

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

FALLIMENTO [REDACTED] N. 44/2019

CURATORE AVV.. PROF. RAFFAELLO CAPUNZO

G.E. Dr. GAETANO GUGLIELMO

\*\*\*

FALLIMENTO A [REDACTED] n. 44/2019, con sede in Via  
Circumvallazione n. 44/9, avente [REDACTED] numero  
[REDACTED] persona del legale rappresentante [REDACTED]

## 1. OGGETTO DELL'INCARICO

Perizia tecnica per la stima e la determinazione del valore di mercato di una unità immobiliare individuata al N.C.E.U. del comune di Avellino, nel seguente modo:

- **Locale commerciale** sito nel Comune di Avellino alla via Circumvallazione n. 44/9, individuato al N.C.E.U., al foglio 38, con la **particella 18/69**, cat. C/1, classe 4, consistenza mq. 476, piano S1, Rendita € 4.130,00;

## 2. CONFERIMENTO INCARICO

Io sottoscritto architetto Beniamino Franchilino, iscritto presso l'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia d'Avellino [REDACTED] presso il Tribunale di Avellino [REDACTED], in data 09/02/2021, tramite PEC di conferma, sono stato nominato come tecnico esperto dal Curatore Fallimentare avv. Prof. Raffaello Capunzo.

Nell'incarico conferitomi mi si ponevano i seguenti quesiti:

- a) Valutazione dell'immobile della fallita nel caso sia libero;
- b) Valutazione dell'immobile della fallita nel caso sia locato;
- c) Valutazione della congruità del contratto di locazione citato ai fini dell'articolo 72 l.f.. (come meglio specificato dal dott. Raffaele Capunzo nella persona del dott. Michele Sorrentino, riguarda solo la valutazione di congruità del contratto di locazione dell'immobile).

## **INDICE**

<b>Pag. 2</b>	<b>1. OGGETTO DELL'INCARICO</b>
<b>Pag. 2</b>	<b>2. CONFERIMENTO INCARICO</b>
<b>Pag. 3</b>	<b>3. SOPRALLUOGO</b>
<b>Pag. 4.</b>	<b>4. SCHEDA INFORMATIVA</b>
	4.1 Dati catastali
<b>Pag. 4</b>	4.2 Concessioni edilizie
<b>Pag. 4</b>	4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato
<b>Pag. 5</b>	4.4 Stato di possesso
<b>Pag. 5</b>	4.5 Certificazione energetica
<b>Pag. 6.</b>	<b>5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</b>
	5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile
	5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile
<b>Pag. 7.</b>	5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare
<b>Pag. 7.</b>	<b>6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE</b>
<b>Pag. 8.</b>	Oneri e osservazioni
<b>Pag. 9.</b>	<b>7. STATO DI CONSISTENZA</b>
<b>Pag. 10.</b>	<b>8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO</b>
<b>Pag. 11</b>	8.1 Valore di mercato metodo diretto
<b>Pag.12</b>	<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI</b>
	9.1 Valore di mercato metodo indiretto
<b>Pag. 13</b>	9.2 Comparazione tra i due metodi di stima
<b>Pag. 14</b>	<b>10. CALCOLO DELL'AFFITTO DEL LOCALE COMMERCIALE</b>
<b>Pag. 17</b>	<b>11. CONCLUSIONI</b>
<b>Pag. 19</b>	<b>ALLEGATI</b>

### 3. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto architetto Beniamino Franchilino ha eseguito un primo sopralluogo per la visione dei beni, nel secondo sopralluogo dei beni oggetto di procedura fallimentare, ha compiuto tutte le operazioni necessarie per il rilievo metrico e fotografico ed ha stilato il verbale di sopralluogo.

Oltre il rilievo sopradescritto il sottoscritto C.T.U. ha eseguito le seguenti operazioni:

#### Presso l'Agenzia del Territorio e all'Ufficio del Catasto edilizio

- Visure catastali della particella e visura della planimetria depositata presso il Catasto fabbricati dell'Agenzia del Territorio d'Avellino;
- Visure ipocatastali presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino.

