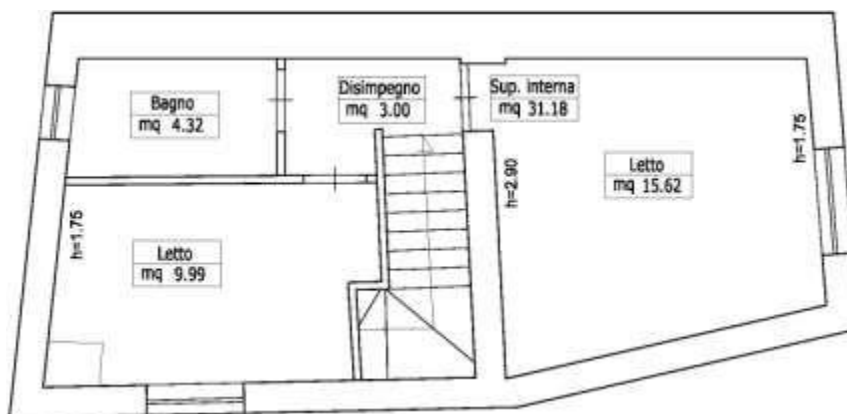
Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

☎: +39-0825-753362 📞: +39-328-8136350 / +39-335-5787519 📧: studio.valentino@alice.it PEC: carmelina.valentino@archiworldpec.it



legno che si apre sullo slargo, mentre l'altra si affaccia sul vicolo ed è illuminata da una finestra sempre in legno con scuri esterno. Il bagno presenta: lavandino, sanitari e vasca da bagno. Il piano ha un'altezza interna di circa 2.70 m.

PIANTA PIANO SECONDO



Il secondo piano presenta la stessa distribuzione interna del piano inferiore. La camera più piccola presenta una finestra che si apre sul prospetto laterale di via Luigi Amabile.

Gli ambienti al secondo piano presentano un'altezza interna variabile che va da 2.90 m nella parte centrale a 1.75 m ai lati.

Tutti i piani presentano pareti intonacate e tinteggiate mentre quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle in gres come la pavimentazione di tutti gli ambienti.

CONSISTENZA IMMOBILE

Segue il calcolo della superficie commerciale che è data dalla somma delle seguenti voci:

- la superficie lorda dell'unità immobiliare, compresi tutti i muri interni;
- il 100% dei muri perimetrali non confinanti con altra proprietà;
- il 50% dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà.

L'applicazione dei sopraccitati coefficienti alle superfici rilevate ha determinato i prospetti riassuntivi che seguono:

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



Planimetria Piano Terra H = 2,80 m						
N.	Destinazione	S.U.R.	S.N.R.	S.L.	Coeff. correttivo	Sup.commerc.
1	Soggiorno	11,76		50,85	1	50,85
2	Cucina	14,32				
3	Ripostiglio	1,32				
Totale		27,40				50,85

Planimetria Piano Primo H = 2,80 m						
N.	Destinazione	S.U.R.	S.N.R.	S.L.	Coeff. correttivo	Sup.commerc.
1	Letto	13,83		50,85	1	50,85
2	Disimpegno	3,83				
3	Bagno	3,60				
4	Letto	7,07				
Totale		28,33				50,85

Planimetria Piano Secondo H = 2,90 m, h= 1,75						
N.	Destinazione	S.U.R.	S.N.R.	S.L.	Coeff. correttivo	Sup.commerc.
1	Letto	15,62		50,85	1	50,85
2	Disimpegno	3,00				
3	Bagno	4,32				
4	Letto	9,99				
5	Scala	5,00				
Totale		37,93				50,85

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



LOTTO UNICO - Unità immobiliare sita in Monteforte Irpino (AV), alla via Luigi Amabile n. 47

Proprietà: piena ed intera.

Ubicazione: via Luigi Amabile n. 47.

Consistenza: è composto da 3 Piani: piano terra, piano primo, piano secondo (sottotetto).

Confini: a nord con la strada comunale, a sud con lo slargo comunale, ad est con altra proprietà e ad ovest con via Luigi Amabile.

Dati catastali: N.C.E.U. al foglio 17 Particella 324.

