

Tribunale di Avellino

Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari

G. E. D.ssa P. GRASSO

Consulenza tecnica d'ufficio

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare

n. [REDACTED] R.G. promossa da

"[REDACTED]" (Creditore Procedente)

Contro

[REDACTED]" (Debitore)

§ 1. Incarico

Il sottoscritto Geom. Italo Picone, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Avellino con il n. 2218, con ordinanza dell'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione D.ssa Patrizia Grasso, veniva nominato quale Esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED] R. G. promossa dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] (RM) alla [REDACTED] (Creditore Procedente) contro [REDACTED] (Debitore), e all'udienza del 21/10/2024 riceveva l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati della presente.



§ 2. Sopralluoghi e accertamenti

Per esperire le indagini affidategli dall'Ill.mo G. E. , previo avviso alle parti a mezzo posta PEC , comunicava la data dell'inizio delle operazioni peritali congiuntamente al Custode Giudiziario nominato Avv. Luca Coppola, che si tennero ufficialmente in data 26/11/2024, primo accesso eseguito al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare, in tale data non vi fu accesso in quanto la parte debitrice non era presente nell'immobile, e pertanto venne rinviato l'accesso al giorno 12/03/2025.

Quindi con successivo sopralluogo si procedeva con le operazioni peritali, il sottoscritto CTU prendeva visione completa dei beni oggetto di stima, eseguendo un dettagliato rilievo fotografico e planimetrico degli immobili oggetto di detta esecuzione immobiliare e ciò al fine di poterne documentare lo stato di fatto ; ha altresì proceduto con ulteriori visite presso l'U.T.C. del Comune di Avellino, agli accertamenti necessari al fine di poter verificare la conformità dei beni oggetto di stima, e reperire la documentazione relativa alle concessioni edilizie, nonché presso l'Agenzia delle Entrate Catasto di Avellino per le visure catastali ed il riscontro dei dati censuari.



Infatti è stato rilevato che nell'immobile oggetto di stima, esistono difformità rispetto al progetto assentito presso il Comune di Avellino ufficio Urbanistico, relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento, con un diverso disegno dei prospetti esterni, inoltre veniva rilevato la riduzione del volume con modifica della volumetria, il tutto realizzato in assenza di Permesso di Costruire, pertanto tali opere eseguite dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia, il cui costo complessivo potrebbe ammontare ad euro 4/5.000,00 circa.

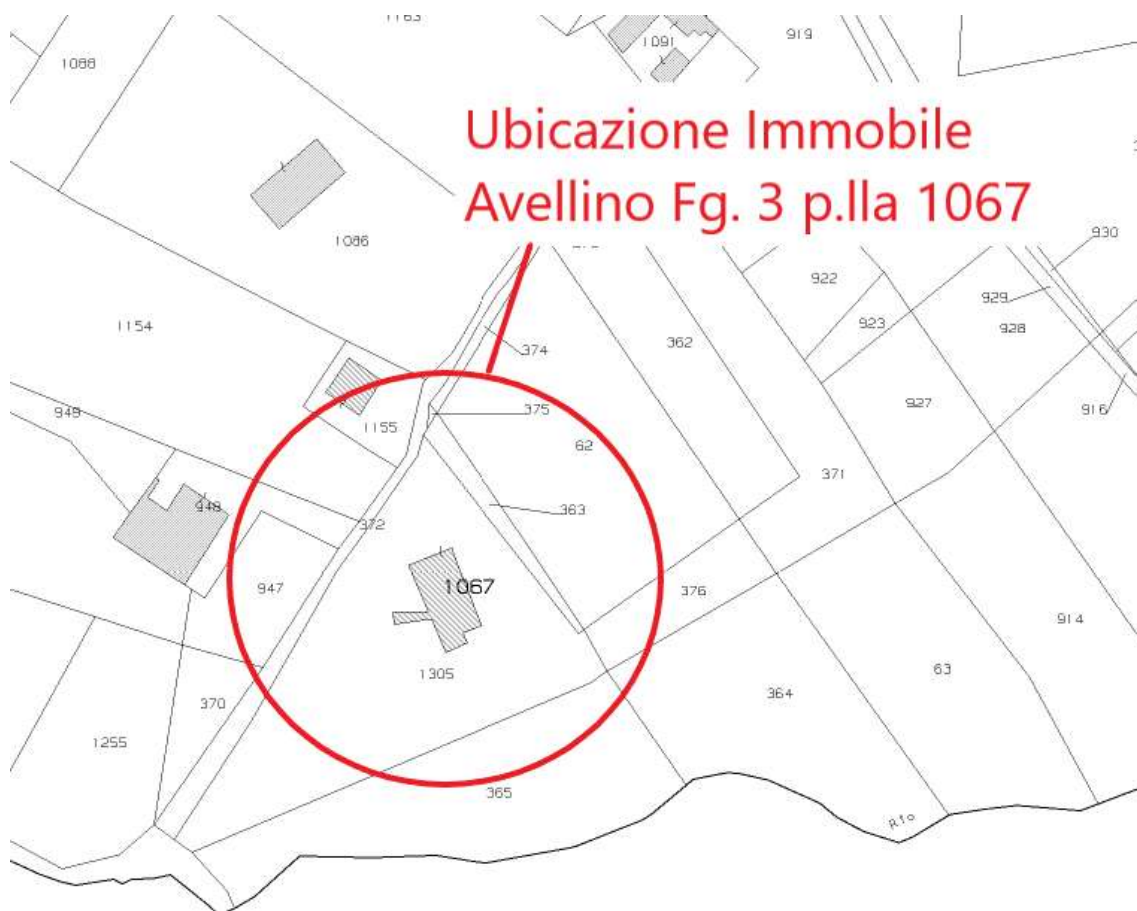
§ 3. Descrizione dei luoghi e stima.