#### Presso l'archivio notarile di Avellino.

#### Presso il Comune di Avellino Ufficio Urbanistico ho richiesto i seguenti documenti:

1. Copia del progetto approvato e/o dei progetti di variante dell'immobile;
2. Copia delle autorizzazioni ottenute per la realizzazione del manufatto;
3. Certificato di destinazione urbanistica del fabbricato e dei terreni o attestazione equipollente;
4. Certificato di ultimazione dei lavori;
5. Certificato di regolare esecuzione;
6. certificato di collaudo strutturale;
7. certificato di agibilità;
8. L. 10/91 e 46/90 certificazione energetica;
9. Ulteriore documentazione in vostro possesso riguardante gli immobili oggetto di fallimento.

Le visure ipocatastali sono puramente indicative. Il sottoscritto ha effettuato solo le operazioni sopradescritte, nel caso in cui il curatore fallimentare voglia indicarmi ulteriori richieste da effettuare resto a sua disposizione.

#### 4. SCHEDA INFORMATIVA

##### 4.1 Dati catastali

1. **Locale commerciale** sito al piano terra alla via Circumvallazione numero 44/9 del Comune di Avellino.

**Individuato al N.C.E.U. del Comune di Avellino;**

**al foglio 38, con la particella 18/69, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 476, rendita Euro 4.130,00;**

##### 4.2 Concessioni edilizie

**Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Avellino si evince:**

- Licenza edilizia per la costruzione di un fabbricato, rilasciata dal Sindaco del Comune di Avellino, avente n. 1082 del 10/2/1968, con verbale n. 1 della commissione edilizia del 9/1/1968;
- Licenza edilizia per la costruzione di un piano sul fabbricato in corso di completamento, n. 1329 del 14/11/1969, rilasciata dal Sindaco del Comune di Avellino;
- Concessione per il completamento del quinto e del piano attico, n. 4521 del 31/07/1986, rilasciata dal Sindaco del Comune di Avellino;
- Concessione per variante interna appartamenti autorizzati con concessione n. 4521 del 31/07/1986, numero 4521 / BIS del 14/09/1989, rilasciata dal Sindaco del Comune di Avellino.
- Autorizzazione di Abitabilità di Casa, rilasciata dal Sindaco del Comune di Avellino il 31/03/1971;
- Autorizzazione di Abitabilità Casa, n. 45 del 25/10/1989, rilasciata dal sindaco del Comune di Avellino.
- Autorizzazione per l'installazione di una insegna luminosa, n. 7585 del 23/3/1995; e non è in possesso del certificato di abitabilità.

Il comune mi ha rilasciato solo le copie delle concessioni edilizie ma non i grafici.

(vedi attestato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Avellino)

[REDACTED] e, affittuario del locale oggetto di fallimento, mi ha rilasciato una copia di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai fini della sicurezza Antincendio prot. n. [REDACTED] protocollo n. [REDACTED]

##### 4.3 Individuazione della zona in cui ricade il fabbricato

Il fabbricato oggetto di causa, in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Avellino, riporta:

nella tavola n. 2 Azzonamento e destinazioni d'uso, F. 38 p.lla 18 "Residenza e terziario" art. 2, (Res. Max. 40%, terziario max. 100%, servizi alle persone 15% max., nella tavola Modalità d'Intervento, F. 38 p.lla 18, Zone B di impianto recente, in particolare "Zone consolidate Residenziali – indice di completamento  $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$ " o aree di rinnovo urbano – art. 14 e 15.

Che per le “Zone consolidate residenziali – indice di completamento  $U_f = 1\text{mq/mq}$  o Aree di rinnovo urbano è stata approvata la delibera di C.C. n. 58 del 09/05/2018, avente ad oggetto “Atti di programmazione degli interventi 2018/2020 che si allega in copia e forma parte integrante, con la quale detta area è stata classificata solo come “Area di Rinnovo Urbano “ e disciplinata dall’art. 5 delle NTA del PUC vigente. Che la particella ricade nella “Fascia di inedificabilità lungo le sponde dei fiumi (R.D. 523/1904, L.R. 14/82), in parte.

