

TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 73/2024 R.G.E.

Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni
con sede in ***** del ***** (**), Corso ***** ***** ** - **

Contro

***** *****

Giudice dell'Esecuzione Dott. Astianatte de Vincentis

III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. A. de Vincentis

Tribunale di Avellino

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Amabile IANNACCONE, nato ad Avellino il 10.06.1961, residente in Atripalda (AV) Via Alfonso Dinacci n. 8, codice fiscale: NNC MBL 61H10 A509A, partita I.V.A. 02261880641, con studio professionale in Avellino Via F. Tedesco n. 147, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 1197, riceveva la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare R.G.E n. 73/2024 promossa dalla Banca di Credito Popolare Soc. Coop. per Azioni con sede in ****
*** ***** (**), contro ***** *****.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nel corso dello svolgimento dell'incarico professionale, lo scrivente ha ritenuto necessario procedere preliminarmente all'acquisizione della documentazione catastale aggiornata presso l'Agenzia del Territorio di Avellino:

estratto di mappa catastale, documento cartografico che consente l'individuazione planimetrica della particella sul foglio di mappa; copia delle planimetrie catastali depositate, relative alle singole unità immobiliari censite; visure catastali aggiornate. L'acquisizione coordinata di estratto di mappa, planimetrie e visure catastali ha consentito di procedere con esattezza all'identificazione dei beni e di verificare la regolarità formale della consistenza immobiliare (vedi all. n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9).

Successivamente il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solofra (AV), allo scopo di acquisire informazioni circa la regolarità edilizia e urbanistica del bene.

Le ricerche effettuate consentivano di reperire solo un documento che riporta la concessione in sanatoria (vedi all. n. 10, 11, 12, 13, 14).

In data 30/09/2024, alle ore 15:30, a seguito di comunicazione tramite PEC effettuata dal Custode Giudiziario avv.to Laura Scatuzzi, veniva programmato l'accesso ai beni pignorati al fine di verificarne lo stato di conservazione.

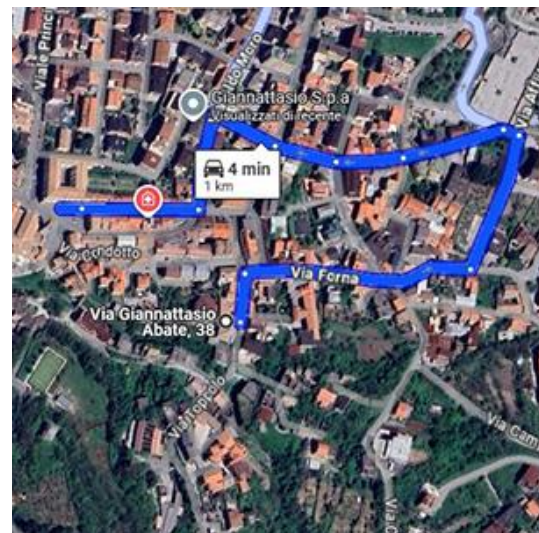
Per indisponibilità dovuta a motivi di carattere personale del debitore esecutato, la data del primo sopralluogo veniva posticipata al 07/10/2024, in tale data alla presenza del sig. ***** ***** , veniva consentito l'accesso al Custode Giudiziario e al sottoscritto che poteva visionare lo stato degli immobili, effettuare il rilievo fotografico (ved. all. n. 25) la verifica metrica e procedere all'identificazioni degli immobili in modo da poter predisporre l'elaborato peritale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima, identificati catastalmente al foglio n. ** del Comune di Solofra (AV) particella ****, sono ubicati in via ***** ***** n. **, zona centrale del Comune la cui distanza dal centro urbano, individuato con riferimento al Municipio, è di circa m 300 se percorso a piedi, con l'utilizzo dell'auto la distanza è di km 1 dovuto ai sensi unici da dover utilizzare.

Il fabbricato risulta costruito con licenza edilizia n. 17 rilasciata in data 12/11/1963 dal Comune di Solofra ed ultimato nell'anno 1964. L'immobile ha subito, in assenza di concessione, una diversa suddivisione degli ambienti sia a piano terra che a primo piano.

Come da *Dichiarazione sullo stato dei lavori*, redatta dall'ing. ***** ***** in data 30/10/1985 (vedi all. n. 14), in fase di esecuzione furono realizzate, al piano primo, cinque unità abitative anzichè tre previste e approvate con licenza edilizia, così al piano terra furono realizzati quattro magazzini con servizio igienico, un locale e altri cinque locali di sgombrò a servizio degli appartamenti al piano superiore anzichè quanto previsto dal progetto originario: due grandi depositi con annessi servizi, tre depositi di modeste dimensioni e un'autorimessa (vedi all. n. 12, 13).