I beni oggetto della presente stima interessati dal pignoramento immobiliare ad istanza del creditore procedente a favore di "[REDACTED]", trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino ufficio del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare, in data 10/07/2024 ai nn. 12552 del Registro Generale e 10638 del Registro Particolare, consistono nei seguenti (cfr. *prospetto principale*);



1 – Proprietà per 1000/1000, di una unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile, ubicata al piano secondo, facente parte del fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Avellino (AV) alla Contrada S. Eustachio n. 49 e riportata in Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 3 con la particella n. 1067 sub. 4, categoria A/2 di classe 6 vani 7 Rendita Catastale €. 614,58 ;

(cfr. stralcio catastale);



A seguito dei sopralluoghi effettuati veniva riscontrata la difformità catastale e urbanistica degli immobili oggetto della presente Espropriazione Immobiliare, infatti è stato rilevato che nell'immobile oggetto di stima, esistono difformità rispetto al progetto assentito presso il Comune di Avellino ufficio Urbanistico, relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento, con un diverso disegno dei prospetti esterni, inoltre veniva rilevato la riduzione del volume con modifica della volumetria, il tutto realizzato in assenza di Permesso di Costruire, pertanto tali opere eseguite dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia. Si precisa che l'accatastamento veniva redatto dal sottoscritto CTU a seguito di autorizzazione del Creditore Procedente in udienza del 03/03/2025 per mezzo del proprio legale, la relativa pratica di accatastamento veniva approvata presso il Catasto di Avellino con DOCFA n. Prot. AV0025290 del 20/03/2025, per cui abbiamo le nuove consistenze catastali che di seguito vengono descritte:

1 – Proprietà per 1000/1000, di una unità immobiliare ad uso abitazione di tipo civile, ubicata al piano secondo, facente parte del fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Avellino (AV) alla Contrada S. Eustachio n. 49 e riportata in Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 3 con la particella n. 1067 sub. 4, categoria A/2 di classe 6 vani 7,5 Superficie Catastale mq. 179,00 con una nuova rendita catastale di €. 658,48 ;

(cfr. nuova planimetria catastale);



§ 4 Stima degli immobili.

Si premette che, in prima analisi e di non trascurabile importanza, i valori di mercato trattati di seguito dal sottoscritto sono da intendersi sempre e comunque **attualizzati**, ovvero **inseriti nel contesto temporale-economico del mercato**.

