



ORIGINALE

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
DI AVELLINO
- Esecuzioni Immobiliari -**

Procedimento esecutivo immobiliare n. xxxxxxxx del R.G.

Giudice dell'esecuzione Astianatte de Vincentis

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Avv.ti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel. XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXi@milano.pecavvocati.it

Parte Esecutata: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode: Avv. XXXXXXXXX XXXXXXXXX

Prossima Udienza 23 gennaio 2024

CONSULENZA ESTIMATIVA 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 a in XXXXXXXXXXXX (AV) alla Via XXXXXXXXXXXX, al foglio di mappa X particelle XXX sub XX, ha redatto la presente perizia in adempimento all'incarico affidato nell'udienza del 27 gennaio 2023.

Visto il provvedimento di nomina del Giudice dell'Esecuzione ed i documenti in atti, il CTU 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 consulente, 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 CTU ha proceduto a mezzo PEC, inviata allo Studio legale avv. xxxxxxxxxxx, comunicando la data fissata del primo accesso per il giorno 16 marzo 2023, alle ore 10:00, presso i beni oggetto di esecuzione.

Alla data e ora fissata, 16 marzo 2023, non si è potuto eseguire l'accesso poiché la parte esecutata che era in possesso dell'immobile non è intervenuta e nemmeno ha fatto trovare in loco alcun suo rappresentante, di tanto ho redatto verbale di sopralluogo (*Allegato n. 1 –verbali di sopralluogo*).

Dopo tale mancato accesso unitamente al custode dopo le necessarie comunicazioni di rito si procedeva, in data 7 luglio 2023 alle ore 16:00, ad un secondo sopralluogo a cui intervenivano, il CTU, il Custode i carabinieri della stazione di XXXXXXXXXXXX, luogotenente xxxxxxxxxxx, comandante la stazione Carabinieri, e del fabbro nominato di fiducia del custode.

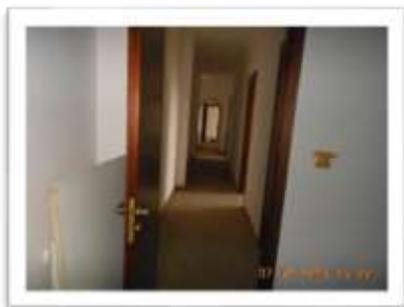
Durante lo stesso sopralluogo il CTU, ha avuto accesso all'immobile ed ha effettuato le necessarie misurazioni, constatazioni, documentazioni fotografiche e valutazioni del caso, il tutto come riportato nel verbale di accesso redatto durante le stesse operazioni di sopralluogo.

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;

I beni sono siti in XXXXXXXXXXXX (AV) alla Via Roma n.40, in catasto al foglio di mappa x particelle xxx sub xxx, piano 4°, categoria A/2 classe 1 vani 4,5, rendita Euro 255,65, dati, che corrispondono esattamente a quelli oggetto di pignoramento.

Il fabbricato, in cui vi sono 17 abitazioni, a cui al piano quarto è ubicato il bene, destinato ad abitazione mansardata, oggetto di pignoramento, si affaccia e trae accesso dall'androne condominiale ubicato su Via XXXXXXXXXXXX, androne che serve altre 3 unità immobiliari del piano.

Il fabbricato ricade nella zona **B zona Urbana Consolidata**, del vigente strumento urbanistico P.U.C., di XXXXXXXXXXXX, zona semi centrale rispetto all'agglomerato urbano e dista circa 100 metri dalla strada Provinciale 185.



Fotografia 2

Il bene, una mansarda abitativa, oggetto di esecuzione, composto da quattro vani e un bagno, si sviluppa su di un unico livello ed è sito al piano quarto, ed ha un unico affaccio libero sul lato Sud-Ovest del terreno circostante il fabbricato.

L'accesso all'unità immobiliare avviene, come detto, dalla Via XXXXXX, da cui dopo aver attraversato l'androne e la cassa scale condominiale, si raggiunge la porta di accesso al compendio pignorato, la prima al da sinistra rispetto alla scala stessa. Gli altri lati dell'appartamento sono in aderenza con appartamenti di altra proprietà.