Gli immobili individuati ai subalterni **, ***, ** e ** insistono su una palazzina a struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato di tipo tradizionale, costituita da un sistema spaziale di travi e pilastri che assolve integralmente alla funzione portante, con conseguente carattere non strutturale delle tamponature esterne, queste ultime risultano realizzate in laterizi forati, rifiniti con intonaco su entrambe le facce, secondo una tipologia costruttiva ricorrente nell'edilizia residenziale del periodo di riferimento.



IMMOBILI PIANO TERRA

Il locale deposito sub *, ubicato al piano terra con accesso dal civico n. **, presenta una configurazione planimetrica regolare di forma rettangolare, che consente una distribuzione funzionale lineare e facilmente organizzabile. Sul lato destro rispetto all'ingresso è collocato un servizio igienico, ricavato all'interno del volume principale. L'assetto distributivo appare essenziale e coerente con la destinazione d'uso, senza particolari articolazioni spaziali. E' importante precisare che lo stato di fatto non corrisponde a quanto riportato dalla planimetria catastale (*vedi all. n. 6, 18, 19*).

Il laboratorio, sub **, con ingresso dal civico n. ** di via ***** , si sviluppa anch'esso secondo uno schema planimetrico rettangolare. Sul fondo, in posizione laterale sinistra rispetto all'ingresso, è presente un piccolo servizio igienico.

All'interno del locale è stata realizzata una struttura leggera in pannelli sandwich metallici, destinata a ufficio, configurandosi come volume tecnico interno non strutturale. Tale elemento, tuttavia, non risulta rappresentato nella planimetria catastale vigente, determinando una difformità urbanistico-catastale. Per la regolarizzazione sarà pertanto necessario procedere al ripristino dello stato autorizzato oppure, qualora ne sussistano i presupposti normativi, attivare idonea procedura di sanatoria edilizia (*vedi all. n. 9, 20, 21*).

IMMOBILI PIANO PRIMO

Gli appartamenti oggetto di descrizione sono ubicati al **piano primo** con accesso dal **civico n. ** di via *******.

L'accesso avviene mediante vano scala condominiale; salendo le scale, le unità immobiliari risultano così posizionate:

- **Particella **** sub ***: appartamento situato **sulla sinistra** rispetto al pianerottolo di sbarco del primo piano.
- **Particella **** sub ***: appartamento situato **frontalmente** rispetto al medesimo pianerottolo.



Entrambe le unità risultano identificate al **Catasto Fabbricati** al foglio e particella sopra indicati, con ingresso indipendente dal vano scala comune.

L'unità immobiliare identificata al sub *, si compone di cinque vani: due camere da letto, cucina, bagno e ingresso/corridoio. È inoltre dotata di balcone, che garantisce adeguato apporto aeroilluminante ai vani prospicienti.

Le finiture interne sono riconducibili all'epoca di realizzazione: gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e cassonetto superiore per avvolgibile in PVC; le porte interne sono in legno tamburato liscio. La pavimentazione originaria in graniglia è presente nella totalità dell'alloggio, mentre in cucina e nel bagno è stata sovrapposta una pavimentazione in piastrelle ceramiche, incollata sul sottofondo preesistente. Le superfici verticali e i soffitti evidenziano condizioni manutentive mediocri, con necessità di interventi di ripristino e tinteggiatura. L'appartamento è dotato dei consueti impianti tecnologici (impianto elettrico, idrico-sanitario e termico), la cui conformità andrebbe verificata alla luce della normativa vigente.

Si rileva una difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente nell'eliminazione della parete divisoria della cucina prospiciente il corridoio, con conseguente modifica dell'assetto distributivo interno. Anche in questo caso si rende necessario procedere al ripristino dello stato legittimato ovvero alla presentazione di

istanza di sanatoria, qualora tecnicamente e normativamente ammissibile (vedi all. n. 4, 7, 22, 23, 25).

L'unità immobiliare sub *, anch'essa posta al primo piano, presenta analoga distribuzione interna, articolata in cinque vani: due camere da letto, cucina, bagno e corridoio d'ingresso/disimpegno. È servita da balcone sul quale affacciano le camere, elemento che contribuisce al soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari in termini di aerazione e illuminazione naturale.

