TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE CIVILE

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

G.Es. Dott.

Procedimento

R.g. ES

Creditore procedente

Esecutati :

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

- Stima dei beni pignorati -

Parolise,

Il C.T.U.

INDICE

CAPITOLO 1 CARATTERISTICHE GENERALI

1.1 Premessa

1.2 Affidamento incarico professionale

1.3 Quesito posto all'esperto dal G.ES.

1.4 Operazioni effettuate per il corretto svolgimento dell'incarico

1.5 Svolgimento delle operazioni peritali

CAPITOLO 2 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

2.1 Inquadramento territoriale, individuazione dei beni

2.2 Inquadramento urbanistico

2.3 Localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento

2.4 Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento

2.5 Provenienza dei beni e formalità pregiudizievoli

CAPITOLO 3 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

3.1 Descrizione dei beni oggetto di stima

3.2 Formazione e valutazione dei lotti

3.3 Stima dei lotti oggetto di pignoramento - Criteri

CAPITOLO 4 GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

4.1 Analisi del mercato immobiliare

4.2 Conclusioni

CAPITOLO 1 CARATTERISTICHE GENERALI

1.1 Premessa

Con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c, il G.Es., il ----------, nominava il sottoscritto Ingegnere ----------, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di ---------- al n° ---------- ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n° ----------, con Studio Tecnico in ---------- (AV) alla via ----------, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura n° ----------di R.G. Es, promossa da

Creditore procedente ----------

CONTRO

Debitori esecutati ----------

1.2 Affidamento incarico professionale

In data ----------innanzi al G.Es ----------, mi veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, per l'esecuzione immobiliare n° ----------, con la sottoscrizione del giuramento di rito, l'acquisizione del quesito posto e dei relativi fascicoli di parte, depositati presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ed acquisiti dallo scrivente mediante il portale telematico.

1.3 Quesito posto all'esperto dal G.ES.

Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c, la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi, debitamente approvati, dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [.....];
- all'identificazione catastale dell' immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati, specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata [.....];
- alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto [.....]; alla valutazione complessiva dei beni e/o singolo bene facente parte del lotto individuato, indicato esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati [.....];

1.4 Operazioni effettuate per il corretto svolgimento dell'incarico

- ✓ ----------sottoscrizione del verbale di giuramento;

- ✓ ----------istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune di ---------- **COM1**);
- ✓ ----------lo scrivente C.T.U. si recava sui luoghi oggetto di causa in uno al Custode Giudiziario Avv. ----------;
- ✓ ----------lo scrivente C.T.U. si recava sui luoghi oggetto di causa in uno al Custode Giudiziario Avv. ----------.

1.5 Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U., ----------, stabiliva congiuntamente al C.G. ----------, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno ----------alle ore 17:00, fissando come luogo di incontro, il luogo di causa nel comune di ---------- (AV), in via ----------.

Il giorno ----------, sul luogo di incontro stabilito, per l'inizio delle operazioni peritali, è intervenuto, oltre che le parti, il custode giudiziario ----------, per cui si procedeva all'inizio delle operazioni peritali.

Dopo aver dato lettura del mandato assegnatogli, l'esperto, effettuava un'attenta ispezione dei luoghi oggetto di causa, procedendo sia ad un rilievo metrico, sia fotografico (al fine di poterne documentare lo stato di fatto inteso come manutentivo e conservativo) dei luoghi oggetto di causa, verificando la conformità delle planimetrie reperite presso l'agenzia del territorio di Avellino.

CAPITOLO 2 DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

2.1 Inquadramento territoriale, individuazione dei beni

L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base dei titoli di proprietà e dell'indagine ipocatastale condotta. I cespiti, censiti al N.C.E.U. Fabbricati del Comune di Avellino sono:

1. **IMMOBILE 1 - ----------;**
2. **IMMOBILE 2 - ----------;**
3. **IMMOBILE 3 - ----------;**
4. **IMMOBILE 4 - ----------;**

e risultano di proprietà della ----------.

