

COMUNE DI AVELLINO

PROVINCIA DI AVELLINO



**UNITA' IMMOBILIARE *ad uso CIVILE*
ABITAZIONE e pertinente BOX AUTO**

Piazza Libertà angolo Via Generale Cascino

Fg. 39, Particella 3234 - subb. 28 - 106

COMMITTENTE

FALLIMENTO
XXXXXXXXXX- R.G. n° 24/13
*(Curatore Fallimentare
avv. Ferdinando Frasca)*

TECNICO

ing. Antonio Rotondi

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA

Data di stampa: Aprile 2019

TRIBUNALE DI AVELLINO

FALLIMENTO --- OMISSIS --- R.G. n° 24/13

CURATORE FALLIMENTARE avv. FERDINANDO MARIA FRASCA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

"PALAZZO CAPONE" - PIAZZA LIBERTÀ ANGOLO VIA GENERALE CASCINO

UNITA' IMMOBILIARE SITA ALLA SCALA A - PIANO SECONDO interno "B"

N.C.E.U. Foglio 39 Particella 3234 sub. 28

**BOX AUTO ad uso AUTORIMESSA PRIVATA, pertinente alla unità immobiliare in oggetto,
SITO AL PIANO SECONDO SOTTOSTRADA interno n° 2 -**

N.C.E.U. Foglio 39 Particella 3234 sub. 106

GENERALITA'

Il sottoscritto ing. Antonio Rotondi, nato ad Avellino il 04.07.1967 (C.F. RTN NTN 67L04 A509A) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino con il n° 1277 e studio in Atripalda (Av) alla Rampa S. Pasquale n° 6, tel/fax 0825/626194 - pec: antoniorotondi@arubapec.it, giusto incarico dell'avv. Ferdinando Maria Frasca, Curatore Fallimentare dell'impresa edile individuale --- OMISSIS --- (R.G. n° 24/13), ha provveduto, quale Consulente Tecnico, alla stima degli immobili in oggetto, e precisamente:

UNITÀ IMMOBILIARE ubicata in Avellino alla Piazza Libertà angolo via Generale Cascino

posta al Piano Secondo della Scala A identificata con l'interno B destinata ad uso civile

abitazione e censita in Catasto al Fg. 39 Particella 3234 sub 28

**BOX AUTO ad uso AUTORIMESSA PRIVATA, pertinente alla unità immobiliare in oggetto,
sito al Piano Secondo Sottostrada interno n° 2 -**

N.C.E.U. Foglio 39 Particella 3234 sub. 106

Premessa:

Dopo aver ricevuto mandato dalla Curatela Fallimentare, il sottoscritto ha provveduto alla ricognizione ed al recupero della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, concordando sopralluogo ed effettuando ricerche, per determinare:

1. l'individuazione e la descrizione dell'unità immobiliare comprensiva del box alla data odierna;
2. i Titoli Edilizi che ne hanno legittimato la realizzazione;
3. l'esistenza o meno di difformità urbanistiche e/o catastali;
4. il valore commerciale dell'unità immobiliare e del box - auto inteso come il più probabile prezzo di mercato;
5. l'eventuale presenza di iscrizioni ipotecarie e/o altri pesi e gravami esistenti sull'immobile, con l'indicazione del titolo di provenienza;
6. tutto quanto altro potesse incidere sulla determinazione del più probabile prezzo di vendita, compreso eventuali spese o costi ad oggi già noti.

