

TRIBUNALE DI AVELLINO  
SEZIONE PRIMA CIVILE

PROCEDIMENTO N. 1/2021 R.F. a 

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni

- GIUDICE DELEGATO  
Dott. Pasquale Russolillo
- LIQUIDATORE  
Avv. Luigi Napolitano

Esperto Incaricato  
*Ing. **Vincenzo Santorelli***  
Via Nazionale,32  
83013, Mercogliano (AV)  
studio: 0825.682204  
cell: 347.8408173

OTTOBRE 2022

---

## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e dichiarazione di conformità normativa;
- Documentazione acquisita ed organizzazione della relazione periziale;
- Dati Immobili;
- Cronologia principali operazioni periziali.

## PERIZIA

- Introduzione;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Dati catastali;
- Note catastali esperto;
- Dati urbanistici e regolarità urbanistica
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo delle superfici;
- Rilievo fotografico;
- Documentazione pratiche edilizie;
- Identificazione dell'essere degli immobili liberi o occupati;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica degli immobili attraverso le valutazioni elaborate delle agenzie immobiliari di zona;
- Stima sintetica degli immobili per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Stima analitica dell'immobile;
- Stima delle scorte: mobili da arredo;
- Conclusioni;
- Riepilogo e descrizione finale;
- Congedo esperto.

**OGGETTO:** PROCEDIMENTO N. 1/2021 R.F. a carico 

**PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto *ing. Vincenzo Santorelli* nato ad Avellino il 02/03/1984 ed ivi residente in Corso Europa n. 83, C.F. SNTVCN84C02A509P, P.IVA 02965360643 iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Avellino n.2863, domiciliato in Mercogliano (AV) alla Via Nazionale n.32, tel: 0825.682204 cell: 347.8408173

**AVENDO RICEVUTO**

In data 11/05/2022 nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice delegato del Tribunale di Avellino ***Dott. Pasquale Russolillo***, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili siti in Monteforte Irpino alla Via Favale n. 16

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima degli immobili oggetto di stima.

Esperto Incaricato  
***Ing. Vincenzo Santorelli***  
Via Nazionale,32  
83013, Mercogliano (AV)  
studio: 0825.682204  
cell: 347.8408173

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico,  
ACQUISIVA

Ed analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

### CARTELLA A

Allegato 1: Istanza per la nomina di un nuovo perito-estimatore;

Allegato 2: Comunicazione data sopralluogo, tramite PEC, da parte del liquidatore;

Allegato 3: Planimetria catastale F. 13 p.IIa 173 sub 2 e 5 in scala 1:200;

Allegato 4: Visure catastali F. 13 p.IIa 173 sub 2 e 5;

Allegato 5: Richiesta documentazione tecnica al responsabile dell'Ufficio  
Tecnico del Comune di Monteforte Irpino (AV);

Allegato 6: Agenzia del territorio – Banca dati quotazioni immobiliari;

Allegato 7: C.E. n. 92/80 prot. n. 1453;

Allegato 8: Grafici assentiti e stato di fatto;

Allegato 9: Onorario.

## CRONOLOGIA PRINCIPALE OPERAZIONI PERITALI

- **11/05/2022:** Istanza per la nomina di tecnico-estimatore;
- **26/05/2022:** Inizio operazioni peritali di accesso con il sopralluogo in località Monteforte Irpino (AV) alla Via Favale n. 16. Rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili;
- **29/06/2022:** Richiesta documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino (AV);
- **05/07/2022:** Ricognizione presso Agenzie immobiliari nel Comune di Monteforte Irpino (AV);
- **07/07/2022:** Indagine internet al sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it);
- **08/07/2022:** Indagini internet ai siti delle varie agenzie immobiliari;
- **26/07/2022:** Ritiro presso il Comune di Monteforte Irpino (AV) della concessione edilizia degli immobili oggetto di stima;

## INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al liquidatore, tramite PEC, la data del primo sopralluogo agli immobili oggetto di stima fissata per il giorno 26/05/2022.