2.2 Inquadramento urbanistico

Dalla consultazione presso l'Agenzia delle Entrate e l'Ente Locale – UTC del comune di Avellino - **(**vedi **COM_UTC)** si evince che:

- ✓ le particelle di cui in premessa ricadono in zona B di impianto recente (*Azzonamento e destinazione d'uso*) art. 2 NTA in zona B di impianto recente – Zone consolidate Residenziali B2 (*Modalità di intervento*) art. 14 NTA;

- ✓ le particelle rientrano in "Vincolo idrogeologico" R.D. 3267/1923 – art. 32 NTA (**COM_UTC**).

2.3 Localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Montoro (AV), alla via Subie snc. Si riporta, di seguito, un inquadramento satellitare al solo fine di facilitare l'individuazione dei beni.



Trattasi di immobili con le seguenti caratteristiche:

1. **IMMOBILE 1 - appartamento abitato manzardato (sottotetto) - ----------;**
2. **IMMOBILE_2 – locale garage, arredato uso ufficio - ----------;**
3. **IMMOBILE_3 – unità abitativa multipiano - ----------;**
4. **IMMOBILE 4 – locale garage annesso all'unità abitativa precedente - ----------;**

2.4 Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento

I beni oggetto della seguente stima sono costituiti da tre lotti:

1. **IMMOBILE 1 - appartamento abitato manzardato (sottotetto) - ----------;**
2. **IMMOBILE_2 – locale garage, arredato uso ufficio - ----------;**

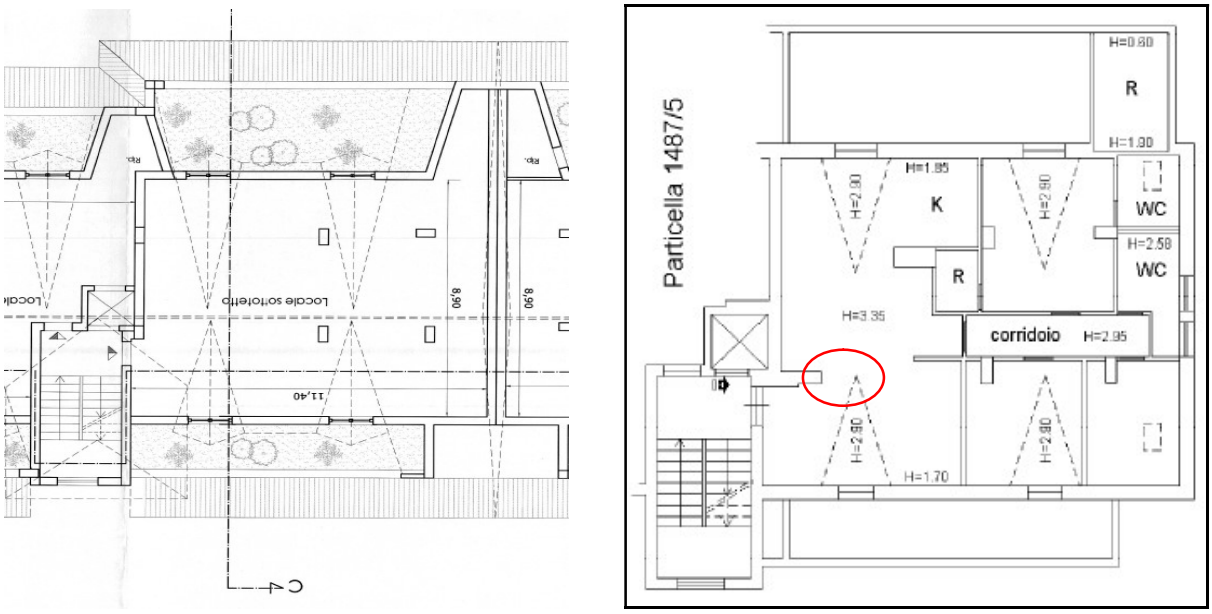
3. **IMMOBILE 3-4 – unità abitativa multipiano con annesso locale garage - ----------.**

IMMOBILE 1 - Appartamento abitato manzardato (sottotetto)

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato in c.a. L'appartamento presenta forma regolare e presenta un unico ingresso. La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura. L'unità risulta dotata di impianto elettrico, di impianto del gas, di impianto idrico e fognario e di riscaldamento. L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a 97,90 m^2, con altezza media interna pari a 2.40 m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari a 114,00 m^2. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli (**INDIC_FOTO**).

