

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)  
II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. N. 91/2017 R.G.E.  
BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA VS OMISSIS  
G.E.: dott. GAETANO GUGLIELMO  
UDIENZA 21 MAGGIO 2018**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA**  
*contro*  
**sig.ra OMISSIS**

**Il C.T.U.**  
**ing. BIAGIO VIGILANTE**  
Via Principe Amedeo n°52  
83029 - Solofra (AV)  
Tel./fax: 0825/581663  
Cell.: 393/9390047  
email: biagiovigilante@hotmail.com  
p.e.c.: biagio.vigilante@ingpec.eu

**APRILE 2018**

## **INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE.....</b>	<b>6</b>
1.1. Operazioni peritali.....	6
1.1.1. Verbale di primo sopralluogo.....	6
1.2. Dati acquisiti.....	7
<b>2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....</b>	<b>7</b>
<b>3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA.....</b>	<b>12</b>
5.2. Stima sintetica-diretta .....	12
5.3. Stima analitica-indiretta .....	14
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>15</b>

## **INDICE DELLE FIGURE**

<i>Figura 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi di causa – .....</i>	<i>8</i>
<i>Tabella 1 – Dimensioni interne dei locali – .....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 2 – Planimetria –.....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 3 – Planimetria –.....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 4 – Vista esterna –.....</i>	<i>12</i>
<i>Figura 5 – Vista ingresso principale – .....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 6 – Vista piazzale antistante –.....</i>	<i>12</i>
<i>Figura 7 – Vista piazzale laterale –.....</i>	<i>10</i>
<i>Figura 8 – Vista soggiorno –.....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 9 – Vista cucina 1 –.....</i>	<i>11</i>
<i>Figura 10 – Vista cucina 2 –.....</i>	<i>13</i>
<i>Figura 11 – Vista scala –.....</i>	<i>11</i>
<i>Figura 12 – Vista camera letto 1 –.....</i>	<i>11</i>
<i>Figura 13 – Vista camera letto 2 –.....</i>	<i>11</i>
<i>Figura 14 – Vista camera letto 3 –.....</i>	<i>14</i>
<i>Figura 15 – Vista ingresso bagno e ripostiglio – .....</i>	<i>11</i>

**Ill.mo G.E. dott. GAETANO GUGLIELMO**  
**Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari**  
**del Tribunale di Avellino (AV)**

**PREMESSA**

Con ordinanza di nomina del mese di Ottobre 2017 [cfr. allegato n.01], la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **ing. Biagio Vigilante**, con studio in Solofra (AV), alla via Principe Amedeo n. 52, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 82/B ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n. 1540, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n. 91/2017 promosso dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro la Sig.ra OMISSIS, invitandomi a comparire il giorno 16 Ottobre 2017, per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti e compiti [cfr. allegato n.02].

Premesso che il sottoscritto ha:

- a) individuato esattamente i beni oggetti di pignoramento, i quali non sono frazionabili;
- b) verificato la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- c) verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ossia lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili;

sostanzialmente, il quesito posto è il seguente:

**1) redigere una relazione generale di consulenza** che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A.** l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94 e ss. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B.** la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie

utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;

- C.** il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili, ecc.);
- D.** la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;
- E.** Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;
- F.** allegghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;

- G.** per la categoria terreni alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di *jus aedificandi*, diritti reali e servitù;
- H.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleggi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c;
- I.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c, alleggi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleggi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;
- J.** per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleggi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;
- K.** per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;
- L.** depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo

occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;

**M.** il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## **1. QUADRO DELLE ATTIVITA' SVOLTE**

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati necessari per rispondere ai quesiti posti.

### **1.1. Operazioni peritali**

A seguito del mandato conferito dal Giudice Esecutore, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando un sopralluogo per acquisire dati ed informazioni utili alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica [cfr. allegato n. 03]. In particolare il Sottoscritto in data 11 dicembre 2017 in accordo con la parte debitrice, dopo comunicazioni scritte per mezzo di posta raccomandata, ha avuto accesso ai luoghi di causa in Avellino in via Zanotti Bianco n.7 nell'appartamento della Sig.ra OMISSIS.

#### ***1.1.1. Verbale di effettivo sopralluogo***

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 11 dicembre 2017 alle ore 10:00 presso i luoghi della procedura in Avellino in via Zanotti Bianco n.7.

Ivi giunto, dopo richiesta dello scrivente, si è constatato la presenza della Sig.ra OMISSIS, quale parte debitrice del presente procedimento.

Alla presenza della suddetta, si è provveduto a prendere visione dei luoghi di causa, effettuando significativo rilievo metrico e fotografico ed acquisendo informazioni e notizie utili alla redazione della presente. Dopo aver dato lettura del conferimento di incarico, dei quesiti posti dal giudice e dei tempi occorrenti per la stesura della relazione, il verbale viene chiuso alle ore 11:00, riservandomi di stabilire e fissare un altro sopralluogo, se necessario.