**Per maggiori informazioni vedi certificato allegato rilasciato dall’U.T.C. del Comune di Avellino.**

#### **4.4 Certificazione energetica**

Dall’attestato rilasciato dall’U.T.C. del comune di Avellino, **non vi è un attestato di qualificazione energetica** ai sensi dell’art. 2 del D.lgs. 311/06 e succ. m.i..

**La certificazione dovrà essere preparata prima della vendita del bene.**

## **5. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

### **5.1 Descrizione del luogo in cui è ubicato l'immobile**

Il fabbricato entro cui si colloca il locale commerciale oggetto di fallimento, è ubicato nel comune di Avellino alla via Circumvallazione che è una delle strade di maggior traffico del comune capoluogo. La strada in questione è un'arteria di notevole densità di traffico. La zona in cui si colloca il locale fa parte del centro del comune, vicino vi è il teatro Carlo Gesualdo e numerose attività commerciali.

### **5.2 Descrizione e caratteristiche tecnologiche dell'immobile**

#### **Immobilie in Avellino**

**Il fabbricato** si colloca in una zona centrale del Comune di Avellino, alla via Circumvallazione. Il locale commerciale oggetto di stima fa parte di un fabbricato condominiale e si colloca al piano terra, rispetto alla via Circumvallazione. L'ingresso all'attività commerciale si colloca sotto i porticati che corrono intorno al fabbricato. Il locale commerciale oggetto di fallimento si compone di un grande ambiente che si dispone su due livelli leggermente sfalsati, collegati tra di loro da gradini che si sviluppano in senso trasversale per quasi tutta la larghezza del locale e da una rampa in legno di vecchia fattura con notevole pendenza. Inoltre nella zona posteriore vi si colloca un soppalco in acciaio in cui vi sono disposti i pezzi di ricambio, al soppalco si accede tramite una scala a rampa unica. L'impianto di illuminazione è a vista con plafoniere. L'impianto di riscaldamento, come mi ha dichiarato il ██████████, risulta dismesso seppur vi sono dei vecchi fan coil a soffitto. Sia nella zona ufficio che nella zona vendita vi sono due climatizzatori. Dalla piantina catastale si evince che nella zona antistante vi si colloca la zona esposizione e vendita, nella zona intermedia un locale accessorio in cui sono disposti i molteplici scaffali con i pezzi di ricambio, nella zona finale si colloca il soppalco e in fondo al locale un piccolo bagno e un ufficio. Il locale si trova in uno stato conservativo molto basso. La pavimentazione risulta rovinata, nella zona retrostante il muro presenta varie infiltrazioni. I gradini in marmo, visibili, sono rovinati. Gli infissi sono datati e nella zona posteriore quelli in ferro sono in cattivo stato. Le finiture dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche:

- gli infissi sono in alluminio nella zona vendita e esposizione, in ferro con vetro di vecchia fattura nella zona retrostante;
- l'infisso dell'ingresso principale è in alluminio anodizzato ed è dotato di una saracinesca in ferro;
- le porte interne sono in legno del tipo tamburato;
- il pavimento è parte in mattonelle di vecchia fattura e parte in marmo nella zona esposizione e vendita e nel locale accessorio (vedi Piantina), e in linoleum in pessime condizioni nella zona retrostante dove risulta ubicato il soppalco, la zona ufficio è pavimentata con finto parquet;
- il bagno è pavimentato e rivestito con materiali di qualità normale;

- il portone d'ingresso è in alluminio.
- Vi è un climatizzatore nella zona vendita e uno nella zona ufficio. I vecchi fan coil a soffitto risultano dismessi.

### 5.3 Stato conservativo del complesso immobiliare

Il fabbricato condominiale a vista si trova in uno stato di bassa manutenzione. Il locale si trova in uno stato di bassa manutenzione.