In tale data, l'esperto ha constatato l'esistenza dell'appartamento e della autorimessa, la presenza di mobili da arredo ed ha effettuato una ricognizione dei luoghi attraverso rilievi metrici e fotografici.

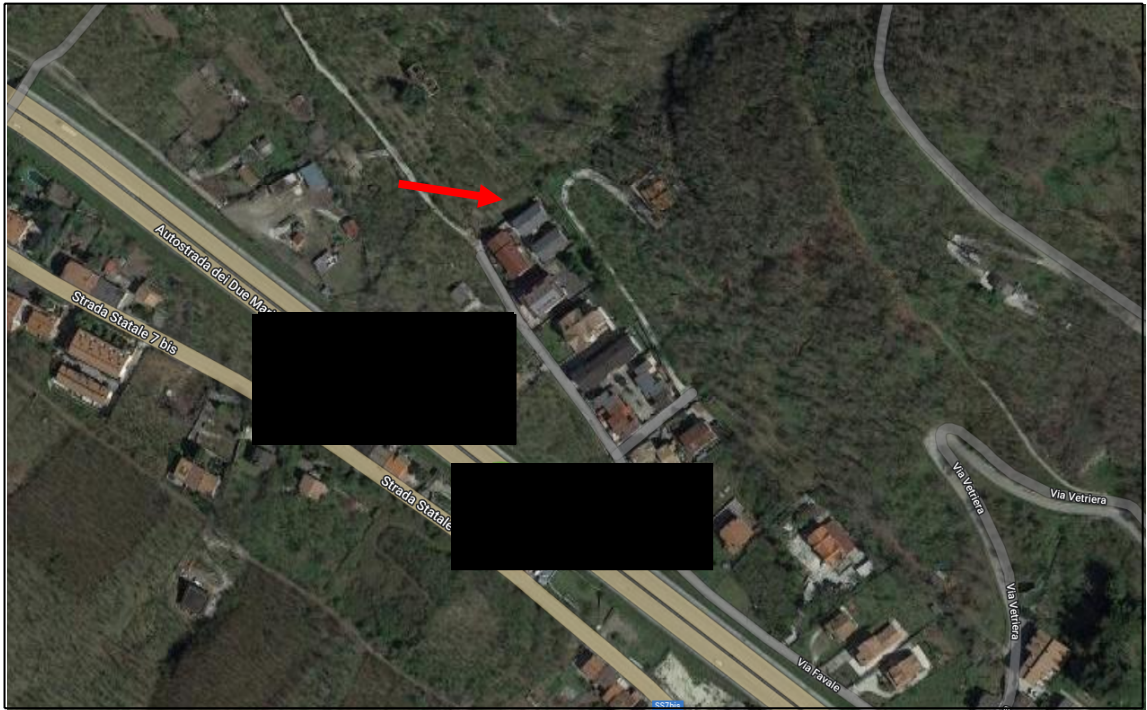
Alle operazioni di sopralluogo era presente [REDACTED] la qualità di proprietario degli immobili oggetto di causa.

Procedeva a richiedere, (cartella A – allegato 6), all'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino (AV) la visione ed estrazione di una copia della documentazione tecnica.



Unità abitativa con pertinenza, site nella zona periferica del Comune di Monteforte Irpino (AV), censite presso il N.C.E.U. al Foglio 13 particella 173 sub 5 e 2.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



## DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 14/06/2022, i beni oggetto di stima risultano attualmente censiti al catasto fabbricati al Foglio 13 particella 173 sub 2 e 5.

- Comune: **Monteforte Irpino (AV)**
- Indirizzo: **Via Favale n. 16**
- Foglio: **13**
- Particella: **173**
- Sub: **2**
- Categoria: **C/6**
- Classe: **2**
- Consistenza: **17 mq**
- Rendita: **39,51 €**

- Comune: **Monteforte Irpino (AV)**
- Indirizzo: **Via Favale n. 16**
- Foglio: **13**
- Particella: **173**
- Sub: **5**
- Categoria: **A/2**
- Classe: **3**
- Consistenza: **6 vani**
- Rendita: **371,85 €**



## NOTE CATASTALI ESPERTO

Dai rilevamenti metrici eseguiti in data 26/05/2021 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince la non perfetta corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali per l'assenza del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina e tra il soggiorno e una piccola camera da letto. Inoltre nella planimetria catastale non è riportata la veranda realizzata sul balcone nord.