## 1.2. Dati acquisiti

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione della documentazione presente nei fascicoli di produzione depositati dalle parti, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti, dati ed informazioni presso enti pubblici, quale Comune di Avellino (AV).

In particolare:

- ✚ Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Avellino (AV), sono state acquisite:
  - ✓ Copia del Autorizzazione Edilizia richiesta dal Committente ~~XXXXXXXXXX~~ (un precedente proprietario) meglio indicata come Concessione Edilizia in Sanatoria n.1567 del 15.11.89 di abusi commessi in merito a due balconi ed una veranda e di cui lo scrivente ha ricevuto dal Comune di Avellino solo il titolo autorizzativo con assenza di elaborati grafici che individuano l'immobile.
- ✚ Presso l'Agenzia del Territorio Avellino, sono state acquisite:
  - ✓ Planimetrie e Visure catastali riportati nel N.C.E.U. del Comune di Avellino (AV) al foglio 44, part. 35 sub 11 intestata a OMISSIS.

## 2. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il bene oggetto di contenzioso è costituito da un appartamento al piano secondo di un edificio per civili abitazioni, condominiale, di quattro livelli, lungo la direttrice Via Zanotti Bianco in Avellino. Tale fabbricato è costituito da un parcheggio pubblico a servizio degli abitanti della zona con accesso tramite la strada pubblica carrabile. L'immobile di proprietà della parte convenuta, OMISSIS,

Appartamento e Cantina, sito in Avellino in via Zanotti Bianco 7, individuato al NCEU al foglio 44 particella 35, subalterno 11, vani 5.



Tale fabbricato è stato costruito antecedentemente il 1967, intorno agli anni '50.



*Figura 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi di causa –*

L'immobile dunque si trova su due lati del fabbricato condominiale di cui uno è prospiciente su Via Zanotti Bianco in Avellino.

Al Fabbricato, di cui all'immobile al piano secondo, vi si accede tramite strada laterale e il portoncino si trova sul prospetto principale. L'appartamento, al piano secondo, dunque, ha una superficie netta di circa 65,00mq con vari affacci su cortile interno e su via Zanotti Bianco e presenta una balconcino e una cantina di circa 10,00mq al piano seminterrato. L'Appartamento

si compone di un Soggiorno, una Cucina, due Camere da Letto, un Bagno, un Disimpegno ed un Ingresso dalla Scala Condominiale.

Tutti gli ambienti risultano discretamente rifiniti e dotati di infissi interni ed esterni in legno, con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei locali bagni e della cucina, che risultano avere pareti rivestite con piastrelle. La Cantina invece presenta un unico vano interno adibito a deposito pertinente l'abitazione.

Complessivamente l'intero immobile risulta trovarsi in un discreto stato di conservazione.

Per quanto riguarda la tipologia strutturale, la struttura portante è in muratura con solai e tetto a falde in latero-cemento gettati in opera.

Allo stato attuale, l'immobile risulta occupato dalla Sig.ra OMISSIS.

Inoltre, è opportuno sottolineare che per il bene oggetto della procedura esecutiva, non esiste alcun Attestato di Qualificazione Energetica, come ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 311/06.

Di seguito si riporta la tabella con le dimensioni interne dei locali costituenti l'intero immobile in oggetto.

PIANO	STANZA	SUP. UTILE (mq)	ALTEZZA UTILE (m)
<i>Secondo</i>	cucina	10,00	3,10
	soggiorno	20,00	
	wc	3,40	
	Disimpegno- Ingresso	6,00	
	Letto 1	16,20	—
	Letto 2	10,00	---
			---
<i>Seminterrato</i>	Cantina	10,00	2,50

*Tabella 1 – Dimensioni interne dei locali –*

Di seguito si riportano planimetrie e la documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile

