

**TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°79/2022**

" [REDACTED] "

contro

" [REDACTED] "

G.E.: dott.SSA GRASSO PATRIZIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- INTEGRAZIONE -

" [REDACTED] "

contro

" [REDACTED] "

IL C.T.U.

arch. [REDACTED]

Via [REDACTED]

[REDACTED] (AV)

Cell.: [REDACTED]

email: [REDACTED]@libero.it

P.E.C.: [REDACTED]@archiworldpec.it

09 FEBBRAIO 2024

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI LUOGHI	5
I. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA	34
1.1. Stima sintetica-diretta.....	35
1.2. Stima analitica-indiretta	37
OSSERVAZIONI	40
CONCLUSIONI	42
<i>PREMESSA OSSERVAZIONI</i>	Errore. Il segnalibro non è definito.

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

<i>Fig. 1 – Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare</i> –.....	11
<i>Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Salza Irpina (AV)</i> –	36

Ill.mo G.E. dott.ssa GRASSO PATRIZIA
Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di Avellino (AV)

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, al fine di una comprensione totale dei fatti, nella premessa riporta le principali vicende, in ordine cronologico, che hanno portato ad una perizia integrativa.

- Con ordinanza del 18.08.2022, la S.V.Ill.ma, ha nominato me sottoscritto **arch. [REDACTED]**, con studio in [REDACTED] (AV), alla via [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino al n° [REDACTED] ed iscritto presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n° [REDACTED], quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n°79/2022 promosso da “[REDACTED]” contro il sig. “[REDACTED]”, esonerando lo stesso CTU alla comparizione fisica per il giuramento e procedendo invece con accettazione di incarico e giuramento telematico in data 31.08.2022.
- In data 21.09.2022, il sottoscritto CTU, a mezzo PEC, depositava presso il Comune di Salza Irpina, istanza di accesso agli atti urbanistici.
- In data 17.10.2023, il sottoscritto CTU, congiuntamente al custode giudiziario, dott. [REDACTED] iniziava le operazioni di sopralluogo all'interno degli immobili. In quella sede si è provvedeva ad effettuare rilievo fotografico e metrico degli immobili oggetto di pignoramento.
- In data 10.01.2023, il sottoscritto, a mezzo PEC, provvedeva a sollecitare l'ufficio tecnico del Comune di Salza Irpina al fine del rilascio della documentazione urbanistica richiesta in data 21.09.2022.
- In data 12.01.2023 a mezzo PEC, l'ufficio tecnico del Comune di Salza Irpina, chiariva che la richiesta sarebbe stata evasa in tempi ragionevolmente brevi.
- In data 16.01.2023, il sottoscritto CTU, chiedeva proroga all'ill.mo G.E. dott.ssa Patrizia Grasso, in quanto a causa del mancato invio della documentazione urbanistica, si rendeva impossibile provvedere alla stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

- In data 16.03.2023, con nota prot.722 pervenuta al sottoscritto a mezzo PEC, l'ufficio tecnico del Comune di Salza Irpina, dichiarava che all'interno dell'archivio, non risultava esservi traccia della documentazione urbanistica richiesta; ad evasione della richiesta inoltrava il Certificato di Destinazione Urbanistica.
- In data 18.04.2023, il sottoscritto CTU, depositava la Consulenza Tecnica.
- In data 14.06.2023, con nota prot.1542 pervenuta al sottoscritto a mezzo PEC, l'ufficio tecnico del Comune di Salza Irpina, comunicava che a seguito di un'attività di sistemazione degli archivi comunali, è stata riscontrata la documentazione richiesta precedentemente per la quale era stata attestata l'assenza. Nello specifico, nella nota si leggeva che: *La sottoscritta Arch. ██████████, Responsabile dell'UTC del Comune di Salza Irpina (AV), facendo seguito alla propria nota prot. n. 722 del 16/03/2023, con la presente comunica che, nel corso di attività di sistemazione degli archivi comunali, è stata rinvenuta la seguente documentazione relativa all'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Salza Irpina (AV) al foglio 2, part.IIa 915, sub. 8-9-10:*
 - *Permesso di Costruire n. 23/2003 - prot. n. 1008 del 15/12/2003, per la "Costruzione di un fabbricato rurale ad uso deposito agricolo";*
 - *Denuncia Inizio Attività - prot. n. 2260 del 18/10/2010 per il "Mutamento di destinazione d'uso, non connesso a trasformazione fisica, di un fabbricato rurale per uso residenziale del nucleo familiare dei proprietari";*
 - *Dichiarazione di fine lavori e certificazione di conformità - prot. n. 788 del 31/05/2013;*
 - *Certificato di Agibilità n. 6/2013 del 16/12/2013.**La documentazione è disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nei giorni di martedì, mercoledì, giovedì dalle ore 8:00 alle ore 14:00.*
- A seguito di tale nota, il sottoscritto CTU tentava invano di accedere al fascicolo tramite il portale. Tale accesso veniva negato in quanto non si aveva più accesso al fascicolo. Pertanto, in data 23.06.2023 a mezzo PEC, si comunicava all'Ill.mo G.E. Patrizia Grasso, la ricezione della nota da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Salza Irpina.
- In data 26.06.2023, in seguito alla PEC, l'Ill.mo G.E., autorizzava il sottoscritto CTU ad acquisire la documentazione indicata nella nota prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Salza Irpina.
- In sede di ritiro della documentazione, il sottoscritto CTU, è entrato in possesso di:

- Permesso di costruire n. 23/2003 - prot. n. 1008 del 15/12/2003 per la costruzione di un fabbricato rurale ad uso deposito agricolo;
- Denuncia Inizio Attività - prot. n. 2260 del 18/10/2010 per mutamento destinazione da fabbricato rurale a fabbricato per uso residenziale del nucleo familiare dei proprietari;
- Dichiarazione di Fine Lavori e Certificazione di Conformità - prot. n. 788 del 31/05/2013;
- Certificato di Agibilità - n. 6 del 16/12/2013;
- Nota di chiarimenti al Certificato di Agibilità n. 6 del 16/12/2013 – prot. n. 1733 del 19.10.2015;

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto di causa sono identificati in tre unità immobiliare ad uso residenziale e tre terreni circostanti l'unità immobiliare ad uso residenziale; complesso immobiliare (fabbricato e terreni) situato nel Comune di Salza Irpina (Av), in Via Appia.