## DATI URBANISTICI E REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile, oggetto di procedimento n. 1/2021 R.F. [REDACTED] risulta conforme alla Concessione Edilizia registrata [REDACTED] 11/06/1980 prot. 1453 a firma dell'ing. Martino Modestino.

Dal rilievo effettuato si evincono le seguenti difformità:

1. Ampliamento della superficie utile abitabile di mq 18,00, vano adibito a camera da letto matrimoniale;
2. Diversa distribuzione interna con lo spostamento del doppio wc;
3. Ampliamento del balcone nord;
4. Realizzazione di una veranda di mq 5,70 ricavata nell'ampliamento di cui al punto 3.

Per la regolarizzazione edilizia di tali difformità si rende necessario la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR n. 380/2001

Si fa presente, infine, che c'è una difformità planimetrica tra la scala riportata nei grafici assentiti ed il vano scala realizzato; era prevista una scala a forma di (L) mentre è stata realizzata una scala a due rampe parallele.

Tale difformità riguarda una struttura condominiale, la scala è a servizio anche di altre unità abitative costituenti il condominio

## DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il 26/05/2022, data del primo sopralluogo, identificati gli immobili oggetto di stima, contestualmente venivano effettuate le necessarie misurazioni con l'ausilio di un misuratore di distanza con puntatore laser e un rilievo fotografico dettagliato.

Il fabbricato realizzato negli anni 80 ha le strutture portanti costituite da pilastri e travi in c.a., i solai in latero cemento, la copertura è a due falde con manto di tegole in cemento. E' costituito da due piani fuori terra adibiti ad abitazione ed un piano seminterrato ad autorimessa.

L'accesso all'abitazione oggetto di stima avviene tramite una scala a due rampe in c.a., posta sul lato sud del fabbricato.

Tale scala si presenta, come si evince dalle foto allegate, in pessime condizioni statiche con la fuoriuscita delle armature metalliche e il distacco del copriferro e una serie di lesioni che la rendono pericolante.

L'unità abitativa è costituita da un'ampia zona giorno con soggiorno, cucina e angolo camino.

L'appartamento è completato da due camere da letto, da un bagno e disimpegno.

L'immobile è servito da due ampie balconate poste sui fronti sud e nord e in una parte di quest'ultimo balcone è stata ricavata una veranda lunga 5,30 m e larga 1,20 m.

Tutti gli ambienti abitativi sono dotati di ampi infissi in legno per l'accesso ai balconi. L'altezza utile dell'appartamento è 2,90 m.

Il bagno è completo di lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.

Alcune pareti perimetrali presentano diffuse macchie di umidità e condensa che rendono l'ambiente poco salubre.

A servizio dell'abitazione vi è un box garage di mq 16,80 posto nel piano seminterrato che si presenta in condizioni normali.

### COMPUTO DELLE SUPERFICI LORDE

1) Appartamento	2°P.	97,17 mq
Balcone		10,41 mq
Balcone		9,40 mq
Veranda		5,70 mq
2) Autorimessa	P. S1	18,38 mq

## IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE GLI IMMOBILI LIBERI O OCCUPATI

Gli immobili di cui al foglio 13 particella 173 sub 5 e 2, costituiti da un appartamento ed un'autorimessa, cat. A/2 e C/6, risultano essere occupati.

## IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

Gli immobili in oggetto, alla data del 14/06/2022 risultano catastalmente per

## CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- 1) Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari della zona**.
- 2) Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio**;
- 3) Controllare nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per **via analitica** (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della **prima metodologia** è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad un'analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poca richiesta di appartamenti nella zona periferica di Monteforte Irpino (AV);
- Tendenza alla locazione di immobili con caratteristiche analoghe al capannone industriale oggetto di stima.