Le caratteristiche costruttive e le finiture risultano sostanzialmente analoghe a quelle dell'unità sub **: infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibili in PVC, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in graniglia. Le pareti e i soffitti versano in condizioni manutentive mediocri e richiedono interventi di ordinaria e, in parte, straordinaria manutenzione. L'unità è dotata degli impianti tecnologici di base a servizio della residenza (vedi all. n. 5, 8, 24, 25).

Gli appartamenti, sono costituiti dai seguenti ambienti:

TABELLA DATI METRICI PIANO PRIMO – SUB - **			
FOTO	LOCALE	SUPERFICIE	ALTEZZA
N. 01	Ingresso	8,25 m ²	3,05 m
N.02	Camera da letto	19,14 m ²	3,05 m
N. 03	Cucina	6,75 m ²	3,05 m
N. 04	Bagno	4,20 m ²	3,05 m
N. 05	Camera da letto	20,88 m ²	3,05 m
	Balcone	17,07 m ²	

TABELLA DATI METRICI PIANO PRIMO – SUB - ***			
FOTO	LOCALE	SUPERFICIE	ALTEZZA
N. 01	Ingresso	13,37 m ²	3,05 m
N.02	Camera da letto	15,96 m ²	3,05 m
N. 03	Cucina	10,03 m ²	3,05 m
N. 04	Bagno	4,06 m ²	3,05 m
N. 05	Camera da letto	16,52 m ²	3,05 m
	Balcone	15,48 m ²	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E ATTUALI PROPRIETARI

I beni precedentemente descritti risultano avere la seguente intestazione:

A) Abitazione di tipo civile (vedi all. n. 4, 7, 5, 8)

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Totale	Superficie Escl. Aree Scoperte	Rendita
*	****	*	A/4	4	4 vani	83 m ²	78 m ²	€. 173,53
*	****	*	A/4	4	4 vani	77 m ²	72 m ²	€. 173,53

B) Locale (vedi all. n. 2, 4,)

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
*	****	*	C/2	2	77 m ²	89 m ²	€. 135,21

C) Locale Laboratorio (vedi all. n. 3, 8)

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
*	****	**	C/3	U	88 m ²	99 m ²	€. 318,14

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica, allo stato attuale, sono di proprietà (vedi all. n. 6, 7, 8, 9):

N.	Dati Anagrafici	Comune di Nascita	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
1	***** *****	***** (**) **/**/****	*****	Proprietà 1000/1000

VERIFICA URBANISTICA

A seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Solofra, il sottoscritto C.T.U. ha recuperato la seguente documentazione a firma dell'ing.

***** , che giustifica la presenza delle planimetrie presenti presso il catasto edilizio urbano: (cfr. *planimetrie catastali, con allegati nn. 12, 13, 14*)

- Domanda Sanatoria -Opere ad uso residenziale (*vedi all. n. 10*);
- Domanda Sanatoria -Opere ad uso non residenziale (*vedi all. n. 11*);
- Tavola n. 1 Piante - Prospetti – Sezioni dell'autorizzato Licenza Edilizia n. 17 del 12/11/1963; (*vedi all. n. 12*)
- Tavola n. 2 Piante - Prospetti – Sezioni del realizzato; (*vedi all. n. 13*)
- Tavola n. 3 Dichiarazione dello stato dei lavori. (*vedi all. n. 14*)

I beni, oggetto di stima, ai sensi del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Solofra approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 14/09/2020 e pubblicato sul BURC n. 202 del 19/10/2020 ricadono:

- **Tavola Ps3 3.1° oss – Carta Unica del Territorio - Vincoli e Tutele -**
Area a rischio idraulico Molto elevato (R4);
Area a rischio frane elevato (R3) (*vedi all. n. 26*).
- **Tavola QP4.4 Azzonamento – Trasformabilità dei Contesti Urbani**
Zone Territoriali Omogenee – A :
 - Ambiti urbani della struttura insediativa storica – ZTO A3 – 85.Aree ad elevata criticità ambientale:
 - Ambiti di tutela dal rischio da frane e idraulico: elevato e molto elevato – 41/137 (*vedi all. n. 27*).

VALUTAZIONE IMMOBILI

Dopo aver esaminato attentamente le consistenze rappresentanti l'intero patrimonio immobiliare da stimare, ho ritenuto idoneo suddividerlo in n. 04 lotti (locali al piano terra e appartamenti al piano primo) adeguatamente individuati avendo presente il singolo stato dei luoghi e le attuali richieste provenienti dal mercato immobiliare.