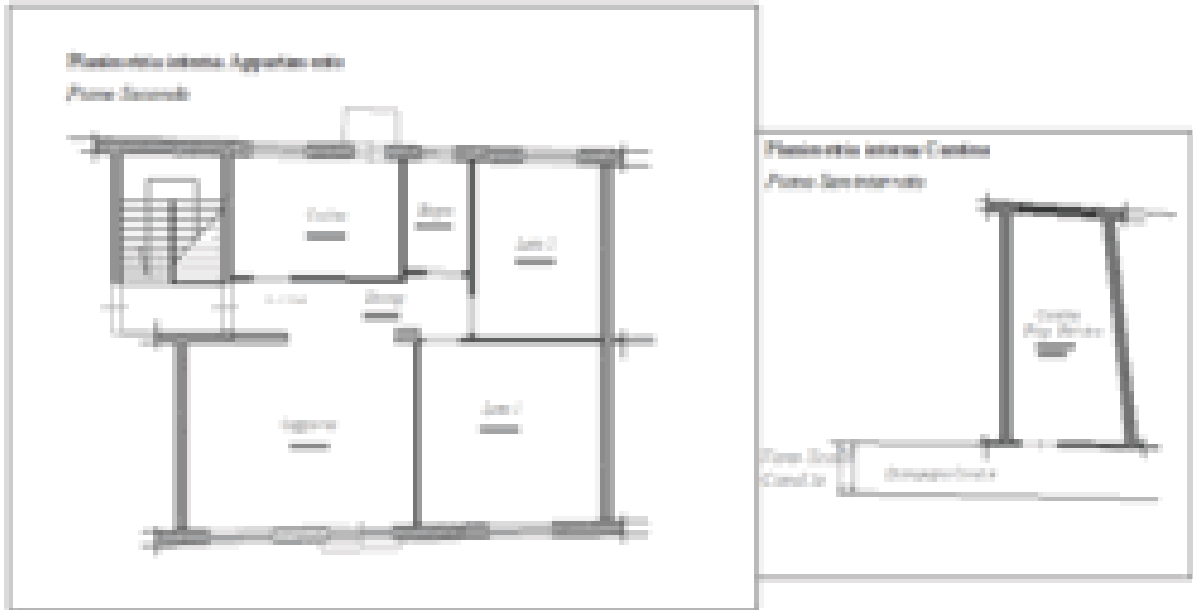


Figura 2 – Planimetrie –



Figura 3 – Vista esterna da via Zanotti Bianco –



Figura 4 – Vista Portone Ingresso condominio –

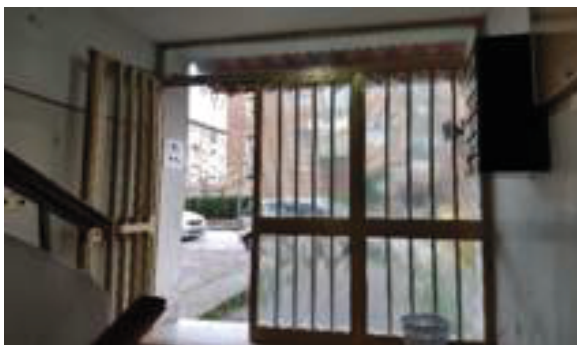
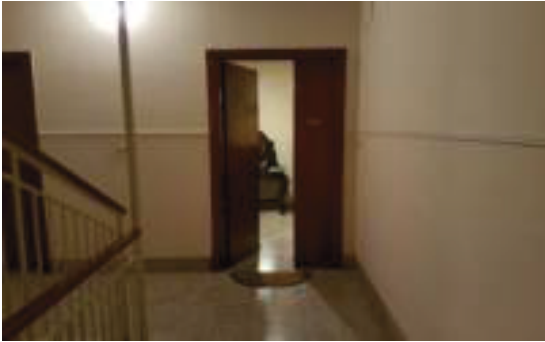


Figura 5 – Vista interna Portone –



Figura 6 – Vista Corridoio cond.le P.Semint Cantine –



*Figura 7 – Vista Ingresso dalle Scale Cond.li –*



*Figura 8 – Vista Disimpegno –*



*Figura 9 – Vista Cantina Piano Semint–*



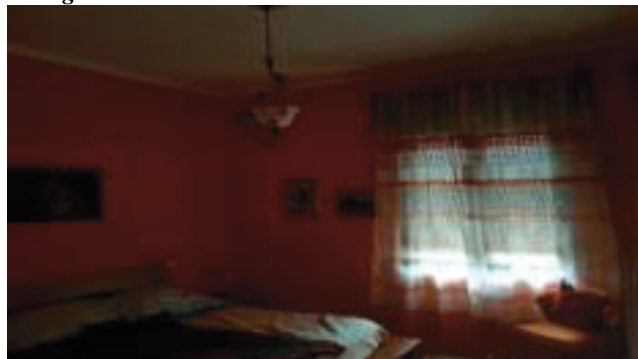
*Figura 10 – Vista Ingresso App.to –*



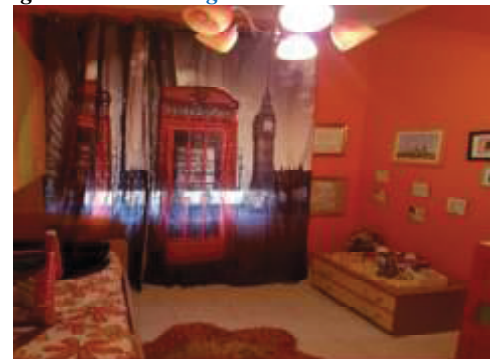
*Figura 11 – Vista Salone –*



*Figura 12 – Vista Bagno –*



*Figura 13 – Vista Letto 1 –*



*Figura 14 – Vista Letto 2 –*

### **3. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Per la stima del bene si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dall'unità immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