Dal raffronto tra il rilievo eseguito e la documentazione consultata, si sottolinea:



Raffronto elaborati planimetrici: *atti Comune (sx) – Atti A.E. (dx)*

L'immobile presenta:

- non è riportata sulla planimetria urbanistica la distribuzione dei tramezzi;
- presente una colonna camino a sinistra dell'ingresso dell'unità abitativa;
- non risulta la visura planimetrica in quanto è stato approntato il Docfa ma non ancora presentato.

IMMOBILE 2 – locale garage, arredato uso ufficio

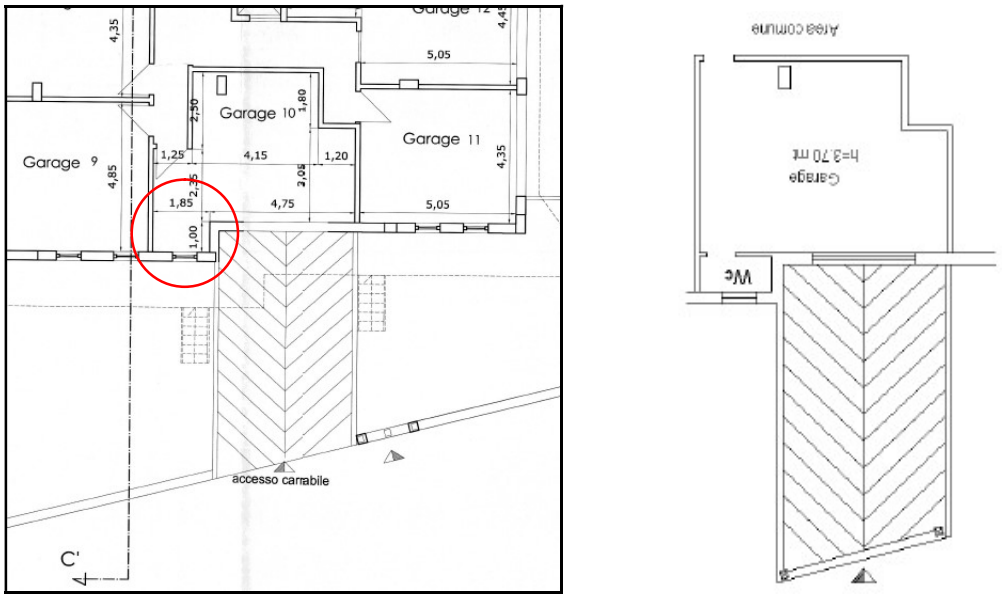
Trattasi di un locale garage, arredato uso ufficio ubicato al piano terra di un fabbricato in c.a.

Il locale è di forma regolare. La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura. L'unità risulta dotata di impianto elettrico, di impianto idrico e fognario (presenza di un vano munito di servizi igienici).

Presenta un doppio accesso: il primo dal corridoio interno (piano box), il secondo esternamente da una rampa da via Giovanni XXIII. L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a 32,00 m^2, con altezza interna pari a 3.65 m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature. La

superficie commerciale risulta pari a 40,00 m^2. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli (**INDIC_FOTO**).

Dal raffronto tra il rilievo eseguito e la documentazione consultata, si sottolinea:



Raffronto elaborati planimetrici: *atti Comune (sx) – Atti A.E. (dx)*

L'immobile presenta:

- non è riportato sulla planimetria urbanistica il servizio igienico.