Gli immobili identificati come unità immobiliare residenziale sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Salza Irpina al Foglio 2 – P.lla 915 – subalterno 8, subalterno 9 e subalterno 10. Il subalterno 8 identifica l'abitazione al piano terra, piano primo e la cantina al piano seminterrato. Il subalterno 9 identifica l'autorimessa al piano seminterrato. Il subalterno 10 identifica il locale deposito al piano seminterrato.

Gli immobili identificati come terreni, sono censiti al C.T. del Comune di Salza Irpina al Foglio 2 – P.lle 931, 19 e 175.

L'immobile ad uso residenziale identificato in un villino, nonché i terreni di proprietà, sono accessibili mediante strada privata di proprietà del vicino (p.la 954), su detta particella, così come dichiarato dal sig. ██████ in fase di accesso e documentato sul rogito di compravendita agli atti di causa, risulta servitù di passaggio a piedi; il passaggio carrabile avviene per tacito consenso tra le parti. Il villino che costituisce il complesso immobiliare fabbricato, si distribuisce su tre livelli, livelli identificati in piano seminterrato, piano terra e piano primo. Mediante rampa esterna in cls armato e rivestita di pietra calcarea, si giunge al piano seminterrato. Tramite porta carrabile in ferro, si accede al locale autorimessa (subalterno 9). Tale locale autorimessa di circa **60,20 mq** risulta essere interamente comunicante con il locale

deposito identificato come subalterno 10 avente una superficie di circa **107,92 mq**. Il suesposto ambiente risulta interamente pavimentato con piastrelle del tipo gres. Il perimetro risulta ricoperto dal battiscopa a tinta con il pavimento. Il soffitto e le pareti risultano intonacate e non imbiancate, le travi emergenti ed i pilastri risultano privi di intonaco. Mediante due finestre a lume ingrediente poste sul prospetto SUD, è assicurata la luce ed il ricambio di aria. Sul lato esposto a NORD, è identificata una scala in cls armato che collega detto piano seminterrato al piano terra.

Con l'ausilio di portone in legno, comunicante con il locale autorimessa/locale deposito, si accede alla cantina. La stessa, divisa in due ambienti comunicanti, più bagno, misura una superficie di circa **57,82 mq**. Anche in questo ambiente, così come nel precedente locale autorimessa/locale deposito, sul lato esposto a NORD, è identificata una scala in cls armato che collega detto piano seminterrato al piano terra. Dette scale, sono speculari tra loro.

Mediante due portoni in legno, identificati sul prospetto NORD, in prossimità della particella 931, si accede al piano terra. Su detto piano risultano identificate due unità residenziali ad uso abitazione. Le stesse, risultano speculari tra loro, per distribuzione, spazi e volumi. Allo stato di fatto, oltre agli spazi esterni identificati nelle particelle terreni (p.lle 931, 19 e 175), le due unità immobiliari, condividono il porticato comune. Lo stesso misura circa **102,44 mq**.

Nel dettaglio le due unità immobiliari si distribuiscono sul piano terra e piano primo. Al piano terra trovano collocazione l'ingresso/salone di circa **48,34 mq**, la cucina di circa **23,10 mq**, un disimpegno di circa **2,30 mq**, una stanza di circa **12,30 mq** ed un bagno di circa **4,40 mq**. Sempre con la scala interna in cls armato, si giunge al piano primo. Su detto piano, trovano collocazione un disimpegno di circa **5,85 mq**, due stanze da letto di circa **12,30 mq** e **24,60 mq** ed un bagno di circa **8,38 mq**. Le due unità immobiliari sono servite da un ampio terrazzo di circa 58,05 mq sul fronte SUD e da un balcone di circa 12,14 mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICI CALPESTABILI RILEVATE:

Piano Seminterrato

- Area Locale Autorimessa = **60.20 mq**
- Area Locale Deposito = **107.92 mq**
- Area Cantina = **57.82 mq**

Piano Terra

- Portico = **77.93 mq**

Piano Terra Unità Residenziale 1

- Ingresso/Salone = **48.34 mq**
- Cucina = **23.10 mq**
- Disimpegno = **2.30 mq**
- Stanza 1 = **12.30 mq**
- Bagno = **4.40 mq**

Piano Terra Unità Residenziale 2

- Ingresso/Salone = **48.34 mq**
- Cucina = **23.10 mq**
- Disimpegno = **2.30 mq**
- Stanza 1 = **12.30 mq**
- Bagno = **4.40 mq**

Piano Primo

- Balcone = **12.14 mq**
- Terrazzo = **58.05 mq**

Piano Primo Unità Residenziale 1

- Disimpegno = **5.85 mq**
- Stanza 1 = **12.30 mq**
- Stanza 2 = **24.60 mq**
- Bagno = **8.38 mq**

Piano Primo Unità Residenziale 2

- Disimpegno = **5.85 mq**
- Stanza 1 = **12.30 mq**
- Stanza 2 = **24.60 mq**
- Bagno = **8.38 mq**

TOTALE SUP. CALPESTABILE Locale Autorimessa = 60.20 mq

TOTALE SUP. CALPESTABILE Locale Deposito = 107.92 mq

TOTALE SUP. CALPESTABILE Villino = 431.26 mq

TOTALE SUP. P.lle TERRENI = 5020.00 mq

Il complesso immobiliare (fabbricati e terreni), così come nella loro esatta consistenza, risultano occupati dal sig. [REDACTED], nonché dalla compagna sig.ra [REDACTED] e dalla figlia di quest'ultima.

Tale complesso immobiliare è posto in zona periferica del Comune di Salza Irpina e fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici residenziali pluripiano di tipo condominiale, edifici di pregio storico e ville private. La zona è urbanizzata ed è servita dal servizio di trasporto pubblico con fermata a circa 0,55 Km.

Il fabbricato confina per tutti e quattro i lati con le particelle terreni di proprietà.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura in tegole. I lavori per la costruzione, risalgono all'anno 2003.

