

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE II CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Dott.ssa PATRIZIA GRASSO

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

- OMISSIS -

n. reg. gen. 64/23

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE INTEGRATIVA

INDICE:

1. INCARICO	pag. 2
2. CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	pag. 2
3. GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag. 7
4. CREDITORI	pag. 9
5. STATO DI POSSESSO	pag. 9
6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 10
7. UBICAZIONE DEI BENI	pag. 13
8. DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI	pag. 14
9. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 22
10. CRITERI DI STIMA ADOTTATI AI FINI DELLA VALUTAZIONE	pag. 35
11. OSSERVAZIONI DEL DEBITORE	pag. 40
11.1 DISAMINA E CONTRODEDUZIONI	pag. 41
11.2 CONSIDERAZIONI FINALI	pag. 45
12. VALORIZZAZIONE	pag. 46
13. CANONI DI LOCAZIONE	pag. 51
14. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	pag. 53

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



1. INCARICO

Con provvedimento adottato in data 16.10.2023 il Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso ha conferito allo scrivente, Ing. Gabriele Acocella, l'incarico di Esperto nella procedura in epigrafe, a seguito del quale, in data 20.10.2023, ha comunicato la formale accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito.

In data 19.02.2024 lo scrivente ha effettuato il deposito telematico della relazione di stima, di n. 18 allegati, nonché della relazione oscurata, della scheda sintetica e della scheda sintetica oscurata.

Con verbale di udienza del 19.04.2024, a seguito delle osservazioni prodotte dall'avvocato XXXXX, per i debitori, il Giudice ha conferito allo scrivente l'incarico di *"procedere alla elaborazione di una perizia integrativa a seguito delle prospettate osservazioni"* concedendogli il termine di 60 (sessanta) giorni per il deposito.

Nell'espletamento dell'incarico integrativo conferitogli, lo scrivente rassegna quanto segue all'attenzione del Giudice.

2. CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



I beni oggetto della stima consistono in:

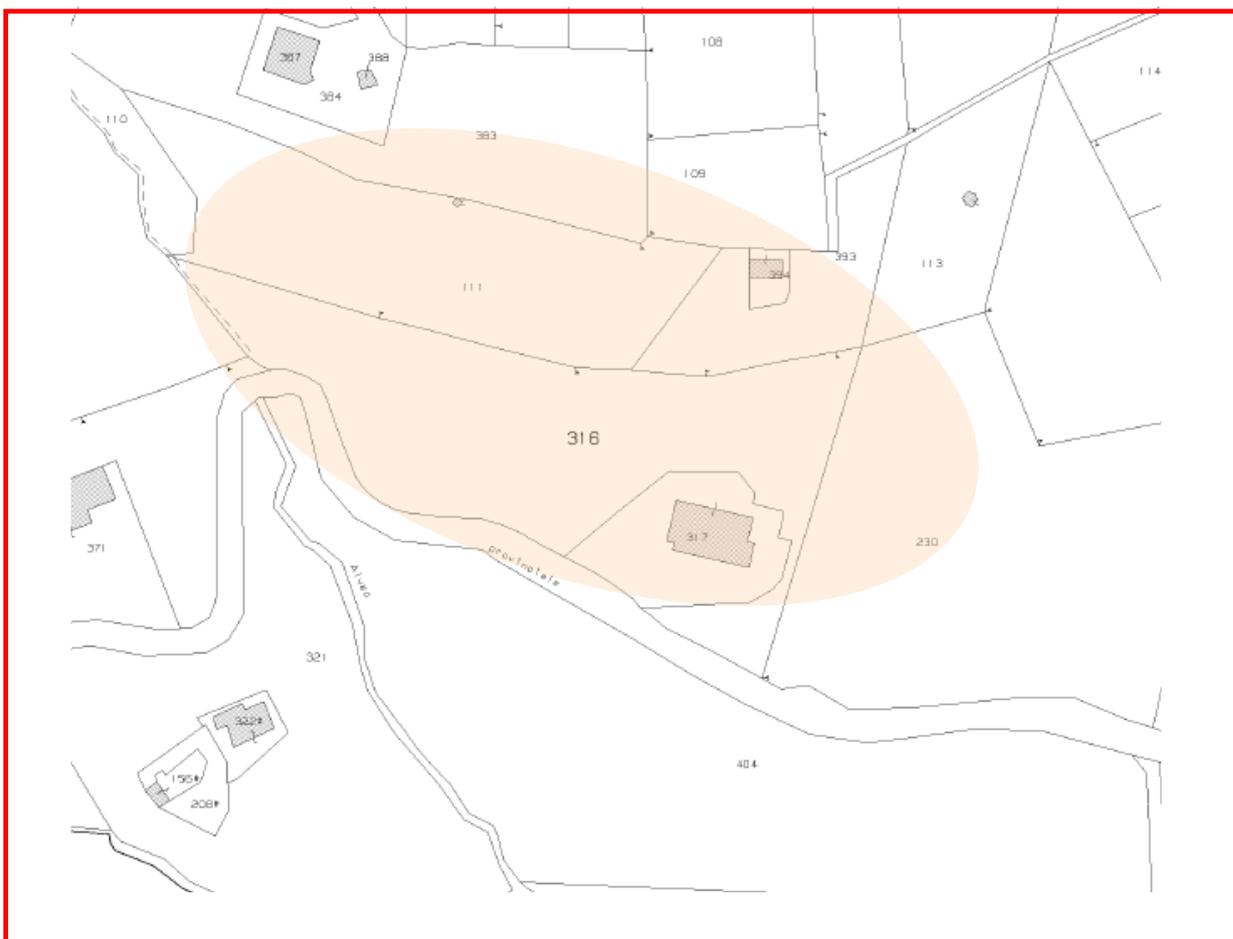
- 1. Abitazione in villini riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2, p.IIa 317, sub. 2, cat. A/7, classe U, vani 11,5, rendita: Euro 742,41 - Contrada Breccelle snc Piano T-1;*
- 2. Autorimessa riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2, p.IIa 317, sub. 3, cat. C/7, classe 1, mq 252, rendita: Euro 286,32 - Contrada Breccelle snc Piano S1;*
- 3. Terreno riportato del NCT del comune di Forino al foglio 2, p.IIa 316, sup. 72 are 47 centiare, reddito dominicale Euro 52,40, reddito agrario Euro 39,30, qualità seminativo arborato di classe 2*

I predetti beni, così come individuati in catasto, sono rappresentati nella seguente planimetria di inquadramento su base catastale (fonte Portale Sister – Agenzia delle Entrate Territorio):

Gabriele Acocella ingegnere

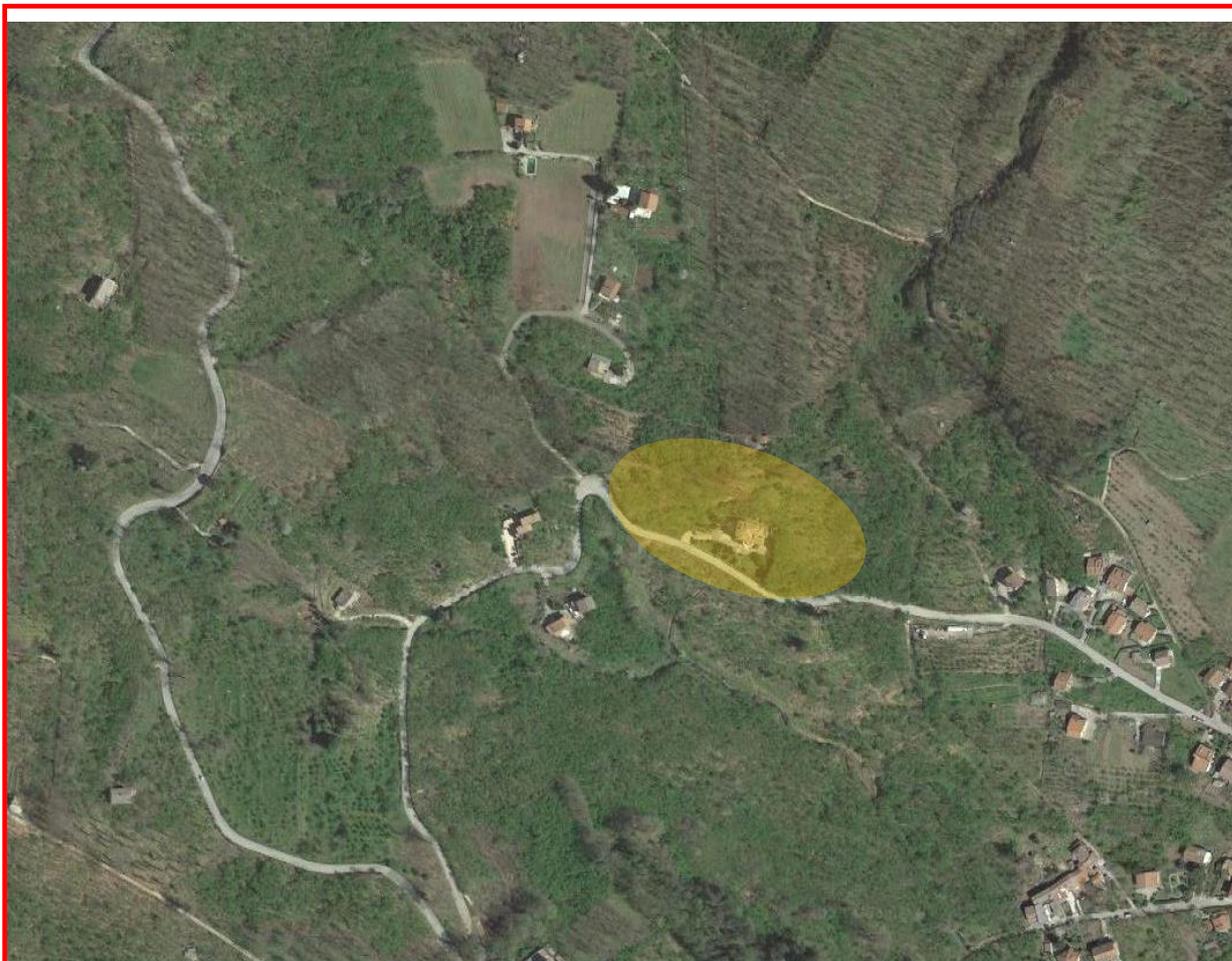
**Professionista certificato:
UNI EN ISO 9001:2015 – RT21 (n. 61667-2023)
Sistemi Edilizi CERT'ing Advanced (AVB-2736-IT20)**

