

ORIGINALE

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE  
DI AVELLINO**

**Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento esecutivo immobiliare n. XXXXXX del R.G.E.  
Giudice dell'Esecuzione Dott. Michela PALLADINO**

**CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**Avv. XXXXXXX XXXXXXX Via XXXXXXX XXXXXXX, tel XXXXXXX  
– XXXXXXX fax XXXXXXX pec XXXXXXX**

**PARTE ESECUTATA: 1) XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX XXXXXXX,  
residente in XXXXXXX (NA) alla XXXXXXX**

**2) XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXX XXXXXXX,  
residente in XXXXXXX (NA) alla XXXXXXX**

**Prossima Udienza 10 novembre 2020**

**RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA C.T.U.**

Il nominato CTU Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, nominato consulente nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe per i beni immobili siti in XXXXXXXX (AV) alla c/da Campo Libraro, in catasto al foglio di mappa XX, particelle XX, XX, XXX, XXX, XXX, ha redatto la presente perizia in adempimento all'incarico affidato nell'udienza del 14 ottobre 2019.

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione ed i documenti in atti, il consulente ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo alcune documentazioni, oltre che procedere a 2 separati e distinti sopralluoghi, presso l'immobile, come ben risulta dai verbali e dalle copie delle richieste di documentazioni, il tutto allegato e facente parte integrante della presente.

Allo scrivente per l'espletamento del gentile incarico conferito, è stato richiesto di relazionare sui seguenti quesiti:

***1. Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PRECEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E PREVIO, ALTRESI', ACCESSO ALL'IMMOBILE:***

Il sottoscritto CTU, presa visione del fascicolo ed estratte le opportune copie, ha verificato che tra le produzioni depositate agli atti dell'Esecuzione sono presenti i documenti previsti all'art. 567, 2° comma c.p.c. e precisamente nel dettaglio

- da un'attenta analisi e disamina della documentazione in atti e di quella ritirata presso i vari uffici, si può affermare che: **la documentazione prodotta in precedenza identifica il bene immobile pignorato.**

A seguito della verifica delle regolarità ed il deposito in Tribunale della scheda di verifica, il consulente, a mezzo raccomandata a mezzo raccomandata A.R. n° XXXXXXXX del XXXXXXXX alla parte esecutata, e a mezzo e.mail PEC all'Avv. XXXXXXXX, e successiva email PEC del XXXXXXXX alla parte esecutata per la comunicazione del rinvio delle operazioni peritali come richiesto dalla stessa a mezzo pec del XXXXXXXX, tramite il proprio legale Avv. Maurizio Falcone, ha comunicato all'esecutato la data del primo accesso per il giorno 25 novembre 2019, alle ore 15:00, presso i beni oggetto di esecuzione.

Alla data e ora fissata il CTU ha avuto accesso all'immobile per effettuare, assistito dal collaboratore CTU geom. XXXXXXXX, le necessarie misurazioni, constatazioni, documentazioni fotografiche e valutazioni del caso, il tutto come riportato nel verbale di accesso redatto durante le stesse operazioni di sopralluogo, operazioni svoltesi alla continua presenza della parte esecutata, sig. XXXXXXXX che detiene e utilizza l'immobile, e del custode giudiziario avv. XXXXXXXX.

Avendo proceduto alla misurazione dell'intero fabbricato, avendone evidenziate alcune difformità rispetto ai documenti in atti, si è dovuto rinviare, per ultimare la ricognizione dell'ampio fondo agricolo costituente il compendio immobiliare pignorato, fondo in cui ricade il fabbricato anch'esso pignorato, il prosieguo delle operazioni peritali, ad altra data.

Le operazioni peritali, comprensive di un dettagliato rilievo grafico e fotografico dell'intero fondo agricolo, venivano eseguite in data XXXXXXXX, sempre dopo averne dato ufficiale e formale comunicazione alla parte eseguita, e al custode stesso.

2. *Alla esatta individuazione dei beni oggetti 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;*

I beni sono siti in XXXXXXXX, alla C/da XXXXXXXX, in catasto al foglio di mappa XX, particelle XX, XX, XXX, XXX, XXX il fabbricato.