Per la stima dell'immobile si adotta **il metodo sintetico** con espresso riferimento al valore di mercato degli immobili, il summenzionato criterio di stima consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili nelle ipotesi di libero mercato e libera concorrenza; ovvero, qualora detti beni risultassero oggi liberi e alienabili, la stima del valore di riferimento verrebbe determinata sulla base di compravendite recenti di beni immobili analoghi per consistenza e destinazione e, ancora, per comparazione tra i beni immobili, oggetto della stima, e beni immobili di prezzo noto ed attuale; il tutto, previa indagine presso agenzie immobiliari e imprenditori edili locali. Si precisa inoltre che si opta per una stima unitaria, ovvero a metro quadro per la superficie utile.

Si precisa che, per mero scopo chiarificatore, il "metodo sintetico", che il sottoscritto sottolinea essere appropriato e da teoria, viene esaurientemente chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire a mezzo di una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione al bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente; ciò, ovviamente, è l'iter e il mezzo che consente a chi stima di andare a considerare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.

Di conseguenza, il criterio di valutazione adottato e scelto dal sottoscritto, dipende fortemente sia dal valore che l'immobile avrebbe in libero mercato e libera concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, più la stima e la valutazione di una serie di parametri intrinseci ed estrinseci, riguardanti il bene oggetto di stima, che ne vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, dei parametri tecnico-economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, quali ubicazione, parametri urbanistici, esistenza di opere di urbanizzazione primaria, quali strade, fognature, linea elettrica, rete idrica, nonché per lo stato di manutenzione dell'appartamento, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valutazione e per una più facile vendita dell'immobile così come di seguito illustrato:



Descrizione Immobile:

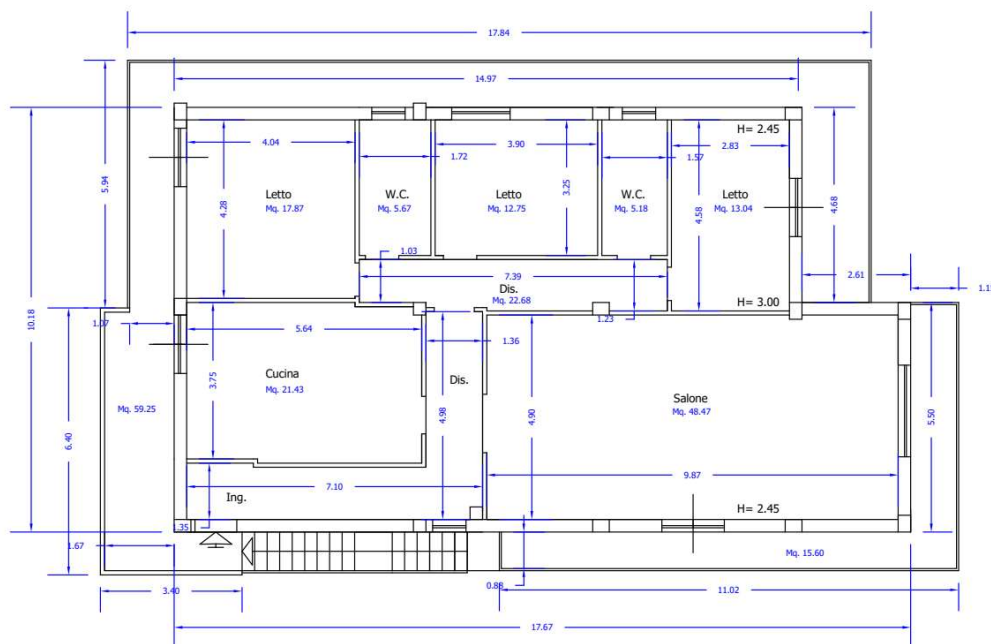
Stato dell'immobile: occupato dal debitore.

– Appartamento ad uso abitazione di tipo civile, ubicato al piano secondo mansardato, facente parte del fabbricato ubicato alla Contrada S. Eustachio del Comune di Avellino (AV) costituito da 7,5 vani catastali, adibito ad abitazione di categoria A/2 di classe 6 e riportato in Catasto Fabbricati sul foglio di mappa n. 3 con la particella catastale n. 1067 sub. 4 Rendita Catastale €. 658,48;

(cfr. nuova planimetria situazione attuale);