## 6. LIMITAZIONI E VINCOLI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E ONERI A CARICO DELLA PARTE ACQUIRENTE

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data), valide fino alla data in cui è sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) **Iscrizione contro del 21/11/2007** – Registro Generale [redacted] [redacted] Italia Avellino S.p.a., repertorio [redacted] Ipoteca Legale derivante da ai sensi art. 77, D.P.R. 602/73, MOD. da D.lgs 46/99 e da D.lgs 193/01 per immobili siti in Avellino **(Cancellazione Totale);**

2) **Trascrizione contro del 05/03/2013** – Registro Particolare [redacted] [redacted] Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento [redacted] **(Cancellazione);**

3) **Iscrizione contro del 21/11/2014** – Registro Particolare 1 [redacted] Registro Generale [redacted] pubblico ufficiale Benigni Roberta, repertorio [redacted] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione [redacted] immobili siti in Avellino al Foglio 38 particella 18/69 a favore del Banco Popolare Società Cooperativa con sede in Verona, contro Adinolfi Autoricambi S.r.l. con sede in Avellino ;

4) **Iscrizione contro del 18/09/2015** – Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Italia SUD S.p.a., repertorio [redacted] Ipoteca Legale derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. 6 [redacted] ino al Foglio 38 particella 18/69 a favore della [redacted] con sede in Avellino.

**(Da aggiornare prime della vendita)**

## ONERI E OSSERVAZIONI

- L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Avellino, ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della vendita.
- Il locale commerciale in questione è un immobile locato. Il contratto consegnatomi dal curatore fallimentare Avv. Raffaello Capunzo è stato redatto in data 04/10/2019 e registrato presso l'ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Avellino il 07/10/2019, al n. 004471-serie 3T, e codice identificativo TEF19T004471000CC,

[redacted] con sede in Avellino alla via Circumvallazione n. 44/9, avente codice fiscale [redacted] numero [redacted] 28, in persona del suo rappresentante l [redacted]

[redacted] sede in Avellino alla via Circumvallazione n. 44/9, codice fiscale e Partita IVA [redacted] persona del legale rappresentante sig. [redacted]

- **Dalla richiesta di documentazione che ho presentato presso il Comune di Avellino** mi è stato risposto che: Con riferimento alla richiesta dell'Arch. Beniamino Franchilino di documentazione immobili, siti alla via Circumvallazione n. 44/9 del Comune di Avellino, foglio 38, particella 18/69, si rappresenta che, al momento, non è stato possibile reperire il fascicolo edilizio dell'immobile di cui in oggetto specificato. In ogni caso lo stesso è stato realizzato con (vedi elenco licenze e concessioni edilizie) e non è in possesso del certificato di abitabilità. (vedi attestato)
- Non avendo ricevuto dal Comune di Avellino, copie dei grafici delle concessioni con cui è stato realizzato il fabbricato, entro cui risulta ubicato il locale oggetto di pignoramento, il sottoscritto non ha potuto verificare la perfetta regolarità delle concessioni con lo stato dei luoghi.
- Mi occorre precisare che nell'accatastamento della particella 18/69, nella piantina catastale non risulta il soppalco, pertanto va presentata una pratica presso il Comune e presso l'Agenzia del Territorio per un costo di circa euro 2.000,00. Non avendo ricevuto i grafici delle concessioni non posso affermare se il soppalco è stato autorizzato o non autorizzato. Nella SCIA presentata ai vigili del Fuoco il soppalco viene riportato mentre nell'accatastamento non risulta.

## 7. STATO DI CONSISTENZA

Tabella delle **superfici**

Comune di Avellino

<b>Il tutto individuato al N.C.E.U. di Avellino p.lla 18/69</b>	Piano Mq.
Locale commerciale	476

## **8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON IL METODO DIRETTO**

La stima dell'immobile è stata eseguita adottando il metodo di comparazione diretta o stima sintetica.

Tra i principali vantaggi del metodo di comparazione diretta vi è l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare, specifico mercato di riferimento.

