



TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

166/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Gaetano Guglielmo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2015

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Florindo Antonio RENNA

CF: RNNFRN62A25Z404N

con studio in PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV) Via Ortali, 21

telefono: +390825961606

fax: 0825961606

email: florindo.renna@gmail.com

PEC: florindoantonio.renna@ingegneriavellino.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AVELLINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di 50,31 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Intero piano terra costituito da un appartamento composto da due vani e bagno con accesso diretto da Via Michele Napoli, ai civici n. 28 e n. 30, da una scala interna che conduce ai piani soprastanti e dal cortile comune a mezzo di scala esterna. L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato in c.a., a tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ricostruito con i fondi della L.219/81; si compone di un ambiente unico ingresso/soggiorno con angolo cottura, di una stanza da letto e di un W.C.; da una scala interna si possono poi raggiungere i sottostanti locali garage. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1103 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Napoli SNC, piano:

~~coerenza: Terrapieno di Via Michele Napoli, piano S1, cortile comune e~~

B box singolo a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di 25,65 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Vano garage, porzione del piano seminterrato, sottostante l'appartamento al piano terra di cui al punto A, da cui si può accedere mediante scala interna; presenta anche accesso dalla corte comune. Il vano è pavimentato ed intonacato. Non risulta alcuna parete divisoria con l'altro vano garage sub. 5 di cui al punto D.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1103 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq, rendita 73,85 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Napoli, piano: S1,

~~Coerenze: Terrapieno di Via Michele Napoli, piano S1, cortile comune e corsia di manovra~~

C appartamento a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di 92,47 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento su due livelli (piano primo e sottotetto), posto al di sopra dell'appartamento di cui al punto A.; l'accesso avviene da Via Michele Napoli, al civico 32, che immette su una scala interna. Si compone di un ambiente ingresso/soggiorno, cucina un W.C. e di una stanza da letto; al piano secondo, mansardato, con altezze minime di m. 1.65, si accede mediante il proseguimento della stessa scala interna. E' costituito da n. 3 locali, serviti da un corridoio centrale e da un W.C. Poichè l'altezza media dei vani è di circa 2.30 m, si adotta un coefficiente di ponderazione delle superfici, per il calcolo di quelle commerciali, pari a 0.60 (60%). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo (quest'ultimo mansardato), ha un'altezza interna di 2.75 m - (mansarda max 2.90 m e min. 1.65 m). Identificazione catastale:

- ~~coerenza: Terrapieno di Via Michele Napoli, piano S1, cortile comune e corsia di manovra~~ (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: Via Michele Napoli, piano: Primo e Sottotetto,

~~coerenza: Terrapieno di Via Michele Napoli, piano S1, cortile comune e corsia di manovra~~



D box singolo a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di 26,01 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Vano garage, porzione del piano seminterrato, sottostante l'appartamento al piano terra di cui al punto A, da cui si può accedere mediante scala interna passando attraverso il locale di cui al punto B (sub. 6); presenta anche accesso dalla corte comune. Il vano è pavimentato ed intonacato. Non risulta alcuna parete divisoria con l'altro vano garage di cui al punto B (sub. 6). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1103 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe U, consistenza 27 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Napoli, piano:

~~Indirizzo catastale: Via Michele Napoli, piano: [redacted]~~
Coerenze: Terrapieno di Via Michele Napoli, [redacted], androne e cortili comuni

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,44 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 212.159,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 190.943,82
Data della valutazione:	19/11/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

~~[redacted]~~

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sui beni pignorati risulta ancora l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale, scaduta e non rinnovata, del

~~[redacted]~~

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca sostitutiva attiva, stipulata il [redacted]
[redacted] di repertorio, iscritta il [redacted] alla
[redacted]

L'ipoteca è riferita a tutti e quattro gli immobili pignorati

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il [redacted]
[redacted] derivante da [redacted] pignoramento immobiliare [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:	€. 500,00
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:

I beni pignorati provengono [redacted]; alcune porzioni immobiliari sono state acquistate dal debitore in concomitanza della divisione dei beni, come da atto richiamato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] in forza di Atto di Divisione - Compravendite (dal
[redacted] n. 56698 di
repertorio, trascritto il [redacted] in forza di Atto di
Divisione - Compravendite.