Tutto ciò premesso ed all'esito delle verifiche ed accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Avellino e l'Agenzia delle Entrate di Avellino, nonché i rilievi grafici e fotografici dell'unità in oggetto, ha reperito le seguenti informazioni:

SOMMARIO

- A. Identificazione e Descrizione del bene;*
- B. Descrizione catastale;*
- C. Conformità edilizia e urbanistica;*
- D. Titolo di Provenienza;*
- E. Ricerca trascrizioni ed iscrizioni alla Conservatoria dei RR.II.;*
- F. Descrizione del metodo di stima;*
- G. Stima del bene;*
- H. Determinazione del valore del bene.*

A) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

UNITÀ IMMOBILIARE ubicata in Avellino alla Piazza Libertà angolo via Generale Cascino
posta al Piano Secondo della Scala A identificata con l'interno B destinata ad uso civile abitazione
e censita in Catasto al Fg. 39 Particella 3234 sub 28

BOX AUTO ad USO AUTORIMESSA ubicata nel medesimo Edificio, pertinente, ai sensi della ex
lege n° 122/89, all'unità immobiliare di cui in premessa e censita in Catasto al Fg. 39 Particella
3234 sub. 106

Trattasi preliminarmente di un immobile destinato ad uso civile abitazione posto al Piano Secondo – Interno “B” della Scala A dell’Edificio sito in Piazza Libertà – Angolo Via Generale Cascino del Comune di Avellino.

Tale complesso edilizio, denominato “Palazzo Capone”, consta di sei piani fuori terra oltre il piano sottotetto e due livelli interrati ed è destinato:

- *il piano terra ad uso commerciale;*
- *i piani in elevazione parte alla civile abitazione e restante ad uso terziario;*
- *il sottotetto ad uso deposito;*

ed infine i due livelli sottostrada, con accesso a mezzo rampa carrabile dalla Via Generale Cascino, destinati a boxes auto pertinenti alle unità poste ai piani superiori.

L'edificio, realizzato tra il 2008 ed il 2011, è ubicato in zona centralissima del Comune di Avellino, prospiciente la piazza storica della città, di recente interessata da una riqualificazione urbana, ben servito dai pubblici trasporti e servizi e circondato da numerose attività terziarie e commerciali nonché da Edifici di interesse pubblico quali le sedi della Prefettura di Avellino, della Provincia, del Palazzo Vescovile, del Comune di Avellino (*Allegato n° 1*).

Il fabbricato consta di una struttura portante in cemento armato e solai in latero - cemento del tipo tradizionale e con muri perimetrali di tamponamento in calcestruzzo cellulare di 35 cm. di spessore, tramezzature interne dello spessore di 12 cm. intonacate e tinteggiate.

All'unità immobiliare in oggetto si accede attraversando una galleria commerciale con ingresso sia dalla Piazza Libertà che dalla via Generale Cascino e giunti in corrispondenza del portone condominiale della Scala "A", attraverso un corpo scala, dotato di rampa della larghezza di 1,00 mt. ed alzata di mt. 0,17 e pedata di mt. 0,32, oppure utilizzando un ascensore idoneo anche ad essere servito da persone con ridotta capacità motoria, si giunge al pianerottolo condominiale sito al piano secondo dove è possibile accedere a n° 3 porte di caposcala, identificate con gli interni "A", "B" e "C".

L'unità in oggetto, identificata con il "B" è posta di fronte all'uscita dell'ascensore condominiale.

La scala condominiale ha i gradini rivestiti in marmo, i ballatoi del vano scala rivestiti con pavimentazione in monocottura e le rompagnature intonacate e tinteggiate.

Il corpo scala risulta inoltre essere servito da un ascensore del tipo "Starlift" della portata di 480 kg (max 6 persone), con arrivo a tutti i livelli di piano.

L'edificio, con rifiniture ed aspetto architettonico di livello medio per la zona, si presenta in discreto stato di manutenzione e s'inserisce adeguatamente nel contesto ambientale circostante.

L'appartamento, oggetto della presente valutazione, prospetta da un lato sulla Piazza Libertà e dall'altro sulla via Generale Cascino ed è composto da una ampia zona di ingresso – soggiorno, una zona di disimpegno che conduce alla cucina abitabile e ad un primo WC con pertinente locale ad uso lavanderia, un secondo disimpegno attraverso il quale si accede alla zona notte composta da n° 2 Camere, delle quali la Camera Matrimoniale di mq. 18,24, provvista di WC di 3,48 mq. e la Camera Doppia di 24,01 mq. nonché un W.C. principale, dotato di aerazione naturale, e che gode di affaccio sulla Piazza Libertà.