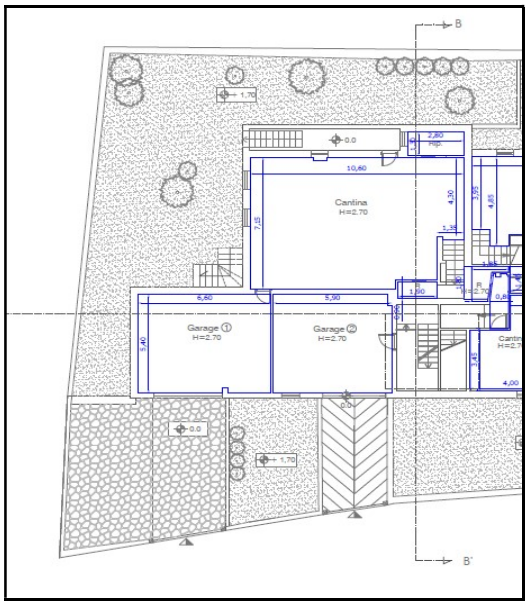
IMMOBILE 3-4 – unità abitativa multipiano con annesso locale garage

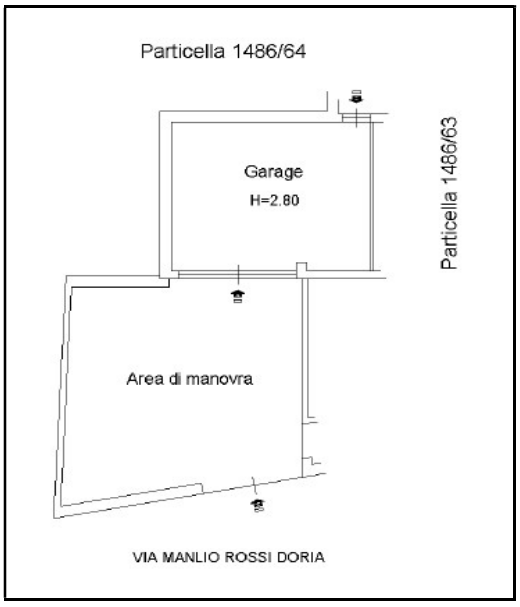
Trattasi di unità abitativa multipiano con annesso locale garage, su due piani: piano seminterrato e piano primo in fabbricato in c.a.

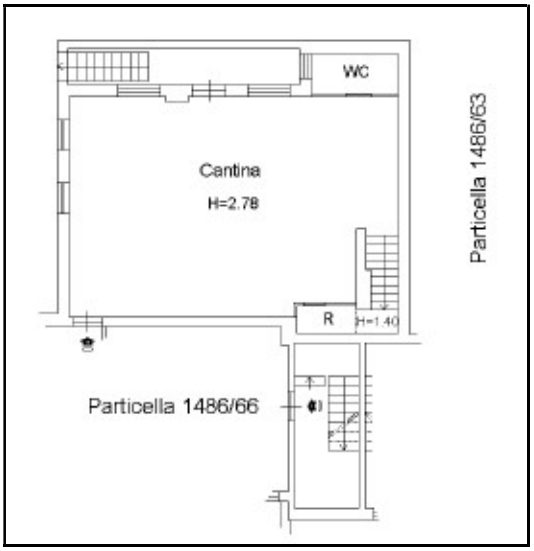
Il locale è di forma regolare. La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; sono presenti rivestimenti e opere di finitura. L'unità risulta dotata di impianto elettrico, di impianto idrico e fognario, di riscaldamento. Giardino esterno con pozzo artesiano. Area di manovra per accesso garage.

L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a 274,00 m^2, con altezza interna pari a 2.78 m, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature. Le superfici NR risultano pari a 172 m^2. La superficie commerciale risulta pari a 308,00 m^2. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli (**INDIC_FOTO**).

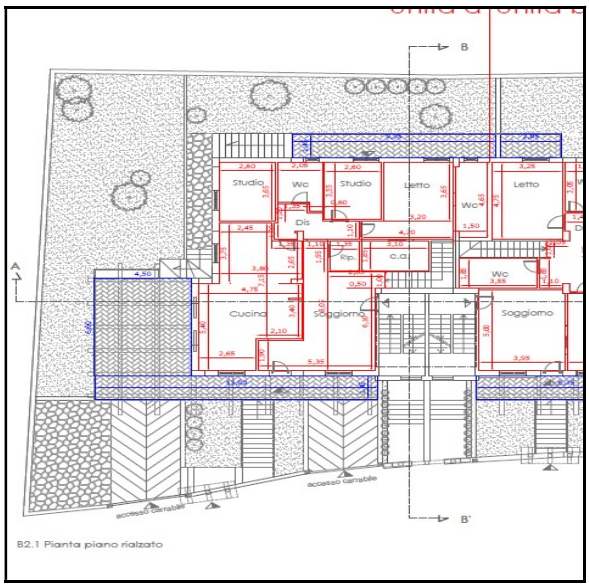
Dal raffronto tra il rilievo eseguito e la documentazione consultata, si sottolinea:

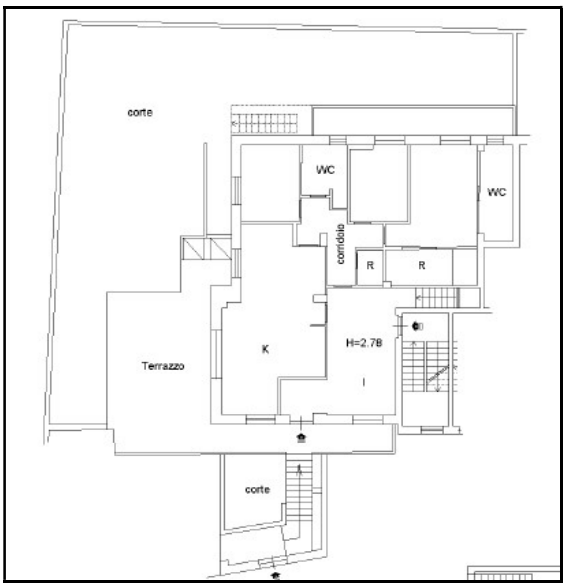






Raffronto elaborati planimetrici (piano seminterrato): *atti Comune (sx) – Atti A.E. (dx-sotto)*





Raffronto elaborati planimetrici (piano rialzato): *atti Comune (sx) – Atti A.E. (dx)*

Destinazioni non residenziali S.n.r.	Unità 1 mq
Garage	27,85
Locale di sgombero	67,65
Disimpegno	2,00
Rip.	4,40
Cantinola	17,85

Destinazioni residenziali S.u.	Unità a mq
Ingr./Soggiorno	20,60
Cucina	34,70
Letto 1	23,50
Letto 2	
Letto/studio	
Bagno 1	5,00
Bagno 2	5,60
Bagno 3	
Disimpegno	11,80
Rip.	2,50
Lav./spogliatoio	
TOTALE	103,70

Destinazioni non residenziali S.n.r.	Unità a mq
Cantinola	9,50
Cantinola	9,20
Balcone	13,05
Balcone	
Balcone	18,80
Balcone	
TOTALE	50,55

L'immobile presenta:

- non si registrano difformità urbanistiche e/o catastali.

Ad ogni modo, si è del parere per le limitate difformità riscontrate (in riferimento alla esatta identificazione urbanistica) siano suscettibili di sanatoria mediante accertamento di conformità a sensi dell'ex art.37 D.P.R. 380/2001 ----------.

Con riferimento alla conformità catastale del fg. ----------sub ---------- dell'unità immobiliare, si è del parere che la piena rispondenza possa essere perseguita previa predisposizione di idonea procedura DOCFA con causale Diversa Distribuzione degli Spazi Interni con un costo quantificabile ----------.

Tali occorrenze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima e concorreranno alla formulazione del più probabile valore di mercato del lotto (con specifico riferimento alla identificazione urbanistica e catastale d'ufficio).

2.5 Provenienza dei beni e formalità pregiudizievoli

L'esame della documentazione edilizia richiesta all'Ente Comunale, ha consentito di ricostruire l'iter autorizzativo degli immobili: (vedi **COM_UTC**)

Per quanto attiene, all'indagine ipotecaria, si rinvia alla *relazione preliminare* già istruita.
Si allegano visure storiche.

CAPITOLO 3 CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

3.1 Descrizione dei beni oggetto di stima

Dalla documentazione consultabile, esaminato e verificato lo stato effettivo dei luoghi, il sottoscritto C.T.U, redige la relazione peritale, dopo aver descritto le caratteristiche morfologiche dello stato dei luoghi, avvalendosi anche del rilievo metrico e fotografico effettuato in loco.