I materiali usati per il completamento dell'unità residenziale identificato nel villino sono:

Pavimentazione in monocottura, rivestimento di scala in pietra locale bocciardata, rivestimento di bagni e cucina in ceramica, gli infissi in legno con doppio vetro più persiane in alluminio, porte interne in legno, portoncini d'ingresso in legno. Gli impianti elettrici ed idraulici sono consoni, per consistenza alla classe degli appartamenti; l'impianto di riscaldamento è presente ed identificato in due stufe a biomassa collocate al piano seminterrato; a servizio del villino è presente anche un serbatoio di accumulo di acqua. Nell'unità residenziale sono presenti gli impianti telefonico e televisivo.

L'unità residenziale risulta ben areata ed illuminata; le condizioni di manutenzione e di decoro degli interni, nonché le rifiniture di pregio possono definirsi perfette. Situazione diversa per l'esterno; a causa di assestamenti strutturali, sono visibili crepe verticali sulle pareti esterne e crepe longitudinali sulla pavimentazione del porticato e della corte.

Il complesso immobiliare è pervenuto al sig. [REDACTED] con atto di compravendita del 24/11/2017 rogante: [REDACTED]; Rep. n.68178; Nota presentata con Modello Unico n. 16687.1/2017 Reparto PI di AVELLINO in atti dal 15/12/2017.

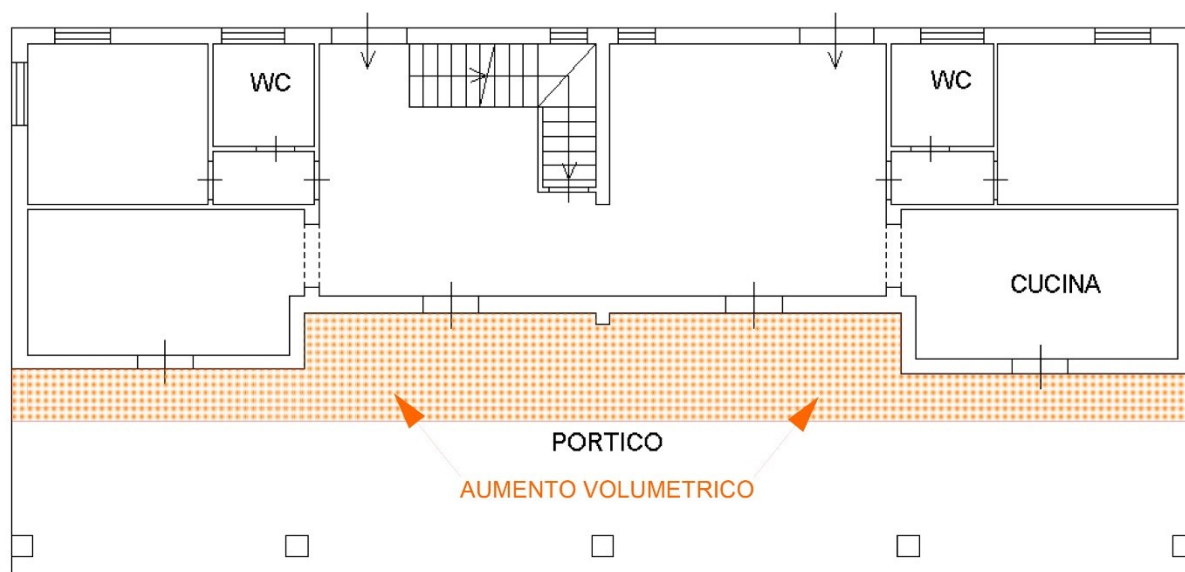
In merito ai titoli concessori, il sottoscritto CTU, al fine di chiarire e rispondere al quesito posto dall'Ill.mo G.E. riguardante la legittimità dell'immobile oggetto di CTU, dalla lettura degli atti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salza Irpina, emerge che il fabbricato realizzato con P.d.C. n. 23 del 15.12.2003 con destinazione di deposito agricolo, ha subito nel 18.10.2010 in seguito alla D.I.A. n. 2260, un cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale (deposito agricolo) a fabbricato ad uso residenziale. Cambio di destinazione d'uso regolare, se fossero stati rispettati tutti i parametri imposti dalla Legge Regionale n. 19 del 28.12.2009 (Piano Casa). Nella fattispecie, la citata L.G. n. 19 del 28.12.2009, autorizzava il mutamento di destinazione del fabbricato in zona agricola (da agricolo a residenziale appunto), solo e soltanto rispettando tutti i parametri imposti. Tra detti parametri, era necessario non aumentare il carico urbanistico.

Nel caso specifico, si evincono difformità rispetto alla D.I.A. prot. n. 2260 del 18.10.2010 e di conseguenza anche rispetto al certificato di Agibilità n.6/2013 del 16.12.2013. Nel dettaglio:

- In difformità ai grafici allegati alla D.I.A. per il cambio di destinazione d'uso, si evince una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo sottotetto e la presenza di due scale in cls armato che fungono da collegamento tra i piani. Allo stato di fatto, così come riportato nella descrizione precedente, vi sono due scale in cls armato che collegano i piani. Entrambe, vanno dal piano seminterrato al piano primo sottotetto.
- Proseguendo, vi è un aumento volumetrico identificato nella chiusura di un tratto di porticato per un'area di circa 39.37 mq e per un'altezza di circa 2.95 mt; aumento volumetrico pari a 116.14 m³.

PIANTA PIANO TERRA

h:3,00 m



- Ed ancora, al piano primo sottotetto, l'altezza al colmo riportata sui grafici allegati alla D.I.A. per il cambio di destinazione d'uso (n. 2260 del 18.10.2010), è pari a 3.40 mt, allo stato di fatto l'altezza misurata al colmo è pari a 3.65 mt. Vi è di più, la parete esposta a SUD, risulta spostata di circa 1.20 mt per un aumento planimetrico di circa 14.75 mq. Da qui si evince un secondo aumento volumetrico rispetto a quanto dichiarato

nelle tabelle di calcolo allegata al titolo urbanistico. Aumento volumetrico di circa 46.93 m³. Di seguito si riporta il calcolo tabellare dei volumi specifici al piano primo sottotetto allegato alla D.I.A. ed il calcolo eseguito in seguito al rilievo metrico:

S.L.R.	Operazione	H media	V
77.48 mq	X	2.40 mt	185.95 m ³

Tabella di calcolo del volume del sottotetto abitabile allegata alla D.I.A.