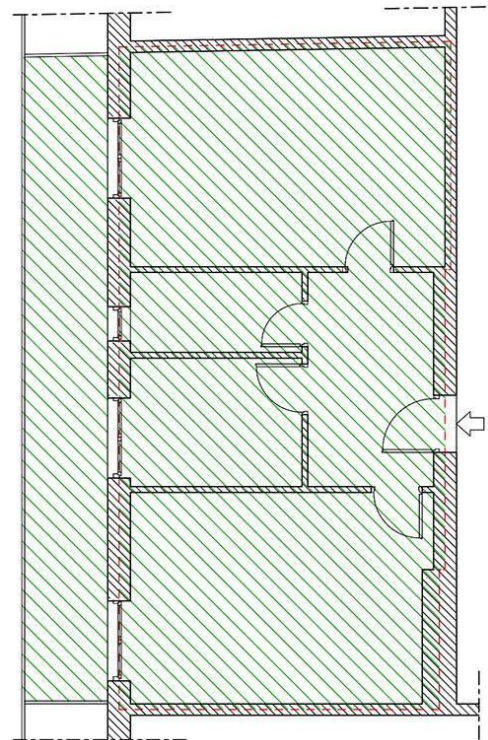
APPARTAMENTI E LOCALI

La valutazione degli immobili, sono state effettuate utilizzando due metodi di valutazione immobiliare: una **stima sintetica o comparativa** con riferimento ai valori contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e **una stima analitica**.

Il valore finale ottenuto è il risultato della media tra i valori ottenuti con i due procedimenti estimativi.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, **vengono considerati anche i tramezzi interni (non portanti) e metà delle tamponature di confine**, pertanto la superficie complessiva da prendere in considerazione ai fini della presente relazione risulta essere:

- Particella **** sub *:
85,73 mq
Sc= 85,73 mq
- Particella **** sub **:
95,81 mq
Sc= 95,81 mq
- Particella **** sub *:
66,31 mq + 25% di 14,74 mq (balcone)
Sc= 69,995 mq
- Particella **** sub *:
66,55 mq+ 25% di 16,36 mq (balcone)
Sc= 70,64 mq



Esempio di Individuazione Superficie Commerciale

STIMA DEPOSITO – PARTICELLA **** SUB * CAT. C/2 –

• Stima Sintetica

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è proceduto al rilevamento dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**OMI dell'Agenzia del Territorio** che riportano per il Comune di Solofra e per la località in oggetto relativamente alla tipologia **“C/2 Magazzini e Locali deposito”** aventi uno stato conservativo normale e

relativamente al primo semestre dell'anno 2025, un valore compreso tra un minimo € **580/mq** ed un massimo di € **880/mq** (fonte "Agenzia del territorio-OMI") e presso **Agenzie Immobiliari Locali** il cui valore riferito ad immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare risultava essere compreso tra un minimo di € **300/mq** ed un massimo di € **500/mq**. (vedi all. n. 17)

FONTE	Valori min.	Valori max	Valore Medio	Valore di mercato medio €/mq
Agenzia del Territorio	€.580,00	€. 880,00	€.730,00	€. 565,00
Agenzia Immobiliare	€. 300,00	€. 500,00	€. 400,00	

Pertanto il valore normale unitario è uguale a:

$$V_1 = € (730,00+400,00) /2= \mathbf{565,00 \text{ €/mq}}$$

Dato che lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi mediocre, appare opportuno applicare al valore così ottenuto un coefficiente di deprezzamento pari a 0,80, in conformità a quanto stabilito dalla L. 392/78 che fissava i seguenti coefficienti da applicarsi in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Da cui si desume un valore di mercato corretto di

$$V = V_1 \times 0,80 = 565,00 \times 0,80 = \mathbf{452,00 \text{ €/mq}}$$

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva della consistenza del bene oggetto di valutazione si ottiene:

$$V_{ms} = V \times Sc = 452,00 \text{ €/mq} \times 85,73 \text{ mq} = \mathbf{€ 38.749,96}$$

- **Stima analitica**

Il metodo di stima analitico consiste, nella determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri che i beni oggetto di stima sono in grado di produrre, da scontare rispetto al momento in cui la stima stessa viene eseguita.

Tale metodo si articola in tre fasi:

- a. Determinazione dei redditi da capitalizzare;
- b. Determinazione del tasso di capitalizzazione;
- c. Operazione aritmetica della capitalizzazione:

$$V_{ma} = R_{Netto}/r$$

In tal modo si ottiene una stima per comparazione indiretta fondata sul confronto tra parametri economici unitari di riferimento.