Il fabbricato, come si è accertato dall'esame della documentazione catastale, alla data dei due sopralluoghi non risulta censito in catasto, come fabbricato per abitazione, ma bensì in maniera del tutto errata e non legale come fabbricato rurale, censito con la procedura del modello 26, che consentiva fino al luglio del 2007 di poter censire in catasto un immobile con caratteristiche rurali



*Fotografia 1*

(depositi, fienili, stalle e similari), ma non destinati a civile abitazione come quello oggetto di stima. Inoltre tale procedura del censimento come fabbricato rurale Modello 26, era possibile solo dove il proprietario dell'immobile fosse un'azienda agricola, con regolamentare inquadramento fiscale e che l'immobile fosse un fabbricato strumentale produttivo dell'azienda agricola stessa, ma sicuramente non un fabbricato per civile abitazione. Di fatto non esiste in catasto, e né tantomeno allegata alla procedura, alcuna scheda catastale (planimetria) dell'immobile.

Al solo scopo chiarificativi va evidenziato che dal luglio del 2007, l'Agenzia delle Entrate-Territorio ha imposto, in applicazione della legge finanziaria del 2006, anche con l'applicazione di sanzioni pecuniarie, la regolarizzazione dei fabbricati ex rurali (modello 26), invitando i proprietari ad eseguire un regolare accatastamento del fabbricato, regolarizzazione catastale mai eseguita per intero per l'immobile oggetto di perizia, in data 4 dicembre 2012, il proprietario ha proceduto, con tipo mappale, ad eseguita la prima metà della pratica catastale, eseguendo la variazione nella sola mappa dell'immobile ma

**non ha mai provveduto** al censimento, con le planimetrie e la determinazione della rendita catastale del fabbricato al catasto urbano, di tanto si è dato avviso al creditore procedente e all'illustrissimo Giudice.

Durante l'accesso, il CTU sempre assistito dal nominato custode ha altresì accertato che l'immobile è afflitto da alcune difformità urbanistiche, in particolare si è riscontrata una difformità del fabbricato in quanto il vano urbanisticamente destinato a garage è di fatto utilizzato e trasformato in camera da letto, è stata realizzata una porta di collegamento tra cucina/pranzo e la detta camera da letto, si evidenzia la realizzazione di una tettoia lungo tutto il prospetto principale del fabbricato. Si è altresì accertata una modifica delle quote esterne (altezze fuori terra) in quanto il fabbricato rispetto alla documentazione urbanistica è stato rinterrato per una quota maggiore. Ulteriore difformità si è riscontrata nella posizione del vuoto della finestra del vano cucina/pranzo.

Di tali difformità Urbanistiche e Catastali il CTU, così come da mandato conferitogli, ne ha dato prontamente avviso al creditore procedente in data XXXXXXXX, giusta copia della comunicazione che si allega alla presente, il quale con PEC del XXXXXXXX comunicava che non autorizza la sanatoria urbanistica e per l'aggiornamento catastale non si può procedere senza il provvedimento del Giudice.

A seguito della comunicazione del creditore procedente il CTU che riteneva non necessario provvedere alla realizzazione dell'immobile, comunicava la situazione di difformità all'illustrissimo giudice, che con autorizzava il CTU ad eseguire la pratica di aggiornamento catastale, e invitava lo stesso a voler tener conto nella presente relazione di stima dei costi necessari per l'esecuzione della pratica di sanatoria urbanistica.

Il fondo, incolto, costituente un unico appezzamento, e circostante il fabbricato avente una superficie totale di mq 68'245 (ha 6, are 82 e ca 45), costituito dalle particelle:

- particella XXX, seminativo di classe 3, di ha 1, are 96 e ca 30 (1'9630 mq), rendita Euro 40,55;
- particella XXX, seminativo di classe 3, di ha 3, are 40 e ca 5 (34'050 mq), rendita Euro 70,25;
- particella XX, seminativo di classe 4, di ha 1, are 33 e ca 80 (13'380mq), rendita Euro 20,73;
- particella XX, ente urbano (rudere di fabbricato crollato), di are 4 e ca 70 (470 mq) senza rendita;
- particella XX, ente urbano, il fabbricato principale con corte annessa, di are 7 e ca 15 (715 mq)  
particella XXX sub X, categoria A/4 classe 2, vani 5 rendita Euro 162,68, l'abitazione, e  
particella XXX sub X, categoria C/2 classe 1 mq 90, rendita Euro 92,96 le pertinenze;

Il terreno nel suo intero è un incolto produttivo utilizzato a pascolo, privo di qualsiasi coltivazione o piantumazione da frutto, così come ben evidenzia la perizia fotografica redatta durante i due accessi.