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione in iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti.

### STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Attraverso le valutazioni elaborate dalle agenzie immobiliari di zona.

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari degli immobili oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Monteforte irpino (AV).

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Monteforte Irpino (AV) con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalla valutazione delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Monteforte irpino (AV):

1) **Nome agenzia:** GALLO IMMOBILIARE

**Indirizzo:** Via Alvanella III traversa n.31

**Valutazione:** 70.000,00 €

**Tecnica di Valutazione:** a corpo

2) **Nome agenzia:** CERCO CASA – SOLUZIONI IMMOBILIARI

**Indirizzo:** Piazza Umberto I n.14

**Valutazione:** 72.000,00 €

**Tecnica di Valutazione:** a corpo

3) **Nome agenzia:** CAPITALHOUSE MONTEFORTE IRPINO

**Indirizzo:** Via Taverna Campanile n.207

**Valutazione:** 75.000,00 €

**Tecnica di Valutazione:** a corpo

1	70.000,00 €
2	72.000,00 €
3	75.000,00 €
TOT	217.000,00 €
MEDIA	<b><u>72.333,33 €</u></b>

### STIMA SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cartella A allegato 7) accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

**I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad immobili di destinazione residenziali (A/2) ed autorimesse (C/6) posti nella parte periferica dell'abitato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo o normale e scadente. Considerato i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro/mq per immobili a destinazione residenziale in provincia di Avellino, ubicate nel Comune di Monteforte Irpino in stato conservativo di tipo normale nella parte periferica dell'abitato hanno un **valore min di 710 €/mq ed un valore max di 920 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda mentre il valore di mercato in euro/mq per le autorimesse in provincia di Avellino, ubicate nel Comune di Monteforte Irpino in stato conservativo di tipo normale nella parte periferica dell'abitato hanno un **valore min di 475 €/mq ed un valore max di 710 €/mq**, in riferimento alla superficie coperta lorda

Essendo scarso lo stato di conservazione dell'immobile e discreto il contesto di ubicazione, non essendo presenti finiture di pregio e trattandosi di un immobile con

struttura in c.a. si decide di abbassare il valore di riferimento min. del 15% e quindi pari a:

Appartamenti: = 603,50 €/mq

Balconi: 50% di 603,50 €/mq = 301,75 €/mq

Autorimesse: = 475 €/mq

### **APPARTAMENTO**

Sup. lorda = 88,10 mq

VALORE MEDIO PER APPARTAMENTO = 603,50 €/mq

**TOTALE: 88,10 mq X 603,50 €/mq = 53.168,35 €**

### **BALCONI**

Piano secondo = 25,51 mq

VALORE PERCENTUALE = 301,75 €/mq

**TOTALE: 25,51 mq x 301,75 €/mq = 7.697,64 €**

### **AUTORIMESSA**

Piano seminterrato = 16,80 mq

VALORE PERCENTUALE = 475 €/mq

**TOTALE: 16,80 mq x 475 €/mq = 7.980,00 €**

VALORE IMMOBILI = (53.168,35 + 7.697,64 + 7.980,00) € =

**68.845,99 €**

## STIMA ANALITICA DELL'IMMOBILE

Una terza valutazione sull'immobile è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (cartella A allegato 7) l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

### LOCAZIONE €/mq

- Appartamento: valore min 2,4 €/mq valore max 3,0 €/mq valore medio 2,70 €/mq - (abbattimento del 15% = 2,30 €/mq)  
 $2,30 \text{ €/mq} \times 88,10 \text{ mq} = 202,63 \text{ €}$
- Autorimessa: valore min 1,8 €/mq valore max 2,4 €/mq valore medio 2,10 €/mq:  
 $2,10 \text{ €/mq} \times 16,80 \text{ mq} = 35,28 \text{ €}$