L'unità immobiliare inoltre ha n° 3 balconi posti lungo la Piazza Libertà, larghi mt. 0,70 e lunghi mt. 2,20, e di un balcone (mt. 2,20 x mt. 0,70) e una balconata (mt. 0,70 e x mt. 8,50) entrambi posti lungo la Via Generale Cascino.

Le superfici dei balconi sono pavimentate con lastre in marmo del tipo per esterni.

L'immobile reca un'unica tipologia di pavimentazione per tutti gli ambienti (gres porcellanato scuro delle dimensioni 60 x 60 cm. ca.), fatta eccezione per la cucina, che presenta pavimentazione e rivestimenti (solo in corrispondenza del lato ove sono presenti gli arredi) in gres porcellanato effetto legno, e i bagni, dei quali il WC principale presenta pavimentazione in porcellana (33 x 33 cm) e rivestimenti in porcellana lucida (33 x 45 cm).

Infine il WC, pertinente il letto matrimoniale ha una pavimentazione in gres porcellanato chiaro (33 x 33 cm) e rivestimenti in porcellana lucida chiara bicolore (16 x 33 cm), ed il WC di servizio con pertinente lavanderia presenta pavimentazione in porcellana chiara (30 x 30 cm) ed un rivestimento effetto mosaico fino ad un'altezza di mt. 2,00 dal pavimento.

I servizi igienici risultano essere completi di tutti i sanitari e rubinetterie, in dettaglio:

W.C. n° 1	Vaso, Bidet, Lavabo e Doccia
W.C. n° 2	Vaso, Bidet, Lavabo e Vasca idromassaggio
W.C. n° 3	Vaso, Bidet e Lavabo.

Gli Infissi esterni, di colore noce scuro, sono del tipo legno – alluminio completi di scuretti interni e vetro camera (4 – 12 – 4) del tipo Climaplus – Climalit.

Gli infissi interni sono invece porte in legno chiaro.

Il Portoncino di Caposcala risulta essere del tipo blindato completo di pannellatura in legno di colore scuro che sul lato interno risulta essere del tipo liscio, mentre sul fronte posto sul ballatoio condominiale del tipo pantografato.

Gli impianti tecnologici presenti (elettrico, telefonico, antenna TV, citofonico, idrico – sanitario - gas) sono stati realizzati in conformità a quanto disposto dal D.M. n° 37/2008, come da Certificazioni di Conformità redatte dagli impiantisti:

- Sebastiano Russo quale titolare della impresa “Elettrorusso di Russo Sebastiano” con sede in Mercogliano (Av) alla Via Traversa n° 65 (*Allegato n° 2*);
- Giancarlo Pirera quale titolare della impresa “Due P srl” con sede in Avellino alla via Partenio n° 6 (*Allegato n° 3*).

ed allo stato risultano ultimati e perfettamente funzionanti (*Foto n° 1 - 14*)

L’unità immobiliare de quo risulta essere regolarmente allacciata alla Fognatura Comunale (sia con gli scarichi di acque bianche che nere), nonché servita dall’adduzione idrica di acqua potabile derivante dall’acquedotto cittadino, come da Autocertificazione a firma dell’arch. Orazio De Cola progettista – direttore dei lavori nella Ricostruzione dell’Edificio de quo posta a corredo della Segnalazione Certificata di Agibilità prodotta al Comune di Avellino.

Infine, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia del tipo Baxi Eco 3 posta nel WC n° 3, dotata di controllo remoto con cronotermostato ed elementi radianti in alluminio posti in numero adeguato nei vari ambienti dell'unità immobiliare.

