
TRIBUNALE DI AVELLINO

Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. [REDACTED]

NOTA INTEGRATIVA E APPENDICE ALLA RELAZIONE DI STIMA

Determinazione del valore d'uso ventennale del compendio pignorato costituente il Lotto n. 1

Il sottoscritto dott. ing. [REDACTED] nominato C.T.U. - Esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe,

PREMESSO CHE

- il sottoscritto ha già effettuato il deposito telematico della relazione di stima dei beni compresi nella procedura esecutiva di cui trattasi oltre le note di chiarimento alle osservazioni di parte;
- successivamente con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva invitato a rendere i chiarimenti riportati di seguito:

«rilevato che il CTU ha depositato note a chiarimento delle osservazioni mosse dal creditore e dal custode;

ritenuto in questa fase necessario che il CTU, fatta salva ogni più opportuna valutazione nel prosieguo, determini il valore d'uso del compendio pignorato per un ventennio stabilendo un possibile canone di locazione annuale e ciò sia a voler considerare l'immobile in questione quale abitazione civile normale che quale villa o villino»;

In adempimento alla richiesta formulata, vengono redatte le seguenti considerazioni e determinazioni estimative, da intendersi quali integrazione e appendice alla relazione di stima già depositata.

1. Premessa relativa alla consistenza e alla regolarità urbanistica del Lotto n. 1

Il Lotto n. 1 è costituito dalla piena proprietà degli immobili ubicati nel Comune di Prata di Principato Ultra, in [REDACTED] e precisamente:

- fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 1, particella 412, categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani;
- terreno censito al Catasto Terreni al foglio 1, particella 413, della superficie catastale di 1.298 m².

Nella relazione di stima il compendio è stato descritto, nello stato materiale rilevato, come un fabbricato a prevalente utilizzazione residenziale, composto da un corpo di fabbrica principale e da ulteriori strutture contigue, oltre ad aree esterne, terreno pertinenziale, locali accessori, tettoia e vasca adibita a piscina. Lo stato dei luoghi non corrisponde, tuttavia, per consistenza, articolazione e destinazione delle porzioni immobiliari, alla documentazione edilizia reperita presso gli uffici competenti.

Occorre, infatti, rimarcare espressamente che la verifica edilizia e urbanistica effettuata dal sottoscritto, riportata nella relazione principale, ha evidenziato una rilevante

e sostanziale difformità tra lo stato materiale dei luoghi e quello risultante dai titoli abilitativi acquisiti presso il Comune di Prata di Principato Ultra e presso gli Uffici del Genio Civile di Avellino.

In particolare, è stata accertata l'assenza di corrispondenza tra la consistenza rilevata e quella assentita, con riferimento, tra l'altro:

- alle porzioni edilizie realizzate all'esterno della sagoma autorizzata;
- ai corpi di fabbrica e ai volumi contigui al fabbricato principale;
- alla chiusura perimetrale e alla suddivisione interna della tettoia sulla quale è installato l'impianto fotovoltaico;
- alle tramezzature e alle distribuzioni interne;
- alla posizione e alla conformazione delle aperture esterne;
- alle pavimentazioni pertinenziali;
- alla vasca adibita a piscina;
- alle ulteriori opere accessorie e pertinenziali rilevate.

La relazione ha, pertanto, accertato che una parte rilevante della consistenza immobiliare materialmente esistente e attualmente fruibile non trova riscontro nello stato edilizio legittimamente assentito. Le opere difformi comprendono porzioni esterne alla sagoma autorizzata, ridistribuzioni interne, chiusure della tettoia, pavimentazioni pertinenziali, piscina e modifiche dei vani esterni.

La disciplina urbanistica vigente per la zona agricola, anche in considerazione della superficie minima del lotto richiesta dallo strumento urbanistico, non consente di ricondurre il mantenimento delle volumetrie e delle superfici difformi a un ordinario percorso di regolarizzazione. La soluzione individuata nella relazione è, conseguentemente, quella della rimozione delle opere non assentite e del ripristino integrale della sagoma, della consistenza, della distribuzione interna e delle destinazioni d'uso legittimamente autorizzate.

A tale riguardo, nella relazione sono stati stimati costi complessivi per il ripristino dello stato legittimo pari a circa € 52.700,00, comprendenti spese tecniche, oneri e sanzioni, lavori di demolizione e ripristino e successivo aggiornamento catastale.

Il valore del Lotto n. 1, prima della predetta decurtazione, è stato determinato in circa € 55.000,00, mentre il valore minimo netto di vendita, una volta sottratti i costi necessari per l'eliminazione delle difformità e il ripristino dello stato legittimo, è stato quantificato in circa € 2.300,00.

Precisazione preliminare

La determinazione richiesta dall'Ill.mo Giudice ha ad oggetto il valore d'uso del compendio e, quindi, l'utilità economica che lo stesso è astrattamente in grado di produrre nell'arco temporale considerato.

