

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO : AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

UBI BANCA / 

GIUDICE PER L'ESECUZIONE: dott.ssa Patrizia Grasso

PROCEDIMENTO R.G. n. 144/2015

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI AVELLINO
VIA ASMARA n. 9**

IL CTU

Ing. Carmine Vecchiarelli



Gennaio 2023



Indice:

1. Premessa	pag. 3
2. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
3. Aggiornamento della stima	pag. 4

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Visura storica aggiornata
4. Visura planimetrica aggiornata



1. PREMESSA - RIFERIMENTO AL MANDATO -

Il sottoscritto ing. Carmine Vecchiarelli, con studio in Mercogliano alla Via R. Marcone n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 1139, nonché Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Avellino, iscritto all'Albo dei consulenti al n. 657 dal 04/06/1993, ha ricevuto, in data 14/11/2022, dall'ill.mo Giudice per l'Esecuzione dott.ssa Patrizia Grasso, il seguente incarico:

“proceda il CTU all’aggiornamento della stima effettuata dall’ing. Aniello Figliolia nel luglio dell’anno 2016, relativa all’immobile di via Asmara n. 9, tenendo conto della segnalazione del notaio delegato”

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver ricevuto l’incarico descritto in premessa il sottoscritto ha preso visione della CTU, completa degli allegati, prodotta dall’ing. Aniello Figliolia nel mese di luglio dell’anno 2016, ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili da stimare per verificarne lo stato di conservazione, ha effettuato approfondimenti presso agenzie immobiliari locali, tecnici del posto, uffici tecnici Comunali, inoltre ha consultato la piattaforma OMI dell’Agenzia delle Entrate, al fine di individuare il più probabile valore di mercato di ciascun immobile, all’attualità.

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Per poter procedere alla determinazione del più probabile prezzo a cui, in condizioni di ordinarietà, i beni in oggetto potranno essere scambiati, in funzione tanto della domanda quanto dell’offerta di beni analoghi, occorre definire un mercato di riferimento, in quanto un giudizio di valore potrà essere



emesso soltanto se il bene in questione sarà stato comparato a beni analoghi per un complesso di caratteristiche sia qualitative che quantitative, che palesino analogie fisiche, merceologiche ed economiche.

Il problema della determinazione del valore è in definitiva ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro andranno ricercati i dati storici relativi a beni immobili analoghi a quelli in esame.

La delimitazione di tali aree è stata condotta sulla base di un'attenta analisi, relativa: all'omogeneità delle caratteristiche di localizzazione, ossia ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, nonché delle caratteristiche posizionali, quali l'esposizione, la luminosità, la disponibilità di aree esterne e di parcheggi, ecc.

In particolare si è individuato uno specifico gruppo di condizioni, rappresentato dalle caratteristiche tipologiche: dall'età dell'edificio, dalla tipologia e dalle condizioni statiche della struttura, dalle dimensioni e forma dei vari ambienti, dalle rifiniture degli interni, nonché dalla effettiva destinazione d'uso dei singoli ambienti.

3. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA

Partendo dal valore unitario di 1.077 €/mq, stimato dall'ing. Figliolia nell'anno 2016, epoca in cui sull'immobile gravava il diritto di abitazione della madre dell'esecutato, si è tenuto conto dei seguenti elementi che incidono sull'aggiornamento della stima:

- del sopraggiunto decesso della titolare del diritto di abitazione gravante sull'immobile;
- del peggioramento dello stato di conservazione dell'immobile, dovuto sia al tempo trascorso dalla precedente stima, circa 6 anni, sia all'attuale stato di abbandono dell'immobile, a seguito del decesso della [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato fotografico);



- dell'andamento al ribasso del mercato immobiliare, registrato sia a livello nazionale che nella realtà Avellinese;

Il primo fattore determina un plus valore dell'immobile stimato nel 20%, per cui si passa dai 1.077 €/mq a 1.292 €/mq.