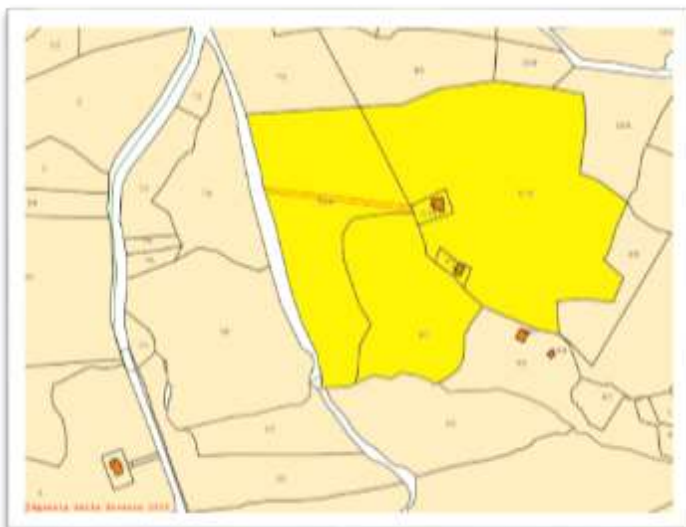
L'intero fondo è recintato con paletti in legno e su cui sono opposti (inchiodati) 4 fili di filo spinato.

Catastalmente, come detto per il fabbricato alla data dei sopralluoghi non risulta alcuna scheda catastale del fabbricato in quanto lo stesso non è censito al catasto urbano, ma è solo riportato sulla mappa del catasto terreni.

A seguito dell'autorizzazione dell'illustrissimo Giudice il CTU ha provveduto alla regolarizzazione catastale con pratica DOCFA del XXXXXXXX protocollo XXXXXXXX .

Il fabbricato oggetto del pignoramento è costituito da un'abitazione sita al piano rialzato, e di depositi e autorimesse al sottostante piano interrato, di un fabbricato singolo, che si affaccia liberamente per tutte e quattro le facciate sul circostante terreno agricolo su cui il fabbricato è stato edificato.

I due piani del fabbricato non hanno un collegamento diretto interno, ad entrambi i piani si accede dall'esterno dell'immobile, al piano rialzato, abitativo, dall'ingresso posto sulla facciata nord, mentre al piano interrato, destinato a pertinenze e autorimessa, si accede dalla facciata sud.



L'accesso al fondo in cui ricade fabbricato principale avviene per mezzo di uno stradello realizzato in terreno battuto e brecciato, avente un'ampiezza di circa 3,50 metri, che per il tratto iniziale partendo dalla strada Provinciale Teora, percorre la strada vicinale XXXXXXXXX XXXXXXXXX , sino al raggiungimento del fondo pignorato, per poi distaccarsi dalla strada vicinale e attraversando il fondo stesso il fabbricato.

Sul fondo oltre al fabbricato di abitazione principale, è presente, sulla particella 81 un rudere parzialmente crollato di un vecchio fabbricato rurale

Il fabbricato per abitazione ricadente nella periferia rurale montana del comune di XXXXXXXXX , è di fatto sito in una contrada a cui si accede tramite una stretta strada vicinale XXXXXXXXX .

Il bene una civile abitazione ubicata la piano rialzato, rispetto alla quota del circostante terreno, a cui si accede dopo aver superato un piccolo portico esterno che funge da ingresso all'abitazione.

L'abitazione è ubicata nel fondo ed ha tutte le facciate con affaccio libero e diretto sul terreno circostante, nella parte posteriore a Nord, da dove l'abitazione trae accesso la quota del solaio di calpestio è posta alla stessa quota del terreno.

Il compendio immobiliare, fabbricato e terreno, costituente un unico compendio immobiliare, corrisponde al richiamato pignoramento, ed è ricompreso in un unico lotto, che è comodamente e autonomamente alienabile, senza la necessità di frazionamenti.