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



e su base aerofotogrammetrica (fonte Googlemaps):

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Si richiamano sul punto gli allegati:

- n. 1 - Stralcio foglio di mappa n. 2 del CT del comune di Forino
- n. 2 - Visura storica catastale particella 317 sub 2, datata 24.10.2023
- n. 3 - Visura storica catastale particella 317 sub 3, datata 24.10.2023
- n. 4 - Visura storica catastale particella 316, datata 24.10.2023

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



n. 5 - Piantina particella 317 sub. 2, datata 24.10.2023

n. 6 - Piantina particella 317 sub. 3, datata 24.10.2023

I beni oggetto della procedura risultano essere tutti catastalmente intestati a:

- Particella in Catasto Fabbricati n. 317 foglio 2, sub 2 e 3

1. -OMISSIS- (CF -----), nato a ----- (---) il -----, Diritto di: Proprietà per 1/1
2. -OMISSIS- (CF -----), nato ad ----- (---) il -----, Diritto di: Abitazione per 1/1

- Particella in Catasto Terreni n. 316 foglio 2

1. -OMISSIS- (CF -----), nato a ----- (---) il -----, Diritto di: Proprietà per 1/1
2. -OMISSIS- (CF -----), nato ad ----- (---) il -----, Diritto di: Abitazione per 1/1.

Nella certificazione notarile ventennale in atti, datata 27.06.2023, a firma del Notaio Vincenzo Calderini con sede in Maddaloni, gli immobili oggetto di pignoramento sono così descritti:

- *Abitazione in villini di categoria A/7 alla Contrada Breccelle, di vani 11,5, riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2 Particella 317 Subalterno 2 Rendita € 742,41*
- *Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categorie C/6 Contrada Breccelle di mq 252, riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2 Particella 317 Subalterno 3, rendita € 286,32*

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- *Terreno seminativo arborato di Are 72 Ca 47 riportato del NCT del comune di Forino al foglio 2 Particella 316.*

3. GRAVAMI NEL VENTENNIO

Dalla già citata certificazione notarile si desume che i beni oggetto della procedura risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo Tribunale di Avellino del 16 marzo 2016, repertorio n. 1004 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 26 aprile 2016 al numero generale 6674 e al numero particolare 606 a favore di Bancapulia spa con sede in San Severo (Fg), per capitale di € 115.034,56, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00, a carico di ----- nato ad ---- il ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura;
- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Avellino del 22 dicembre 2020 repertorio n. 7876458 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 1 giugno 2021 al numero generale 8950 e al numero

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



particolare 7408 a favore di Axa Assicurazioni spa con sede in Milano, a carico di ----- nato ad ----- in data -----, ----- nato a ----- (--) in data -----, ----- nata a ----- (--) in data ----- su riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura;

- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Avellino del 22 maggio 2023 repertorio n. 1213 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 19 giugno 2023 al numero generale 11034 e al numero particolare 9272 a favore di Amco-Asset Management Company spa con sede in Napoli a carico di ----- nato a ----- (--) in data 7 febbraio 1941 per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ----- nata a ----- (--) in data 11 settembre 1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



4. CREDITORI

Nella procedura esecutiva di cui trattasi, oltre al Creditore procedente Amco-Asset Management Company spa, risultano intervenuti i seguenti creditori:

- **AXA ASSICURAZIONI SPA, con sede di Milano - CF 00902170018.**

5. STATO DI POSSESSO

In occasione del primo accesso ai luoghi, avvenuto in data 21.11.2023 unitamente al Custode Giudiziario, dott.ssa Dorotea Dello Russo, stante le dichiarazioni rese nel verbale redatto dal Custode, si constatava che *l'immobile risultava occupato dal sig. ---, unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di atto di compravendita del 31.05.2018 (repertorio n. 1501 e raccolta n. 1303) con il quale lo stesso, nel cedere la piena proprietà dei beni staggiti ai coniugi ----- e -----, si riservava il diritto di uso e di abitazione degli stessi.*

Il diritto di abitazione di ----- deriva da atto pubblico di compravendita del Notaio Raoul Apicella in data 31 maggio 2018, repertorio n. 1501 e raccolta n. 1303, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 8 giugno 2018 al

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



numero di registro generale 9570 e al numero di registro particolare 8047, richiamato nella certificazione notarile in atti.

6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite nella consultazione degli atti contenuti nel fascicolo telematico e sono proseguite mediante acquisizione e consultazione degli atti depositati presso l'**Agenzia del Territorio di Avellino** (estratto di mappa, elenco dei subalterni e visure aggiornati all'attualità), nonché della documentazione ritirata presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di xxx** in data 23.11.2023 (cfr. Allegato n. 8), previa richiesta di accesso agli atti trasmessa a mezzo pec in data 3.11.2023 (cfr. Allegato n. 7), consistente negli atti relativi alla Concessione Edilizia n. 57 del 28.06.1996, intestata a ----- (cfr. Allegato n. 9), alla Voltura dalla concessione edilizia n. 35 del 29.06.1998 a ----- (cfr. Allegato n. 10) e al Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 7686 del 15.11.2023 (cfr. Allegato n. 11), di cui si seguito meglio si dirà nel seguito.

Le operazioni peritali sono successivamente proseguite presso le unità oggetto della procedura espropriativa, ove lo scrivente si è recato, in data 5.12.2023, per

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



completare i rilievi già iniziati in data 21.11.2023, redigendo apposito verbale (cfr. Allegato n. 12).

Nell'ispezionare il compendio immobiliare si è prestata particolare attenzione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche concorrenti alla determinazione del più probabile valore di mercato, quali la localizzazione, le destinazioni funzionali, l'esposizione, la distribuzione planimetrica interna, lo stato manutentivo generale, il tipo e lo stato delle finiture e, non ultima, la tipologia e la funzionalità degli impianti tecnologici.

Con nota trasmessa a mezzo pec in data 11.01.2024 lo scrivente ha successivamente formalizzato la richiesta di accesso agli atti della pratica sismica depositata presso **l'Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino** in data 11.01.2024 (cfr. Allegato n. 13)

I rilievi metrici dello stato di fatto e la rappresentazione grafica del compendio immobiliare sono riportate nell'Allegato n. 14; la documentazione fotografica del compendio immobiliare all'attualità, sia degli interni che degli esterni, è riportata nell'Allegato n. 15.

Le risultanze della richiesta di accesso agli atti della pratica sismica depositata presso il Genio Civile di Avellino, autorizzata con nota prot. n. 41846 del 24.01.2024,

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



consistenti nella Relazione a Strutture Ultimate, datata 2.12.1997 e nel Certificato di Collaudo Statico, datato 29.01.1998, entrambi in atti presso il menzionato ufficio e ritirate in copia il 30.01.2024, sono riportate nell'Allegato n. 16.