Per i passaggi precedenti si rimanda alla Certificazione Notarile redatta dal [redacted]
[redacted] agli atti della presente procedura di esecuzione immobiliare e allegata in copia alla
presente relazione di stima.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 96/1984 e successive varianti, intestata a [redacted]
ricostruzione fabbricato con struttura in cemento armato, [redacted]
protocollo; agibilità non ancora rilasciata.

Gli immobili pignorati concorrono a formare nel loro complesso un unico fabbricato, da cielo a terra,
non isolato; dalle pratiche edilizie consultate presso [redacted]
risulta che il fabbricato in esame è stato oggetto di ricostruzione con i fondi della L. 219/81 e



successive modifiche ed integrazioni. Per tali lavori risulta rilasciata una Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera N. 475/28/96 del 05/02/1988. Il progetto di ricostruzione è stato depositato al Genio Civile di Avellino il 28/03/1985 con prot. n. 5986.

~~.....~~ per lavori di Manutenzione ordinaria, presentata il 05/08/2011 con il n. 13900 di protocollo. I lavori eseguiti si riferiscono a: rifacimento porzione di intonaco esterno, tinteggiatura delle pareti esterne, recinzione, infissi e sostituzione canali di gronda e discese pluviali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di approvazione n. 393 del 21/06/1989 e di adozione n. 190 del 25/10/1994, l'immobile ricade in Zona B1 - Zone edificate sature. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si rimanda all'allegato n. 10 "Estratto PRG"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'appartamento pignorato al piano primo (immobile C) è dotato di un balcone sul prospetto nord, a servizio di una stanza da letto; tale balcone è indicato nei grafici di progetto ma non è riportato sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale e presentazione pratica Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento grafico della planimetria dell'immobile C (appartamento al piano primo) e presentazione pratica di aggiornamento catastale. : €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SOLOFRA VIA MICHELE NAPOLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di 50,31 mq per la quota



di 1000/1000 di piena proprietà

Intero piano terra costituito da un appartamento composto da due vani e bagno con accesso diretto da Via Michele Napoli, ai civici n. 28 e n. 30, da una scala interna che conduce ai piani soprastanti e dal cortile comune a mezzo di scala esterna. L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato in c.a., a tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ricostruito con i fondi della L.219/81; si compone di un ambiente unico ingresso/soggiorno con angolo cottura, di una stanza da letto e di un W.C.; da una scala interna si possono poi raggiungere i sottostanti locali garage. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1103 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Napoli SNC, piano:

~~Terra di ...~~

Coerenze: Via Michele Napoli, ~~...~~ o suoi aventi causa, cortile comune e ~~...~~ o suoi aventi causa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino a circa km 15, Salerno a circa km 30). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★★★★★★
esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
panoramicità:	sotto	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★★★
servizi:	mediocre	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Intero piano terra costituito da un appartamento composto da due vani e bagno con accesso diretto da Via Michele Napoli, ai civici n. 28 e n. 30, da una scala interna che conduce ai piani soprastanti e dal cortile comune a mezzo di scala esterna. L'appartamento è situato all'interno di un fabbricato in c.a., a tre piani fuori terra ed uno seminterrato, ricostruito con i fondi della L.219/81; si compone di un ambiente unico ingresso/soggiorno con angolo cottura, di una stanza da letto e di un W.C.; da una scala interna si possono poi raggiungere i sottostanti locali garage.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ingresso - Soggiorno - cucina	26,00	x	100 %	=	26,00
Stanza da letto	15,14	x	100 %	=	15,14
W.C.	3,46	x	100 %	=	3,46
Scala	4,56	x	25 %	=	1,14
Superficie occupata da pareti e					



divisori	4,57	x	100 %	=	4,57
Totale:	53,73				50,31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,31 x 1.200,00 = 60.372,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.372,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.372,00