Il problema della determinazione del valore appare, quindi, pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari analoghe a quelle in esame.

La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità ad un'analisi concernente l'omogeneità di quelle che possono definirsi "caratteristiche di localizzazione" e che, tranne casi eccezionali, sono riferite all'intero edificio di cui l'unità immobiliare è parte; tali caratteristiche possono così, brevemente sintetizzarsi:

- ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a piccole distanze percorribili a piedi di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per "i generi di largo e generale consumo");
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.

Si tratta, come può constatarsi, di una serie assai ampia di caratteristiche il cui campo di variabilità è in genere crescente in funzione delle dimensioni dell'intera città.

Nel nostro caso, per ogni singolo immobile si è tenuto conto di tutte le caratteristiche di localizzazione evidenziate e delle caratteristiche di posizione (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale) e delle caratteristiche tipologiche (età dell'edificio, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, distribuzione interna dei vani, caratteristiche degli impianti tecnologici, presenza di spazi scoperti privati).

Infine, sulla base delle considerazioni prima esposte ed individuato il mercato omogeneo di riferimento, si è provveduto ad esperire un'indagine presso gli operatori del mercato immobiliare e dell'agenzia del territorio di Avellino, per la determinazione del valore di mercato di immobili simili.

### 8.1 Valore di mercato metodo diretto

Per il calcolo del valore di mercato per comparazione diretta si tiene conto di vari fattori:

#### Dati di input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ prezzi

La zona omogenea, per l'immobile in questione, di riferimento è la zona centrale del Comune di Avellino che si colloca lungo la via Circumvallazione che è un'importante strada dove, per locali commerciali di tipo normale, come il locale in questione, con finiture normali, si riscontrano valori unitari di mercato oscillanti tra €/mq. 1.400,00 e 2.200,00. Il valore del soppalco è stato inserito nel valore al mq. del locale. Nel nostro caso, dato che il fabbricato non si presenta in condizioni ottimali ed il locale ha delle vecchie finiture, dato che la situazione attuale del mercato immobiliare sta avendo un notevole decremento, appare prudentiale e ragionevole assegnare ad esso un valore unitario pari a €/mq. 1.000,00.

Pertanto il probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

#### Procedimento di stima:

dove:

- $V_{m_b}$  = Valore di mercato del bene oggetto di stima;  
 $p_o$  = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;  
 $S_b$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

#### Calcolo del valore dell'immobile

<u><math>V_{m_b}</math> locale commerciale</u>	<u>= €/mq. 1.000,00 * mq. 476,00 =</u>	<u>€ 476.000,00</u>
<b>Totale</b>		<b>€ 476.000,00</b>

## 9. DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

### 9.1 Valore di mercato metodo indiretto

Mi sono servito anche del metodo denominato indiretto o per capitalizzazione dei redditi in modo da avere un parametro di confronto con l'importo già stimato con il metodo diretto. La redditività del bene costituisce un parametro fondamentale e rappresenta il valore dell'immobile anche se in modo indiretto. La stima del valore di mercato di un immobile viene effettuata tramite la capitalizzazione dei redditi nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato, si ricorre ai metodi comparativi indiretti, tra i quali il più utilizzato è quello della **capitalizzazione del reddito** netto, medio, normale, atteso, ritraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del **valore di capitalizzazione** determinabile come rapporto tra il reddito **R** e il saggio di capitalizzazione **i**. Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione. Il saggio di capitalizzazione è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi). In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento. Il metodo della capitalizzazione dei redditi netti si basa su alcuni concetti fondamentali di matematica finanziaria che vengono qua di seguito illustrati. È noto che l'interesse è il prezzo d'uso di un capitale e il saggio o tasso d'interesse è l'interesse unitario vale a dire maturato da una lira nell'unità di tempo (può essere annuo, semestrale ecc.). L'interesse è semplice se non produce a sua volta altro interesse; dicesi composto nel caso contrario.