Nel complesso l'immobile si presenta luminoso e dotato di tutti i requisiti minimi previsti dal D.M. 05.07.1975, mentre le rifiniture e le condizioni di manutenzione possono ritenersi, senza alcun dubbio, in un buono stato di conservazione.

Dai rilievi eseguiti si è infine determinata la consistenza netta complessiva di mq. 124,43, così distinta:

<i>Ingresso – Soggiorno</i>	<i>mq. 36,58</i>
<i>Cucina</i>	<i>mq. 18,56</i>
<i>Disimpegno n° 1</i>	<i>mq. 2,40</i>
<i>W.C. n° 3</i>	<i>mq. 4,32</i>
<i>Lavanderia</i>	<i>mq. 2,63</i>
<i>Disimpegno n° 2</i>	<i>mq. 3,65</i>
<i>Letto n° 1</i>	<i>mq. 18,83</i>
<i>Letto n° 2</i>	<i>mq. 24,01</i>
<i>W.C. n° 1</i>	<i>mq. 3,48</i>
<i>W.C. n° 2</i>	<i>mq. 9,97</i>
<i>n° 4 Balconi</i>	<i>mq. 1,54 x 4 = mq. 6,16</i>
<i>Terrazzo</i>	<i>mq. 5,95</i>
<i>Superficie Utile Netta Unità Immobiliare</i>	<i>mq. 124,43</i>
<i>Superficie Non Residenziale</i>	<i>mq. 12,11</i>

ed una altezza netta interna dei vari ambienti pari a mt. 2,70.

Per quel che invece afferisce l'unità immobiliare ad uso autorimessa privata, pertinente ai sensi della ex lege n° 122/89 (Legge Tognoli) alla unità in oggetto, questa risulta essere posta al secondo piano sottostrada dell'edificio ed ha una consistenza complessiva di mq. 39,40 ed altezza netta interna di mt. 2,70.

Il box consta di una pianta sostanzialmente quadrata con lati di mt. 5,90 e mt. 6,30 ed una zona laterale di larghezza di mt. 0,95 e lunghezza di mt. 2,35, contraddistinto nel progetto assentito dal Comune di Avellino con il n° 2.

Quanto descritto è riportato nelle Planimetrie con Rilievo dello Stato di Fatto (*Allegato n° 4*), sostanzialmente coerenti sia con quanto presente agli atti del Comune di Avellino ed assentito con Permesso di Costruire n° 1662, 3 del 18.05.2015 (*Allegato n° 5*) che con le planimetrie catastali (*Allegato n° 6*) Foglio 39 Particella 3234 sub. 28 e sub. 106.

Infine, l'unità immobiliare ed il pertinente box risultano essere attualmente occupati dal sig. --- OMISSIS ---, giusto Contratto di Locazione ad uso Abitativo stipulato l'08.06.2012 (*Allegato n° 7*).

B) DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare de quo risulta, censita al N.C.E.U. del Comune di AVELLINO, al Fg. 39, Particella 3234, sub 28, Cat. A/2, Classe 10, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 147 mq. e Rendita Catastale euro 991,60 (*Allegato n° 8*).

L'unità immobiliare ad uso autorimessa al Fg. 39, Particella 3234, sub 106, Cat. C/6, Classe 7, Consistenza 40 mq, Superficie Catastale Totale 47 mq. e Rendita Catastale euro 227,24 (*Allegato n° 9*).

C) CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio in oggetto, originariamente ricadente nel perimetro del Piano di Recupero Area disastata (Centro Storico – Piazza Libertà – Via Cascino – Via Ferriera – via Rifugio) di iniziativa pubblica, adottato dal Comune di Avellino, ai sensi della legge n° 457/78 e della legge n° 219/81 con Delibera di C.C. n° 300 del 23.12.1981 e successivamente approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania (definitivamente approvato con attestato del Sindaco n° 20944 del 07.05.1982), comprendente la zona del Centro Storico da Largo S. Spirito a Piazza Libertà, variante approvata con D.P.G.R.C. n° 3058 del 10.04.1986, successiva variante adottata con Delibera di C.C. n° 133 del 17.11.1994, approvata dal CO.RE.CO. in data 02.12.1994 prot. 24675 (attestato di definitiva approvazione del Sindaco di Avellino in data 02.03.1995), nonché successiva variante adottata con Delibera di C.C. n° 45 del 30.04.1999 (attestato di definitiva approvazione del Sindaco del Comune di Avellino n° 1900 del 13.03.2000); risulta essere stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n° 1662/U del 21.08.2008 e successive varianti, per ultimo il Permesso di Costruire n° 1662/3 del 18.05.2015 Prot. n° 24649/2011 - Pratica n° 2341 (*Allegato n° 10*), il tutto giusto progetto a firma dell'arch. Orazio De Cola.

Successivamente, con SCIA di completamento a firma dell'arch. Orazio De Cola si provvede ad ultimare le finiture condominiali presenti all'interno della galleria di piano terra, oltre che a pavimentare il marciapiede lungo la via Generale Cascino, nonché l'impianto antincendio a servizio delle autorimesse di primo e secondo piano interrato e l'accesso ai piani autorimessa attraverso un cancello a due ante dotato inoltre di porta, larga cm. 90, completa di maniglione antipanico.

All'Atto del completamento dei lavori (27.11.2017), il D.L. arch. De Cola ne ha certificato la relativa ultimazione (*Allegato n° 11*) ed ha provveduto a inoltrare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Avellino, di concerto con l'Amministratore pro – tempore dott.

Orecchia, la Segnalazione Certificata di Agibilità relativa all'intero edificio, ai sensi dell'art. 24 del DPR n° 380/2001 e smi (*Allegato n° 12*).

All'esito della necessaria istruttoria il responsabile del procedimento del SUE del Comune di Avellino, geom. Ventola, con nota pec prot. n° 2018/10098 del 10.02.2018 ne ha certificata la conclusione (*Allegato n° 13*).

A corredo della SCIA di Agibilità è presente un Attestato di Certificazione Energetica (ACE) a firma dell'arch. Vincenzo Genovese iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino e redatto in data 30.05.2013, in cui si attesta che l'immobile de quo risulta essere in Classe C (*Allegato n° 14*).

Per quel che invece afferisce i due livelli sottostrada, destinati ad uso Autorimessa Privata (Attività 75.2/B – Allegato I al DPR n° 151/2011), soggetti al rilascio di idonea autorizzazione da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Avellino (per brevità VVF), come previsto dall'art. 4 del DPR. n° 151/2011, è stata prodotta dall'Amministratore p.t. dott. Orecchia, con prot. 5926 del 28.04.2017, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della Sicurezza Antincendio.

A seguito di idonei sopralluoghi da parte dell'ing. Pasqua, Responsabile dell'Istruttoria Tecnica, nonché vista la ulteriore documentazione tecnico – amministrativa prodotta, è stato attestato il rispetto delle prescrizioni previste dalla vigente normativa nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio (*Allegato n° 15*).

D) TITOLO DI PROVENIENZA.

In data 19.10.2010 con Atto di Identificazione Catastale per Notar Pellegrino D'Amore – Repertorio n° 212247 e Raccolta n° 34475, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino il 02.11.2010 al n° 6792 serie 1T, poi trascritto all'Ufficio del Territorio di Avellino il 03.11.2010 ai nn.19909/14985

(*Allegato n° 16*), il sig. --- OMISSIS ---, nato a --- OMISSIS --- (AV) il --- OMISSIS --- (Cod. Fisc. --- OMISSIS ---), titolare dell'omonima impresa individuale, con sede in Avellino alla ----- OMISSIS -----, Partita IVA --- OMISSIS ---, divenne proprietario fra gli altri delle unità immobiliari in questione.

E) RICERCA ALLA CONSERVATORIA DEI RR.II.