#### **5.2. Stima sintetica-diretta**

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2016 e del 2017, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito. Le indagini hanno avuto come oggetto edifici simili situati all'interno del comune di Avellino (AV) con superfici comparabili a quella dell'immobile oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2016 e l'anno 2017. I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L.vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul web relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato così come proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per edifici ad attività produttiva sito in Avellino.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Resulti Interrogazione (Anno 2017 - Semestre I)

Alcune informazioni

Alcune informazioni

Alcune informazioni (Alcune informazioni) (Alcune informazioni) (Alcune informazioni)

Alcune informazioni

Alcune informazioni

Alcune informazioni (Alcune informazioni)

Alcune informazioni

Tipologia	Descrizione	Superficie mq	Superficie mq	Prezzo €	Prezzo €/mq	Prezzo €/mq	Prezzo €/mq
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000
Appartamento	Appartamento	750	750	750	1000	1000	1000

- 1. La OMI (Omnibus Immobiliare) è un servizio di consultazione dei dati immobiliari.
- 2. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 3. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 4. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 5. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 6. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 7. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 8. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 9. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.
- 10. I dati sono aggiornati in tempo reale e sono disponibili per tutti gli utenti.

Tabella 2 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Avellino –

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un range di valori compreso tra 750,00 €/mq e 950,00 €/mq per tipologie di Appartamenti con analoghe caratteristiche.

Complessivamente la superficie residenziale netta coperta risulta essere di 65,00 mq, mentre ci sono circa 10,00 mq di Cantina computata al 50%, per cui si va a determinare una superficie convenzionale di riferimento pari a:

$$65,00 \text{ mq} + (10,00 \times 0,50) \text{ mq} = 70,00 \text{ mq}$$

Per l'appartamento in oggetto, giacendo in condizioni normali e considerando la sua vetustà come valore di riferimento si ritiene opportuno considerare quello medio, cioè 850,00 €/mq, così da tener conto, seppur in modo forfettario,

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta}} = 70,00 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \mathbf{59.500,00 \text{ €}}$$

In cifra tonda:

**59.000,00€**  
*(cinquantanovemila euro)*

### **5.3. Stima analitica-indiretta**

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento, quindi dalla stessa tabella dell'OMI, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valori compreso tra 2,80 e 3,60 €/mq x mese e, prendendo come riferimento il valore medio di 3,20 €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$70,00 \text{ mq} \times 3,20 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 224,00 \text{ €/mese}$$

mentre il canone annuo è di:

$$224,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 2.688,00 \text{ €/anno}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3,00% = 0,030, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano*, Etas Kompass, Milano, 1975].

Il procedimento analitico si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ( $R_n$ ) ed il saggio di capitalizzazione ( $r$ ) in base alla seguente formula:

$$V_m = R_n / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ( $R_N$ ) e il saggio di capitalizzazione ( $r$ ). Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente, che per le condizioni in cui versa l'immobile è pari al 20%, per cui avremo il reddito netto =  $R_L \times 0,80$ .

Riepilogando si ha:

$$\text{Reddito lordo: } R_L = 224,00 \text{ €/ mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{2.688,00 \text{ €}}$$

$$\text{Reddito netto: } R_N = R_L \times 0,80 = \mathbf{2.150,40 \text{ €}}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_m = R_N / 0,030 = \mathbf{71.680,00 \text{ €}}$$

In cifra tonda:

$$\mathbf{70.000,00\text{€}}$$

*(settantamila euro)*

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

$$V_M = 59.000,00\text{€} + 70.000,00 \text{ €} = 129.000,00 / 2 = \mathbf{64.500,00 \text{ €}}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\mathbf{V = 64.000,00 \text{ €}}$$

**(euro sessantaquattromila/00)**

## **CONCLUSIONI**

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima dell'immobile è di:

**64.000,00 €**  
**(sessantaquattromila/00 euro)**

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione tecnica d'ufficio consta di 16 pagine dattiloscritte.

Solofra (AV), *Aprile 2018*

**IL C.T.U.**

\_\_\_\_\_  
*(Ing. Biagio Vigilante)*

### **Si allega alla presente:**

1. *Scheda Sintetica*
2. *Copia ordinanza di nomina;*
3. *Copia del verbale di conferimento di incarico e di giuramento;*
4. *Verbale di sopralluogo del CTU (ing. Biagio Vigilante);*
5. *Documenti ritirati al Comune di Avellino e Agenzia del Territorio Avellino;*
6. *Parcella prestazioni professionali.*