BENI IN SOLOFRA VIA MICHELE NAPOLI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di **25,65** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Vano garage, porzione del piano seminterrato, sottostante l'appartamento al piano terra di cui al punto A, da cui si può accedere mediante scala interna; presenta anche accesso dalla corte comune. Il vano è pavimentato ed intonacato. Non risulta alcuna parete divisoria con l'altro vano garage sub. 5 di cui al punto D.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1103 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe U, consistenza 26 mq, rendita 73,85 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Napoli, piano: S1,

Coerenze: Terrapieno di Via Michele Napoli, o suoi aventi causa, cortile comune e corsia di manovra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino a circa km 15, Salerno a circa km 30). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



panoramicità:

☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano garage, porzione del piano seminterrato, sottostante l'appartamento al piano terra di cui al punto A, da cui si può accedere mediante scala interna; presenta anche accesso dalla corte comune. Il vano è pavimentato ed intonacato. Non risulta alcuna parete divisoria con l'altro vano garage sub. 5 di cui al punto D.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano garage	25,65	x	100 %	=	25,65
Totale:	25,65				25,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 25,65 x 800,00 = 20.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.520,00

BENI IN SOLOFRA VIA MICHELE NAPOLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di 92,47 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento su due livelli (piano primo e sottotetto), posto al di sopra dell'appartamento di cui al punto A.; l'accesso avviene da Via Michele Napoli, al civico 32, che immette su una scala interna. Si compone di un ambiente ingresso/soggiorno, cucina un W.C. e di una stanza da letto; al piano secondo, mansardato, con altezze minime di m. 1.65, si accede mediante il proseguimento della stessa



scala interna. E' costituito da n. 3 locali, serviti da un corridoio centrale e da un W.C. Poichè l'altezza media dei vani è di circa 2.30 m, si adotta un coefficiente di ponderazione delle superfici, per il calcolo di quelle commerciali, pari a 0.60 (60%). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo (quest'ultimo mansardato), ha un'altezza interna di 2.75 m - (mansarda max 2.90 m e min. 1.65 m). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1103 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: Via Michele Napoli, piano: Primo e Sottotetto, Coerenze: ~~coerenza~~ suoi aventi causa, ~~coerenza~~ o suoi aventi causa, Via ~~coerenza~~ cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino a circa km 15, Salerno a circa km 30). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	medio medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	media media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	medio medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	media media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	medio medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	medio medio	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	medio medio	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento su due livelli (piano primo e sottotetto), posto al di sopra dell'appartamento di cui al punto A.; l'accesso avviene da Via Michele Napoli, al civico 32, che immette su una scala interna. Si compone di un ambiente ingresso/soggiorno, cucina un W.C. e di una stanza da letto; al piano secondo, mansardato, con altezze minime di m. 1.65, si accede mediante il proseguimento della stessa scala interna. E' costituito da n. 3 locali, serviti da un corridoio centrale e da un W.C. Poichè l'altezza media dei vani è di circa 2.30 m, si adotta un coefficiente di ponderazione delle superfici, per il calcolo di quelle commerciali, pari a 0.60 (60%).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo - Pianerottolo d'ingresso	3,30	x	100 %	=	3,30
Pranzo - Soggiorno	23,05	x	100 %	=	23,05
Cucina	3,92	x	100 %	=	3,92
W.C.	1,42	x	100 %	=	1,42
Letto	15,14	x	100 %	=	15,14