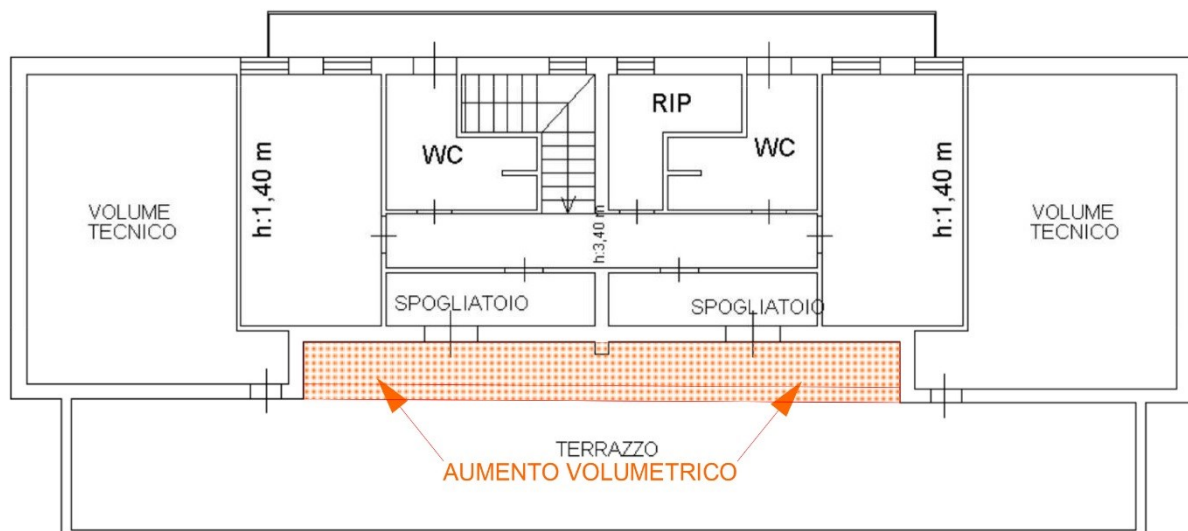
S.L.R.	Operazione	H media	V
92.23 mq	X	2.525 mt	232.88 m ³

Tabella di calcolo del volume del sottotetto abitabile in seguito al rilievo metrico.

Volume autorizzato	Volume reale	Differenza
185.95 m ³	232.88 m ³	+ 46.93 m ³

Aumento volumetrico al piano primo sottotetto

PIANTA PIANO PRIMO



- Ed infine, l'unità che nasce come fabbricato rurale (deposito agricolo), mutata nella destinazione d'uso grazie alla D.I.A. per il cambio di destinazione d'uso (n. 2260 del 18.10.2010), si presenta frazionata in due unità immobiliari distinte e separate da muratura interna in corrispondenza delle scale. Infatti, le sopra citate scale (speculari tra loro), servono una per un'unità immobiliare ed un'altra per una seconda unità immobiliare. Tale frazionamento, non è consentito in quanto lo stesso aumenta il carico urbanistico. Carico urbanistico, così come indicato nel documento di chiarimenti al certificato di agibilità n.6 del 16.12.2013 (documento allegato alla CTU), non poteva avvenire al fine del rilascio della D.I.A. per cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato residenziale.

Pertanto, al fine di rispondere al quesito in merito al frazionamento del bene in lotti, si attesta che il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, non è frazionabile.