Conformità catastale: il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Provvedimenti autorizzativi: Autorizzazione per lavori di costruzione-riparazione, assegnazione contributi rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino in data 17 Febbraio 1986 n. Prot. 892.

Conformità urbanistica: lo stato dei luoghi è conforme a quanto riportato nei grafici della su indicata autorizzazione.

Prezzo base: 47.229,48 €

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

☎: +39-0825-753362 📞: +39-328-8136350 / +39-335-5787519 ✉: studio.valentino@alice.it PEC: carmelina.valentino@archiworldpec.it



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

L'immobile è intestato a ... (C.F. ...) ... a ... il

L'immobile è pervenuto a ... con Atto del 26/01/2007 Pubblico ufficiale Des Loges Massimo, sede Avellino, repertorio n. 151097/18925, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 30/01/2007 al n. 1893 (Cfr. Allegato n. 2); favore: ... (C.F. ...) ... a ... il ... per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: ... nato a ... il ... per i diritti di 1/1 di piena proprietà. Al signor ... il suddetto immobile è pervenuto in virtù di successione al padre ..., nato a ... il ... e deceduto in data ... (relativa denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino il 28/03/2002 classificata al n. 93 vol.762).

Al momento della stipula del contratto di compravendita ... era di stato civile

PRATICHE EDILIZIE

Dall'accesso agli uffici del Comune di Monteforte Irpino (AV) e dallo studio della documentazione si rileva che il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1 Settembre 1967, ha subito notevoli danni in seguito al sisma del 23 Novembre 1980 e 14 Febbraio 1981. Pertanto è stato interessato da intervento di ristrutturazione.

Presso l'UTC del comune di Monteforte sono stati individuati i seguenti documenti:

- Pratica n. 892 del 17 Febbraio 1986 con la quale si assegnava contributo di Lire 43.420.104 e si autorizzava ... ad effettuare i lavori di riparazioni dell'immobile sito in via Luigi Amabile danneggiato dal terremoto del 23/11/1980 e 14/02/1981 e dichiarato inagibile; (Cfr. Allegato n. 7)

REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Dal confronto tra il progetto assentito, rilasciato in copia conforme all'originale in data 10/09/2024 dal UTC del Comune di Monteforte Irpino, allegato alla Pratica n. 892 del 17 Febbraio 1986, Progetto di Variante per la ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione ai sensi della legge n. 219 del 14/05/1981, e lo stato attuale dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo, **non** risultano difformità planimetriche relative alla diversa distribuzione degli

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



spazi interni. Premesso che nell'atto di compravendita, riportato nel paragrafo precedente, viene indicata la data di costruzione dell'immobile antecedente al 1 Settembre 1967, tale epoca si può presumibilmente confermare sia per il contesto storico del "Borgo Portella" in cui si trova il bene, sia dalla tipologia edilizia e dai materiali utilizzati. Quanto detto si può evincere anche dalla relazione tecnica del provvedimento autorizzativo di cui sopra, nella quale il tecnico progettista descrive le parti strutturali dell'edificio prima della riparazione e consolidamento post danni del terremoto. Nel dettaglio, vengono riportati: struttura portante in muratura di tufo, solai in legno, copertura in legno con tegole sovrapposte, piattabande in legno.

REGOLARITÀ DEL BENE PIGNORATO SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dallo studio della documentazione reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Avellino è emerso che lo stato dei luoghi corrispondono a quanto riportato sulle planimetrie catastali.

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile non risulta occupato.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Iscrizione contro del 30/01/2007 – Registro Particolare 308 R.G. 2298
Pubblico Ufficiale Des Loges Massimo Repertorio 151098 del 26/01/2007 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Immobili siti in Monteforte Irpino (AV)
Soggetto debitore
- Iscrizione contro del 04/07/2007 - Registro Particolare 3463 R.G. 14210 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 144976/71 del 19/06/2007
Ipoteca Legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D. LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01
Immobili siti in Monteforte Irpino (AV)
Soggetto debitore
Annotazione n. 3720 del 18/12/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- Iscrizione contro del 02/10/2009 – Registro Particolare 2359 R.G. 19280
Pubblico Ufficiale EQUITALIA POLIS SPA Repertorio 364/2009 del 28/09/2009

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



Ipoteca Legale derivante da Ipoteca esattoriale

Immobili siti in Monteforte Irpino (AV)