Dalla ricerca fatta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino si è verificato che sul bene in oggetto risultano essere presenti le seguenti trascrizioni (*Allegato n° 17*):

1) Ipoteca volontaria di euro 12.400.000,00 pubblicata nei pubblici registri dell'Ufficio Territorio di Avellino in data 30/07/2008 ai numeri 18106/3119 per "Apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca" con atto per Notar Vincenzo Giordano di Avellino del 4 luglio 2008, repertorio n°85337 raccolta n°30669, debitamente registrato, a favore della Banca della Campania SpA con sede in Napoli.

2) Ipoteca volontaria di euro 10.200.000,00 pubblicata nei pubblici registri dell'Ufficio Territorio di Avellino in data 27/11/2008 ai numeri 27123/4336 per "Apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca" con atto per Notar Pellegrino D'Amore di Avellino del 26 novembre 2008, repertorio n°207715 raccolta n°31817, debitamente registrato, a favore della Banca della Campania Spa con sede in Napoli.

3) Ipoteca legale per euro 10.322.361,66 pubblicata nei pubblici registri dell'Ufficio Territorio di Avellino in data 23 maggio 2011 ai numeri 9027/915 per ipoteca esattoriale richiesta da Equitalia Polis S.P.A. sede Napoli con atto amministrativo del 19 maggio 2011 repertorio n° 24/1211.

4) *Ipoteca giudiziale per euro 53.750,00 pubblicata nei pubblici registri dell'Ufficio Territorio di Avellino in data 21 agosto 2012 ai numeri 14186/910 derivante da decreto ingiuntivo con atto giudiziario del Tribunale civile di Bologna del 24 luglio 2012 repertorio n°5732, a favore della "UNIPOL BANCA S.P.A." con sede in Bologna, gravante tra l'altro, su tutti i sub in oggetto, tranne che sul sub 86.*

5) *Domanda giudiziale del 02.02.2012, repertorio n° 2606 del Tribunale di Avellino derivante da atto di citazione a richiesta dell'avv. Gabriele Alifano, debitamente registrato e trascritto in Avellino in data 17.02.2012 ai numeri 2858/2494, regolarmente notificato al geom. --- OMISSIS ---, quale titolare dell'omonima impresa in data 02.02.2012; con cui l'avv. Alifano lo invitava a comparire innanzi al Tribunale di Avellino per:*

- ✓ *concludere il contratto definitivo di trasferimento del vano garage posto al 2° piano seminterrato del fabbricato in Avellino alla Piazza Libertà angolo Via Cascino, censito N.C.E.U. al foglio 39 particella n° 3234 sub 86 categoria C/6, derivante da contratto preliminare di vendita del 3 luglio 2008;*
- ✓ *condannare esso Ercolino al risarcimento del danno dipendente dal ritardo, nonché dalla mancata possibilità, per esso istante avv. Alifano, di compiere atti di disposizione del bene a far data dal momento in cui avrebbe dovuto concludersi l'atto definitivo (8 novembre 2011).*

F) DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA

Lo scopo della presente è quello di determinare il valore più probabile da attribuire agli immobili de quo, parte del complesso immobiliare summenzionato e che rappresenta la quotazione che viene indicata da colui che immette il bene sul mercato immobiliare e che rappresenta “l’optimum” sperato ed il massimo soddisfacimento economico ottenibile dalla realizzazione della vendita del bene.

È ovvio quindi che tale valore potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione da parte del potenziale acquirente, ovvero anche in aumento ove il bene immobile abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente.

Come noto, invece, il prezzo si concretizza tra il punto d’incontro tra domanda ed offerta, che in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite.

Infatti nel mercato immobiliare la domanda e l’offerta non sono fattori casuali ed il prezzo deriva dalla loro interazione.

Le variazioni di prezzo dipendono quindi dalla variazione del livello della domanda o dalla variazione del livello dell’offerta.