Scala	5,52	x	60 %	=	3,31
Piccolo balcone a sud	3,51	x	25 %	=	0,88
Balcone a nord	8,66	x	25 %	=	2,17
Scala d'accesso al piano secondo	3,34	x	60 %	=	2,00
Piano Secondo - Mansardato - Corridoio smonto scala	4,83	x	60 %	=	2,90
Stanza n. 1	13,56	x	60 %	=	8,14
Stanza n. 2	15,54	x	60 %	=	9,32
Stanza n. 3	12,06	x	60 %	=	7,24
W.C.	7,42	x	60 %	=	4,45
Superficie occupata da pareti e divisori	8,72	x	60 %	=	5,23
Totale:	129,99				92,47

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 92,47 x 1.200,00 = **110.959,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.959,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.959,80**

BENI IN SOLOFRA VIA MICHELE NAPOLI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO D

box singolo a SOLOFRA Via Michele Napoli, della superficie commerciale di **26,01** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Vano garage, porzione del piano seminterrato, sottostante l'appartamento al piano terra di cui al punto A, da cui si può accedere mediante scala interna passando attraverso il locale di cui al punto B (sub. 6); presenta anche accesso dalla corte comune. Il vano è pavimentato ed intonacato. Non risulta alcuna parete divisoria con l'altro vano garage di cui al punto B (sub. 6). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 1103 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria C/6, classe U, consistenza 27 mq, rendita 76,69 Euro, indirizzo catastale: Via Michele Napoli, piano: ~~secondo piano~~
Coerenze: Terrapieno di Via Michele Napoli, ~~secondo piano~~, androne e cortili comuni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Avellino a circa km 15, Salerno a circa km 30). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	1° piano	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	solare	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	alta	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	adeguati	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	in discreta buona media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	buoni	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vano garage, porzione del piano seminterrato, sottostante l'appartamento al piano terra di cui al punto A, da cui si può accedere mediante scala interna passando attraverso il locale di cui al punto B (sub. 6); presenta anche accesso dalla corte comune. Il vano è pavimentato ed intonacato. Non risulta alcuna parete divisoria con l'altro vano garage di cui al punto B (sub. 6).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano garage	26,01	x	100 %	=	26,01
Totale:	26,01				26,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,01 x 800,00 = 20.808,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.808,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.808,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale dei cespiti in esame, si ritiene adeguato adottare il metodo di stima sintetico-comparativo, con il quale si giunge al valore degli immobili applicando alle consistenze vendibili come di seguito determinati, i correnti prezzi mediamente praticati sul mercato immobiliare cittadino, per analoghe destinazioni d'uso, in sede di compravendita di immobili assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttivo-distributive, dotazione di impianti, stato di manutenzione e conservazione e situazione locatizia. Il mercato immobiliare cittadino indica per gli immobili della tipologia in esame, tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto, che concorrono a modificarne il valore unitario, i seguenti prezzi medi di valutazione:

Prezzo medio al mq di Superficie Commerciale
Appartamenti €/mq 1.200,00
Locali autorimessa €/mq 800,00

La valutazione degli immobili viene comunque effettuata a corpo, anche se con riferimento alle consistenze metriche; variazioni nel calcolo delle superfici, pertanto, non modificano la valutazione dei beni.

La superficie commerciale dell'immobile è data dalla somma delle seguenti:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;
35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
35% dei patii e porticati;
60% delle verande;
15% dei giardini di appartamento;
10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Avellino, ufficio del registro di Avellino, conservatoria dei registri immobiliari di Avellino, ufficio tecnico di Solofra, ed inoltre: Osservatorio dell'Agenzia del Territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,31	0,00	60.372,00	60.372,00
B	box singolo	25,65	0,00	20.520,00	20.520,00
C	appartamento	92,47	0,00	110.959,80	110.959,80
D	box singolo	26,01	0,00	20.808,00	20.808,00
				212.659,80 €	212.659,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 212.159,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10 %** 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: **€. 21.215,98**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 190.943,82**

data 19/11/2015

il tecnico incaricato
Florindo Antonio RENNA