**a. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;**

Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di XXXXXXXXX , (Allegato n. 4, documentazione rilasciata dal XXXXXXXXX ) si è proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici del fabbricato.

Il fabbricato principale è stato ricostruito a seguito degli eventi sismici del 23 novembre 1980, in forza di Concessione Edilizia numero XXXXXXXX XXXXXXXX , rilasciata dal sindaco del comune di XXXXXXXX .

I calcoli strutturali del fabbricato sono stati depositati presso il Genio Civile di Avellino in data XXXXXXXX al numero XXXXXXXX , per lo stesso immobile è stato reperito agli atti del comune di XXXXXXXX il Certificato Di Collaudo Statico, redatto in data XXXXXXXX .

Alla data del sopralluogo l'immobile a seguito della verifica delle misurazioni eseguite dal CTU, per rappresentare l'esatta situazione dei luoghi, si presentava in difformità urbanistica rispetto alla concessione edilizia originaria.

Il CTU ha appurato nel fabbricato eseguito in totale assenza del regolare e necessario titolo urbanistico, un cambio di destinazione d'uso del vano destinato originariamente autorimessa, trasformandolo di fatto in vano abitativo, camera da letto, e a tal fine si è praticata l'apertura di una porta, in una delle murature portanti strutturali, per mettere in comunicazione la preesistente abitazione ed il nuovo vano abitativo ricavato in difformità.



*Fotografia 2*

Inoltre nella parte anteriori di ingresso alla abitazione stessa, sempre in assenza di un valido titolo urbanistico, è stato realizzato un porticato, portico di cui si è prevista la demolizione, in ottemperanza all'ordinanza di autorizzazione alle regolarizzazioni emessa dall'illustrissimo Giudice. Inoltre si è constatato che l'attuale sistemazione del terreno circostante il fabbricato, ne ha modificato sostanzialmente l'altezza fuori terra, il fabbricato ha la quota del terreno all'ingresso alla stessa quota del solaio del piano abitativo, poiché la sistemazione esterna eseguita ha del tutto eliminato i circa 80 centimetri di cui il fabbricato doveva essere sopra elevato rispetto al terreno circostante.

Durante l'accesso agli atti non si è rivenuta né la certificazione energetica dell'immobile, e né la certificazione di agibilità/abitabilità.

Sempre agli atti del comune di XXXXXXXX risulta depositata comunicazione di ultimazione dei lavori in data XXXXXXXX .

**b. 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, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.;**

Dalla verifica catastale dell'immobile è risultato che lo stesso non era conforme, e previa comunicazione data al creditore precedente, e solo dopo aver l'autorizzazione di quest'ultimo, anche con approvazione del preventivo dei costi, il nominato consulente tecnico d'ufficio ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento e la regolarizzazione catastale dell'immobile. (*Allegato n. 8 – pratica di aggiornamento catastale*).

**3. Rediga una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti...**

Il CTU, per assolvere l'incarico, ha compiuto, come detto, due distinti sopralluoghi, durante gli stessi, con l'ausilio della documentazione catastale, e l'assistenza del collaboratore Geom. XXXXXXXXX, e alla presenza del custode, avv. XXXXXXXXX e della parte esecutata, si è individuato l'immobile oggetto dell'esecuzione, e contestualmente si è proceduto ad eseguire una serie di fotografie all'immobile, (*Allegato n. 3, fotografie degli immobili, ed altre sul cd*), oltre che una dettagliata misurazione architettonica dello stesso, misurazione resasi necessarie proprio per le verificate difformità urbanistiche evidenziate per il fabbricato.

**I. Descrizione dei beni**

L'abitazione pignorata come detto, si sviluppa su di un unico piano terra, a cui si accede dall'antistante portico. Al piano interrato sono situati i vani deposito/autorimessa e cantina pertinenziali dello stesso fabbricato.

Tutto intorno al fabbricato vi è un ampio fondo agricolo, un pascolo privo di coltivazione, il terreno con andamento leggermente inclinato verso valle come ben evidenzia la perizia fotografica alleata, l'immobile alla data del sopralluogo si presentava in buono stato manutentivo e di pulizia.

L'abitazione si compone, di un ampio vano cucina/pranzo, tre camere da letto, di cui una realizzata come innanzi descritto in difformità urbanistica, un bagno, un ripostiglio, il tutto disimpegnato da un piccolo spazio di corridoio.



