



TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO

PROCEDURE CONCURSUALI

26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Dott. Pasquale RUSSOLILLO

CUSTODE:

Dott. Antonio PALOMBI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Marco Romano

CF:RMNMRC65D25A783G

con studio in BENEVENTO (BN) Via Molise, 30

telefono: 3498071665

email: rmnmarco@tin.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEFORTE IRPINO CORSO VITTORIO EMANUELE 168, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di [REDACTED]

Appartamento composto: al piano terra da cucina, soggiorno, ripostiglio e bagno; al piano primo da una camera da letto, un bagno ed una zona a disimpegno; al piano secondo da una camera da letto, un bagno ed una zona a disimpegno. I tre piani sono collegati, all'interno, da una scala a chiocciola in ferro con smonto nelle zone di disimpegno. Il piano primo ha accesso diretto ad un terrazzo praticabile posto a copertura del soggiorno al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 5 sub. 4 (catasto fabbricati), classe A/4, consistenza 9 vani, rendita 488,05

[REDACTED] VITTORIO EMANUELE , 168, piano: T - 1 - 2, intestato a [REDACTED] derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI [REDACTED] A PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 11.1/2019

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 242.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/03/2023 a firma di Agenzia delle entrate- riscossione ai nn. 1968/1223 di repertorio, registrata il 23/03/2023 a Roma , iscritta il 23/03/2023 a Roma ai nn. 5655/260, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE [REDACTED] te da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESEC [REDACTED]

Importo ipoteca: 28.453.240,30 €.

Importo capitale: 14.226.620,15 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/07/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1403 di repertorio, registrata il 06/08/2020 a Avellino ai nn. /, trascritta il 06/08/2020 a Avellino ai nn. 10354/8267, a [REDACTED] AVELLINO 1912 SRL, derivante da ATTO [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] /1, in forza di mutamento di denominazione di impresa (dal 18/06/2019), con atto stipulato il 18/06/2019 a firma di Notaio Massimo Giordano ai nn. 11511 di repertorio, registrato il 20/06/2019 a Avellino ai nn. 11.1/2019, trascritto il 20/06/2019 a

Avellino

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SIRENA srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004 fino al 17/04/2008), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio Leonardo Baldari ai nn. 32849/10843 di repertorio, registrato il 16/11/2004 a Avellino ai nn. 16608.1/2004, trascritto il 16/11/2004 a Avellino ai nn. 21766/16608

[REDACTED] 1/1, in forza di atto di [REDACTED] 2008 a firma di Notaio Leonardo Baldari ai nn. 39892/14800 di repertorio, registrato il 23/04/2008 a Avellino ai nn. 6259.1/2008, trascritto il 23/04/2008 a Avellino ai nn. 8562/6259

[REDACTED] a di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 14/03/2017 fino al 18/06/2019), con atto stipulato il 04/03/2017 a firma di Notaio Massimo Giordano ai nn. 9180/5705 di repertorio, registrato il 14/03/2017 a Avellino ai nn. 3318.1/2017, trascritto il 14/03/2017 a Avellino ai nn. 3928/3318

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

[REDACTED]
17/06/2004 con il n. 5245/2004 di protocollo, rilasciata il 26/07/2004 con il n. 376/04 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.2 del 31/01/2002, l'immobile ricade in zona " OMOGENEA STORICO PAESISTICA - A1". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le prescrizioni urbanistiche sono rilevabili negli allegati del PRG, all'art. 18 delle Norme di attuazione e dal Regolamento Edilizio.

In detta zona omogenea era in vigore un Piano di Recupero, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 in data 05/06/2012, decaduto in data 05/06/2022.

Per l'immobile in esame il Piano di Recupero prevedeva la categoria di intervento " Manutenzione straordinaria"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MONTEFORTE IRPINO CORSO VITTORIO EMANUELE 168

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFORTE IRPINO CORSO VITTORIO EMANUELE 168, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di p

Appartamento composto: al piano terra da cucina, soggiorno, ripostiglio e bagno; al piano primo da una camera da letto, un bagno ed una zona a disimpegno; al piano secondo da una camera da letto, un bagno ed una zona a disimpegno. I tre piani sono collegati, all'interno, da una scala a chiocciola in ferro con smonto nelle zone di disimpegno. Il piano primo ha accesso diretto ad un terrazzo praticabile posto a copertura del soggiorno al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 5 sub. 4 (catasto fabbricati), classe A/4, consistenza 9 vani, rendita 488,05

VITTORIO EMANUELE , 168, piano: T - 1 - 2, intestato a

derivante da MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI

IMPRESA DEL 18/06/2019 - NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 11.1/2019