Con riferimento al caso di specie, l'Agenzia del Territorio nelle pubblicazioni OMI, indica come fitto mensile per metro quadrato di superficie sempre nella **zona B1** fascia centrale: via Sorbo, via S. Lucia, via Roma, via de Stefano, via Landolfi via Amedeo, via R. Margherita, Piazza Umberto, via Garzilli, valori compresi tra un minimo di 2,8 a un massimo di 3,9 €/mq e assumendo un valore medio di 3,35 €/mq, si desume una rendita lorda annua presunta di:

$$R_{Lorda} = 12 \times 3,35 \text{ €/mq} \times 85,73 \text{ mq} = \mathbf{3.446,346\text{€/anno}}$$

Ai fini della determinazione del reddito netto, vanno scomputati dal valore lordo sopra determinato tutte le spese occorrenti per la manutenzione e per la gestione del bene, incluse quelle necessarie per eventuali assicurazioni, ammortamenti, imposte, l'ammontare di tali detrazioni è stimabile in misura percentuale (α) nell'ordine del 20% del valore lordo e pertanto, il reddito netto da capitalizzare può essere assunto pari a:

$$R_{Netto} = (1-\alpha) \times R_{Lorda}$$
$$R_{Netto} = (1-0.20) \times 3.446,346 = \mathbf{2.757,0768 \text{ €/anno}}$$

Considerando il campo di variazione del saggio di capitalizzazione che può variare tra il 2%, costruzioni di lusso, ed il 6% costruzioni ai fini produttivi e costruzioni economiche e popolari, per la stima dell'immobile oggetto di valutazione si è scelto il valore del 6%, sicchè il valore di mercato su base analitica può essere assunto pari a:

$$V_{ma} = R_{Netto}/r = 2.757,0768/0.06 = \text{€ } 45.951,28$$

Poiché si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando sia il metodo sintetico-comparativo, sia quello analitico, pervenendo a due differenti determinazioni, **si assume quale valore di mercato ai fini della presente stima la relativa media:**

$$V = (V_{ms} + V_{ma}) / 2 = (\text{€ } 38.749,96 + 45.951,28) / 2 = \text{€ } 42.350,62$$

STIMA LABORATORIO – PARTICELLA ** SUB ** CAT. C/3 –**

- **Stima Sintetica**

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è proceduto al rilevamento dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**OMI dell'Agenzia del Territorio** che riportano per il Comune di Solofra e per la località in oggetto relativamente alla tipologia "**C/3 Laboratori per Arti e Mestieri**" aventi uno stato conservativo normale e relativamente al primo semestre dell'anno 2025, un valore compreso tra un minimo € **680/mq** ed un massimo di € **880/mq** (fonte "Agenzia del territorio-OMI") e presso **Agenzie Immobiliari Locali** il cui valore riferito ad immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare risultava essere compreso tra un minimo di € **400/mq** ed un massimo di € **600/mq**. (vedi all. n. 16)

FONTE	Valori min.	Valori max	Valore Medio	Valore di mercato medio €/mq
Agenzia del Territorio	€.680,00	€. 880,00	€.780,00	€. 640,00
Agenzia Immobiliare	€. 400,00	€. 600,00	€. 500,00	

Pertanto il valore normale unitario è uguale a:

$$V_1 = € (780,00 + 500,00) / 2 = \mathbf{640,00 \text{ €/mq}}$$

Dato che lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi mediocre, appare opportuno applicare al valore così ottenuto un coefficiente di deprezzamento pari a 0,80, in conformità a quanto stabilito dalla L. 392/78 che fissava i seguenti coefficienti da applicarsi in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Da cui si desume un valore di mercato corretto di

$$V = V_1 \times 0,80 = 640,00 \times 0,80 = \mathbf{512,00 \text{ €/mq}}$$

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva della consistenza del bene oggetto di valutazione si ottiene:

$$V_{ms} = V \times Sc = 512,00 \text{ €/mq} \times 95,81 \text{ mq} = \mathbf{€ 49.054,72}$$

- **Stima analitica**

Il metodo di stima analitico consiste, nella determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri che i beni oggetto di stima sono in grado di produrre, da scontare rispetto al momento in cui la stima stessa viene eseguita.

Tale metodo si articola in tre fasi:

- d. Determinazione dei redditi da capitalizzare;
- e. Determinazione del tasso di capitalizzazione;
- f. Operazione aritmetica della capitalizzazione:

$$V_{ma} = R_{Netto} / r$$

In tal modo si ottiene una stima per comparazione indiretta fondata sul confronto tra parametri economici unitari di riferimento.