Dall'esame della documentazione in atti presso il Comune di Forino si evince che non risulta il Certificato di Agibilità che, secondo quanto disciplinato dal Decreto Legislativo n. 222 del 25.11.2016, può essere resa sotto forma di autocertificazione.

Così come non risulta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) previsto dal Decreto 4 giugno 2013, n. 63 e ss.mm. e ii. per la sola porzione di immobile a destinazione residenziale, che, dal 1° luglio 2009 va obbligatoriamente redatto in caso di compravendita di immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione.

7. UBICAZIONE DEI BENI

I beni sono ubicati in posizione periferica rispetto all'abitato di Forino alla località Contrada Breccelle, con accesso dalla Strada Provinciale n. 27 (collegamento tra SS 88 e SS 7 bis), coordinate geografiche 40° 52' 17" N – 14° 44' 40" E, altitudine m 464 s.l.m..

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



8. DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

La struttura portante dell'edificio, sia in fondazione che in elevazione, è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le tompagnature esterne sono a doppia foderia con intercapedine parzialmente riempita di materiale isolante, le tramezzature sono in mattoni forati, la copertura è in tegole di laterizio; le finiture

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



esterne sono in parte in intonaco e in parte in pietra calcarea e mattoncini faccia a vista; le aree scoperte carrabili sono pavimentate in asfalto, le scale esterne, i terrazzi e i porticati sono tutti adeguatamente pavimentati.

Dalla documentazione catastale (piantine contrassegnate come allegati nn. 4 e 5, in atti dal 5.12.2000) si evince che il compendio immobiliare si compone di tre livelli:

- piano sottostrada, internamente suddiviso in n. 5 ambienti oltre il vano scala (sub 3);
- piano terra, internamente suddiviso in n. 4 ambienti oltre il vano scala e piano primo, internamente suddiviso in n. 8 ambienti oltre il vano scala (sub. 2).

Il piano sottostrada è, nello stato di fatto, destinato, in parte ad autorimessa, in parte a tavernetta e in parte a cantina, altimetricamente sottoposta ed accessibile a mezzo rampa di scale, oltre il vano scala, un wc e il locale caldaia.

Il piano terra è, nello stato di fatto, destinato alla residenza e si compone internamente di ingresso, ampio salone, cucina, vano contiguo alla cucina, camera destinata a studio, wc e il vano scala; esternamente si compone di terrazzi porticati sui lati ovest e sud, con accesso a mezzo scale esterne sui lati ovest e sud.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Il piano primo è, nello stato di fatto, destinato alla residenza e si compone di disimpegno, quattro camere e tre wc; esternamente si compone di tre terrazzi sui lati ovest e sud.

Nello stato di fatto la partizione delle le superfici interne è la seguente:

- **piano sottostrada:**

tavernetta, cantina, wc, vano scala, locale caldaia e autorimessa

- **piano terra**

residenza (ingresso, salone, cucina, n. 2 wc, studio, vano scala, locale adiacente cucina, terrazzo e porticato)

- **piano primo**

residenza (disimpegno, n. 3 wc, n. 4 camere da letto, vano scala, terrazzi e balconi).

Nello stato di fatto le superfici nette interne, e quelle esterne delle scale di accesso, dei terrazzi e dei porticati, come risultanti dai rilievi metrici, sono rilevabili dalle seguenti tabelle riepilogative:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



PIANO SEMINTERRATO	sup. netta (mq)
---------------------------	----------------------------

Interni

vano scala	15,70
garage	96,00
locale caldaia	4,50
cantina	16,70
tavernetta	134,90
wc	9,50
	<hr/>
	277,30

PIANO TERRA	sup. netta (mq)
--------------------	----------------------------

Interni

ingresso	20,35
salone	70,90
prolungamento salone	16,50
cucina	45,80
vano adiacente cucina	10,30
vano scala	16,90
studio	16,50
antibagno	2,20
bagno	5,00
	<hr/>
	204,45

Esterni

balcone	25,85
scala lato ovest	19,50
scala lato sud	23,00
porticato	49,90
	<hr/>
	118,25

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



PIANO PRIMO	sup. netta (mq)
Interni	
vano scala	15,90
disimpegno	10,60
bagno	8,80
letto 1	14,60
letto 2	16,10
letto 3	22,70
wc	4,15
letto 4	31,25
wc	11,85
	<hr/>
	135,95
Esterni	
terrazzo	18,10
balcone	8,00
balcone	4,80
	<hr/>
	30,90

Gli ambienti sono completi nei pavimenti, nelle rifiniture, nei serramenti interni ed esterni a tutti i livelli, tranne:

al PIANO SEMINTERRATO

- il garage, che risulta essere solo pavimentato

Gabriele Acocella ingegnere

Professionista certificato:
UNI EN ISO 9001:2015 – RT21 (n. 61667-2023)
Sistemi Edilizi CERT'ing Advanced (AVB-2736-IT20)

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



al PIANO PRIMO

- il wc adiacente il disimpegno, che risulta essere allo stato grezzo e privo dei servizi igienici



Gli impianti rilevati consistono in elettrico, riscaldamento, tv, idrico-sanitario e antifurto e sono allo stato funzionanti.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia-camino e da una caldaia a gasolio; l'insieme dei corpi scaldanti si compone sia di radiatori in ghisa che di condizionatori.

Le caratteristiche salienti sono le seguenti:

Piano seminterrato

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; **stato di conservazione: buono**
- pavimenti: in cotto; **stato di conservazione: buono**
- porte interne: in legno, salvo la porta di comunicazione al garage in metallo tagliafuoco; **stato di conservazione: buono**

Piano terra

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; **stato di conservazione: buono**

N.B. in una parte del salone il soffitto è a falde inclinate dotate di rivestimento a travi e doghe in legno

- infissi: esterni in legno vetro camera; **stato di conservazione: buono**
- porte interne: in legno; **stato di conservazione: buono**
- pavimenti: in cotto; **stato di conservazione: buono**

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- rivestimenti: in cucina e nei servizi igienici in piastrelle di ceramica; **stato di conservazione: buono**

Primo piano

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; **stato di conservazione: buono**
- infissi: esterni in legno vetro camera; **stato di conservazione: buono**
- porte interne in legno; **stato di conservazione: buono**
- pavimenti: in parquet; **stato di conservazione: buono**
- rivestimenti: in cucina e nei servizi igienici in piastrelle di ceramica **stato di conservazione: buono**

Il collegamento verticale tra i vari livelli avviene mediante una scala pavimentata in gres porcellanato.

Nella scala, nel salone, nella cucina e nel vano ad essa adiacente sono presenti elementi decorativi in listelli di cotto faccia a vista.

Le aree esterne di pertinenza del fabbricato sono pavimentate in asfalto; le restanti aree sono dotate di aiuole piantumate.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



9. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA

Sulla scorta della documentazione ritirata in data 23.11.2023 in originale presso l'Ufficio Tecnico Ambiente e Territorio del comune di Forino, si rappresenta preliminarmente che la strumentazione urbanistica comunale si compone di:

- Piano Regolare Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n. 40 del 28.02.1991 pubblicato sul B.U. della Regione Campania del 25.03.1991
- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 30.06.2023 pubblicata in data 24.07.2023 sull'Albo Pretorio online del Comune di Forino in data 24.07.2023 e sul B.U. della Regione Campania n. 57 del 24.07.2023 e relative e conseguenti misure di salvaguardia

e che l'area interessata dal bene oggetto della presente procedura è urbanisticamente così inquadrata (rif. Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 7686 del 15.11.2023 a firma del geom. XXXXX):

