
TRIBUNALE DI

SEZIONE CIVILE

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

Il.mo sig. Giudice dell'Esecuzione

G.Es. dott.ssa

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., la dottoressa, nominava il sottoscritto Ingegnere, iscritto all' Ordine degli della Provincia di al n° ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Avellino al n°, con Studio Tecnico in (AV) alla via n°, quale consulente tecnico d'ufficio nella procedura n° 74/2022 di R.G. Es, promossa da

Creditore procedente (TIPOLOGIA: PERSONA GIURIDICA) , CF:, PI: VIALE, , , (.....) rappresentata e difesa unitamente e disgiuntamente dall' Avv., CF:, pec:

CONTRO

Debitori eseguiti

..... (TIPOLOGIA: PERSONA FISICA), CF:

..... (TIPOLOGIA: PERSONA FISICA), CF:

1.2 Affidamento incarico professionale

In data innanzi al G.Es dottoressa, mi veniva conferito l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, per l'esecuzione immobiliare n° 74/22, 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;
- ✓lo scrivente C.T.U. si recava sui luoghi oggetto di causa in uno al Custode Giudiziario Dott.;
- ✓ istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune diCOM1);
- ✓ istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune di COM2);
- ✓ istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune di COM3).

1.5 Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U.,, stabiliva congiuntamente al C.G. Dott., l'inizio delle operazioni peritali per il giornoalle ore, fissando come luogo di incontro, il luogo di causa nel comune di, in via

Il giorno, sul luogo di incontro stabilito, per l'inizio delle operazioni peritali, è intervenuto il custode giudiziario Dott., 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

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 sono:

1. **APPARTAMENTO PIANO T-1 - Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano** **Classe: Abitazione di tipo civile Dati catastali: comune:, sezione:-, foglio:, particella:,sub**;
2. **AUTORIMESSA - Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Dati catastali: comune:, sezione:-, foglio:, particella: sub**

e risultano di proprietà dei signoriein regime di condivisione dei beni, ad essi pervenuti, per compravendita in Notaio (vedi ISP_TEL).



2.2 Inquadramento urbanistico

Dalla consultazione telematica dal portale Servizi Gis (non essendo stato possibile reperire né gli elaborati grafici in riferimento all'attuale strumento urbanistico, né la certificazione di destinazione urbanistica come da comunicazione dell'UTC (vedi COM_UTC) si evince in ogni caso che:



- ✓ l'immobile è interessato da una fascia di rispetto stradale, ricade in rischio e pericolosità di frana moderato;
- ✓ Non si possono accertare eventuali difformità urbanistiche per le motivazioni indicate in COM_UTC.

2.3 Localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento

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





Trattasi di un immobile singolo ad uso abitazione civile ed autorimessa.

2.4 Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento

I beni oggetto della seguente stima sono costituiti da un unico lotto:

1. **APPARTAMENTO PIANO T-1 - Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano 2 Classe: Abitazione di tipo civile Dati catastali: comune:, sezione:-, foglio:, particella:, sub** (vedi VIS_STORICA);
2. **AUTORIMESSA - Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Dati catastali: comune:, sezione:-, foglio:, particella:, sub** (vedi VIS_STORICA)

Trattasi di un appartamento su due livelli ad uso abitazione civile e di un locale autorimessa ubicato al piano terra. Il fabbricato 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 m², con altezza interna pari am, misurata a lordo delle pedane (rialzi) e delle controsoffittature.

La superficie commerciale risulta pari am².

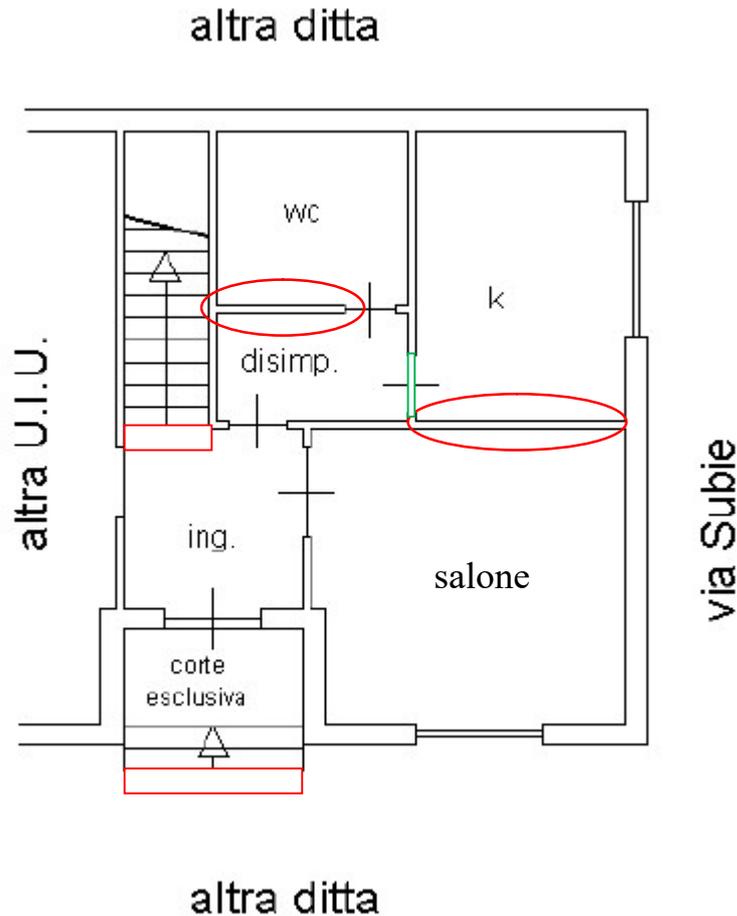
L'immobile si presenta in buono stato di conservazione fatta eccezione di alcune porzioni di intonaco esterno ammolorato a causa dell'assenza di un ultimo tronco di pluviale (in uno spigolo) utile ad accompagnare le precipitazioni atmosferiche verso il piano campagna.