Essendo l'appartamento del tipo mansardato, con la falda del tetto inclinata verso l'unico lato provvisto di finestre, ha diverse altezze interne, il lato sud-ovest, parete finestrata è alta 85 centimetri, mentre il lato opposto, parete sud-est confinante con le altre unità presenti nel fabbricato, ha un'altezza di 290 centimetri.

L'immobile costituente un unico compendio immobiliare, ubicato in un fabbricato condominiale, corrisponde al richiamato pignoramento, ed è ricompreso in un unico lotto, che è comodamente e autonomamente alienabile, senza la necessità di frazionamenti.



Fotografia 1

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;

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

Lo stesso è stato costruito in forza di **Concessione Edilizia n.ro xxx del xxxxxxxx**, e successiva **Concessione Edilizia in sanatoria, lex 47/85, n.ro xxxx del xxxxxxxx**, rispetto alla quale si sono rilevate delle difformità urbanistiche, immediatamente comunicate al creditore procedente e all'Ill.mo Giudice.

Le difformità rilevate in fase di sopralluogo sono una incongruenza tra i grafici della pratica urbanistica originaria, così come acquisita in copia al Comune di XXXXXXXXXXXX, rispetto alla reale situazione dell'immobile, incongruità che determinano per il compendio pignorato una diversa distribuzione degli spazi interni e diversa sagoma, mai regolarizzata con un valido titolo urbanistico.

Per l'unità immobiliare in oggetto è presente agli atti del Comune di XXXXXXXXXXXX, **Certificato di Agibilità, del xxxxxxxxxx, protocollo n.ro xxx.**

Durante l'accesso agli atti non si è rivenuta alcuna certificazione energetica dell'immobile.

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 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 lo stesso era conforme.

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

Il nominato consulente CTU, per assolvere l'incarico, ha compiuto due distinti sopralluoghi, durante gli stessi, con l'ausilio della documentazione catastale, e l'assistenza del collaboratore Geom. xxxxx, e alla presenza del nominato custode, 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.

Va premesso che all'atto dell'accesso l'immobile si presentava in precarie condizioni igienico sanitarie, e vi erano dei danni alle invetriate, alcune delle stesse erano divelte, danneggiate e/o assenti in loco, ad esclusione delle invetriate del vano soggiorno, le altre erano del tutto divelte o danneggiate, all'interno dell'immobile si riscontrava immediatamente, anche per l'odore nauseabondo, la presenza di escrementi di animali, entrati probabilmente da una delle invetriate lasciate, precedentemente al pignoramento, incautamente aperte o divelte.



Inoltre su alcune delle pareti interne erano visibili delle estese chiazze di umidità.

L'unità immobiliare pignorata come detto, si sviluppa su di un unico piano, a cui si accede dalla cassa scala condominiale che a sua volta da accesso e serve le altre unità immobiliari presenti nel fabbricato, e dalla antistante Via pubblica Via XXXXXX.

Tutti i vani, ad esclusione del corridoio, sono muniti di illuminazione diretta a mezzo di finestre.

Le strutture portanti del fabbricato sono del tipo in cemento armato, con interposti solai di piano in latero-cemento.

I solai sono 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 cm 10.

Tutti gli ambienti interni del fabbricato intonacati con intonaci del tipo per civile abitazione assimilabile ad ufficio, con finitura bianca, e alla data dell'accesso in loco si presentavano in pessimo stato.



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 con pannellature semplici, dopo l'accesso forzoso ne è stata sostituita, a cura del custode, la serratura.

Le invetriate esterne sono realizzate in legno, e sono muniti di vetro semplice, con persiane esterne ad ante tipo gelosia alla romana, in doghe di legno, con apertura verso l'esterno, anche queste oscuranti versano in pessimo stato.

Tutti gli impianti dell'immobile, elettrico, idrico, sono del tipo per civile abitazione, è presente l'impianto di riscaldamento, realizzato con radiatori in ghisa, che viene alimentato da una caldaia/bruciatore a gas, lo stesso generatore (caldaia) alla data del sopralluogo era stato rimosso dalla propria sede.

A quanto si è potuto appurare nel corso delle operazioni peritali, gli scarichi fognari sono

convogliati alla rete fognaria cittadina.

Il fabbricato è individuabile sull'allegata planimetria.