Il mercato mostra un andamento ciclico che comprende fasi di aumento dei prezzi e fasi di diminuzione; più precisamente le fasi si possono riassumere in:

- Fase di espansione (expansion, maturity market) con aumento dei prezzi;
- Fase di contrazione (contraction, overbuilt market) con diminuzione dei prezzi;
- Fase di recessione (recession, falling market) con diminuzione dei prezzi;
- Fase di recupero (recovery, improving market) con aumento dei prezzi.

Ogni fase è caratterizzata da diverse risposte del mercato: nella prima si ha un incremento delle richieste di finanziamento con una diminuzione dei tempi di produzione di nuove costruzioni e con ridotti tempi di collocazione dei beni.

Nella seconda fase crescono i tempi di collocazione e di realizzazione degli immobili.

Nella terza fase continua la contrazione dei prezzi.

Nell'ultima fase i prezzi tendono a salire, si riducono i tempi della collocazione e di produzione.

Tutto ciò premesso, le unità immobiliari oggetto della stima risultano essere attualmente sostanzialmente rifinite e quindi, viste le caratteristiche del bene da alienare, il metodo di stima scelto per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello della “stima sintetica – comparativa”, che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi e prendendo come riferimento i dati indicati da stampa specializzata.

Pertanto, si ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa, effettuando indagini circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche e dell'interesse per immobili del genere.

Metodo diretto o sintetico di comparazione

Questo procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto si prefigge di attribuire il valore di un bene attraverso il confronto (diretto) con altri beni similari di prezzo di mercato, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra i beni e condizioni commerciali, fisserà il prezzo del bene A (oggetto di

valutazione) nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello del bene B (di cui si conosce il prezzo di vendita).

La maggiore difficoltà operativa consiste nella modalità di effettuazione del confronto: quasi mai due immobili possono considerarsi perfettamente uguali (di fatto i beni immobili di norma presentano sempre una diversificazione più o meno spinta per una, più o talvolta tutte le caratteristiche tecniche distintive – stesso livello di piano, stessa superficie, stessa dotazione di accessori, stessa esposizione, etc.).

Sinteticamente, nelle linee principali, il procedimento consiste:

- nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e sul territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri) di una serie di immobili simili a quello oggetto di stima;
- nella costruzione della scala dei valori immobiliari;
- nel confronto tra l'immobile oggetto di stima e gli altri suddetti;
- nella collocazione dell'immobile nella giusta posizione della scala suddetta;
- nella determinazione del valore attraverso la moltiplicazione del parametro dell'immobile oggetto di stima per il prezzo medio unitario dei parametri degli immobili presi a raffronto;
- nella valutazione di eventuali comodi o scomodi dell'immobile oggetto di stima;
- nell'apporto di alcune aggiunte o detrazioni al valore determinato come sopra, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Tutto ciò premesso per la determinazione del più probabile valore di mercato in base alla stima sintetica per “valori tipici” il sottoscritto ha provveduto ad acquisire una serie di dati sia tecnici che economici unitari.

I primi sono afferenti alla consistenza metrica delle unità immobiliari oggetto della stima, i

secondi invece sono stati accertati con indagini comparative presso qualificati operatori di mercato, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso la Sezione Seconda – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, nonché infine si è riferito all’Osservatorio del Mercato Immobiliare (quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale – nel ns caso riferite al 2° semestre 2018) (*Allegato n° 18*) le quali individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Nell’ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

In dettaglio:

Anno 2018 – 2° Semestre

Provincia Avellino

Comune Avellino

Fascia/Zona Centrale – Piazza Libertà - Corso Vittorio Emanuele – Corso Europa – Via Mancini – Corso Umberto I – Via Generale Cascino – Via Nappi

Codice di Zona B1

Microzona Catastale n° 1

Tipologia Prevalente : Abitazione Civile

Destinazione : Residenziale

Stato Conservativo

Valore Mercato

Abitazione Civile

Ottimo

1.700 – 1.950 (€.)