Per tale specifica finalità, il calcolo viene sviluppato assumendo la consistenza immobiliare per come essa materialmente si presenta e può essere fruita allo stato attuale,

comprendendo anche le porzioni difformi che, sebbene prive di legittimazione urbanistico-edilizia, risultano oggi esistenti, accessibili e materialmente utilizzabili.

Tale criterio:

- è adottato esclusivamente per rispondere allo specifico quesito relativo al valore d'uso;
- non costituisce riconoscimento della legittimità urbanistica delle porzioni difformi;
- non comporta alcuna valutazione positiva circa la sanabilità delle opere;
- non equivale ad attestazione di agibilità o di legittima locabilità dell'intera consistenza;
- non modifica le conclusioni della verifica urbanistica già riportate nella relazione di stima;
- non incide sulla quantificazione dei costi necessari per il ripristino dello stato legittimo.

L'inclusione delle porzioni difformi nel presente calcolo deriva, dunque, esclusivamente dalla necessità di valutare l'utilità materiale e funzionale attualmente espressa dal compendio, prescindendo, ai soli fini economici del quesito, dalla consistenza che residuerebbe a seguito dell'eliminazione delle opere abusive.

Anche l'ipotesi relativa alla qualificazione del bene quale villa o villino deve essere considerata esclusivamente quale scenario estimativo richiesto dal Giudice, fondato sulle caratteristiche fisiche e pertinenziali del compendio, e non quale riconoscimento della corrispondente classificazione sotto il profilo urbanistico, edilizio o catastale.

2. Criterio di calcolo

Per la determinazione del possibile canone di locazione e del conseguente valore d'uso ventennale si assume una superficie commerciale convenzionale complessiva pari a 150,00 m².

La predetta superficie è riferita alla consistenza immobiliare per come materialmente rilevata e attualmente fruibile, comprendendo, oltre alle porzioni legittimamente assentite, anche le porzioni edilizie difformi che risultano esistenti, accessibili e funzionalmente utilizzabili come riportato in tabella e successivamente evidenziato nello schema planimetrico:

<i>Descrizione</i>		<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di trasformazione</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>tot = 150,00 mq</i>
Fabbricato	destinazione d'uso abitativa	95 mq	104,5 mq	1,00	104,5 mq	
	destinazione abitativa in pessimo stato manutentivo (Salone 2)	34,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	
	pertinenze (corti, tettoie)	80,00 mq	85,00 mq	0,30	25,50 mq	