Il bene, come si è rilevato dalla situazione catastale ed in fase di sopralluogo, risulta confinante con androne e scala condominiale, con il terreno circostante il fabbricato, con proprietà Caturano Gennaro.

Scheda sinottica dell'immobile

SUPERFICI DELLA SITUAZIONE REALE					
APPARTAMENTO ALLA VIA XXXXXX					
FOGLIO X P.LLA XXXX SUB XX					
FABBRICATO					
PIANO TERRA	SUA	SNR	BALCONI	Esposizione	Manutenzione
Soggiorno	28,31			Sud-Ovest	Scarso
Cucina	13,18			Sud-Ovest	Scarso
Camera	15,47			Sud-Ovest	Scarso
W.c.	7,40			Sud-Ovest	Scarso
Camera	20,10			Nord-Ovest	Scarso
Disimpegno	13,29			Intercluso	Scarso
SOMMANO	97,75	0,00	0,00		
	mq	Rid. Perc. %		€/mq	Valore
SUPERFICI RESIDENZIALI	97,75	100		€ 500,00	€ 48 875,00
SUPERFICI NON RESIDENZIALI	0,00	40		€ 300,00	€ -
TERRAZZI E BALCONI	0,00	67		€ 165,00	€ -
VALORE TOTALE FABBRICATO					€ 48 875,00

➤ Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale

Dal punto di vista urbanistico, i beni oggetto di esecuzione attualmente ricadono in **Zona B zona Urbana Consolidata, del vigente strumento urbanistico P.U.C.** (Allegato n. 4, documentazione rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXXXX).

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:

- uffici e abitazioni nella urbana del Comune di XXXXXXXXXXXX, 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 400,00 ed Euro 600,00, da cui si ottiene un prezzo medio di 500,00 Euro/mq, per l’unità destinata ad 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 XXXXXXXXXXXX per la ricostruzione post sisma dello stesso.
- Nel caso specifico si sono considerati i fattori di deprezzamento dettati del pessimo stato conservativo/manutentivo, dagli ingenti danni alle pareti invetriate, dai necessari interventi di manutenzione degli impianti e del costo di ripristino dell’impianto di riscaldamento.
- 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
Posizione geografica immobile
Appartamento in condominio
Ottima Zona Residenziale
Fattori di deprezzamento:
Ubicazione in fabbricato condominiale con più unità;
Modeste dimensioni degli spazi utili;
Limitate altezze minime interne
I vani ha limitata illuminazione naturale limitata con pessimo affaccio diretto;
Danni alle invetriate
Mancaza della caldaia dell'impianto di riscaldamento
Pessimo stato degli impianti
Un cattivo atto manutentivo generale

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 (Euro novecento/00)** per l'ufficio, 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 della zona: il fabbricato ricade in "Zona B zona Urbana Consolidata, del vigente strumento urbanistico P.U.C.", in tali zone è quasi impossibile una nuova edificazione.
- ❖ 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*

Il valore lordo dei beni, distinto per singolo lotto, a cui non necessità la detrazione di costi aggiuntivi è:

- **Valore attuale del fabbricato pignorato** **€uro 48'875,00**
(Euro quarantottomila ottocentottantacinque/00)
- **Costi, al netto di IVA e CAP, necessari per la redazione della pratica di regolarizzazione urbanistica,** **€uro 2'000,00**
(Euro duemila/00)

- **Oneri, necessari per la redazione della pratica di regolarizzazione urbanistica, stimati in maniera presuntiva** **€uro 3'000,00**

(€uro tremila/00)

Per un totale al netto dei costi di **€uro 43'875,00**

(€uro quarantatremila ottocentosettantacinque/00)

CONCLUSIONI

Sulla scorta dei conteggi, il valore netto degli immobili pignorati è di **€uro 43'875,00**

(€uro quarantatremila ottocentosettantacinque/00).

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

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

Montella 14 settembre 2023

II C.T.U.
Geom. Alessandro MARANO



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

3.

Sommario

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, 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 della 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;	4
c -	All'individuazione 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	6
4.	Individuazione della zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	6
5.	Determinazione dei valori degli immobili	6
d -	Determinazione del valore degli immobili pignorati.....	8
6.	CONCLUSIONI	9

Si allegano 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 XXXXXXXXXXXX;
- 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;