Il secondo fattore incide negativamente sulla stima, con un deprezzamento del bene che viene stimato nell'ordine del 30 %, pertanto si passa dai 1.292 €/mq a 904 €/mq.

Il terzo fattore incide altrettanto negativamente sulla stima, con un deprezzamento del mercato immobiliare che per la tipologia di immobile in questione registra valori intorno al 25 %, pertanto si passa dai 904 €/mq a 678 €/mq.

In definitiva si ritiene equo attribuire un valore unitario allo specifico immobile di 700 €/mq, in linea con l'estremo inferiore dell'intervallo indicato nelle tabelle OMI per l'anno 2022

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Periferie/zone: S.Emiliano/3/VALLE COLOMBO/PIA.VG. IMBAMB. CAP.22/2/ENRICO/PI. BACCAN.OW/ST. ANNA/RUA/PI. MASLIATI/CAVOUR/ROMA/PI. VOSPE/PE/PIA. CROCE/ MOSCATI/ ENI

Codice di zona: C3

Microzone catastale: n.3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Categoria: Beni abitativi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	4	4,9	L
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1000	L	2,8	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1450	L	3,7	4,2	L
Autonoma	NORMALE	700	1050	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
Villa civile	Ottimo	1550	1950	L	4,2	6,4	L
Villa civile	NORMALE	1300	1550	L	3,6	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere "Scalato" (S) accanto alla tipologia significa che i Valori di Mercato e di Locazione sono stati oggetto di rettifiche
- Per la tipologia Box, Posticchio ed Autonoma non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio di "L" si riferisce alla destinazione commerciale e non all'aspetto conservativo dell'unità immobiliare

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di manutenzione e manutenzione che può assumere il seguente valore:

- Ottimo
- Intero
- Scalato



Riproponendo la superficie commerciale utilizzata nella stima originaria, pari a 116 mq, laddove la superficie commerciale non è altro che la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto), ragguagliata con gli specifici coefficienti di destinazione, si ricava il valore aggiornato dell'immobile che nella sua interezza è: $V = 116 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 81.200,00 \text{ €}$.

A tale valore bisogna sottrarre la somma forfettaria di € 5.000,00 per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate già nell'originaria CTU, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria al Comune di Avellino.

In definitiva il valore effettivo dell'immobile viene stimato in € **76.200,00** (settantasei mila duecento).



BENI IN AVELLINO

LOTTO UNICO (E.I. R.G: N. 144/2015)

NCEU foglio n. 36, particella n. 16 sub 6

(appartamento residenziale con annessa cantinola)

Comune di AVELLINO (A509) (AV)
Foglio 36 Particella 16 Subalterno 6
VIA ASMARA n. 3 Piano S1-3
Rendita: Euro 503,55
Categoria A/4c), Classe 10, Consistenza 6,5 vani
Totale: 141 m2
Totale escluse aree scoperte: 141 m2

Confini: L'immobile nel suo complesso confina per il tramite della sua corte comune circostante, identificata con il mappale n. 15 del foglio 36, a nord con Via Asmara, ad ovest con la particella 14, a sud con la particella n. 25, mentre ad est con la particella n. 17 ed il tutto come risulta dall'estratto di mappa catastale;

Proprietà

[REDACTED] per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- Ipoteca volontaria:
n. part. 4245/n. gen. 26303 del 14/11/2008 – derivante da concessione a garanzia di mutuo – Notaio M. Giordano del 13.11.2008 durata 25 anni.
- Ipoteca giudiziale:
n. part. gen. 624/10896 del 08.06.2014; Derivante da: decreto ingiuntivo del Tribunale di Avellino del 18.03.2014
- Pignoramenti:
n. part.gen.12937/15291-conservatoria del RR.II. di Avellino del 13.10.2015 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.C.P.A.

Valore complessivo dell'immobile:

€ 76.200,00 (settantasei mila duecento/00 Euro)

Avellino, li 11/01/2023

Ing. Carmine Vecchiarelli