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 15 KM

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si sviluppa su tre livelli tutti fuori terra con struttura in muratura portante di tufo e pietra squadrata, i solai di piano in laterocemento con travi e assito di legno. L'accesso principale al piano terra è ubicato alla fine della passerella di attraversamento del Vallone che fiancheggia l'edificio sul lato est. Da questo ingresso si accede al soggiorno al piano terra dotato di doppio accesso alla corte esclusiva pavimentata e delimitata da altra proprietà con ringhiera metallica. L'ambiente è dotato di un camino e di un pozzo che risulta essere stato inglobato a seguito degli ultimi lavori di ristrutturazione. Al piano terra risultano ubicati, ancora, la cucina un bagno ed un ripostiglio. Il collegamento al piano primo avviene tramite una scala in ferro, localizzata in un piccolo vano alle spalle della cucina, con smonto su un ampio disimpegno da cui si accede al bagno di piano, al terrazzo esterno e ad una prima camera da letto da cui si accede, tramite un balcone, al terrazzo esterno piastrellato che funge da copertura al soggiorno del piano sottostante. Dal terrazzo si accede ad un piccolo ripostiglio esterno posizionato al lato della camera da letto. La scala interna in acciaio prosegue sulla stessa verticale fino al secondo piano dove in analogia al piano sottostante risulta localizzato un nuovo disimpegno illuminato da due finestre esposte a sud. Dal disimpegno si accede al bagno di piano e alla seconda camera da letto padronale dotata di balcone con affaccio su un piccolo terrazzino che fa da copertura al vano ripostiglio sottostante. Le caratteristiche di finitura, di tutti gli ambienti, sono buone/ottime sia in termini di materiali che di corretta posa in opera. I pavimenti del piano terra sono in gres mentre ai piani superiori tutti gli ambienti sono forniti di parquet, in ottimo stato. I servizi igienici presentano diverse soluzioni di rivestimento parziale in ceramica smaltata. Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello di ottima fattura. I balconi e le finestre del piano terra risultano tutti dotati di inferriate antieffrazione l'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti in acciaio. Tutti gli impianti idrico, elettrico e di scarico sono stati rifatti a seguito della ristrutturazione ma non è stato possibile ottenere gli attestati di conformità degli stessi. Completano la proprietà una corte pavimentata con accesso diretto al soggiorno del piano terra. L'esposizione luminosa e la presenza di ampi affacci garantiscono una notevole vivibilità degli spazi interni.



Accesso all'edificio



Corte interna



Cucina



Scala Interna



Zona a disimpegno



Terrazzo

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali	238,00	x	100 %	=	238,00
Aree scoperte	40,00	x	30 %	=	12,00
Totale:	278,00				250,00



Stato della richiesta		C. numero di ATTO DI DEPOSITO (o altro) n. 1500									
Catasto Fabbricati		Provincia di AVELLINO									
		Foglio: 15 Particella: 7 Sub: 4									
DATI GENERALI											
1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - 62 - 63 - 64 - 65 - 66 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 79 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100		RISULTATO		25. Pagina 1/1							
Data inscrizione del 21/12/2017											
S. DATI IDENTIFICATIVI											
S. DATI CLASSAMENTO											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											
S. DATI RENDITA											

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

Metodologia diretta è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche

modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologia indiretta è attuata attraverso procedimento analitico e si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato non come aspetto economico autonomo, ma come procedimento mediante il quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Il procedimento indiretto considerato:

Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

Trattasi, come detto, di un immobile per civile abitazione dislocato su tre livelli nel Comune

di Monteforte Irpino (AV) ,con finiture di tipo accurato, come evidente dal rilievo fotografico in allegato e con uno stato di manutenzione tra il buono e l'ottimo.

In base alla personale esperienza professionale, ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, Ed i valori desunti da indagini presso agenzie immobiliari del territorio circostante e dal web,tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene adeguato attribuire un valore pari a circa 965,00 €/mq.

Pertanto per una superficie commerciale lorda, valutata in conformità all'OMI, di 250,00mq moltiplicata per 965, 00€/mq fornisce un valore di mercato, con metodo di stima diretta o sintetica, pari a :

$$Vm1 = S \times Vu = 250,00 \text{ mq} \times 965,00 \text{ €/mq} = \mathbf{241.250,00}$$

Si ritiene utile confrontare, tuttavia, tale stima sintetica con quella relativa alla capitalizzazione dei redditi o stima indiretta allo scopo di ottenere una valutazione più certa e congrua. A tal fine, da indagini svolte sul luogo circa il mercato della locazione è risultato che per immobili dalle caratteristiche simili a quelle in oggetto, il reddito annuo lordo, somma degli affitti mensili comprensiva degli interessi su ognuno di essi dal momento della riscossione sino al termine dell'anno, sia di circa 12.120,00 €.

Il valore di mercato dell'immobile si ottiene risolvendo la formula:

$$Vm = Rn / r$$

r = saggio di capitalizzazione.

Reddito normale = Reddito lordo annuo - spese

Spese = somma di tutte le spese dirette e indirette medie annue normalmente a carico del proprietario;

Considerato che, per immobili dalle caratteristiche quali quelle in oggetto tali spese incidono nell'ordine di circa il 20 % sul reddito lordo annuo, si ottiene:

Reddito normale = € (12.120 – 2.424) = 9.696,00€

Adottando, poi, un saggio di capitalizzazione r pari al 4% quale saggio di rendimento, si avrà un valore di mercato dell'immobile pari a

$$Vm2 = Rn / r = 9.696,00 \text{ €} / 0.04 = \mathbf{242.400,00 \text{ €}}$$

Il confronto dei due metodi utilizzati - quello sintetico e quello analitico - conforta quanto già stimato, in quanto si sono ottenuti risultati assolutamente confrontabili, e consente di individuare il più congruo valore di mercato V_m come media tra i due valori precedenti pari a:

$$Vm = \frac{Vm_1 + Vm_2}{2} = \frac{(241.250,00 + 242.400,00)\text{€}}{2} = 241.825,00\text{€} \cong \mathbf{242.000,00 \text{ €}}$$

(Diconsi euro duecentoquarantaduemila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	242.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 242.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 242.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Monteforte Irpino (AV), agenzie: Capital House, Gallo Immobiliare, , osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

-
-
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
 - il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
 - il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	250,00	0,00	242.000,00	242.000,00
				242.000,00 €	242.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 242.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 242.000,00**

data 18/11/2025

il tecnico incaricato
Marco Romano