Con riferimento al caso di specie, l'Agenzia del Territorio nelle pubblicazioni OMI, indica come fitto mensile per metro quadrato di superficie sempre nella **zona B1** fascia centrale: via Sorbo, via S. Lucia, via Roma, via de Stefano, via Landolfi via Amedeo, via R. Margherita, Piazza Umberto, via Garzilli, valori compresi tra un minimo di 3,2 a un massimo di 4,3 €/mq e assumendo un valore medio di 3,75 €/mq, si desume una rendita lorda annua presunta di:

$$R_{\text{Lorda}} = 12 \times 3,715 \text{ €/mq} \times 95,81 \text{ mq} = \mathbf{4.311,45 \text{ €/anno}}$$

Ai fini della determinazione del reddito netto, vanno scomputati dal valore lordo sopra determinato tutte le spese occorrenti per la manutenzione e per la gestione del bene, incluse quelle necessarie per eventuali assicurazioni, ammortamenti, imposte, l'ammontare di tali detrazioni è stimabile in misura percentuale (α) nell'ordine del 20% del valore lordo e pertanto, il reddito netto da capitalizzare può essere assunto pari a:

$$R_{\text{Netto}} = (1-\alpha) \times R_{\text{Lorda}}$$
$$R_{\text{Netto}} = (1-0.20) \times 4.311,45 = \mathbf{3.449,16 \text{ €/anno}}$$

Considerando il campo di variazione del saggio di capitalizzazione che può variare tra il 2%, costruzioni di lusso, ed il 6% costruzioni ai fini produttivi e costruzioni economiche e popolari, per la stima dell'immobile oggetto di valutazione si è scelto il valore del 6%, sicchè il valore di mercato su base analitica può essere assunto pari a:

$$V_{\text{ma}} = R_{\text{Netto}}/r = 3.449,16/0.06 = \mathbf{€ 57.486,00}$$

Poiché si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando sia il metodo sintetico-comparativo, sia quello analitico, pervenendo a due differenti determinazioni, **si assume quale valore di mercato ai fini della presente stima la relativa media:**

$$V = (V_{\text{ms}} + V_{\text{ma}}) / 2 = (\text{€ } 49.054,72 + 57.486,00) / 2 = \mathbf{€ 53.270,36}$$

STIMA APPARTAMENTO – PARTICELLA **** SUB * –

• Stima Sintetica

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è proceduto al rilevamento dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**OMI dell'Agenzia del Territorio** che riportano per il Comune di Solofra e per la località in oggetto relativamente alla tipologia "**A/4 Abitazione di tipo civile**" aventi uno stato conservativo normale e relativamente al primo semestre dell'anno 2025, un valore compreso tra un minimo € **780/mq** ed un massimo di € **1.000/mq** (fonte "Agenzia del territorio-OMI") e presso **Agenzie Immobiliari Locali** il cui valore riferito ad immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare risultava essere compreso tra un minimo di € **550/mq** ed un massimo di € **800/mq**. (vedi all. n. 15)

FONTE	Valori min.	Valori max	Valore Medio	Valore di mercato medio €/mq
Agenzia del Territorio	€.780,00	€. 1.000,00	€.890,00	€. 782,50
Agenzia Immobiliare	€. 550,00	€. 800,00	€. 675,00	

Pertanto il valore normale unitario è uguale a:

$$V_1 = € (890,00+675,00) /2= \mathbf{782,50 \text{ €/mq}}$$

Dato che lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi mediocre, appare opportuno applicare al valore così ottenuto un coefficiente di deprezzamento pari a 0,80, in conformità a quanto stabilito dalla L. 392/78 che fissava i seguenti coefficienti da applicarsi in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Da cui si desume un valore di mercato corretto di

$$V = V_1 \times 0,80 = 782,50 \times 0,80 = \mathbf{626,0 \text{ €/mq}}$$

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva della consistenza del bene oggetto di valutazione si ottiene:

$$V_{ms} = V \times S_c = 626,00 \text{ €/mq} \times 69,995 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 43.816,87}$$

- **Stima analitica**

Il metodo di stima analitico consiste, nella determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri che i beni oggetto di stima sono in grado di produrre, da scontare rispetto al momento in cui la stima stessa viene eseguita.

Tale metodo si articola in tre fasi:

- g. Determinazione dei redditi da capitalizzare;
- h. Determinazione del tasso di capitalizzazione;
- i. Operazione aritmetica della capitalizzazione:

$$V_{ma} = R_{Netto}/r$$

In tal modo si ottiene una stima per comparazione indiretta fondata sul confronto tra parametri economici unitari di riferimento.