Si rinvia all'allegato fotografico per maggiori dettagli (**INDIC_FOTO**).

Dal raffronto tra i rilievi eseguiti e la visura planimetrica (si ricorda che non è stato possibile consultare i dati urbanistici a seguito di comunicazione specifica da parte dell'UTC del comune di vedi **COM.UTC**), si è rilevato quanto segue:

1. Appartamento - Piano Terra h:m



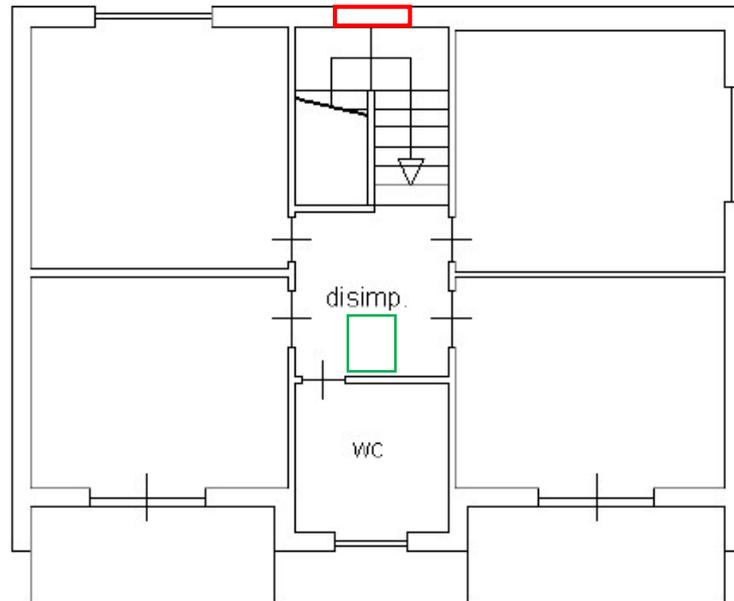
L'immobile a piano terra presenta:

- un ulteriore gradino all'ingresso per accedere all'appartamento;
- un ulteriore gradino da aggiungere a quelli già esistenti e costituenti la prima rampa di accesso della scala che conduce al piano primo;
- la demolizione di un tramezzo tra il disimpegno e il bagno;
- la demolizione di un secondo tramezzo al fine di poter accedere nel vano cucina direttamente dall'ingresso/soggiorno con conseguente chiusura dell'ingresso riportato sulla planimetria catastale che avveniva in precedenza dal vano disimpegno.

2. Appartamento - Piano Primo h:m

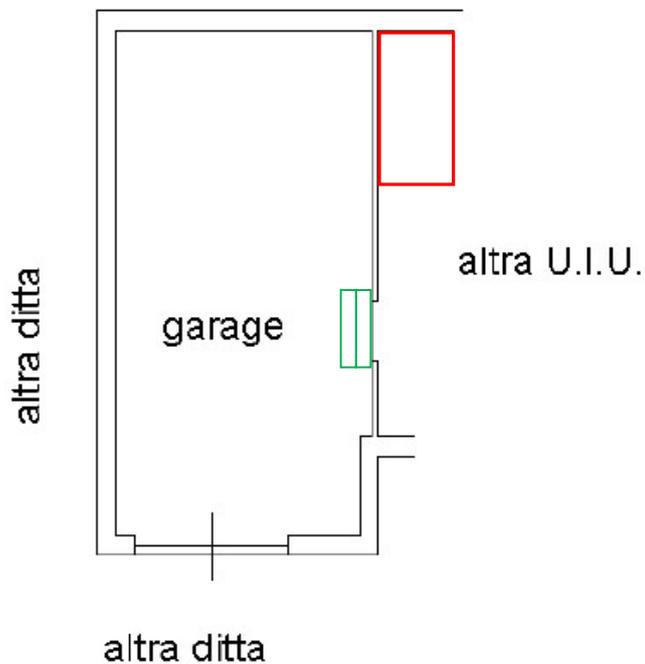
Al piano primo si è riscontrata la presenza di un'apertura (finestra) in corrispondenza del pianerottolo di riposo del vano scala oltre che un foro nel solaio (in verde) per l'accesso al sottotetto.