Soggetto debitore

Annotazione n. 708 del 08/04/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- Trascrizione contro del 26/03/2014 - Registro Particolare 4527 R.G. 5270

Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 493/2014 del 24/01/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Monteforte Irpino (AV)

- Trascrizione contro del 23/02/2024 - Registro Particolare 2852 R.G. 3389

Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 2915 del 08/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Monteforte Irpino (AV)

VERIFICA DEI BENI SE RICADENTI SU SUOLO DEMANIALE

L'immobile non ricade su suolo demaniale

VERIFICA DELL'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

Sull'immobile oggetto di procedura non vi sono altri pesi od oneri

ALTRE INFORMAZIONI SU SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI

PROCEDIMENTI IN CORSO

Sull'immobile non gravano spese fisse di gestione o manutenzione, né spese condominiali.

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

☎: +39-0825-753362 📞: +39-328-8136350 / +39-335-5787519 📧: studio.valentino@alice.it PEC: carmelina.valentino@archiworldpec.it



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

CRITERIO DI STIMA

Il processo estimativo ha come punto di partenza la definizione del criterio di stima da adottare, che viene scelto in base al tipo di aspetto economico che si deve valutare e che consiste, in fase preliminare, nello stabilire lo scopo per cui viene eseguita la stima stessa. Il criterio di stima adottato è quello della determinazione del valore venale del bene, ossia del valore che il bene assume sul mercato immobiliare locale. Sono stati esclusi altri criteri di stima, quali il valore di costo, di trasformazione, di surrogazione o complementare, in quanto ritenuti non rispondenti a definire il contenuto economico che, invece, dovrà essere definito quantificando la somma di moneta scambiabile con il bene in una libera compravendita. Per giungere, poi, alla formulazione del giudizio di stima, si procede attraverso la scelta del metodo di stima, che si basa sempre sulla comparazione fra le caratteristiche del bene oggetto di stima con quelle di altri beni simili. Nel caso in esame si è utilizzato il metodo sintetico comparativo. Il procedimento consiste nel comparare il fabbricato da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per tale indagine si applica come parametro di comparazione la superficie coperta degli ambienti espressa in mq, come quello più consono a stabilire il più probabile valore di mercato in una libera contrattazione. Il metodo scelto è quello che sicuramente dà più affidamento e fornisce le maggiori garanzie di realtà, in quanto, nel suo deciso e perentorio giudizio, considera fattori, parametri e sfumature del mercato, quali: caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, che possono sfuggire ad altri metodi. Il valore di mercato V_x è così uguale al prodotto del prezzo medio di riferimento per i punti di merito K_i (numeri moltiplicatori) legati a caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche, caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia) e produttive. Ogni caratteristica è diversa ed è attribuita in funzione dell'utilità ad essa riconosciuta sulla base dell'esperienza estimale.

In virtù di tale sistema d'analisi, le caratteristiche da adottate per la stima sono di tre tipi:

- *ambientali, ossia proprie della zona,*
- *relative all'edificio;*
- *relative all'alloggio.*

Per ogni caratteristica esaminata si fa corrispondere un opportuno coefficiente di valutazione che definisce il peso di ciascuna di essa sulla stima del valore del bene.

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

☎: +39-0825-753362 📞: +39-328-8136350 / +39-335-5787519 ✉: studio.valentino@alice.it PEC: carmelina.valentino@archiworldpec.it



I valori dei coefficienti che sono stati utilizzati sono i seguenti:

<i>Caratteristiche</i>	<i>Coefficiente (K_i)</i>
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

Tali coefficienti servono per il calcolo del valore convenzionale dell'immobile.

VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

○ **CARATTERISTICHE AMBIENTALI**

- Caratteristiche posizionali della zona in cui ricade il cespite oggetto di valutazione (centralità, vicinanza, ecc...);
- Caratteristiche funzionali (urbanizzazione primaria, secondaria, terziaria, sia in positivo che in negativo);
- Caratteristiche estetiche (visuale e fruizione diretta);

○ **CARATTERISTICHE AMBIENTALI**

• Caratteristiche Posizionali della zona	<i>Coefficiente (K_i)</i>
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

<i>Caratteristiche Funzionali</i>	<i>Coefficiente (K_i)</i>
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

<i>Caratteristiche Estetiche</i>	<i>Coefficiente (K_i)</i>
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

Coefficiente globale riferito alle caratteristiche ambientali, calcolato con il prodotto di tutti i su indicati coefficienti è: **K_{ia} = 0,73**

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



○ **CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO**

- Estetiche;
- Conservazione.