Non sono pervenuti i seguenti atti:

- Titoli edilizi e relativi elaborati grafici;
- Certificazione energetica.

Lo stato dei luoghi risulta essere, ragionevolmente, congruente con le planimetrie acquisite presso l'Ente: Agenzia del Territorio e Comune.

Beni oggetto di stima:

1. **IMMOBILE 1 - appartamento abitato manzardato (sottotetto) - ----------;**
2. **IMMOBILE 2 – locale garage, arredato uso ufficio - ----------;**
3. **IMMOBILE 3 – unità abitativa multipiano - ----------;**
4. **IMMOBILE 4 – locale garage annesso all'unità abitativa precedente - ----------.**

3.2 Formazione e valutazione dei lotti

Dopo aver analizzato le caratteristiche e la localizzazione degli immobili, si valuta la piena proprietà del debitore e si ipotizza la costituzione del lotto:

Lotto	foglio	part.lla	sub	categoria	consistenza	Piano
					m^2	
1					114	P2
2					32	S1
3					7,5 vani	T-S1
3					35	S1

3.3 Stima dei lotti oggetto di pignoramento - Criteri

Il giudizio di stima, viene espresso mediante l'applicazione del "metodo sintetico-comparativo", che consiste nello stabilire delle relazioni tra i valori, le caratteristiche dei beni simili presenti in loco ed il bene oggetto di stima, tenendo conto delle indagini di mercato dirette effettuate sul posto e presso alcune agenzie immobiliari.

Il procedimento di stima o procedura di stima, è l'insieme delle operazioni logiche che vengono eseguite, per giungere alla formulazione del giudizio economico-estimativo.

Il giudizio, viene espresso mediante l'applicazione di un metodo (per confronto mono-parametrico, per valori tipici, per capitalizzazione dei redditi).

Il principio dell'unicità del metodo di stima è stato affermato da importanti autori come Famularo e il Medici che affermano: "nonostante la diversità apparente dei vari metodi, sostanzialmente il metodo è unico, perché si conclude sempre nei due momenti:

1) costruzione della scala dei prezzi:
2) inserimento in essa del bene da stimare.

Il valore ordinario è quello che inizialmente si ottiene comparando il bene oggetto di stima, con altri beni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato che sono stati pagati, a cui vanno aggiunte le caratteristiche intrinseche, estrinseche che influiscono sui comodi attivi e passivi bel bene.

Nel corso della stima, per calcolare il valore medio ordinario, viene utilizzato il metodo della stima sintetico-comparativa, prendendo in considerazione i prezzi commerciali praticati nella zona, in relazione al noto principio dell'ordinarietà, che si esprime con la seguente relazione:

Valore reale = Valore normale ± aggiunte o detrazioni

Si tiene pertanto conto anche, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche dell' immobile, delle caratteristiche della zona in cui si trova l'immobile, a ridosso del centro di Avellimo, delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione, dello stato di localizzazione, della presenza di vincoli o servitù.

La differenza tra il prezzo di mercato e il valore di mercato, consiste in: il primo è un dato reale, pagato tra due soggetti in un determinato istante, il secondo è un dato probabile frutto di una valutazione nell'ambito dell'ordinarietà.

Per la valutazione del fabbricato (lotto unico), oggetto di pignoramento, si tiene conto delle seguenti fasi estimative:

- Individuazione pratica della stima - Consiste nel risolvere esattamente, in modo logico e obiettivo, il quesito della stima con i reali rapporti economici-giuridici intercorrenti tra persone, cose e fatti inerenti alla stima. Nel caso in esame è riferito, ai fabbricati oggetto di pignoramento.
- Calcolo del più probabile valore di mercato - Rappresenta l'aspetto economico del bene da stimare supposto in condizioni normali, tale probabile valore dipende dalle caratteristiche intrinseche, estrinseche, aspetti legali e catastali dell'immobile ed è regolato dalle leggi di mercato relative alla domanda e offerta, con le relative aggiunte e detrazioni, che fanno aumentare o diminuire il valore del bene.
- Valutazioni delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche; ai fini della relazione di stima si considerano: "caratteristiche intrinseche" : l'orientamento del fabbricato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, le condizioni igieniche ed estetiche, l'ubicazione, il clima, "caratteristiche estrinseche": l'ubicazione rispetto al centro cittadino, i vari servizi annessi, dei ritrovi, la presenza di vie di comunicazione, dei caselli autostradali, dei mercati, la salubrità della zona, i trasporti collettivi, la presenza di servizi pubblici, la percorribilità e raggiungimento dell'area ed i servizi primari.
- Vengono considerate eventuali detrazioni per la regolarizzazione di quelle opere o distribuzioni diverse, per poter regolarizzare sia dal punto di vista urbanistico che catastale l' immobile.

L'unità di misura per stabilire il valore dell'immobile, è il metro quadrato applicando la formula €xmq, oltre a considerare dei parametri che esprimono le caratteristiche dell'abitazione, considerando come variabili le caratteristiche ambientali e le caratteristiche relative all' edificio.

I prezzi di mercato sono stati reperiti consultando i dati pubblicati dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e delle agenzie immobiliari che operano nella zona.

La superficie commerciale (SC), che si individuerà, è data dallo sviluppo delle superfici utili e delle proiezioni orizzontali delle murature, considerando sia quelli attinenti alla residenza (ambienti accessori, ripostigli , servizi igienici, disimpegni ecc. ecc), sia quelli non comunicanti con la stessa residenza. (si tiene conto delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la realizzazione dei dati dell' osservatorio del mercato immobiliare)

CAPITOLO 4 GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

4.1 Analisi del mercato immobiliare

L'analisi del mercato immobiliare nella zona di Avellino, volta alla ricerca di beni immobiliari simili per tanto comparabili, ha presentato delle corrispondenze con immobili della stessa tipologia. Per quanto attiene ai cespiti costituenti i lotti in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di stato di conservazione, di vetustà, di accessibilità, di fruibilità, si ritiene di poter applicare i seguenti valori di mercato unitari:

SUB-LOTTO 1 : euro/mq 1˙100,00

Con riferimento alla superficie commerciale, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 114,00

V_{MU} : euro/mq 1˙100,00

V_M : euro 125˙400,00

SUB-LOTTO 2 : euro/mq 850,00

Con riferimento alla superficie commerciale, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 40,00

V_{MU} : euro/mq 850,00

V_M : euro 34˙000,00

SUB-LOTTO 3 : A2 – (euro/mq 1˙150,00); C6 - (euro/mq 850,00)

Con riferimento alla superficie commerciale, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 308,00

$V_{MUpesato}$: euro/mq 1˙117,15

V_M : euro 344˙082,20

Al valore innanzi calcolato di V_M (euro 344˙082,20 + euro 34˙000,00 + euro 125˙400,00) vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;
- € 1˙100,00 per costi necessari alla sola regolarizzazione catastale mentre resta da valutare la regolarizzazione urbanistica (lotto 1);
- € 22˙000,00 per completamento opere esterne (copertura in legno, cancello di ingresso) – (lotto 3).

Valore Lotto 1: $0.95 \cdot V_M$ - € 1˙100,00 = € 118˙030,00

Valore Lotto 2: $0.95 \cdot V_M$ = € 32˙300,00

Valore Lotto 3: $0.95 \cdot V_M$ - € 22˙000,00 = € 304˙878,09 ~ € 304˙878,00

4.2 Conclusioni

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche dei beni oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato dei lotti risulta pari a:

Lotto	Valore
Lotto 1 **- Foglio ----------**	**€ 118˙030,00**
Lotto 2 **- Foglio ----------**	**€ 32˙300,00**
Lotto 3 **- Foglio ----------**	**€ 304˙878,00**
Valore totale lotti	€ 455˙208,00

A conclusione delle operazioni di stima degli immobili, rassegna la presente relazione.

Parolise, 16/07/2025

Il C.T.U. del Tribunale di Avellino
Ing. ----------