#### Dati d'input:

- ✓ periodo di riferimento
- ✓ mercato elementare omogeneo
- ✓ parametro
- ✓ beni simili
- ✓ canone di locazione
- ✓ saggio di rendimento

Procedimento di stima: 
$$Vm_b = \frac{R_b}{r_o}$$

dove:

- Vmb = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
- R<sub>L</sub> = Rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima  
(canone locativo annuo);
- R<sub>b</sub> = Rendimento annuo netto del bene oggetto di stima  
(canone locativo annuo - spese);
- r<sub>o</sub> = saggio di redditività ordinario (lordo), dello specifico mercato.

Con il procedimento suddetto si deve determinare il reddito annuo costante (R<sub>b</sub>) e i saggio di capitalizzazione (r<sub>o</sub>). Il reddito netto si dovrà calcolare portando in detrazione

dal reddito lordo tutte le spese necessarie per la perfetta tenuta del bene che si possono così riassumere:

Spese di manutenzione

Spese di assicurazione

Spese di ammortamento

Spese di amministrazione e servizi

Oneri fiscali

Quote per eventuali sfratti ed inesigibilità

Le spese sopradescritte si possono mediamente valutare tra il 20% ed il 30% del reddito lordo, prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% ed il 7% e maggiore è il livello di rischio di un investimento maggiore è il saggio. Per la stima dell'immobile oggetto della seguente perizia, prenderemo in considerazione una percentuale di spese del 30% ed un saggio del 3,3%. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che i valori di locazione, per un immobile in condizioni normali, oscillano tra 4,0 e 12,0 €/mq al mese, noi adotteremo un valore pari a 4,0 €/mq.

$$R_b = R_L - \text{spese}$$

$$R_L = \text{€/mq. } 4,0 \times 476 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 22.848,00$$

Le spese sono il 30% del  $R_L$ . quindi

$$\text{€ } 22.848,00 \times 0,30 = \text{€ } 6.854,40$$

$$R_b = \text{€ } 22.848,00 - \text{€ } 6.854,40 = \text{€ } 15.993,60$$

$$V_{m_b} = \text{€ } 15.993,60 \times 100 / 3,3 = \text{€ } 484.654,54 \text{ (stima con metodo indiretto)}$$

## 9.2 Comparazione tra i due metodi di stima

### Per l'immobile di p.lla 18/69

#### Con il metodo diretto

Valore di mercato dell'immobile € 476.000,00

#### Con il metodo indiretto

Valore di mercato dell'immobile € 484.654,54

Facendo la media tra i due valori, quindi sommando i due risultati ottenuti con il metodo diretto e quello indiretto otteniamo:

$$(\text{€ } 476.000,00 + \text{€ } 484.654,54) / 2 = \text{€ } 480.327,27 \text{ (valore dell'immobile)}$$

**Quindi il fabbricato ha il seguente valore Euro 480.327,27**

**Il locale commerciale senza locazione ha un valore di Euro 480.327,27**

A detrarre spese per regolarizzazione catastale euro 2.000,00

**Il locale commerciale senza locazione detratte le spese**

**ha un valore di Euro 478.327,27**

Quindi il locale commerciale senza locazione ha un valore di Euro **Euro 478.327,27.**  
Mentre, nel caso in esame, che il locale commerciale ha un contratto di affitto, che parte dal 7/10/2019 ed è valido fino al 06/10/2025, per la durata di anni 6, con rinnovo alla scadenza per ulteriori 6 anni, senza indennità di avviamento commerciale, daremo un abbattimento del 20% quindi:

Euro  $480.327,27/100*20 = \text{Euro } 96.065,45$

**Valore dell'immobile locato  $480.327,27 - 96.065,45 = \text{Euro } 384.261,81$**

A detrarre spese per regolarizzazione euro 2.000,00

**Valore dell'immobile locato detratte le spese = Euro 382.261,81**

Quindi il locale commerciale senza locazione ha un valore di Euro **Euro 478.327,27.**  
Mentre, nel caso in esame che il locale commerciale ha un contratto di affitto che parte dal 7/10/2019 ed è valido fino al 06/10/2025 per la durata di anni 6 con rinnovo alla scadenza per ulteriori 6 anni, con indennità di avviamento commerciale, daremo un abbattimento del 30% quindi:

Euro  $480.327,27/100*30 = \text{Euro } 144.098,18$

**Valore dell'immobile locato  $480.327,27 - 144.098,18 = \text{Euro } 336.229,08$**

A detrarre spese per regolarizzazione euro 2.000,00

**Valore dell'immobile locato detratte le spese = Euro 334.229,08**

## **10. CALCOLO DELL'AFFITTO DEL LOCALE COMMERCIALE**

### **1) Calcolo dell'affitto in base ai dati dell'Agenzia del Territorio**

La zona omogenea, per l'immobile in questione, di riferimento è la zona centrale del Comune di Avellino che si colloca lungo la via Circumvallazione che è un'importante strada di collegamento, tenendo conto che il locale non sporge direttamente sulla strada ma la vetrina si colloca sotto una zona porticata, che il locale non è in uno stato ottimale, quindi, per locali commerciali di tipo normale, come il locale in questione con finiture normali, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, e dal valore medio dei fitti della zona con dati ricavati da agenzie di compravendita immobiliare, si è appurato che i valori di locazione oscillano tra 4,0 e 5,4 €/mq al mese, viste le condizioni del fabbricato e dell'immobile adotteremo un valore minimo pari a 4,0 €/mq.

Pertanto il probabile valore di mercato del fitto per l'immobile in oggetto è il seguente:

#### Procedimento di stima:

$$R_L = \text{€/mq. } 4,0 \times 476 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 22.848,00$$

Il valore del fitto sarebbe di:

**Euro 22.848,00 annui;**

**Euro 1.904,00 mensili.**

Calcolo del canone inferiore ad 1/3 in meno corrisponde alle seguenti somme;

**Euro 15.232,00 annui;**

**Euro 1.269,33 mensili.**

Il canone come da contratto stipulato in data 07/10/2019, c  
risponde :

**Euro 14.400,00 annui;**

**Euro 1.200,00 mensili.**

Pertanto il canone attuale corrisposto  
poco non risulta congruo al canone calcolato con i valori di mercato dell'OMI ridotto di 1/3.

#### **Incongruità rispetto al canone calcolato per intero**

Euro 22.848,00 annui - Euro 14.400,00 annui =  **differenza annuale Euro 8.448,00**

Euro 1.904,00 mensili - Euro 1.200,00 mensili =  **differenza mensile Euro 704,00**

#### **Incongruità rispetto al canone calcolato ridotto di 1/3**

Euro 15.232,00 annui - Euro 14.400,00 annui =  **differenza annuale Euro 832,00**

Euro 1.269,33 mensili - Euro 1.200,00 mensili =  **differenza mensile Euro 69,33**

## 2) Calcolo dell'affitto in base al valore catastale

Il valore catastale o valore fiscale di un immobile, rappresenta la base di calcolo per il pagamento di diverse imposte, quali: imposte di successione, imposte di donazione e imposte di registro, ipotecarie e catastali (in caso di acquisto di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze - ovvero il "prezzo valore"). Il valore catastale è utilizzato anche come riferimento per determinare il **valore minimo annuo del canone di locazione** che per legge non può essere inferiore al 10% del valore catastale calcolato.

Pertanto il probabile valore del fitto per l'immobile in oggetto è il seguente:

### Procedimento di stima:

Rendita catastale Euro 4.130,00;

Rendita catastale rivalutata del 5% Euro 4.336,50;

Categoria Catastale C/1;

Moltiplicatore catastale 40,8 per i fabbricati di tipo C/1 - E;

Valore catastale dell'immobile Euro 176.929,20

Valore del 10% minimo

**Euro 17.692,92 annui minimo**

**Euro 1.474,41 mensili minimo.**

### Incongruità rispetto al canone calcolato tramite la rendita catastale

Euro 17.692,92 annui - Euro 14.400,00 annui = **differenza annuale Euro 3.292,92**