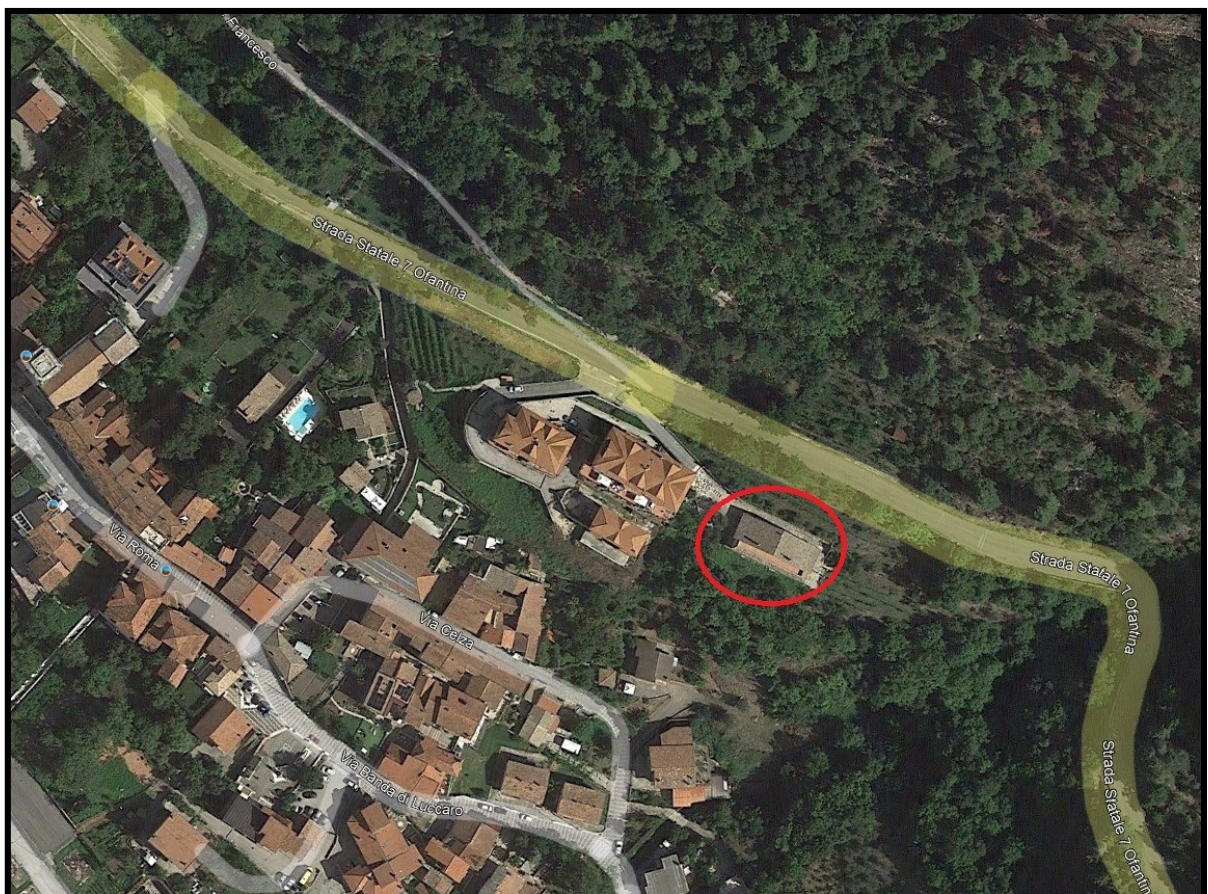


Fig. 1 – *Inquadramento fotografico dei luoghi in cui ricade il complesso immobiliare* –