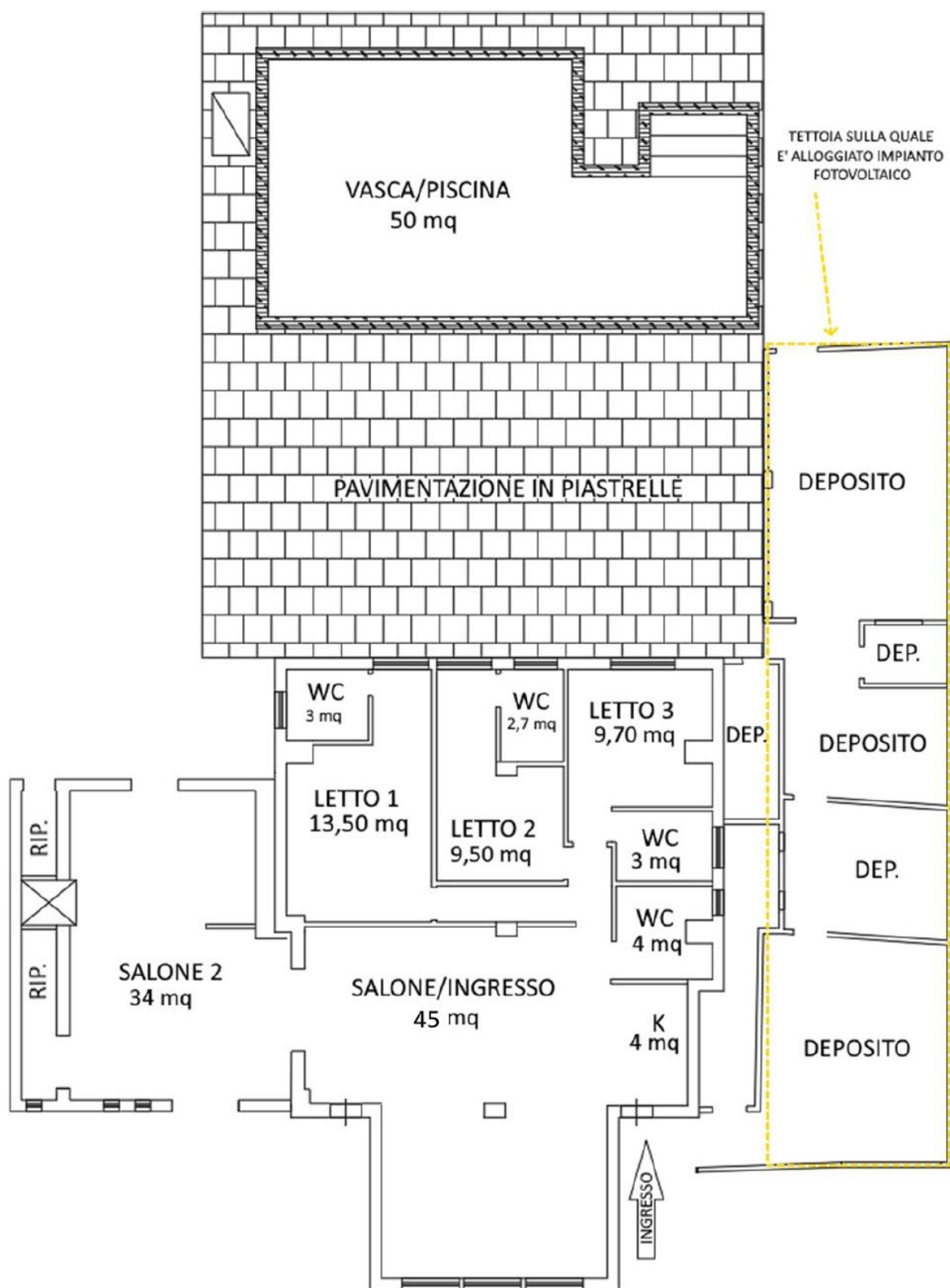


Figura 1. Planimetria rilievo stato di fatto

la superficie di 150,00 m² non rappresenta, pertanto:

- la superficie edilizia legittimamente assentita;
- la superficie che residuerebbe a seguito del ripristino dello stato legittimo;
- un riconoscimento della conformità o della sanabilità delle opere difformi.

Essa costituisce esclusivamente un parametro convenzionale finalizzato alla determinazione del valore d'uso dell'intera consistenza materialmente disponibile nello stato attuale.

I valori locativi unitari assunti sono riferiti alla media dei valori relativi al secondo semestre 2025 e alla fascia extraurbana/rurale del Comune di Prata di Principato Ultra:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: PRATA PRINCIPATO ULTRA (G990)

Fascia: Extraurbana

Zona: LA PARTE RURALE DEL COMUNE

Codice zona: R1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente:

Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	465	580	L	1,9	2,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	580	680	L	2,2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	510	620	L	2	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	415	510	L	1,6	2,1	L
Box	NORMALE	360	530	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	Ottimo	660	780	L	2,5	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	510	660	L	2,1	2,6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

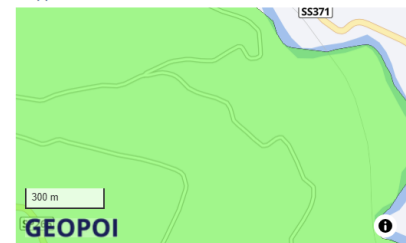
Spazio disponibile per annotazioni

Ricerca banca dati OMI per CTU proc. n. 53/2025 R.G.E.

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



- nell'ipotesi di abitazione civile normale $\approx € 2,10/m^2$ al mese;

-
- nell'ipotesi di villa o villino $\approx \text{€ } 2,40/\text{m}^2$ al mese.

Il secondo valore costituisce un parametro estimativo riferito alla maggiore autonomia del fabbricato e alla presenza di terreno, spazi esterni e piscina, ferma restando la già dichiarata difformità urbanistico-edilizia di parte della consistenza.

Il possibile canone annuo viene determinato mediante la seguente formula:

$$C_a = S^c \times q_m \times 12$$

dove:

- C_a è il canone annuo;
- S^c è la superficie commerciale convenzionale, pari a $150,00 \text{ m}^2$;
- q_m è il valore locativo unitario mensile.

Il valore d'uso nominale per venti anni è determinato mediante:

$$V_{20} = C_a \times 20$$

In aggiunta viene esposto il valore attuale della rendita locativa ventennale, assumendo un tasso tecnico di attualizzazione del 3%:

$$V_{att} = C_a \times [1 - (1 + 0,03)^{-20}] / 0,03$$

Il coefficiente di attualizzazione di una rendita annua costante, posticipata e limitata a venti anni, al tasso del 3%, è pari a 14,8775.

I canoni vengono considerati costanti, non indicizzati e al lordo di imposizione fiscale, spese di manutenzione straordinaria, periodi di mancata locazione, morosità e ulteriori oneri eventualmente gravanti sulla proprietà.