PRG – Zona E: produttiva agricola sottoposta a vincolo idrogeologico, con i seguenti indici di zona:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
 tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
 e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
 pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- indice fondiario massimo:	
1) - per le aree boschive, pascolive e incolte,	$lf = 0,003 \text{ mc/mq}$
2) - per le aree seminate ed a frutteto	$lf = 0,03 \text{ mc/mq}$
3) - per le aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti a produzione intensiva	$lf = 0,05 \text{ mc/mq}$
- rapporto di copertura massimo:	$q = 0,05 \text{ mq/mq}$
- altezza massima dei fabbricati	$H = 8,50 \text{ ml}$
- numero dei piani massimo:	$n = 2$
- distanze minime tra i fabbricati:	$Df = 10 \text{ ml}$
- distanze minime tra pareti finestrate:	$Dpf = 10 \text{ ml}$
- rapporto minimo tra le distanze delle pareti finestrate e altezze:	$dpf = 1$
- distanza minima dai confini privati:	$Dc = 5 \text{ ml}$
- distanza minima dai confini privati delle pareti finestrate:	$Dcpf = 5 \text{ ml}$
- rapporto tra distanza dai confini privati delle pareti finestrate e altezze:	$dcpf = 1/2$
- distanze minima dalle strade statali:	$Ds = 30 \text{ ml}$
- distanze minime dalle strade provinciali e comunali:	$Ds = 20 \text{ ml}$
- distanza minima dalle strade vicinali:	$Ds = 10 \text{ ml}$
- distanza minima dagli spazi pubblici	$Dsp = 10 \text{ ml}$
- indice fondiario massimo (in oltre all' eventuale indice per le residenze agricole)	$if = 0,10 \text{ mc/mq}$
- rapporto di copertura massimo:	$q = 0,05 \text{ mq/mq}$
- altezza massima dei fabbricati:	$H = 8,50 \text{ ml}$
- distanze minime tra i fabbricati	
* tra i manufatti per allevamento e per la lavorazione dei prodotti agricoli ed i fabbricati a carattere residenziale sullo stesso fondo:	$Df = 20 \text{ ml}$
* tra i manufatti per allevamento e per la lavorazione dei prodotti agricoli ed i fabbricati a carattere residenziale sui fondi alieni:	$Df = 40 \text{ ml}$
* tra costruzioni a carattere residenziale sui fondi diversi:	$Df = 10 \text{ ml}$
- distanze minime tra pareti finestrate, per i fabbricati a carattere residenziale:	$Dpf = 10 \text{ ml}$
- rapporto minimo tra distanze delle	

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



pareti finestrate e altezze:	dpf = 1
- distanze minime dai confini privati	Dc = 20 ml
- distanze minima dalle strade statali	Ds = 30 ml
- distanze minima dalle strade provinciali e comunali :	Ds = 20 ml
- distanze minima dalle strade vicinali	Ds = 20 ml
- distanze minima dagli spazi pubblici	Dsp = 10 ml.

PUC – Zona E1 Area agricola di interesse strategico sottoposta a vincolo

idrogeologico, con i seguenti indici di zona:

H = 6,50 m
Df = 10,00 m (o in aderenza)
Dc = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)
Ds = si rinvia all'applicazione del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. e del DPR n.495 del 19/12/1992 e s.m.i., nonché della Circolare 29/12/1997 n. 6709/97 (G.U. n.38 del 16/12/1998).
Per la costruzione di annessi agricoli, è consentita nel rispetto dei seguenti parametri rapportati alla qualità ed alla superficie territoriale delle colture praticate:
- indice di fabbricabilità territoriale, rispetto all'unità minima aziendale non inferiore a 5.000 mq., pari a 0,015 mq/mq, in caso di produzioni agricole ad alto rendimento, quale coltura prevalente nell'ambito aziendale da dichiarare nel piano aziendale. Nel caso di produzioni agricole di non alto rendimento, l'unità minima aziendale, per l'espressione dell'indice, non può essere inferiore a 10.000 mq.

Nel certificato di destinazione urbanistica si aggiunge inoltre che, a sensi e ai fini della Legge n. 353 del 21.11.2000, fino alla data del 31.12.2022, il suindicato terreno non è stato distrutto o danneggiato da incendi.

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 57 del 28.06.1996

- Voltura n. 35 del 29.06.1998

Dalla documentazione ricevuta si evince che i lavori hanno avuto inizio in data 18.07.1996, come da comunicazione acquisita al protocollo in pari data al n. 5309 e

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



che il progetto è stato depositato presso il Genio Civile di Avellino in data 27.08.1996 al prot. n. 10753, come da ricevuta acquisita al prot. n. 7420 del 28.10.1996 del Comune di Forino e regolarmente collaudato nelle opere strutturali (cfr. Allegato n. 16).

Agli atti del Comune non sono stati rinvenuti altri documenti attestanti la data di ultimazione dei lavori.

Dalla relazione di calcolo delle superfici, dei volumi e delle destinazioni allegata all'istanza per il rilascio della Concessione Edilizia, si evince quanto segue:

Risultano, quindi, edificabili i seguenti volumi:

Residenze $V_{\max} = 0.03 \times 8895 = 266.85 \text{ m}^3$ e

Pertinenze $V_{\max} = 0.10 \times 8895 = 889.5 \text{ m}^3$

fino a coprire una superficie massima pari a $S_{\max} = 0.05 \times 8895 = 444.75 \text{ m}^2$.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
 tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
 e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
 pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Piano interrato

Superficie Piano Interrato $21.7 \times 13.7 - 2.2 \times 2.0 = 292.89 \text{ m}^2$

Tale area non costituisce superficie utile ai fini del calcolo del volume generale dell'edificio in quanto interamente al di sotto del livello del terreno sistemato.

Residenza

Superficie residenza $S_r = 70.96 \text{ m}^2$
 Quota sup. comune $Q_r = 12.355$
 Volume residenza $V_{pp} (70.96 + 12.355) \times 3.2 = 266.61 \text{ m}^3$
 Indice fondiario $I_f 266.61 / 8895 = 0.03$

Pertinenze agricole

Piano Primo $S_p = 53.765 \text{ m}^2$
 Quota sup. comune $Q_p = 9.32 \text{ m}^2$
 Volume Piano Primo $V_{pp} (53.765 + 9.32) \times 3.2 = 201.872 \text{ m}^3$
 Piano Terra
 Superficie totale $19.5 \times 10.2 + 4.7 \times 2.0 + 4.9 \times 1.5 - 1.1 \times 4.4 = 210.81 \text{ m}^2$
 $H = 3.36 \quad S_1 = 10.4 \times 10.2 - (4.5 \times 5.8 + 3.0 \times 1.5 + 1.5 \times 2 \times 0.5) = 73.98 \text{ m}^2$
 $H = 3.20 \quad S_2 = 210.81 - 73.98 = 136.83 \text{ m}^2$
 Volume Piano Terra $V_{pp} 73.98 \times 3.36 + 136.83 \times 3.2 = 686.429 \text{ m}^3$
 Volume Totale $201.872 + 686.429 = 888.301 \text{ m}^3$
 Indice Fondiario $I_f 888.301 / 8895 = 0.099$

Tanto premesso si rappresenta pertanto che:

- la superficie netta assentita ai fini della residenza è pari a 70,96 mq, interamente ubicata al piano primo;

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- la superficie netta assentita per il piano interrato è pari a 292,89 mq

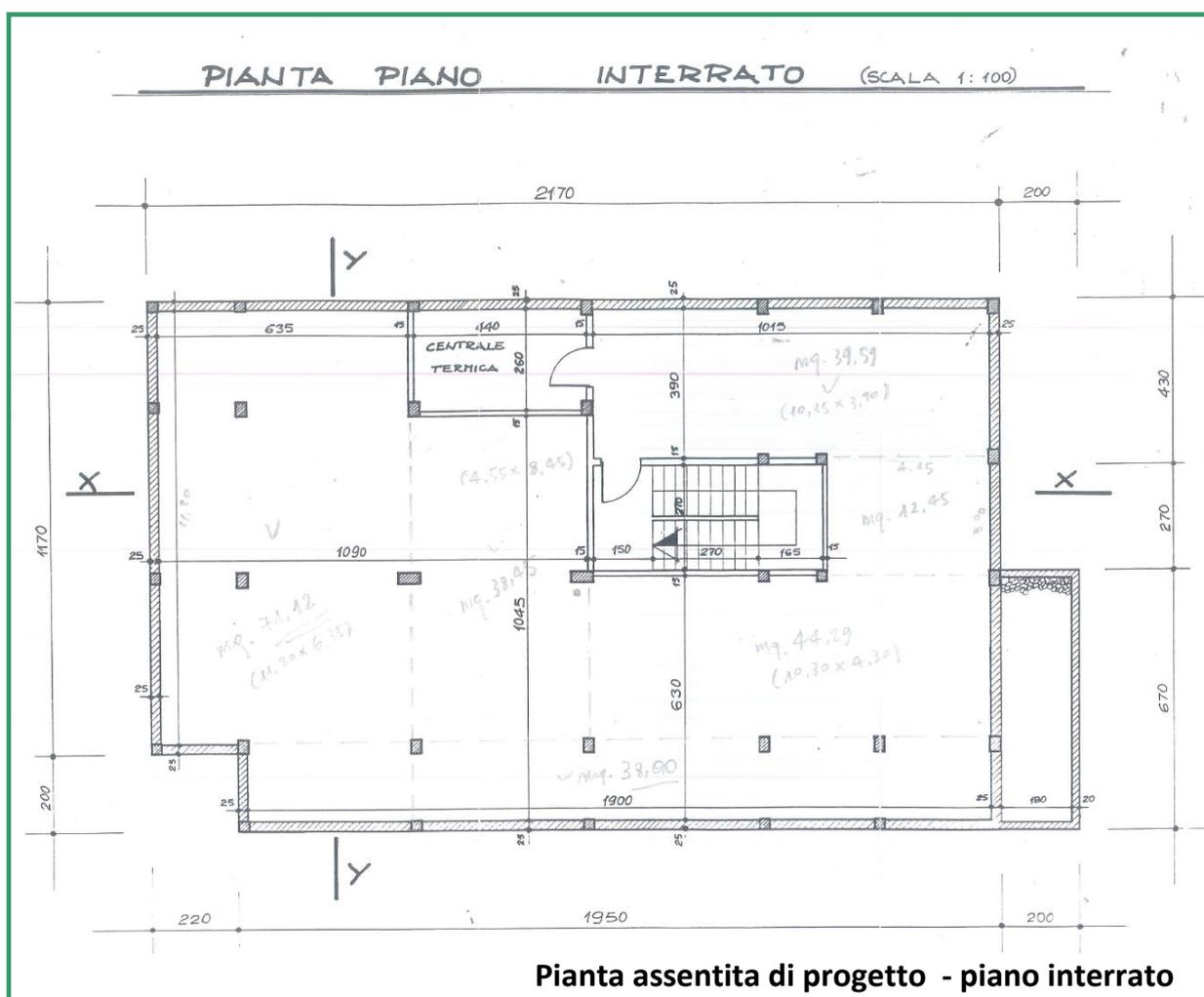
- la superficie assentita quali pertinenze agricole è pari a:

- piano terra 210,81 mq

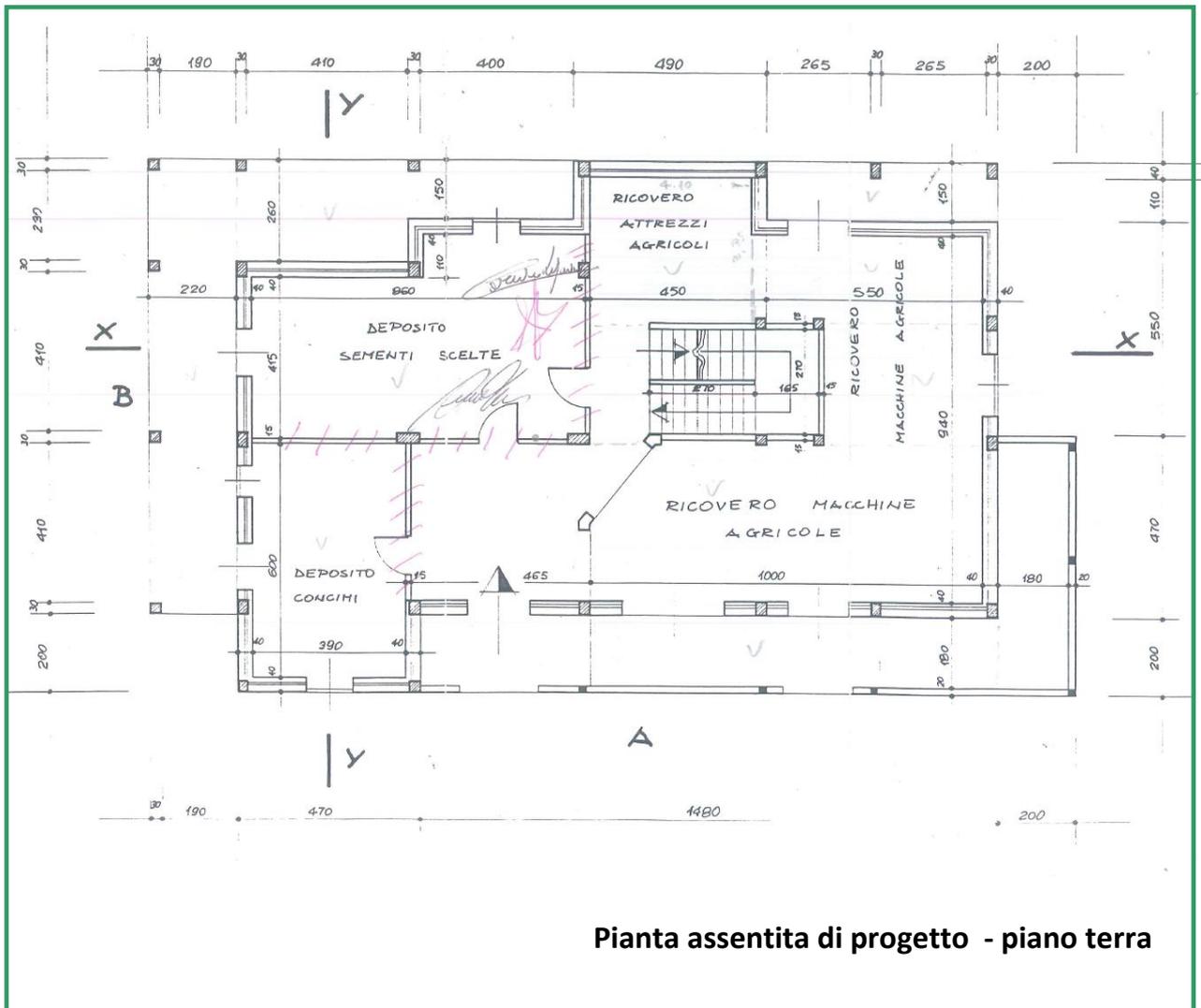
- piano primo 53,76 mq

per un totale di 264,63 mq

il tutto come si rileva dalle seguenti planimetrie:

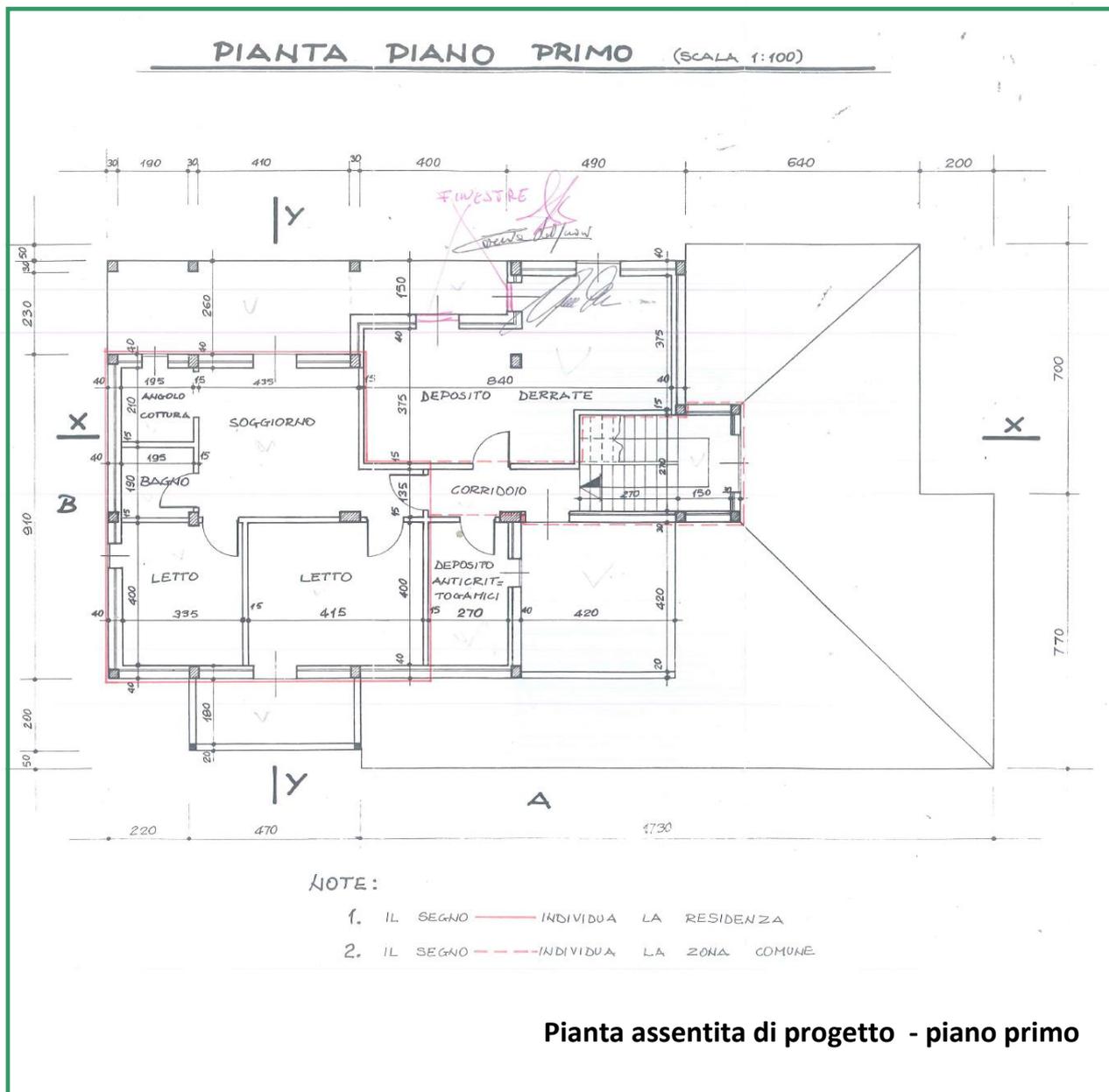


via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Pianta assentita di progetto - piano terra

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Tutto ciò premesso si rappresenta quanto segue:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Difformità di superficie e di destinazione rispetto alla concessione edilizia

I rilievi hanno evidenziato difformità in termini di superfici e di destinazione rispetto alla concessione edilizia.