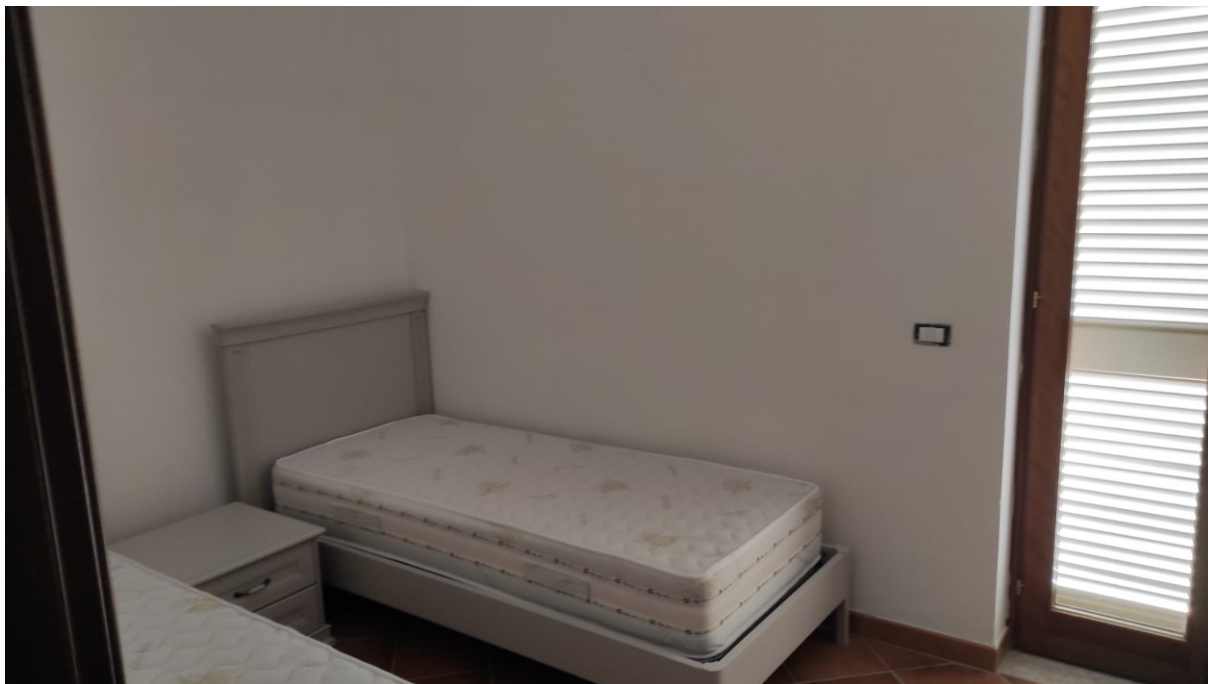










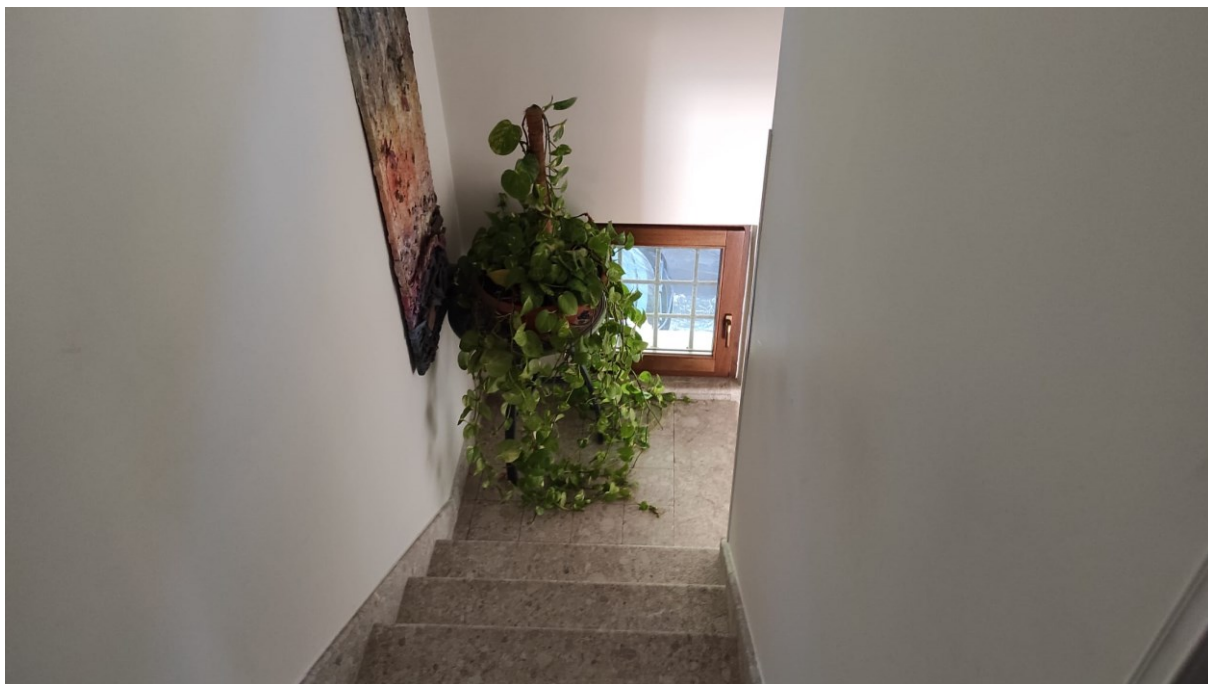




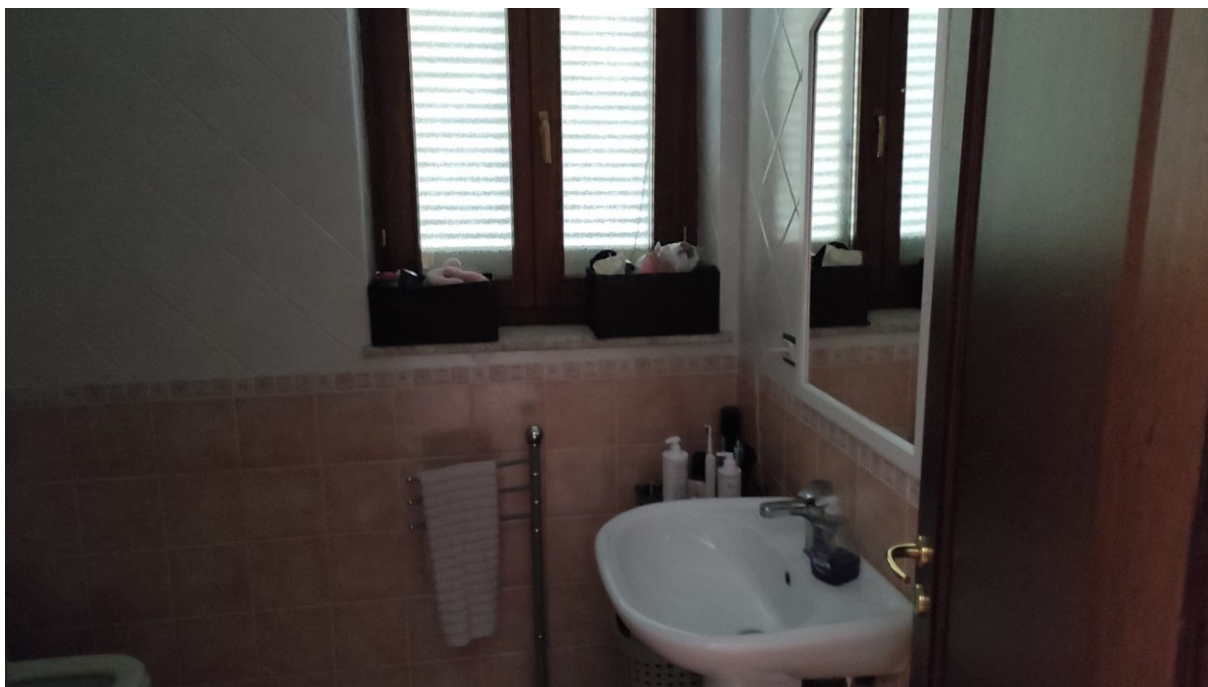






















Dovendo procedere alla stima, tenuto conto della situazione riscontrata rispetto alla difformità urbanistica, considerato il fatto che alcune delle opere abusive riscontrate non possono essere sanate ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare la valutazione tenendo conto delle difformità eseguite e quindi decurtando dal totale, i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi.

1. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dal complesso immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il metodo diretto nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni simili per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il metodo analitico si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

1.1. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2023, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici simili situati all'interno del Comune di Salza Irpina con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2023.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L. vo n. 196 del 2003 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per immobili residenziali siti in Salza irpina (Av).

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valore compreso tra 640,00 €/mq ed i 790,00 €/mq per tipologie di ville con analoghe caratteristiche; e di valore compreso tra 380,00 €/mq ed i 510,00 €/mq per tipologie di locali autorimessa con analoghe caratteristiche.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: SALZA IRPINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

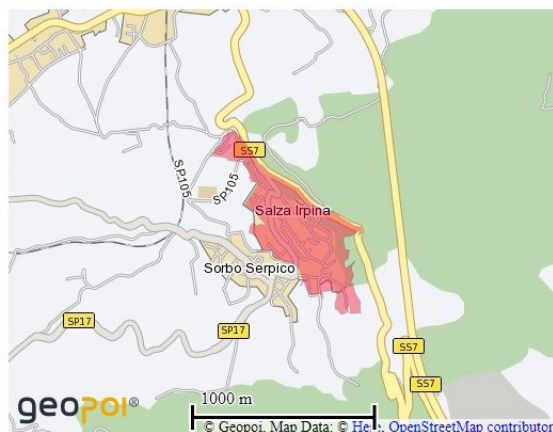
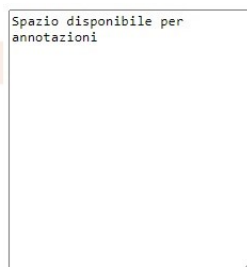
Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	730	L	2,4	2,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	730	850	L	2,9	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	680	780	L	2,6	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	680	L	2,1	2,6	L
Box	Normale	380	510	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Ottimo	790	920	L	3,2	3,8	L
Ville e Villini	Normale	640	790	L	2,6	3,2	L



Tab. 1 – Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Salza Irpina (AV) –

Nella determinazione del prezzo unitario del fabbricato, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI AUTORIZZATE DALLA D.I.A. 2260 DEL 18.10.2010:

TOTALE SUP. UTILE Locale Autorimessa = 60.20 mq

TOTALE SUP. CONV. Locale Deposito = 53.96 mq

TOTALE SUP. CONV. Villino = 294.09 mq

TOTALE SUP. P.lle TERRENI = 5020.00 mq

I valori parametrici unitari espressi in €/mq specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valore compreso tra 640,00 €/mq ed i 790,00

Dott. Arch. [REDACTED]

Via [REDACTED] (AV)

Cell.: +39 [REDACTED]

email: [REDACTED]@libero.it

P.E.C.: [REDACTED]@archiworldpec.it

€/mq per tipologie di ville con analoghe caratteristiche; e di valore compreso tra 380,00 €/mq ed i 510,00 €/mq per tipologie di locali autorimessa con analoghe caratteristiche.