Con riferimento al caso di specie, l'Agenzia del Territorio nelle pubblicazioni OMI, indica come fitto mensile per metro quadrato di superficie sempre nella **zona B1** fascia centrale: via Sorbo, via S. Lucia, via Roma, via de Stefano, via Landolfi via Amedeo, via R. Margherita, Piazza Umberto, via Garzilli, valori compresi tra un minimo di 3,2 a un massimo di 4,1 €/mq e assumendo un valore medio di 3,65 €/mq, si desume una rendita lorda annua presunta di:

$$R_{Lorda} = 12 \times 3,65 \text{ €/mq} \times 69,995 \text{ mq} = \mathbf{3.065,781 \text{ €/anno}}$$

Ai fini della determinazione del reddito netto, vanno scomputati dal valore lordo sopra determinato tutte le spese occorrenti per la manutenzione e per la gestione del bene, incluse quelle necessarie per eventuali assicurazioni, ammortamenti, imposte,

l'ammontare di tali detrazioni è stimabile in misura percentuale (α) nell'ordine del 20% del valore lordo e pertanto, il reddito netto da capitalizzare può essere assunto pari a:

$$R_{\text{Netto}} = (1-\alpha) \times R_{\text{Lorda}}$$
$$R_{\text{Netto}} = (1-0.20) \times 3.065,781 = \mathbf{2.452,6248 \text{ €/anno}}$$

Considerando il campo di variazione del saggio di capitalizzazione che può variare tra il 2%, costruzioni di lusso, ed il 6% costruzioni ai fini produttivi e costruzioni economiche e popolari, per la stima dell'immobile oggetto di valutazione si è scelto il valore del 4,5%, sicchè il valore di mercato su base analitica può essere assunto pari a:

$$V_{\text{ma}} = R_{\text{Netto}}/r = 2.452,6248/0.045 = \mathbf{\text{€ } 54.502,773}$$

Poiché si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando sia il metodo sintetico-comparativo, sia quello analitico, pervenendo a due differenti determinazioni, **si assume quale valore di mercato ai fini della presente stima la relativa media:**

$$V = (V_{\text{ms}} + V_{\text{ma}}) / 2 = (\text{€ } 43.816,87 + 54.502,773)/2 = \mathbf{\text{€ } 49.159,8215}$$

STIMA APPARTAMENTO – PARTICELLA **** SUB * –

• Stima Sintetica

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, si è proceduto al rilevamento dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**OMI dell'Agenzia del Territorio** che riportano per il Comune di Avellino e per la località in oggetto relativamente alla tipologia "**A/4 Abitazione di tipo civile**" aventi uno stato conservativo normale e relativamente al primo semestre dell'anno 2025, un valore compreso tra un minimo € **780/mq** ed un massimo di € **1.000/mq** (fonte "Agenzia del territorio-OMI") e presso **Agenzie Immobiliari Locali** il cui valore riferito ad immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare risultava essere compreso tra un minimo di € **550/mq** ed un massimo di € **800/mq**. (vedi all. n. 15)

FONTE	Valori min.	Valori max	Valore Medio	Valore di mercato medio €/mq
Agenzia del Territorio	€.780,00	€. 1.000,00	€.890,00	€. 782,50
Agenzia Immobiliare	€. 550,00	€. 800,00	€. 675,00	

Pertanto il valore normale unitario è uguale a:

$$V_1 = € (890,00+675,00) /2= \mathbf{782,50 \text{ €/mq}}$$

Dato che lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento può definirsi mediocre, appare opportuno applicare al valore così ottenuto un coefficiente di deprezzamento pari a 0,80, in conformità a quanto stabilito dalla L. 392/78 che fissava i seguenti coefficienti da applicarsi in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Da cui si desume un valore di mercato corretto di

$$V = V_1 \times 0,80 = 782,50 \times 0,80 = \mathbf{626,00 \text{ €/mq}}$$

Applicando tale valore alla superficie commerciale complessiva della consistenza del bene oggetto di valutazione si ottiene:

$$V_{ms} = V \times Sc = 626,00 \text{ €/mq} \times 70,64 \text{ mq} = \mathbf{\text{€ } 44.220,64}$$

- **Stima analitica**

Il metodo di stima analitico consiste, nella determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi futuri che i beni oggetto di stima sono in grado di produrre, da scontare rispetto al momento in cui la stima stessa viene eseguita.

Tale metodo si articola in tre fasi:

- j. Determinazione dei redditi da capitalizzare;
- k. Determinazione del tasso di capitalizzazione;
- l. Operazione aritmetica della capitalizzazione:

$$V_{ma} = R_{Netto}/r$$

In tal modo si ottiene una stima per comparazione indiretta fondata sul confronto tra parametri economici unitari di riferimento.