• Caratteristiche Estetiche	Coefficiente (K_i)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

Caratteristiche Conservazione	Coefficiente (K_i)
Livello superiore alla media	1,10
Livello ordinario	1,00
Livello inferiore alla media	0,90

Coefficiente globale riferito alle caratteristiche dell'edificio, calcolato con il prodotto di tutti i su indicati coefficienti è: **K_{ib}= 0,81**

○ **CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

- Funzionali;
- Varianti estetiche e di conservazione;
- Varianti posizionali e dimensionali.

• Caratteristiche Funzionali	Coefficiente (K_i)
Livello superiore alla media	1.10
Livello ordinario	1.00
Livello inferiore alla media	0.90

Caratteristiche Estetiche e di Conservazione	Coefficiente (K_i)
Livello superiore alla media	1.10
Livello ordinario	1.00
Livello inferiore alla media	0.90

Caratteristiche Posizionali e Dimensionali	Coefficiente (K_i)
Livello superiore alla media	1.10
Livello ordinario	1.00
Livello inferiore alla media	0.90

Coefficiente globale riferito alle caratteristiche dell'unità immobiliare, calcolato con il prodotto di tutti i su indicati coefficienti è: **K_{ic}= 0,73**

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore dell'unità immobiliare pari a:

$$K_i = K_{ia} 0,73 \times K_{ib} 0,81 \times K_{ic} 0,73 = 0,43$$

FONTI DI INFORMAZIONI

Agenzia del Territorio di Avellino, OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), Agenzie immobiliari della zona, informazioni desunte in loco. (Cfr. Allegato n.9)

VALUTAZIONE

I valori di mercato attuali sono stati reperiti nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Avellino e indagini dirette svolte presso alcune agenzie immobiliari della zona. L'Agenzia del Territorio, che gestisce l'O.M.I. ai sensi del D.Lgs. n° 300/1999 (comma 3, art. 64), ha l'obiettivo di contribuire alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività della stessa Agenzia nel settore delle procedure estimative. I dati ultimi disponibili utilizzati sono relativi al 2° semestre 2023 della Provincia di Avellino, (Cfr. Allegato n. 8) e nello specifico concernenti il Comune di Monteforte Irpino (AV):

- fascia/zona: Periferica/LOC.PORTELLA;
- tipologia prevalente: abitazioni civili;
- destinazione: residenziale
- tipologia immobile oggetto di stima: abitazione di tipo economico
- valore minimo: € 650,00 al mq;
- valore massimo: € 790,00 al mq.

Le fasce di prezzo contenute nella Banca dati dell'OMI si riferiscono a valori di larga massima cui sfuggono le peculiari condizioni dell'immobile oggetto di stima. Relativamente ai valori di compravendita riscontrati presso le agenzie immobiliari del luogo si è rilevato un prezzo medio di mercato che non si discosta dai valori su indicati.

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy



CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

In virtù delle considerazioni su riportate si può considerare il valore di mercato di € 720,00 al metro quadrato. Moltiplicando tale valore per il coefficiente correttivo, viste le condizioni dell'unità immobiliare che allo stato necessita di lavori di ristrutturazione, ed è pertanto inutilizzabile, pari a 0,66, il valore unitario adeguato per l'immobile oggetto di stima corrisponde a:

$$\mathbf{€\ 720,00\ x\ 0,43\ =\ 309,60\ €\ /mq.}$$

Pertanto, avremo un valore pari a:

$$\mathbf{mq\ 152,55\ x\ 309,60\ €/mq\ =\ 47.229,48€}$$

Ringraziando, per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni che dovessero rendersi necessari.

Monteforte Irpino, 06/09/2024

Il Tecnico

(Dott. Arch. Carmelina Valentino)

Dott. Arch. Carmelina Valentino

Via Annarumma n. 14, 83024 Monteforte Irpino (AV) Italy