Nella determinazione del prezzo unitario dell'immobile, si è ipotizzato **la condizione di mercato libero**, tenendo conto delle caratteristiche **intrinseche** (tipo edilizia, tipologia strutturale, età della costruzione, esposizione, panoramicità, funzionalità, ecc.), **estrinseche** (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza dalle arterie strali principali, quali autostrada e superstrade, contesto ambientale dell'immobile, presenza di infrastrutture e/o servizi nelle vicinanze, ecc.) e **tecnologiche** (servizi igienici, impianti tecnologici, rifiniture, ecc.).

Considerando le condizioni in cui si trova l'immobile, si considera come valore di riferimento del *range* il valore medio, ovvero 715,00 €/mq per la villa e 390,00 €/mq per l'autorimessa

In tale ottica, tenuto conto delle superfici convenzionali, si ottiene che:

$$V_{\text{stima diretta VILLA}} = 294,09 \text{ mq} \times 715,00 \text{ €/mq} = \mathbf{210.274,35 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima diretta LOCALE DEPOSITO}} = 53,96 \text{ mq} \times 715,00 \text{ €/mq} = \mathbf{38.581,40 \text{ €}}$$

$$V_{\text{stima diretta LOCALE AUTORIMESSA}} = 60,20 \text{ mq} \times 390,00 \text{ €/mq} = \mathbf{23.478,00 \text{ €}}$$

1.2. Stima analitica-indiretta

Nell'eseguire la stima analitica-indiretta, si è ripetuto lo stesso ragionamento quindi, si considera un canone di locazione oscillante tra un *range* di valore compreso tra 2.60 e 3.20 €/mq x mese per la villa e il deposito e valore compreso tra 1.5 e 2.10 €/mq x mese per l'autorimessa. Prendendo come riferimento, in questo caso, i valori di 2.60 (Villa e Locale deposito) e 1.50 (Autorimessa) €/mq x mese, si ottiene un canone mensile pari a:

$$294,09 \text{ mq} \times 2.60 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 764,63 \text{ €/mese (Villa)}$$

$$53,96 \text{ mq} \times 2.60 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 140,29 \text{ €/mese (Locale Deposito)}$$

$$60,20 \text{ mq} \times 1.50 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 90,30 \text{ €/mese (Autorimessa)}$$

mentre il canone annuo è di:

$$764,63 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 9.175,56 \text{ €/anno (Villa)}$$

$$140,29 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.683,48 \text{ €/anno (Locale Deposito)}$$

$$90,30 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.083,60 \text{ €/anno (Autorimessa)}$$

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si considera un valore medio attuale del 3% = 0.03, desunto attraverso la considerazione di una serie di parametri e dell'incidenza percentuale delle "influenze ascendenti e discendenti" riconoscibili per il caso in questione [cfr.: Carlo Forte, *Elementi di estimo urbano, Etas Kompass, Milano, 1975*].

$$V_M = R_N / r$$

Con il procedimento analitico il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto (R_N) e il saggio di capitalizzazione (r).

Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo tutte le spese necessarie (es.: la manutenzione, gli ammortamenti, le imposte, le tasse, l'amministrazione, ecc.) attraverso un coefficiente che, per le condizioni in cui versano gli immobili, è pari al 30%, per cui avremo il reddito netto = $R_L \times 0,70$.

Riepilogando si ha:

Reddito lordo: $R_L = 764,63 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 9.175,56 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,70 = 6.422,89 \text{ €}$

Valore di mercato VILLA: $V_m = R_N / 0,03 = 214.096,40 \text{ €}$

Reddito lordo: $R_L = 140,29 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.683,48 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,70 = 1.178,43 \text{ €}$

Valore di mercato LOCALE DEPOSITO: $V_m = R_N / 0,03 = 39.281,20 \text{ €}$

Reddito lordo: $R_L = 90,30 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1.083,60 \text{ €}$

Reddito netto: $R_N = R_L \times 0,70 = 758,52 \text{ €}$

Valore di mercato AUTORIMESSA: $V_m = R_N / 0,03 = 25.284,00 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato degli immobili fabbricati in oggetto, considerando la media dei due valori precedentemente determinati, si può pertanto stabilire in:

$$V_{fVILLA} = 210.274,35 \text{ €} + 214.096,40 \text{ €} = 424.370,75 \text{ €} / 2 = 212.185,37 \text{ €}$$

$$V_{fLOCALE DEPOSITO} = 38.581,40 \text{ €} + 39.281,20 \text{ €} = 77.862,60 \text{ €} / 2 = 38.931,30 \text{ €}$$

$$V_{fAUTORIMESSA} = 23.478,00 \text{ €} + 25.284,00 \text{ €} = 48.762,00 \text{ €} / 2 = 24.381,00 \text{ €}$$

Il più probabile valore di mercato degli immobili terreni, tenuto conto che gli stessi ricadono in zona agricola, così come attestato dal CDU rilasciato dal Comune di Salza Irpina, è il seguente:

Fg.2 – P.Illa 19 – Semin. Arbor. = 1839 mq

Fg.2 – P.Illa 931 – Semin. Arbor. = 2556 mq

Fg.2 – P.Illa 175 – Bosco Ceduo = 625 mq

Ufficio del territorio di AVELLINO



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 01/02/2019

REGIONE AGRARIA N°: 5				
ALTO SABATO				
Comuni di: CHIUSANO DI S DOMENICO, SALZA IRPINA, SERINO, SOLOFRA, SORBO SERPICO, VOLTURARA IRPINA				
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5380,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5590,00			
CANNETO				
CASTAGNETO DA FRUTTO	15890,00	SI	SI	
INCOLTO PRODUTTIVO	2770,00			
NOCCIOLETO	13330,00			
ORTO IRRIGUO				
PASCOLO	4200,00			
PASCOLO ARBORATO				
PASCOLO CESPUGLIATO				
PRATO	7330,00			
QUERCETO				
SEMINATIVO	10300,00			
SEMINATIVO ARBORATO	15320,00			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	29260,00			