*Fotografia 3*

Tutti i vani hanno affaccio con illuminazione diretta dal circostante terreno.

Le due camere da letto con affaccio sul alto sud del fabbricato sono servite, per tutto il loro perimetro esterno, da un unico ampio balcone che balcone.

Al pian o interrato sono ubicati quattro vani, deposito/autorimessa, di cui i due posizionati sul alto sud hanno accesso dall'esterno. I due vani posteriori, interclusi, si raggiungono dopo aver attraversato i due vani di cui innanzi.

Il vano posto sulla destra del prospetto sud è munito di accesso carraio.

Le strutture portanti del fabbricato, di abbastanza recente realizzazione sono del tipo in muratura continua portante.

La copertura dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare, è realizzata a due falde di tetto inclinare, una con deflusso una verso il prospetto NORD, lato a monte, e l'altra verso il prospetto SUD, lato a valle del fabbricato.

I solai, sia di interpiano ché di copertura sono realizzati in latero-cemento.

Il manto di copertura vero e proprio è realizzato con tegole in argilla.

Le tramezzature interne sono realizzate con forati in laterizi, dello spessore di cm10.

Tutti gli ambienti interni del fabbricato intonacati con intonaci del tipo per civile abitazione, con finitura bianca.

Le pavimentazioni dei vani, sono piastrelle, il bagno ha le pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Il portone d'ingresso è in legno munito di serratura di sicurezza.

Le invetriate esterne sono realizzate in legno, e sono munte di tapparelle avvolgibili in pvc.

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono del tipo per civile abitazione.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, ma è presente nella zona cucina un camino a legna.

## *II. Allacci e servizi*

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono convogliati ad una fossa settica esistente nel terreno.

L'immobile è provvisto di fornitura di energia elettrica e di allaccio idrico.

Il fabbricato è individuabile sull'allegata planimetria.

## *III. Confini Catastali*

Il fabbricato con il circostante terreno, come si è rilevato dalla situazione catastale ed in fase di sopralluogo, risulta confinante da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: con la vicinale Chiana



di Nano S. Flavione, da cui trae accesso, con la particella 85, in ditta a De Nicola Alessandro, con le particella 84, 100 e 101, in ditta a Salvatore Antonio, con le particelle 79 e 82 in ditta a Donatiello Emilia.

#### IV. Distanze dai servizi primari e infrastrutture

I beni oggetto del pignoramento distano circa 300 metri dalla strada Provinciale, dove vi è la più vicina fermata Autobus, il compendio è posto a km 5,5 dall'agglomerato urbano del comune di XXXXXXXXX, a 2,5 km dall'attività commerciale più vicina, e distano oltre 8 km dallo scalo ferroviario più vicino.

Non sono presenti nelle immediate vicinanze attività di vendita di generi di prima necessità, punti di assistenza sanitaria, o catene di grande distribuzione.

#### 4. Scheda sinottica dell'immobile

Immobili alla c/da XXXXXXXXX foglio xx p.lle xx,xx,xxx,xxx,xxx,

PIANO SEMINTERRATO	SUA	SNR	BALCONI	TERRENO	Esposizione	Manutenzione
Deposito/Autorimessa		27,12			Sud	Buona
Deposito		27,50			Nord/Ovest	Buona
Deposito		18,00			Nord/Est	Buona
Deposito		17,20			Sud	Buona
<b>PIANO TERRA</b>						Buona
Cucina/Pranzo	28,04				Nord	Buona
Letto (ex Garage)	18,00				Nord	Buona
Letto	17,62				Sud	Buona
Letto	16,00				Sud	Buona
Bagno	7,00				Sud/Ovest	Buona
Disimpegno	3,23				Intercluso	Buona
Balcone			24,60		Sud/Ovest	Buona
<b>TERRENI</b>				68.245,00		Scarsa/assente
<b>SOMMANO</b>	<b>89,89</b>	<b>90,42</b>	<b>24,60</b>	<b>68245,00</b>		
	mq	Perc. %			€/mq	<b>Valore</b>
SUPERFICI RESIDENZIALI	89,89	100			€ 500,00	€ <b>44.945,00</b>
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	90,42	40			€ 300,00	€ <b>27.126,00</b>
TERRAZZI	24,60	67			€ 165,00	€ <b>4.059,00</b>
TERRENO	68245,00				€ 0,30	€ <b>20.473,50</b>
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 96.603,50</b>

#### 5. Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dal punto di vista urbanistico, i beni oggetto di esecuzione attualmente ricadono in **zona "E" Zone Agricole** zona rurale, così come definita dal Piano Regolatore Generale in vigore nel XXXXXXXXX. (Allegato n. 4, documentazione rilasciata dal XXXXXXXXX).