Per quel che concerne le difformità in termini di superfici, come esposto all'allegato n. 17 (Planimetrie di raffronto tra le superfici realizzate e quelle assentite) e rappresentato nella seguente tabella, risulta quanto segue:

Superficie lorda	Superficie realizzata	Superficie assentita	Differenze	
	mq	mq	mq	%
Piano terra	237,78	211,20	26,58	11,17
Piano primo	164,35	146,60	17,75	10,80

da cui si evince che la superficie realizzata risulta essere maggiore di quella assentita con differenze superiori alla tolleranza costruttiva.

Al **piano interrato** la superficie rilevata è pari a 306,40 mq, che coincide con la **superficie autorizzata**.

Le difformità di destinazione d'uso rilevate quale stato di fatto rispetto a quelle autorizzate riguardano **l'intero piano terra e parte del piano primo**, come rappresentato nella seguente tabella, espresse in termini di superficie lorda:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Superficie lorda	Destinazione di fatto		Destinazione autorizzata	
	Residenziale sup.	Agricola sup.	Residenziale sup.	Agricola sup.
Piano terra	237,78	0,00	0,00	210,81
Piano primo	164,35	0,00	83,38	63,22

Difformità rispetto all'accastamento

In adiacenza alla cucina al piano terra è stato realizzato un vano di dimensioni pari ad una superficie netta di mq 10,30 che, oltre a non essere autorizzato sotto il profilo urbanistico, non risulta nemmeno nella piantina catastale.

Difformità di destinazione d'uso catastale

Si richiama quanto rappresentato al punto precedente in ordine alla difformità costituita dal vano adiacente alla cucina al piano terra.

Per quel che concerne la destinazione d'uso si rappresenta che:

- al piano seminterrato la piantina catastale in atti riporta soltanto le partizioni interne, che risultano essere sostanzialmente non dissimili da quelle rilevate nello stato di fatto, e non le diverse destinazioni, salvo il solo locale caldaia;

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- al piano terra la piantina catastale riporta le partizioni interne e, per quel che concerne le destinazioni d'uso, riporta soltanto la cucina e il wc ad essa contiguo, senza specificare quella degli altri ambienti;
- al piano primo la piantina catastale riporta le partizioni interne e, per quel che concerne le destinazioni d'uso, riporta soltanto n. 3 wc, senza specificare quella degli altri ambienti.

Difformità tra lo stato di fatto e le piantine catastali

A tutti e tre i livelli sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le piantine catastali.

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto si rappresenta che, prima dell'avvio delle procedure di vendita dei beni, occorrerà valutare l'opportunità di eseguire le variazioni catastali, con oneri a carico del creditore precedente.

Sanabilità delle difformità urbanistiche riscontrate

Allo stato il dettato normativo vigente non consente la sanabilità delle difformità riscontrate, sia in termini di differenti destinazioni d'uso che di maggiori superfici.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Ad ulteriore chiarimento si rappresenta che il DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024 , n. 69 “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.”, cosiddetto Decreto Salvacasa”, nel testo pubblicato nella GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA Serie generale - n. 124 del 29-5-2024, in ordine al mutamento delle destinazioni d’uso, all’Art. 1. *Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, così statuisce:

c) all’articolo 23 -ter :

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1 -bis . Il mutamento della destinazione d’uso della singola unità immobiliare senza opere all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1 -ter . Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d’uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) , a -bis), b) e c) , di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A) , B) e C) di cui all’articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia...

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



e pertanto si esclude la possibilità di modifiche di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali e in Zona Agricola E.

Considerazioni finali

Tutto ciò premesso si rappresenta che la stima del valore del compendio immobiliare, di cui più dettagliatamente si dirà nei paragrafi successivi, terrà conto esclusivamente delle destinazioni e delle superfici urbanisticamente assentite e non delle destinazioni e delle superfici rilevate quale stato di fatto, in sede di sopralluogo.

Dal momento che procedere alla demolizione delle maggiori superfici realizzate potrebbe recare pregiudizio alla staticità del fabbricato, al fine di renderle non utilizzabili, si potrà procedere alla realizzazione di pareti continue di chiusura delle maggiori superfici.

Il costo preventivato della realizzazione delle predette pareti di chiusura, che si assume "a corpo" in euro 15.000,00, sarà decurtato dal valore risultante dalla stima.

Si chiarisce che la realizzazione delle pareti di chiusura ha la mera funzione di non consentire la fruibilità delle maggiori superfici non autorizzate, ma non costituisce sanatoria né legittimazione.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



10. CRITERI DI STIMA ADOTTATI AI FINI DELLA VALUTAZIONE

Per la stima del compendio immobiliare si richiamano tutte le considerazioni rese ai paragrafi precedenti, tenendo conto della consistenza, della destinazione funzionale rilevata e della destinazione funzionale autorizzata.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni summenzionati si ritiene opportuno procedere mediante metodologia di stima di tipo **sintetico – comparativa**, che si basa sul parametro del mq di **SUPERFICIE COMMERCIALE**.

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: Normazione Tecnica UNI e Legislativa, Agenzia del Territorio. Pertanto convenzionalmente si adopera il criterio di misurazione della Superficie Commerciale, dettato dalla norma UNI 10750, la quale stabilisce che per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- ✓ Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% superficie calpestabile, 100% superficie pareti divisorie interne non portanti, 50% superficie pareti portanti interne e perimetrali; nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale della superficie pareti portanti e perimetrali deve essere considerata al 100%; il computo della superficie delle pareti portanti non potrà, in ogni modo, eccedere il 10% della somma della superficie calpestabile e della superficie pareti divisorie interne non portanti);
- ✓ Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, prati e giardini;
- ✓ Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, sottotetti non abitabili, depositi, posti auto coperti e scoperti, box ecc.

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione. Detti coefficienti, esplicitati con riferimento al mercato locale, sono rappresentati nella tabella che segue:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale	
Superficie coperta	1,00
Superficie scoperta:	
- Verande	0,60
- Patii e porticati	0,35
- Balconi e terrazzi coperti (chiuso su tre lati)	0,35
- Balconi e terrazzi scoperti	0,25
- Giardini d'appartamento	0,15
- Giardini di ville e villini	0,10
Pertinenze: terreno agricolo e slargo condominiale	Aumento del 5% della consistenza

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta dei rilievi effettuati sui luoghi restituiti mediante elaborazione grafica (cfr. Allegati nn. 14 e 17); la superficie lorda rilevata viene esposta nelle seguenti tabelle:

1. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 2 part. 317 sub. 2

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano terra	238
Piano primo	164
sommano	402

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



2. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 2 part. 317 sub. 3

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano interrato	306
sommano	306

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i cui dati sono aggiornati al 1° Semestre 2023, si desume quanto segue:

Provincia: AVELLINO

Comune: FORINO

Fascia/zona: PARTE PERIFERICA DELL'ABITATO

e, considerato quanto esposto al paragrafo 9, i valori assunti, per quel che concerne la destinazione abitativa, fanno riferimento non a "Ville e villini" bensì come "Abitazioni civili", perché la superficie a destinazione residenziale si caratterizza come porzione dell'intero edificio.