Fg.2 – P.Illa 19 – Semin. Arbor. = 1.839 mq x 15,32 €/mq = **28.173,48 €**

Fg.2 – P.Illa 931 – Semin. Arbor. = 2.556 mq x 15,32 €/mq = **39.157,92 €**

Fg.2 – P.Illa 175 – Bosco Ceduo = 625 mq x 5,38 €/mq = **3.362,50 €**

Fg.2 – P.Illa 915 – Ente Urbano = 263 mq x 5,38 €/mq = **1.414,94 €**

TERRENI = **72.108,84 €**

OSSERVAZIONI

A fronte della valutazione degli immobili fabbricati effettuata, occorre procedere ad una serie di osservazioni e di conseguenza decurtazioni dal valore calcolato. Nello specifico, così come innanzi attestato, l'immobile identificato in un villino, presenta una serie di difformità urbanistiche. Difformità, alcune sanabili ed altre meno. Nel dettaglio:

- ❖ L'aumento plano-volumetrico identificato al piano terra con la chiusura del porticato e l'ampliamento dei vani cucina e salone per un volume totale di 116.14 m³, NON PUO' ESSERE SANATO. Bisogna quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi rispetto al titolo urbanistico.
- ❖ L'aumento plano-volumetrico identificato al piano primo sottotetto con lo spostamento della parete esposta a SUD, verso il terrazzo ed un'altezza al colmo di 3.65 mt a fronte dei 3.40 mt autorizzati, NON PUO' ESSERE SANATO. Bisogna quindi procedere al ripristino dello stato dei luoghi rispetto al titolo urbanistico.
- ❖ L'aumento in altezza del piano sottotetto, PUO' ESSERE SANATA, in quanto l'eventuale demolizione e ripristino dello stato di fatto non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ciò ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001.
- ❖ La scala in cls armato, identificata a destra di chi accede all'unità residenziale, PUO' ESSERE SANATA, in quanto l'eventuale demolizione e ripristino dello stato di fatto non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ciò ai sensi dell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001.
- ❖ Lo sdoppiamento dell'unità residenziale in due unità risulta essere una difformità che NON PUO' ESSERE SANATA. Allo stato attuale, come innanzi descritto, l'unità risulta frazionata in due singoli appartamenti. Essendo il frazionamento, uno strumento urbanistico non autorizzato, né tantomeno fattibile in quella zona, a causa dell'aumento del carico urbanistico, le pareti divisorie tra le due unità, devono essere demolite; operazione di demolizione, necessaria ad unire di fatto le due unità realizzate.

Pertanto, a seguito delle suddette osservazioni, tenuto conto dei costi da sostenere al fine di rendere l'unità oggetto di pignoramento, conforme al titolo urbanistico e di conseguenza sanata, dal valore stimato, si procede alla seguente decurtazione:

— Presunti oneri di oblazione:

250,00 € x m² (costo di costruzione copertura al metro quadro)

174,43 m² (pianta sotto copertura)

10% (percentuale massima di inclinazione falda)

3% (sanzione da applicare sul costo di costruzione dell'opera)

174,43 m² x 10% = 17,44 m² (superficie aumentata per inclinazione falda)

174,43 m² + 17,44 m² = 191,87 m² (sup. utile al calcolo)

191,87 m² x 250,00 € x m² = 47.967,50 € (costo presunto per la costruzione della copertura)

47.967,50 € x 3% = **1.439,02 € (oblazioni per sanatoria altezza al colmo)**

20.000,00 € (costo presunto di costruzione seconda scala in cls completa di rivestimento)

3% (sanzione da applicare sul costo di costruzione dell'opera)

20.000,00 € x 3% = **600,22 € (oblazioni per sanatoria scala)**

— Diritti di segreteria e bolli:

516,00 € circa

250,00 € circa

32,00 € circa

— Indagine geologica:

1.500,00 € circa

— Calcolo per verifica sismica:

6.000,00 € circa

— Analisi su strutture realizzate:

2.000,00 € circa

— Collaudo strutturale:

2.500,00 € circa

— S.C.I.A. alternativa al P.d.C.:

4.000,00 € circa

— Lavori di demolizione opere eseguite in difformità e conseguente ripristino:

11.000,00 € circa (demolizione di tramezzature, trasporto a discarica e smaltimento)

— Lavori di adeguamento interni:

28.000,00 € circa (pavimentazioni, intonaci, infissi, impianti, pitturazioni)

Totale presunto degli oneri e costi da sostenere: 57.837,24 €

$V_{f\text{VILLA}} = 212.185,37 \text{ €} - 57.837,24 \text{ €}$ (opere e costi da sostenere per sanare le difformità) = **154.348,13 €**

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima finale dei fabbricati è pari a:

$V_{\text{VILLA}} = \mathbf{154.348,13 \text{ €}}$

$V_{\text{LOCALE DEPOSITO}} = \mathbf{38.931,30 \text{ €}}$

$V_{\text{AUTORIMESSA}} = \mathbf{24.381,00 \text{ €}}$

Il valore dei terreni invece, è pari a:

Fg.2 – P.Ila 19 – Semin. Arbor. = 1.839 mq x 15,32 €/mq = **28.173,48 €**

Fg.2 – P.Ila 931 – Semin. Arbor. = 2.556 mq x 15,32 €/mq = **39.157,92 €**

Fg.2 – P.Ila 175 – Bosco Ceduo = 625 mq x 5,38 €/mq = **3.362,50 €**

Fg.2 – P.Ila 915 – Ente Urbano = 263 mq x 5,38 €/mq = **1.414,94 €**

Valore totale del lotto = 289.769,27 €

Dal valore emerso, il sottoscritto CTU, decurta un'ulteriore percentuale del 10% a causa del mancato accesso carrabile (si riporta a pag.5):

$289.769,27 \text{ €} - 10\% = 28.976,92 \text{ €}$

$289.769,27 \text{ €} - 28.976,92 \text{ €} = \mathbf{260.792,35 \text{ €}}$

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

██████████ (AV), 09 Febbraio 2024

IL C.T.U.

(arch. ██████████)