## 6. Determinazione dei valori degli immobili

Determinare il valore di un bene immobile è compito abbastanza complesso a causa dell'instabilità dei prezzi, inoltre il giudizio di stima è soggettivo e quindi discutibile, dare una stima compiuta nel caso di specie risulta essere un'operazione ancor più complessa.

Tale giudizio deve essere formulato anche in considerazione di tutti i fattori che possano influire sul valore del bene allo scopo di presentare degli scarti contenuti entro limiti accettabili.

Così come dettato dell'estimo civile per stabilire il valore di un bene occorrerebbe utilizzare uno dei seguenti criteri di stima: valore di mercato, valore di capitalizzazione, valore di costo, valore di trasformazione, valore di demolizione e valore complementare.

Il sistema più semplice e pratico ed abbastanza aderente alla realtà è il valore di mercato determinato nella zona di ubicazione del bene in base alla "legge di mercato" della domanda e dell'offerta, in maniera tale da effettuare la determinazione del più probabile valore di mercato, ovvero al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare il bene, ci si è riferiti al cosiddetto "metodo comparativo" che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità per il successivo confronto con quelli oggetto di valutazione. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quegli elementi che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene: partendo dal prezzo pieno dell'immobile, quello cioè relativo all'immobile in "condizioni normali" individuabile per analogia dall'analisi del mercato di riferimento, si va ad individuare il valore effettivo dell'immobile, aggiungendo o sottraendo delle quote percentuali in base alla valutazione degli elementi riscontrati, indicatori sia di condizioni intrinseche particolari dell'immobile che motivo di maggiore o minore collocabilità nel mercato.

Tale metodo consiste nel raffrontare compravendite recenti aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare, è parzialmente utilizzabile per l'immobile nel centro urbano, mentre data la mancanza di dati relativi a fabbricati simili, considerata posizione geografica, le tipologie di costruzioni ecc., non può tale metodo essere considerato in modo attendibile.

In questo caso, sulla base delle considerazioni fatte e della personale esperienza dello scrivente, i metodi e le valutazioni che si andranno ad applicare per ricavare il valore di mercato degli immobili pignorati sono i seguenti:

- l'abitazione nella urbana del Comune di XXXXXXXXX , confrontare compravendite recenti nella zona aventi per oggetto immobili simili a quello da stimare e comparando il valore anche con tabelle di enti pubblici, per poi determinare il valore del fabbricato;
- per l'immobile, si prende come base di calcolo il costo di mercato medio, tra il massimo ed il minimo esistente per la zona urbanistica in cui l'immobile ricade, e si applica tale prezzo medio di mercato che nel caso di specie è il risultato tra la media di Euro/mq 450,00 ed Euro 550,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 500,00 Euro/mq, per il fabbricato di civile abitazione, e si applica tale prezzo per le superfici utili abitabili, e con i dovuti fattori di riduzione alle superfici delle pertinenze (pari ad una riduzione del 60%) e dei balconi (un coefficiente riduttivo del 70%), coefficienti dettati dalle varie

leggi urbanistiche, non da ultima la Legge 219/81 e s. m. ed i., che regola l'erogazione dei contributi per i fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/1980, inoltre il detto prezzo tiene in considerazione la quota di contributo per metro quadro di immobile erogata dal Comune di XXXXXXXXX per la ricostruzione post sisma dello stesso.