Sicché i valori di mercato sono quelli evidenziati nel seguente quadro sinottico:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
 tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
 e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
 pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		(€/mq)			(€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	480	610	L	2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	610	710	L	2,5	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	520	600	L	2,2	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	520	L	1,8	2,3	L
Box	NORMALE	335	500	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Ottimo	670	790	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	530	670	L	2,2	2,7	L

Dalla consultazione degli annunci degli operatori operanti in zona reperiti on-line, sono stati desunti i seguenti dati:

Comune	Ubicazione	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)
Forino	Petruro	Appartamento	100	128.000	1.280
Forino	Non precisata	Appartamento	60	85.000	1.417
Forino	Non precisata	Appartamento	80	130.000	1.625
Forino	Non precisata	Appartamento	75	55.000	733
Forino	Petruro	Appartamento	125	90.000	720
Forino	Non precisata	Appartamento	110	105.000	955
Prezzo unitario medio €					1.122

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Comune	Ubicazione	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)
Forino	Via Largo Ponte	Villa	320	330.000	1.031
Forino	Via Guglielmo Marconi	Villa	300	330.000	1.100
Forino	Via San Pietro	Villa	150	150.000	1.000
Forino	Via Peschiera	Villa	675	950.000	1.407
Forino	Strada Statale 403	Villa	300	330.000	1.100
Forino	Contrada Scheta	Villa	237	255.000	1.076
Prezzo unitario medio €					1.119

11. OSSERVAZIONI DEI DEBITORI

L'avv. XXXXX, costituito in giudizio per i debitori ----- e -----, contestando la *valutazione riduttiva del CTU*, ha depositato agli atti del procedimento:

- comparsa_di_costituzione_e_note_trattazione - datata 19/03/2024
- comparsa_integrativa - datata 21/03/2024

nonché:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- perizia tecnica Ing. XXXXXX

(file: NOTE_TECNICHE_ING_XXXXX_compressed_-1-)

- perizia tecnica Arch. XXXXX

(file: RELAZIONE_ARCH_XXXXX - PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA INTEGRATIVA –
20/03/2024

- Documentazione fotografica (file: IMMOBILE_ESTERNO_-1-_compressed)

- Documentazione fotografica (file: PDF_UNITI_INTERNO_compressed)

11.1 DISAMINA E CONTRODEDUZIONI

Note tecniche ing. XXXXX

L'ing. XXXXX scrive che è stata attribuito alla porzione di immobile assentita come residenza il valore unitario di euro 710/mq (... *Solo per dare un riferimento numerico, il valore di 710 euro al mq indicato potrebbe, forse, rappresentare il solo costo delle opere strutturali necessarie alla costruzione dell'intero stabile ...*).

Lo scrivente rappresenta che non corrisponde al vero quanto asserito atteso che ha attribuito alle superfici assentite come residenza il valore unitario di euro 916/mq.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Il predetto valore è stato determinato quale media tra i valori riportati nelle quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate e i valori desunti dal mercato immobiliare disponibili on-line.

L’ing. XXXXX rappresenta che è stato sottostimato il valore del terreno “... *in cui sono piantumate gli alberi da nocciole, sono a dimora di decine di piante, mature e produttive, su una estensione complessiva di circa 7000 mq ...*” e che “... *Oltre alle nocciole, nel fondo sono altresì presenti decine di piante di ulivo, aventi tutte più di 20 anni di età, contate in numero non inferiore a 55 ...*”.

Orbene si precisa sul punto che, qualora si fosse fatto riferimento ai valori fondiari fissati con Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023 della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali della Regione Campania che, per la Zona n. 4 che comprende il comune di Forino, i valori attribuibili alle diverse essenze sarebbero stati:

- per uliveto il valore di euro 20.931/Ha (equivalente a euro 2,09/mq);
- per nocciuleto il valore di euro 35.099/Ha (equivalente a euro 3,10/mq).

Tuttavia lo scrivente ha fatto riferimento ai valori desunti dal mercato immobiliare disponibili on-line pervenendo ad un valore unitario di euro 8,10/mq.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Per quel che concerne le opere esterne l'ing. XXXXX attribuisce un valore, del tutto prudenziale, di euro 60.000,00 per *"... pavimentazione esterna, in cemento ... opere murarie di cancello e tettoie, impianto di videosorveglianza e pali per illuminazione esterna e altri accessori ..."*.

Le considerazioni relative alle opere esterne possono essere motivo di rivalutazione in termini di percentuale di maggiorazione sul valore di stima del fabbricato, come di seguito si dirà.

Perizia estimativa Arch. Maurizio XXXXX

- L'Arch. XXXXX *" ... evidenzia lo stato di completamento e di finitura delle opere edili realizzate dal committente, al fine di migliorare il comfort abitativo del bene in oggetto e mette ulteriormente in risalto come lo stesso bene debba essere valutato come immobile di lusso e non un semplice appartamento a cui attribuire un mero valore medio di mercato ..."*;

rappresenta che *"... Lo stesso OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, di riferimento, ribadisce nelle note esplicative, e nelle linee guida del criterio di valutazione, che i valori da essi espressi sono meramente indicativi ..."*.

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



e che “... Il criterio di stima o aspetto economico dei beni a cui bisogna attribuire un valore è, secondo il codice civile, quello del valore venale dei beni, ovvero il più probabile valore di mercato in una libera compravendita di beni ...”.

Lo scrivente, nel dare riscontro a quanto asserito dall’arch. XXXXX, rappresenta che le destinazioni legittimamente assentite, e non la sola pretesa natura di immobile di lusso, sono determinanti ai fini del calcolo del valore di mercato e non può esimersi dal far notare che una compravendita di beni è assoggettata alla verifica della conformità al titolo autorizzativo e quindi a quanto legittimamente assentito in termini di superfici e di destinazioni d’uso.

Il pregio delle finiture e degli impianti tecnologici può essere tuttavia motivo di rivalutazione delle superfici cosiddette “a diversa destinazione”, ma di fatto destinate a residenza, ai piani terra e primo, a cui è stato attribuito un valore che sconta la condizione penalizzante di essere urbanisticamente assentita come pertinenze agricole.

Lo scrivente richiama quanto già precedentemente esposto in ordine alla valutazione delle superfici assentite come residenza e cioè che il valore di stima (euro 916/mq) è stato determinato quale media tra i valori riportati nelle quotazioni OMI dell’Agenzia

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



delle Entrate e i valori desunti dal mercato immobiliare disponibili on-line e ogni altra considerazione circa le destinazioni legittimamente assentite.

- L'Arch. XXXXX conclude affermando che “ ... *che il bene in questione possa avere una stima attuale pari a 999.734,40 € ...*”.

Lo scrivente fa rilevare che il valore stimato in euro 999.734,40 per il solo fabbricato è stato determinato in maniera del tutto sommaria, senza essere supportato tecnicamente né in termini di criteri di stima, e senza fare riferimento al titolo autorizzativo e alle destinazioni legittimamente assentite.

11.2 CONSIDERAZIONI FINALI

Ritenendo fondate ed accoglibili le considerazioni relative alle opere esterne, alle superfici esterne lo scrivente attribuisce una maggiorazione del 20% sul valore di stima del fabbricato.

Ribadendo che il valore di euro 400,00/mq attribuito alle superfici cosiddette “a diversa destinazione” sconta la condizione penalizzante di essere urbanisticamente assentita come pertinenze agricole, lo scrivente considera la possibilità di applicare una maggiorazione del 17%, che esprime la differenza percentuale tra lo “stato di

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



conservazione normale” e lo “stato di conservazione ottimo”, e può ritenersi compensativa del maggior pregio delle finiture e degli impianti tecnologici, relativamente ai soli piano terra e primo piano e, conseguentemente, delle pertinenze esterne quali terrazzi, balconi e porticati.

Le predette considerazioni vengono pertanto recepite al successivo paragrafo 12.

Restano tuttavia ferme le considerazioni esposte in merito alle destinazioni legittimamente assentite.

12. VALORIZZAZIONE

Unità 1 (fg. 2 part. 317 sub. 2 – piano terra a primo) e Unità 2 (fg. 2 part. 317 sub. 3 – piano interrato)

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto, considerando la media tra i valori ritenuti significativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (€ 710) e quelli desunti degli annunci degli operatori operanti in zona reperibili in rete (€ 1.122) si può ragionevolmente assumere:

- quale più probabile valore di mercato della sola parte residenziale assentita, la cifra di €/mq 916,00

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- quale più probabile valore di mercato della restante parte a diversa destinazione, limitatamente al piano terra e al piano primo, la cifra di €/mq 460,00.

