



ORIGINALE

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI AVELLINO**

Esecuzioni Immobiliari -

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 46/2021 del R.G.
Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso**

Creditore Procedente: ----- (-----)

Avv. -----, via Francesco De Sanctis n.12 - 83100 Avellino

Tel. fax. -----

Pec. -----

Parte Esecutata: -----nata a ----- (AV) il -----C.F. ---
-----, residente in ----- alla via -----;

Prossima Udienza 17 GENNAIO 2022

RELAZIONE TECNICA DI CONSULENZA C.T.U.

Il sottoscritto Geom. Alessandro Marano, con studio in Montella alla Via Dietro Corte n°13, C. T. U. nel procedimento esecutivo immobiliare in epigrafe per i beni immobili siti in -----
----- (AV) alla via -----, al foglio di mappa -- particelle -----, , ha redatto la presente perizia in adempimento all'incarico affidato nell'udienza del 10 SETTEMBRE 2021.

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione ed i documenti in atti, il sottoscritto ha, preliminarmente provveduto all'aggiornamento di tutti i dati, acquisendo alcune documentazioni, oltre che procedere ai sopralluoghi, presso gli immobili, come ben risulta dai verbali e dalle copie delle richieste di documentazioni, il tutto allegato e facente parte integrale della presente.

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

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, 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 delle verifica delle regolarità e la dovuta comunicazione nei termini inviata alla parte esecutata, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata A.R. n°.ro 154688866243 del 07/10/2021 alla parte esecutata, a mezzo e.mail PEC del 06/10/2021 al creditore procedente all'-----
--, il consulente ha comunicato all'esecutato la data del primo accesso per il giorno 26 OTTOBRE 2021, alle ore 9,30, presso i beni oggetto di esecuzione.

Alla data fissata, 26 ottobre 2021, alle ore 9,30, non si è potuto eseguire un primo accesso sul compendio immobiliare situato nel comune di -----alla via -----, al foglio di mappa -- particelle -----, per la mancata presenza della parte esecutata o suoi delegati.

Di tale mancato accesso se ne dava ufficiale comunicazione all'Ill.mo Giudice, dott.ssa Patrizia Grasso che procedeva alla nomina del custode dott. Francesco Spirito.

A seguito di ulteriore convocazione per l'accesso fatta dal nominato custode, dott. Spirito, in data 29 novembre 2021, alle ore 15.00, si procedeva ad eseguire il necessario sopralluogo e accesso al compendio pignorato, sopralluogo avvenuto alla continua presenza del custode giudiziario, della parte esecutata, sig.ra -----, assistita dell'avvocato ----- e del proprio consulente di parte -----, alla presenza degli intervenuti si è proceduto ad eseguire un dettagliato acce con relative misurazioni contrazioni ed a eseguire una ampia relazione fotografica.

Durante i sopralluoghi eseguiti sempre avuto accesso agli immobili per effettuare 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.

1. 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;

Gli immobili sottoposti a pignoramento, un fabbricato in corso di costruzione con circostante terreno agricolo, il tutto ricompreso in un unico lotto, come innanzi detto sono ubicati uno nel comune di -----alla via -----, con cui confina e da cui trae accesso diretto, immobile che attualmente è in corso di costruzione.

Il compendio pignorato si compone di un ampio appezzamento di terreno agricolo, con entrostante un fabbricato rurale, ad oggi in corso di costruzione, il tutto in agro di -----
----- alla Via -----
-----, e riportato in catasto fabbricati particella ---, sub -----, piano T, 1° e 2°, categoria F/3, (unità in corso di costruzione), il terreno particella ---, di are 37 e ca 69, seminativo di classe 4, rendita



Fotografia 1

€uro 5,84 (mq 3'769), dati, che corrispondono esattamente a quelli oggetto di pignoramento.

Il fabbricato e il terreno ricade nella zona agricola ordinaria, del vigente PUC del comune di -----, e dista circa 0,5 Kilometri dalla strada statale.

Il fabbricato, si sviluppa su di un piano terra, dove progettualmente sono previste le pertinenze agricole, un primo piano da destinarsi ad abitazione, ed un sottotetto volume tecnico.

(Allegato n. 5 – documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di -----).