Il saggio annuo di capitalizzazione :  $r=4\%$

$$V = \frac{R_{\text{netto-annuo}}}{r} = \frac{202,63 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \frac{2.431,56}{0,04} = \mathbf{60.789,00 \text{ €}}$$

$$V = \frac{R_{\text{netto-annuo}}}{r} = \frac{35,28 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \frac{423,36}{0,04} = \mathbf{10.584,00 \text{ €}}$$

**TOT. 71.373,00 €**



Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante della stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari:

**72.333,33 €**

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

**68.845,99 €**

- Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

**71.373,00 €**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

$$\text{VALORE CAPITALE MEDIO } \frac{72.333,33 + 68.845,99 + 73.373,00}{3} =$$
$$= \underline{\underline{70.850,77 \text{ €}}}$$

A tale importo vanno dedotti i costi per la regolarizzazione urbanistica, catastale, sismica ed energetica così distinti:

1) Per variazione catastale	€ 500,00
2) SCIA in sanatoria ed agibilità	€ 5.000,00
3) Per A.P.E.	<u>€ 500,00</u>
Tot.	€ 6.000,00

Pertanto il valore di mercato del fabbricato si riduce a

**64.850,77 €**

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

### STIMA DEI MOBILI DA ARREDO

I seguenti beni sono stati stimati a corpo secondo lo stato di obsolescenza, manutenzione e funzionalità. In riferimento a tali fattori il prezzo dei mobili d'arredo è stato svalutato circa l'80%:

**Mobili da arredo**

**4880 €**

#### **CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:**

#### **VALORE IMMOBILI OGGETTO DEL FALLIMENTO N. 56/2016**

- Appartamento ed autorimessa	64.850,77 €
- Mobili da arredo	<u>4.880,00 €</u>
Tot.	<b>69.730,77 €</b>

**PROCEDIMENTO N. 1/2021 R.F.**

**CONCLUSIONI**

**All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Avellino**  
Sezione Prima Civile

**Punto 3, scheda sintetica – raccomandazioni generali  
Riepilogo e descrizione finale**

## RIEPILOGO

Immobili siti a Monteforte Irpino (AV) in Via Favale n. 16 costituiti da un appartamento al piano secondo ed un'autorimessa posta al piano seminterrato. Nel complesso si presenta in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione.

## COMPUTO DELLE SUPERFICI LORDE

1) Appartamento	2°P.	88,10 mq
Balcone		10,41 mq
Balcone		9,40 mq
Veranda		5,70 mq
2) Autorimessa	P. S1	16,80 mq

## DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 14/06/2022, i beni oggetto di stima risultano attualmente censiti al catasto fabbricati al Foglio 13 particella 173 sub 2 e 5.

- Comune: **Monteforte Irpino (AV)**
- Indirizzo: **Via Favale n. 16**
- Foglio: **13**
- Particella: **173**
- Sub: **2**
- Categoria: **C/6**
- Classe: **2**
- Consistenza: **17 mq**
- Rendita: **39,51 €**
  
- Comune: **Monteforte Irpino (AV)**
- Indirizzo: **Via Favale n. 16**
- Foglio: **13**
- Particella: **173**
- Sub: **5**
- Categoria: **A/2**

- Classe: **3**
- Consistenza: **6 vani**
- Rendita: **371,85 €**

### **NOTE CATASTALI ESPERTO**

Dai rilevamenti metrici eseguiti in data 26/05/2021 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince la non perfetta corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali per l'assenza del tramezzo divisorio tra il soggiorno e la cucina e tra il soggiorno e una piccola camera da letto.



Valore immobili oggetto di procedimento n. 1/2021:  
Appartamento ed autorimessa 64.850,77 €  
Mobili da arredo 4.880,00 €

### **Valore di mercato immobili:**

**PREZZO BASE D'ASTA**

(in cifra tonda)

**70.000,00 €**

## CONGEDO ESPERTO

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione della relazione che precede e dopo aver obbiettivamente ricercato i valori di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico affidato.

Rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Avellino, lì ottobre 2022

Il C.T.U.



A handwritten signature in black ink that reads "Vincenzo Santorelli".