Considerando la superficie lorda:

- per la residenza SL = 83,38 mq piano primo – sub 2
- per le altre destinazioni SL = 306,40 mq piano interrato – sub 3
- SL = 211,20 mq piano terra – sub 2
- SL = 63,22 mq piano primo – sub 2

il valore di mercato è dunque:

Sub 2 – residenza

piano primo €/mq 916,00 x 83,38 = € 76.376,08

Sub 2 – altra destinazione

piano terra e piano primo €/mq 400,00 x 274,42 x 1,17 = € 128.428,56

Sub Totale = € 204.804,64

Coeff. di ponderazione terrazzi e balconi – piano terra

€/mq 400,00 x 69,35 x 0,25 x 1,17 = € 7.996,95

Coeff. di ponderazione porticati – piano terra

€/mq 400,00 x 49,90 x 0,35 x 1,17 = € 8.173,62

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Coeff. di ponderazione terrazzi e balconi – piano primo

$$\text{€/mq } (400,00 + 916,00/2) \times 30,90 \times 0,25 \times 1,17 = \text{€ } 5.947,17$$

$$\text{Totale Sub 2} = \text{€ } 226.922,38$$

$$\text{Sub 3 – altra destinazione } \text{€/mq } 400,00 \times 306,40 = \text{€ } \underline{122.560,00}$$

$$\text{in uno Sub 2 + Sub 3} = \text{€ } \underline{349.482,38}$$

Maggiorazione del 20% per incidenza pertinenze scoperte

$$\text{e giardini} = \text{€ } \underline{69.896,48}$$

$$\text{Totale Sub 2 + Sub 3} = \text{€ } \underline{419.379,00 \text{ in c.t.}}$$

di cui (compresa la maggiorazione del 20% per incidenza pertinenze scoperte e giardini)

$$\text{- Sub. 2} = \text{€ } \underline{272.307,00 \text{ in c.t.}}$$

$$\text{- Sub. 3} = \text{€ } \underline{147.072,00 \text{ in c.t.}}$$

Al valore così determinato, nello stato in cui si trova ed in relazione alle destinazioni funzionali autorizzate, dovranno essere detratti i costi per:

$$\underline{\text{1. Opere di chiusura come descritte a pag. 33}} = \text{€ } \underline{15.000,00}$$

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



2. Attestato di Prestazione Energetica

(per la sola superficie a destinazione residenziale) - € 250,00

Totale - € 15.250,00

Pertanto, al netto delle detrazioni, si perviene al valore di:

€ (419.379,00 – 15.250,00) = € 404.129,00 in c.t.

Unità 3 – Terreno (fg. 2 part. 316)

Il terreno è catastalmente identificato come seminativo arborato, ma di fatto è utilizzato in parte a uliveto e in parte a nocciuleto, e si presenta piuttosto acclive dal punto di vista orografico.

Ai fini della valutazione si rappresenta preliminarmente che il terreno rientra nella Zona 4 della provincia di Avellino.

Non ritenendo significativo far riferimento ai valori fondiari fissati con Decreto Dirigenziale n. 743 del 16.11.2023 della Direzione Generale Politiche Agricole Alimentari e Forestali della Regione Campania, ma ritenendo opportuno fare riferimento al mercato della compravendita, sulla scorta dei dati desunti dagli annunci degli operatori operanti in zona e considerando sia Forino che la confinante Contrada, si rassegna quanto segue:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Comune	Ubicazione	Tipologia	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo unitario (€/mq)
Forino	Via Campi	Agricolo Non edificabile	10.000	145.000	14,50
Forino	Via Breccelle	Agricolo Non edificabile	6.720	68.000	10,12
Contrada	Via Serre	Agricolo Non edificabile	10.000	70.000	7,00
Contrada	Via Schiti	Agricolo Non edificabile	3.657	42.000	11,48
Prezzo unitario medio €					10,78

da cui, applicando una riduzione del 25% che tiene conto dell'orografia del terreno, si perviene al valore unitario €/mq in c.t. di € 8,10 ed al **valore complessivo di € 58.700,00 in c.t.**

I valori precedentemente determinati sono di seguito riportati nella seguente tabella riepilogativa:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
 tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
 e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
 pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza catastale (vani/mq)	Rendita (€)	Lotto	Valore (€)
F		Località Breccelle	2	317	2	A/7	U	11,5 vani	742,41	1	273.307
F		Località Breccelle	2	317	3	C/6	1	252 mq	286,32	1	147.072
										Detrazioni	15.250
										Totale in c.t.	404.129

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario	Lotto	Valore (€)
T		Località Breccelle	2	316	seminativo arborato	2	7247	52,40	39,30	1	58.700

										sommano	462.829
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------	----------------

13. CANONI DI LOCAZIONE

Per quel che concerne i canoni di locazione si ritiene ragionevole considerare i seguenti valori unitari mensili:

- per la parte residenziale 2,9 €/m
- per la parte a diversa destinazione 1,2 €/mq

sempre con riferimento alle sole superfici e destinazioni assentite, pervenendo ai seguenti valori:

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
 tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
 e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
 pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



VALORE DI LOCAZIONE			MENSILE	ANNUALE
Sub 2 – residenza	€/mq 2,9 x 83,38 mq		241,80	2901,62
- altra destinazione	€/mq 1,2 x 274,42 mq		329,30	3951,60
			<u>571,10</u>	<u>6853,22</u>
Sub 3 – altra destinazione	€/mq 1,2 x 306,40 mq		367,68	4412,16
per un totale in c.t. di:			939,00	11265,00

che sono di seguito riportati nella tabella riepilogativa:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza catastale (vani/mq)	Rendita (€)	Lotto	Vul (€/mq)	Valore mensile (€) In c.t.	Valore annuo (€) in c.t.
F		Località Breccelle	2	317	2	A/7	U	11,5 vani	742,41	1	1,2 2,9	571	6853
F		Località Breccelle	2	317	3	C/6	1	252 mq	286,32	1	1,2	368	4412
Sommano in c.t.												939	11265

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



14. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La valutazione dei subalterni che compongono la p.lla n. 317 del foglio 2 (sub. 2 e 3), catastalmente intestata a:

- ----- (CF -----) - Diritto di Proprietà per 1/1 – in regime di comunione dei beni
- ----- (CF -----) - Diritto di Abitazione per 1/1

nonché del terreno p.lla n. 316 del foglio 2, catastalmente intestata a:

- ----- (CF -----) - Diritto di Proprietà per 1/1 – in regime di comunione dei beni
- ----- (CF -----) - Diritto di Uso per 1/1

è stata sviluppata come unico lotto non divisibile.

A parere dello scrivente la vendita dell'unità 317/sub 2, non è infatti ipotizzabile separatamente dall'unità 317/sub 3, né dal terreno p.lla 316.

Valgono tutte le considerazioni già esposte, che si intendono integralmente richiamate.

Sulla scorta delle caratteristiche rilevate e precedentemente rappresentate, ai fini della vendita, si ravvisa pertanto l'opportunità di identificare i beni oggetto della procedura in **un unico lotto**, composto da tutte le unità oggetto di pignoramento, il

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



cui valore è stato precedentemente stimato in € **462.829,00 (euro quattrocentosessantaduemilaottocentoventinove/00) in c.t.**

Tanto rassegna lo scrivente nell'espletamento dell'incarico conferitogli restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati in essa richiamati e già depositati in uno alla relazione di stima in data 19.02.2024:

- n. 1 - Stralcio foglio di mappa n. 2 del CT del comune di Forino
- n. 2 - Visura storica catastale particella 317 sub 2 datata 24.10.2023
- n. 3 - Visura storica catastale particella 317 sub 3 datata 24.10.2023
- n. 4 - Visura storica catastale particella 316 datata 24.10.2023
- n. 5 - Piantina particella 317 sub 2 datata 24.10.2023
- n. 6 - Piantina particella 317 sub 3 datata 24.10.2023
- n. 7- Richiesta di accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Forino in data 3.11.2023
- n. 8 - Ricevuta di ritiro documentazione in data 23.11.2023
- n. 9 - Concessione Edilizia n. 57 del 28.06.1996

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



- n. 10 - Voltura di concessione edilizia n. 35 del 29.06.1998
- n. 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 7686 del 15.11.2023
- n. 12 - Verbale di sopralluogo del 5.12.2023
- n. 13 - Richiesta accesso agli atti Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino in data 11.01.2024
- n. 14 - Rilievi metrici dello stato di fatto ed elaborazione grafica
- n. 15 - Documentazione fotografica
- n. 16 - Documentazione tecnica pratica sismica Genio Civile
- n. 17 - Planimetrie di raffronto tra le superfici realizzate e quelle assentite
- n. 18 - Trasmissione alle parti della relazione di stima e documentazione comprovante la ricezione

In uno alla presente si depositano:

- a. **64/23-INT - relazioneoscurata.pdf**
- b. **64/23-INT - schedasintetica.pdf**
- c. **64/23-INT - schedasinteticaoscurata.pdf**

Gabriele Acocella ingegnere

Professionista certificato:
UNI EN ISO 9001:2015 – RT21 (n. 61667-2023)
Sistemi Edilizi CERT'ing Advanced (AVB-2736-IT20)

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



ed infine la:

- Specifica delle competenze professionali

Avellino, 17 giugno 2024

L'ESPERTO

Ing. Gabriele Acocella