2. 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;

Compendio in -----

Dopo l'acquisizione della documentazione urbanistica riguardante il fabbricato, presso il comune di -----, *(Allegato n. 4– documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di -----)* si è

proceduto alla verifica della conformità ai titoli urbanistici di ogni singolo fabbricato, da tale verifica è scaturito che:

- ✓ il fabbricato oggetto della stima, destinato a abitazione rurale, è stato edificato, con Permesso di Costruire n.ro -----, e successiva variante in corso d'opera n.ro -----, così come certificato dall'UTC del comune di ----- (*Allegato n. 4- documentazione urbanistica rilasciata dal -----*)

Tanto si è rilevato e appurato dal confronto diretto con i grafici ottenuti, previa richiesta ufficiale di accesso agli atti in data 25 ottobre 2021, dal Comune di -----ritirati, dopo svariati solleciti fatti dal CTU, al competente ufficio, in data 16/12/2021 e lo stato dei luoghi rilevato e riprodotto dallo scrivente che si allegano alla presente.

Durante l'accesso agli atti non si è rivenuta alcuna certificazione energetica dell'immobile, e ne la certificazione di agibilità/abitabilità, o collaudo essendo l'immobile ancora in corso di costruzione.

3. *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 procedente 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 gli immobili erano conformi.

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

Il sottoscritto, per assolvere l'incarico, ha eseguito degli accessi presso i compendi immobiliari sottoposti a pignoramento, durante gli stessi, con l'ausilio della documentazione catastale, e alla presenza della parte esecutata, si sono individuati gli immobili oggetto dell'esecuzione, e contestualmente si è proceduto ad eseguire una serie di fotografie del compendio pignorato, (*Allegato, fotografie degli immobili, ed altre sul cd*), oltre che una dettagliata misurazione architettonica.

Le consistenze di ogni singolo fabbricato essere le seguenti:

- a) Fabbricato su due paini fuori terra, ad oggi in corso di costruzione, edificato con strutture portanti del tipo in muratura continua, solai di piano in latero cemento e copertura a falde inclinate. Risultano completate le murature perimetrali, le tramezzature interne, gli intonaci sia interni che esterni, ed il manto di copertura.

Tutte le facciate del fabbricato solo libere e affacciano sul circostante terreno agricolo

Tutti i vani dell'immobile sono muniti di illuminazione diretta a mezzo delle aperture delle future

finestre.

La copertura è realizzata a tre falde di tetto inclinate.

Le tramezzature interne sono realizzate in parte 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.

Il fabbricato è individuabile sull'allegata planimetria.

Il circostante terreno di fatto è una pertinenza del fabbricato, essendo stato sfruttato dal punto di vista urbanistico per l'edificazione dell'immobile. Il soprassuolo dello stesso fondo è del tipo a bosco con una piantumazione molto rada.

Non risultano realizzati gli impianti o le finiture del fabbricato.

- b) Il terreno circostante il fabbricato, come già detto è composto da diverse particelle, per una superficie totale di mq 1'034,35m, particelle 829 e 325 del foglio 16. Sull'appezzamento di terreno non vi sono colture, piante da frutto o coltivazioni di rilevante interesse o valore.

Il compendio immobiliare fondo agricolo con entro stante il fabbricato rurale, risulta confinante da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: con la particella 23, in ditta -----, particella 873 in ditta a -----, particella 988 in ditta a -----e con la via comunale -----.

Schede sinottica degli immobili

Fabbricato in -----

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE							
FABBRICATO A -----							
FOGLIO -- P.LLA --- SUB --- e P.LLA --							
Piano terra	SUA	SNR	BALCONE	CORTE	TERRENI	Esposizione	Manutenzione
Deposito Agricolo		200,37				Sud	in corso di costr
Deposito Agricolo		16,38				Sud-Ovest	in corso di costr
Deposito		27,36				Sud -Est	in corso di costr
Scala		5,28				Nord-Ovest	in corso di costr
Corte				1330,00			
Terreno Agricolo					3769,00		
Piano Primo	SUA	SNR	BALCONE	CORTE	TERRENI	Esposizione	Manutenzione
Scala		10,34				Sud	in corso di costr
Sogg/pranzo	48,18					Sud-Ovest	in corso di costr
Ingresso	10,35					Sud -Est	in corso di costr
Corridoio	17,62					Nord-Ovest	in corso di costr
Cucina	18,33					Sud -Est	in corso di costr
Letto	17,55					Nord-Ovest	in corso di costr
wc	7,41					Sud	in corso di costr
Letto	18,57					Sud	in corso di costr
Letto	18,57					Sud	in corso di costr
Rip	1,90					Sud	in corso di costr
Bagno	13,31					Sud	in corso di costr
Terrazzo			46,20			Sud	in corso di costr
Portico			16,83			Sud	in corso di costr
SOMMANO MQ	171,77	259,73	63,03	1330,00	3769,00	-	-
	mq	Perc. %				€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	171,77	100				€ 350,00	€ 60 117,75
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	259,73	40				€ 210,00	€ 54 542,25