PIANTA PIANO SECONDO

Sup. Utile appartamento mq. 146.59
Sup. Utile balconi mq. 74.85



nord ↗



**Descrizione Consistenza e Calcolo Valori:**

- Appartamento (mq. 146,59 x €/mq. 1.200,00) = €. 175.908,00

- Terrazza e balconi (mq. 74,85)

sono mq. 74,85 considerati al 30% (coeff. di riduzione)

sono mq. 22,45 (mq. 22,45 x €/mq. 1.200,00) = €. 26.946,00

Sommano in totale euro 202.854,00

- a detrarre costo sanatoria edilizia opere abusive sono euro 5.000,00

- a detrarre costo redazione pratica agibilità sono euro 3.000,00

- a detrarre costo pratica APE (Certificazione Energetica) sono euro 500,00

Restano euro 194.354,00

Totale stima euro 194.354,00

(dico euro centonovantaquattromilatrecentocinquantaquattro/00).

§ 5.Precisazioni:

L'unità immobiliare innanzi descritta fa parte di un fabbricato costruito con epoca approssimativa di realizzazione risalente all'anno 1989/90, realizzato con struttura calcestruzzo armato, disposto su tre piani fuori terra, con destinazione appartamenti per civili abitazioni, e locali depositi.

Gli impianti presenti, sia idrico elettrico e di riscaldamento, sono funzionanti , come pure gli impianti igienico sanitari, gli stessi risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato, così come gli infissi interni ed esterni. Lo stato di conservazione dell'immobile nell'insieme si può ritenere discreto.

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di rilascio di regolare concessione edilizia del 02/12/1986 e Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4318/717 anno 1990 N. 11497 del Registro in data 17/06/2008.

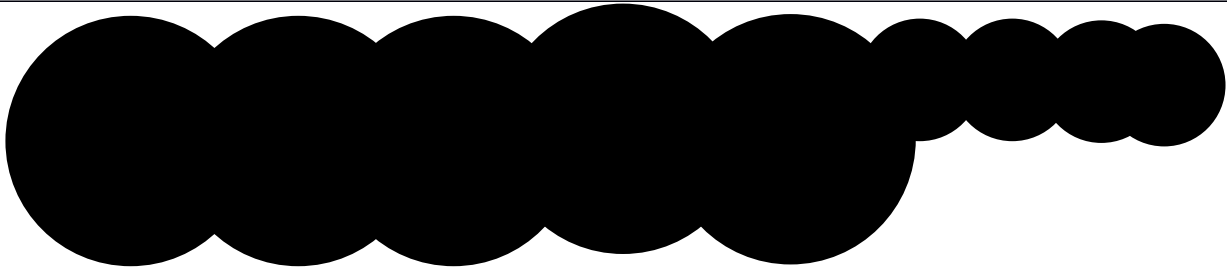
Per tale unità immobiliare è stata rilevata la difformità' dello stato dei luoghi rispetto al progetto e all'accatastamento, esistono difformità rispetto al progetto assentito presso il Comune di Avellino ufficio Urbanistico, relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento,



con un diverso disegno dei prospetti esterni, inoltre veniva rilevato la riduzione del volume con modifica della volumetria, il tutto realizzato in assenza di Permesso di Costruire, pertanto tali opere eseguite dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia con un costo presunto di euro 4/5.000,00 . Si precisa che l'accatastamento veniva redatto dal sottoscritto CTU a seguito di autorizzazione del Creditore Procedente in udienza del 03/03/2025 per mezzo del proprio legale, la relativa pratica di accatastamento veniva approvata presso il Catasto di Avellino con DOCFA n. Prot. AV0025290 del 20/03/2025,

Si precisa che per l'immobile oggetto della presente espropriazione immobiliare, non esiste Certificato o Attestato di Prestazione Energetica, rilasciato ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 311/06.

Proprietà dei beni :



Per quanto supposto e per tutto quanto non espressamente indicato nella presente stima, si fa riferimento agli elaborati grafici e fotografici allegati.

Tanto rassegno nell'espletamento dell'incarico conferitomi, e ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatami, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, li 8 luglio 2025

L'esperto

C.T.U. Geom. Italo PICONE

Allegati

- Planimetria catastale
- Visure catastali
- Servizio Fotografico
- Concessioni edilizie
- Comunicazione primo sopralluogo alle parti
- Planimetria immobile
- Scheda sintetica lotto