3. Autorimessa - Piano Terra h:m

altra ditta



All'interno dell'autorimessa è presente un vano sottoscala dell'altezza media di 1.58 metri e della dimensione di 1,20 metri x 1.60 metri. Inoltre l'accesso nell'autorimessa dall'appartamento (vano ingresso) avviene attraverso due gradini delle dimensioni di 1.45 metri x 0.29 metri.



Si è del parere che le 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 un costo stimato ad oggi non quantificabile stante l'impossibilità di consultare gli atti specifici, atteso, inoltre, che, ai fini del perfezionamento dell'iter amministrativo e del conseguimento della piena commerciabilità, occorrerà conseguire anche la conformità urbanistica che dovrà essere valutata.

Con riferimento alla conformità catastale 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 in circa 2'500,00 euro.

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, non è stata possibile a seguito di comunicazione dello stesso Ente (vedi **COM.UTC**)

Invece, dall'indagine ipotecaria condotta, i beni oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti formalità:

1. Atto delPubblico ufficialeSede
Repertorio n. registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n.Reparto PI di AVELLINO in atti dal
.....

Si allegano trascrizioni e 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 NON risulta essere congruente con le planimetrie acquisite presso l'Ente: Agenzia del Territorio.

In particolare, i beni identificati ai successivi punti 1 e 2

1. **APPARTAMENTO PIANO T-1 - Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano 2**
Classe: Abitazione di tipo civile Dati catastali: comune:, sezione:-,
foglio:, particella:, sub;



2. AUTORIMESSA - Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Dati catastali: comune:, sezione:-, foglio:, particella: sub

presentano accesso dalla L'unità si presenta in forma regolare. Presenta buone rifiniture e risulta dotata di impianti come in precedenza riportato.

La struttura del fabbricato è in c.a., con solai in calcestruzzo armato e laterizi; il rivestimento delle pareti interne è ad intonaco di tipo civile ed idropittura, mentre nel bagno sono presenti piastrelle in ceramica. La pavimentazione del locale è in gres porcellanato, mentre le bussole interne sono in legno. L'unità risulta dotata di scaldabagno elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, mentre è presente un impianto di condizionamento per la climatizzazione invernale con radiatori in ghisa mentre nel vano cucina in alluminio. Non è presente l'impianto telefonico.

I beni oggetto di stima costituiscono un unico lotto come richiamati nel par. 2.4.

Si allegano visure planimetriche (cfr allegati VIS PLAN).

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
1

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 del 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 Montemiletto, 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 $\text{€} \times \text{mq}$, 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, 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 850,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 152,00

V_{MU} : euro/mq 850,00

V_M : euro 129'200,00

SUB-LOTTO 2 : euro/mq 450,00

Con riferimento alla superficie commerciale esposta al punto 2.4, si ottengono i seguenti valori di stima, con V_M (valore di mercato):

S.C. : mq 31,00

V_{MU} : euro/mq 450,00

V_M : euro 13'950,00

Al valore innanzi calcolato di V_M (euro 129'200,00 + euro 13'950,00) vanno applicate le seguenti decurtazioni:

- 5% per mancanza di garanzia per vizi occulti;
- € 2'500,00 per costi necessari alla sola regolarizzazione catastale mentre resta da valutare la regolarizzazione urbanistica;

Valore Lotto 1: $0.95 \cdot V_M - € 2'500,00 = € 133'492,50 \sim € 133'492,00$

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	€ 133'492,00
Valore lotto	€ 133'492,00

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

Parolise,

Il C.T.U. del Tribunale di Avellino

.....



Si allega alla relazione:

1. Istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune di (**COM1**);
2. Istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune di (**COM2**);
3. Istanza formale di accesso agli atti presso U.T.C. del comune di (**COM3**);
4. Ispezione Ipotecaria (**ISP_TEL**);
5. Comunicazione dell'UTC (**COM.UTC**);
6. Visura Storica (**VIS_STORICA**);
7. Indic_Foto (**INDIC_FOTO**);
8. Visura Planimetrica (**VIS_PLAN**).