- A tali calcolati valori si aggiungono e si detraggono i seguenti fattori in base alle varie tipologie di costruzioni in esame, che vengono richiamate nella tabella sottostante:

<b>Fattori positivi:</b>
Descrizione
Posizione geografica immobile
Grado di finitura e vetustà
Appartamento indipendente
Appartamento dotato di terreno esclusivo
<b>Fattori di deprezzamento:</b>
Abitazione situata in zona agricola molto periferica
Assenza di un impianto di riscaldamento
Scarsa accessibilità
Distanza elevata dalle più vicine arterie di collegamento e dai servizi principali

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato è pari a **€/mq. 500,00 (€uro settecentocinquanta/00)** per l'abitazione civile, tale valore unitario parametrico, applicato alle superfici dell'immobile, si ottiene il valore di mercato dello stesso, così come si riporta nella tabella allegata (*Vedi Allegato n. 7, tabelle di calcolo dei valori*).

Per determinare il Valore del fabbricato, si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- ❖ destinazione urbanistica: il fabbricato ricade in residenziale, zona "E" Zone Agricole così come definita dal Piano regolatore Generale;
- ❖ posizione geografica;
- ❖ stato in cui si trovava al momento del sopralluogo;
- ❖ confronto dei valori di mercato correnti con le Tabelle Regionali dei Valori Fondiari Medi.

#### ***c. Determinazione del valore degli immobili pignorati***

Dal valore lordo dei beni, costituenti un singolo lotto, bisogna detrarre tutti i costi presunti (varie attività tecniche, lavori strutturali ecc., sanatorie ecc.), quindi:

Valore stimato (vm) - Costi di sanatoria urbanistica (cs)- Spese varie (sv) – Spese di Demolizione dell'antistante tettoia(sd) = Valore attuale dell'immobile pignorato.

I costi (cs) si sono potuti quantificare in:

- a) Costi tecnici pratica di sanatoria € 2'500,00

b) spese vive ed oneri urbanistici per sanzione per la sanatoria	€ 516,00
c) per diritti di segreteria	€ 51,65
d) due marche da bollo da € 16,00 x2	€ 34,00
Per un totale di costi di sanatori (cs)	€ 3'105,65.

Le spese di demolizione dell'antistante e fatiscente tettoia (sd) si sono potuti quantificare in Euro 2'500, comprensivo degli oneri di scarica.:

Sulla scorta dei conteggi si avrà, il valore degli immobili pignorati:

Valore attuale dell'immobile pignorato

• <b><u>Valore attuale lordo del fabbricato pignorato</u></b>	<b>Euro 96'603,50</b>
• <b><u>Costi per la sanatoria urbanistica</u></b>	<b>Euro 3'105,65</b>
• <b><u>Spese di demolizione</u></b>	<b>Euro 2'500,00</b>
• <b><u>Valore attuale netto del fabbricato pignorato</u></b>	<b>Euro € 90'997,85</b>
<b><u>(Euro novantamila novecentonovantasette/85)</u></b>	

## **7. CONCLUSIONI**

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili pignorati è **Euro € 90'997,85**

**(Euro novantamila novecentonovantasette/85).**

Con la presente relazione si dà risposta ai quesiti formulati restando a disposizione per altri eventuali incarichi.

Il sottoscritto, certo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata, resta a disposizione per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Montella 30 giugno 2020

Il C.T.U.

Geom. Alessandro MARANO

*(La relazione e tutti gli allegati sono riportati in forma elettronica sul CD-R allegato)*

1.	Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., la cui mancanza o idoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo, altresì, accesso all'immobile:.....	2
a -	Alla esatta individuazione dei beni oggetti 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:.....	3
b -	Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni, e del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; .....	5
c -	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, ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore precedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione; .....	7
2.	Rediga una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti.....	7
3.	Scheda sinottica dell'immobile .....	9
4.	Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	9
5.	Determinazione dei valori degli immobili .....	10
d -	Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	11
6.	CONCLUSIONI .....	12

## Allegati alla presente relazione:

- a) All. 1 – Verbali di sopralluogo;
- b) All. 2 – Visure e schede catastali aggiornate;
- c) All. 3 – Perizia fotografica;
- d) All. 4 – Documentazione Urbanistica degli immobili rilasciata dal comune di XXXXXXXX ;
- e) All. 5 – Planimetrie dell'immobile redatte dal CTU;
- f) All. 6 – Riepilogo delle superfici e tabella di stima degli immobili pignorati;
- g) All. 7 – Comunicazioni e avvisi alle parti;
- h) All. 8 – Pratica di aggiornamento Catastale;