In relazione poi all'acquisizione di dati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di immobili alienati nel medesimo edificio, il sottoscritto ha provveduto a prendere visione dei numerosi Atti di Compravendita stipulati fra la fine del 2010 ed il 2012, e fra questi in particolare:

- Atto Notar Pellegrino D'Amore del 12.11.2010, registrato in Avellino il 15.11.2010 al n° 7089 con cui il sig. --- OMISSIS --- alienò al sig. --- OMISSIS ---, per il prezzo di €. 410.000 (diconsi euro quattrocentodiecimila) oltre IVA l'appartamento al piano 3° della Scala A di vani quattro ed accessori, con accesso dalla porta di caposcala a destra per chi salendo le scale condominiali raggiunge il pianerottolo di arrivo, censito in Catasto al Fg. 39 Particella 3234 sub. 36 – Categoria A/2, classe 9, vani 6,0, Rendita Catastale €. 852,15 e pertinente locale autorimessa al secondo piano interrato di circa mq. 44,00 confinante con corsia di manovra, censito al Fg. 39 Particella 3234 sub. 107 categoria C6, classe 6 e rendita €. 213,61.

Infine, ha provveduto a reperire idonea valutazione immobiliare presso la Agenzia Tecnocasa – Avellino Centro con sede al Corso Vittorio Emanuele II n° 200 di Avellino, (*Allegato n° 19*), nonché a riferirsi a numerose relazioni peritali di stima redatte su immobili ricadenti nel medesimo edificio, commissionate dalla Seconda Sezione – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino e fra queste quella redatta dall'arch. Paolo Vegliante - R.G.E. n° 324/2014.

Alla luce di tutto quanto esposto e considerato, si può senz'altro ritenere che la giusta valutazione:

- dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano della scala A, con accesso dalla porta di caposcala a destra per chi esce dall'ascensore, censito in Catasto al Fg. 39 Particella 3234 sub. 28 – Categoria A/2, Classe 10, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale 147 mq, Rendita Catastale €. 991,60, della Superficie Utile Netta Interna pari a mq. 124,43, superficie non residenziale pari a mq. 12,11 e Superficie Commerciale ragguagliata di mq. 144,78;

- garage al secondo piano interrato, della consistenza complessiva di mq. 39,40, censito in Catasto al Fg. 39 Particella 3234 sub. 106, Piano S2, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 40 mq e Superficie Catastale mq. 47, Rendita Catastale €. 227,24.

riferiti all'unità di superficie commerciale possa essere pari ad €/mq. 1.800 per l'unità immobiliare ed €/mq. 1.300 per il box – autorimessa.

G) STIMA DEL BENE

VALUTAZIONE DI MERCATO

Per tutto quanto esposto ed in base alle indagini di mercato svolte dal sottoscritto, visto il buono stato di manutenzione e comparando il bene in oggetto con altri simili in zona, appare congruo attribuire un valore unitario riferito all'unità di superficie commerciale di €/mq. 1.800 per l'immobile residenziale, comprensivo delle pertinenze opportunamente ragguagliate, mentre di €/mq. 1.300 per il box – auto pertinente.

Ne discende quindi che:

Appartamento *Superficie Commerciale mq. 144,78 * €/mq. 1.800 = €.* 260.604

Box Auto *Superficie mq. 39,40 * €/mq. 1.300 = €.* 51.220

TOTALE *€.* 311.824

Quindi in base alla stima, secondo il metodo della comparazione, l'unità immobiliare comprensiva del relativo Box Auto assume il Valore di Mercato di:

$$\text{€. } 260.604 + \text{€. } 51.220 = \text{€. } 311.824$$

H) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

In base a quanto sopra esposto, pertanto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente perizia è da ritenersi, opportunamente arrotondato, pari a euro 312.000 (diconsi euro trecentododicimila).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato.

Avellino, lì 16.04.2019

Il Tecnico

ing. Antonio Rotondi