Euro 1.474,41 mensili - Euro 1.200,00 mensili = **differenza mensile Euro 274,41**

## 11. CONCLUSIONI

In definitiva per l'immobile oggetto della presente perizia, si è stimato il seguente valore:

Immobile sito in in Avellino al foglio 38 con la particella 18 sub 69

### A) Valore di mercato del fabbricato

Totale Euro 480.327,27

A detrarre spese per regolarizzazione catastale euro 2.000,00

Il locale commerciale senza locazione detratte le spese catastali

ha un valore di Euro 478.327,27

### B1) Valore di mercato dell'immobile locato ridotto del 20%

Totale Euro 384.261,81

A detrarre spese per regolarizzazione catastale euro 2.000,00

Valore dell'immobile locato detratte le spese Euro 382.261,81

### B2) Valore di mercato dell'immobile locato ridotto del 30%

Totale Euro 336.229,08

A detrarre spese per regolarizzazione catastale euro 2.000,00

Valore dell'immobile locato detratte le spese Euro 334.229,08

### 1) Calcolo dell'affitto in base ai dati dell'Agenzia del Territorio

Il canone come da contratto stipulato [REDACTED]  
corrisponde :

**Euro 14.400,00 annui - Euro 1.200,00 mensili.**

Il valore del fitto calcolato con il valore di mercato dei dati pubblicati dall'OMI per intero sarebbe di:

**Euro 22.848,00 annui - Euro 1.904,00 mensili.**

Il valore del fitto calcolato tramite il valore di mercato con valori di locazione pubblicati dall' OMI e ridotto di 1/3 sarebbe di:

**Euro 15.232,00 annui - Euro 1.269,33 mensili.**

### Incongruità rispetto al canone per intero

Euro 22.848,00 annui - Euro 14.400,00 annui =  **differenza annuale Euro 8.448,00**

Euro 1.904,00 mensili - Euro 1.200,00 mensili =  **differenza mensile Euro 704,00**

### Incongruità rispetto al canone calcolato ridotto di 1/3

Euro 15.232,00 annui - Euro 14.400,00 annui =  **differenza annuale Euro 832,00**

Euro 1.269,33 mensili - Euro 1.200,00 mensili =  **differenza mensile Euro 69,33**

**2) Calcolo dell'affitto in base al valore catastale del bene immobile**

Il canone come da contratto stipulato [REDACTED]  
corrisponde :

**Euro 14.400,00 annui - Euro 1.200,00 mensili.**

Il valore del fitto calcolato con il metodo del valore catastale sarebbe di:

**Euro 17.692,92 annui - Euro 1.474,41 mensili.**

**Incongruità rispetto al canone calcolato**

Euro 17.692,92 annui - Euro 14.400,00 annui =  **differenza annuale Euro 3.292,92**

Euro 1.474,41 mensili - Euro 1.200,00 mensili =  **differenza mensile Euro 274,41**

Sicuro di aver risposto in modo esaustivo al mandato conferitomi dal Curatore Fallimentare Prof. Avv. Raffaello Capunzo, consegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio per la stima dell'immobile sopradescritto che si compone di n. 18 pagine oltre gli allegati. Resto a sua completa disposizione sia per ogni eventuale integrazione della presente, che per chiarimenti in merito alla relazione.

Tanto si doveva per incarico ricevuto.

Grottolella 12/04/2021

Il Consulente  
Architetto Beniamino FRANCHILINO

## **ALLEGATI ALLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA**

**ALLEGATO 1.** Allegato fotografico.

**ALLEGATO 2-** Visure catastali, visure ipotecarie e fogli di mappa.

**ALLEGATO 3.** Verbale di sopralluogo.

**ALLEGATO 4.** Documenti rilasciati dal comune di Avellino

Grottolella 12/04/2021

Il C.T.U.  
Architetto Beniamino FRANCHILINO

A  
L  
L  
E  
G  
A  
T  
I