3. Ipotesi A - Immobile considerato quale abitazione civile normale

Si assumono i seguenti parametri:

$$S^c = 150,00 \text{ m}^2$$

$$q_m = 2,10 \text{ €/m}^2/\text{mese}$$

3.1 Canone mensile

$$C_m = 150,00 \times 2,10$$

$$C_m = \text{€ } 315,00/\text{mese}$$

3.2 Canone annuale

$$C_a = 315,00 \times 12$$

$$C_a = \text{€ } 3.780,00/\text{anno}$$

Il possibile canone annuo può essere assunto in € 3.780,00, corrispondente a € 315,00 mensili.

3.3 Valore d'uso nominale per venti anni

$$V_{20} = 3.780,00 \times 20$$

$$V_{20} = \text{€ } 75.600,00$$

Il valore d'uso nominale ventennale risulta pertanto pari a € 75.600,00.

3.4 Valore attuale del godimento ventennale

$$V_{att} = 3.780,00 \times [1 - (1 + 0,03)^{-20}] / 0,03$$
$$V_{att} = \text{€ } 56.236,85$$

In cifra tonda: € 56.250,00.

4. Ipotesi B - Immobile considerato quale villa o villino

Si assumono i seguenti parametri:

$$S^c = 150,00 \text{ m}^2$$
$$q_m = 2,40 \text{ €/m}^2/\text{mese}$$

4.1 Canone mensile

$$C_m = 150,00 \times 2,40$$
$$C_m = \text{€ } 360,00/\text{mese}$$

4.2 Canone annuale

$$C_a = 360,00 \times 12$$
$$C_a = \text{€ } 4.320,00/\text{anno}$$

Il possibile canone annuo può essere assunto in € 4.320,00, corrispondente a € 360,00 mensili.

4.3 Valore d'uso nominale per venti anni

$$V_{20} = 4.320,00 \times 20$$
$$V_{20} = \text{€ } 86.400,00$$

Il valore d'uso nominale ventennale risulta pertanto pari a € 86.400,00.

4.4 Valore attuale del godimento ventennale

$$V_{att} = 4.320,00 \times [1 - (1 + 0,03)^{-20}] / 0,03$$
$$V_{att} = \text{€ } 64.270,69$$

In cifra tonda: € 64.250,00.

5. Quadro riepilogativo

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo dei calcoli sviluppati in precedenza:

Ipotesi estimativa	Superficie commerciale	Canone mensile	Canone annuo	Valore nominale ventennale	Valore attuale al 3%
Abitazione civile normale	150,00 m ²	€ 315,00	€ 3.780,00	€ 75.600,00	€ 56.236,85
Villa o villino	150,00 m ²	€ 360,00	€ 4.320,00	€ 86.400,00	€ 64.270,69

6. Conclusioni

In risposta alla richiesta dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e assumendo, ai soli fini della determinazione del valore d'uso, la superficie commerciale convenzionale di 150,00 m², comprensiva anche delle porzioni difformi attualmente esistenti e materialmente fruibili, il sottoscritto determina quanto segue.

A. Immobile considerato quale abitazione civile normale

- possibile canone mensile lordo: € 315,00;
- possibile canone annuo lordo: € 3.780,00;
- valore d'uso nominale per venti anni: € 75.600,00;
- valore attuale del godimento ventennale, al tasso del 3%: € 56.236,85, arrotondabile a **€ 56.250,00.**

B. Immobile considerato quale villa o villino

- possibile canone mensile lordo: € 360,00;
- possibile canone annuo lordo: € 4.320,00;
- valore d'uso nominale per venti anni: € 86.400,00;
- valore attuale del godimento ventennale, al tasso del 3%: € 64.270,69, arrotondabile a **€ 64.250,00.**

La presente determinazione è riferita all'utilità economica astrattamente ricavabile dall'intera consistenza immobiliare nello stato materiale in cui essa si presenta attualmente.

Si ribadisce, tuttavia, che la superficie commerciale di 150,00 m² comprende anche porzioni edilizie già dichiarate difformi, abusive e prive di riscontro nei titoli abilitativi acquisiti. Il loro inserimento nel calcolo non determina alcun riconoscimento della relativa legittimità, sanabilità o regolare locabilità, ma risponde esclusivamente alla necessità di stimare la capacità d'uso fattuale del compendio nello stato attuale.

Pertanto, i valori sopra indicati devono essere considerati quali valori economici teorici, elaborati nell'ipotesi che l'intera consistenza materialmente esistente possa essere fruita per il periodo considerato. Essi non modificano le conclusioni già formulate nella relazione di stima in ordine alla necessità di eliminare le opere non assentite e di ripristinare integralmente lo stato edilizio legittimo.

La presente nota viene depositata quale appendice e parte integrante della relazione di stima già agli atti della procedura.

Avellino, lì 31/07/2026

Il C.T.U.