Con riferimento al caso di specie, l'Agenzia del Territorio nelle pubblicazioni OMI, indica come fitto mensile per metro quadrato di superficie sempre nella **zona B1** fascia centrale: via Sorbo, via S. Lucia, via Roma, via de Stefano, via Landolfi via Amedeo, via R. Margherita, Piazza Umberto, via Garzilli, valori compresi tra un minimo di 3,2 a un massimo di 4,1 €/mq e assumendo un valore medio di 3,65 €/mq, si desume una rendita lorda annua presunta di:

$$R_{Lorda} = 12 \times 3,65 \text{ €/mq} \times 70,64 \text{ mq} = \mathbf{3.094,032 \text{ €/anno}}$$

Ai fini della determinazione del reddito netto, vanno scomputati dal valore lordo sopra determinato tutte le spese occorrenti per la manutenzione e per la gestione del bene, incluse quelle necessarie per eventuali assicurazioni, ammortamenti, imposte, l'ammontare di tali detrazioni è stimabile in misura percentuale (α) nell'ordine del

20% del valore lordo e pertanto, il reddito netto da capitalizzare può essere assunto pari a:

$$R_{\text{Netto}} = (1-\alpha) \times R_{\text{Lorda}}$$
$$R_{\text{Netto}} = (1-0.20) \times 3.094,032 = \mathbf{2.475,2256 \text{ €/anno}}$$

Considerando il campo di variazione del saggio di capitalizzazione che può variare tra il 2%, costruzioni di lusso, ed il 6% costruzioni ai fini produttivi e costruzioni economiche e popolari, per la stima dell'immobile oggetto di valutazione si è scelto il valore del 4,5%, sicchè il valore di mercato su base analitica può essere assunto pari a:

$$V_{\text{ma}} = R_{\text{Netto}}/r = 2.475,2256 / 0.045 = \mathbf{\text{€ } 55.005,013}$$

Poiché si è proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando sia il metodo sintetico-comparativo, sia quello analitico, pervenendo a due differenti determinazioni, **si assume quale valore di mercato ai fini della presente stima la relativa media:**

$$V = (V_{\text{ms}} + V_{\text{ma}}) / 2 = (\text{€ } 44.220,64 + 55.005,013) / 2 = \mathbf{\text{€ } 49.612,826}$$

CONCLUSIONI

La caratterizzazione del cespite oggetto della presente relazione di stima viene resa nel seguente prospetto:

Individuazione Bene	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Superficie Commerciale	Stima Bene
Locale Deposito	*	****	*	C/2	85,73 mq	€ 42.350,62
Locale Laboratorio	*	****	**	C/3	95,81 mq	€ 53.270,36
Appartamento 1° Piano	*	****	**	A/4	69,995 mq	€ 49.159,82
Appartamento 1° Piano	*	****	**	A/4	70,64 mq	€ 49.612,82
TOTALE						€ 194.393,62

Il sottoscritto ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Avellino, li 10/10/2025



ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 Foglio ** Part. **** Comune di Solofra	Allegato 15 OMI Abitazioni
Allegato 02 Planimetria PT Foglio ** Part. **** sub *	Allegato 16 OMI Laboratori
Allegato 03 Planimetria PT Foglio ** Part. **** sub **	Allegato 17 OMI Magazzini Negozi
Allegato 04 Planimetria P1 Foglio ** Part. **** sub *	Allegato 18 Planimetria PT sub ** Come da planimetria catastale
Allegato 05 Planimetria P1 Foglio ** Part. **** sub *	Allegato 19 Planimetria PT sub ** Stato di Fatto
Allegato 06 Visura sub **	Allegato 20 Planimetria PT sub ** Come da planimetria catastale
Allegato 07 Visura sub **	Allegato 21 Planimetria PT sub ** Stato di Fatto
Allegato 08 Visura sub **	Allegato 22 Planimetria P1 sub ** Come da planimetria catastale
Allegato 09 Visura sub **	Allegato 23 Planimetria P1 sub ** Stato di Fatto
Allegato 10 Sanatoria Residenziale Comune Solofra	Allegato 24 Planimetria P1 sub ** Come da planimetria catastale
Allegato 11 Sanatoria non Residenziale Comune Solofra	Allegato 25 Documentazione Fotografica
Allegato 12 Solofra Tav. 1	Allegato 26 PUC Azzonamento
Allegato 13 Solofra Tav. 2	Allegato 27 PUC Carta Unica del Territorio Vincoli
Allegato 14 Solofra Tav. 3	