BALCONI E TERRAZZI	63,03	67				€ 115,50	€ 7 279,97
CORTE	1330,00					€ 2,00	€ 2 660,00
TERRENI AGRICOLI	3769,00				3769,00	€ 1,00	€ 3 769,00
VALORE TOTALE FABBRICATO							€ 124 599,97
VALORE TOTALE TERRENI AGRICOLI							€ 3 769,00
VALORE TOTALE							€ 128 368,97

Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dal punto di vista urbanistico, i beni oggetto di esecuzione attualmente ricadono in **zona II fabbricato e il terreno ricade nella zona agricola ordinaria, del vigente PUC del comune di -----**
-----.

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:

- Fabbricati e terreno nella zona rurale del Comune di -----, da 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 e del terreno agricolo circostante;
- per gli immobili, 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 che:

- il valore attribuibile al fabbricato sito in -----, è dato dalla media di Euro/mq 600 ed Euro 800,00, da cui si ottiene un prezzo medio di mercato pari a 700,00 Euro/mq, per il fabbricato di abitazione; tale valore unitario si riduce, per il caso di specie, al 50%, e quindi si ottiene un valore di mercato di € 350,00/mq.

A tali valori determinati si applicano per le superfici utili, 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.

- Ai terreni, nel caso quello sito intorno al fabbricato in Serino, viene applicato il valore medio di mercato, trattandosi di fondi con la piccola possibilità di essere coltivati, aventi accesso diretto dalla strada pubblica, e non presentando particolari condizioni morfologiche che ne danneggiano in particolar modo la normale coltura, anche in considerazione del fattore che lo stesso terreno è di fatto un'area esterna di pertinenza dei fabbricati, si applica un prezzo di Euro 5,00 a metro quadrato.

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:

Fattori positivi:
Descrizione
Costruzione realizzata o adeguata ai criteri antisismici dopo il sisma del 23/11/80;
Posizione geografica immobile;
Abitazione in struttura singola, con ingressi singolo posta al piano primo e secondo, giardino e altri fabbricati, oltre che con la strada pubblica;
Presenza di locali accessori, quali depositi, ed autorimesse;
Fattori di deprezzamento:
Conservazione (immobile in corso di costruzione);
Manutenzione
Vetustà non oltre gli 80 anni;
Ridotta larghezza della strada pubblica di accesso;

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, tenuto conto del mercato per immobili, simili il valore di mercato congruo al metro quadrato è pari:

- €/mq. 350,00 (Euro trecentocinquanta /00) per il fabbricato di -----
- €/mq. 1,00 (Euro uno/00) terreno agricolo.

Tali valori unitari parametrici, applicati 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: tutto il terreno ricade in zona **Agricolo**.
Tale opportunità è infatti scarsamente appetibile essendo tali aree scomode a causa della loro posizione rispetto ai centri abitati di nuova edificazione e/o per l'accessibilità;
- ❖ 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.

Determinazione del valore degli immobili pignorati

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

Valore stimato (vm) - Costi di sanatoria urbanistica (cf)- Spese varie (sv) = Valore attuale dell'immobile pignorato.

Sulla scorta dei conteggi, il valore TOTALE degli immobili pignorati è di € **128.638,97**

(Euro centoventottomila seicentotrentotto/97).

Conclusioni

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili pignorati è di € **128.638,97**

(Euro centoventottomila seicentotrentotto/97).

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, resta a disposizione per fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Montella 5 gennaio 2022

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

Il C.T.U.
Geom. Alessandro MARANO



COLLEGIO DEI GEOMETRI E PERITI DELLA PROVINCIA DI MONTELLA
GEOM. ALESSANDRO MARANO
ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALISTICO N. 2351
MONTELLA (AV) 01/11/2011

Sommario

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, ALTRESI', 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;	3
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;	4
2.	Rediga una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti.	4
3.	Scheda sinottica dell'immobile	5
4.	Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	5
5.	Determinazione dei valori degli immobili	6
d -	Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	8
6.	CONCLUSIONI	8

Si allegano alla presente relazione:

- a) All. 1 – Verbali di sopralluogo;
- b) All. 2 – Visure e schede catastali aggiornate;
- c) All. 3 – Perizia fotografica degli immobili siti nel comune di -----;
- d) All. 4 – Documentazione Urbanistica degli immobili rilasciata dal comune di -----;
- e) All. 5 – Riepilogo delle superfici e tabella di stima degli immobili pignorati;
- f) All. 6 – Comunicazioni e avvisi alle parti.
- g) All. 7 – Tabelle OMI