



TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott.ssa GGG GGG

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 27/2024 R.Gen.Es.

promossa da

**“XXX XXX”
(e per essa YYY YYY)**

contro

“Sig.ra ZZZ ZZZ”

Professionista Incaricato

dott. ing. III III

INDICE

	Pag.
§ 1. Incarico	4
§ 1.1 L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati	5
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita	7
§ 3.1 Gravami.....	9
§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto Unico	10
§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti	23
§ 5. La valorizzazione dei beni.....	25

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Verbale di incarico del C.T.U.;

Allegato 2: Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali;

Allegato 3.1: Verbali di Sopralluogo (Verbale n.1 del 15/05/2024, Verbale n.2 del 06/11/2024);

Allegato 3.2: Istanza di proroga di incarico del 10/10/2024;

Allegato 3.3: Autorizzazione del G.E. del 18/10/2024;

Allegato 4: Documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali di Avellino;

Allegato 5.1: istanza formale di accesso agli atti presso Comune di San Martino Valle Caudina del 28/05/2024;

Allegato 5.2: Verbale di ritiro della documentazione presso l'U.T.C. di San Martino Valle Caudina del 18/06/2024;

Allegato 5.3: Documentazione estratta presso U.T.C. di San Martino Valle Caudina:

- **Comunicazione inizio lavori prot. n. 1581** del 27/02/2009;
- **Comunicazione di avvenuto deposito del progetto al Genio Civile prot. n. 2009.0172216** del 27/02/2009;
- **Permesso di Costruire prot. n. 9097 del 23/11/2007** e relative Tavole del progetto e relazioni allegate;
- **Richiesta di parere dell'A.S.L. prot. n. 286** del 11/01/2008 con relativi allegati;
- **Parere di competenza dell'A.S.L. al progetto prot. n. 2461** del 19/03/2008;

Allegato 6.1: istanza formale di accesso agli atti presso Uffici del Genio Civile di Avellino del 29/06/2024;

Allegato 6.2: pec di risposta del Genio Civile di Avellino del 15/07/2024;

Allegato 6.3: Verbale di ritiro della documentazione presso il Genio Civile di Avellino del 25/07/2024;

Allegato 6.4: Documentazione estratta presso Uffici del Genio Civile di Avellino:

- **Comunicazione di avvenuto deposito al Genio Civile n. 67067, prot. n. 2009.0172216** del 27/02/2009;
- **Relazione e Tavole del progetto allegato al deposito n. 67067** del 24/02/2009;
- **Relazione Geologica allegata al deposito n. 67067** del 24/02/2009;
- **Relazione a Struttura Ultimata** prot.n. 2009.0923765 del 27/10/2009;
- **Certificato di Collaudo** (deposito n. 67067 in data 24/02/2009) prot. n. 1022828 del 25/11/2009;

§ 1. Incarico

Il sottoscritto **dott. Ing. III III**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n. 2543, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa GGG GGG** veniva incaricato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del **18/04/2024** accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

§ 1.1 L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima

In seguito alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., e alla redazione di una scheda sintetica depositata con pec del 13/05/2024, il sottoscritto C.T.U fissava per il giorno 15/05/2024, alle ore 15:00 l'inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione scritta come di seguito indicato. (**ALLEGATO 2**)

- lettera raccomandata A/R n. 05263911301-7 inviata in data 03/05/2024 a ZZZ ZZZ, Montesarchio (BN) Via Annunziata Vecchia n. 1, in qualità di debitore.
- comunicazione a mezzo pec da parte del C.T.U. in data 06/05/2024, all'Avv. ----- (-----@legalmail.it), rappresentante legale del creditore procedente, inizio delle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento.

In data 26.04.2024, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, al fine di acquisire visure, planimetrie dei beni d'interesse. (**ALLEGATO 4**)

In data 15.05.2024, come da comunicazioni alle parti è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio comunale di San Martino Valle Caudina (AV), recandosi presso la via Sferracavallo Vecchio. In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziale, si riscontrava che i beni in oggetto risultavano essere strutture in fase di costruzione versanti in completo stato di abbandono. Procedendo al rilievo dello stato di fatto della consistenza immobiliare, possibile solo in parte per la presenza di folta vegetazione che rendeva difficile persino l'accesso ai beni tutto riscontrabile dal verbale n. 1. (**ALLEGATO 3.1**)

In data 28.05.2024, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti, con pec inviata all' Ufficio Tecnico Comunale di San Martino Valle Caudina (AV), al fine di reperire la documentazione tecnica inerente ai beni da stimare. (**ALLEGATO 5.1**)

In data 18.06.2024, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Martino Valle Caudina (AV), alla presenza del Tecnico Geom. -----, procedendo alla presa visione e all'acquisizione della documentazione richiesta, limitatamente a quanto reperito in merito al bene oggetto del procedimento esecutivo presso l'archivio comunale. (**ALLEGATO 5.2**)

In data 29.06.2024, veniva prodotta istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per l'acquisizione della documentazione relativa ai progetti strutturali e al collaudo strutturale delle opere. (**ALLEGATO 6.1**)

In data 25.07.2024, si procedeva all'accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per la valutazione della documentazione esistente e alla conseguente richiesta di estrarre copie. (**ALLEGATO 6.2**)

In data 30.07.2024, a seguito delle richieste su menzionate veniva finalmente acquisita tutta la documentazione richiesta agli Uffici del Genio Civile. (ALLEGATO 6.4)

In data 10.10.2024, il sottoscritto ha prodotto istanza di proroga di incarico al G.E. per verifica del rilievo effettuato e dei limiti di confine dei beni a seguito dell'avvenuta pulizia dell'area dalle piante infestanti. (ALLEGATO 3.3)

In data 06.11.2024, secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio comunale di San Martino Valle Caudina (AV), alla presenza del Custode Giudiziale, per la verifica del rilievo parzialmente effettuato in data 15/05/2024 e il riscontro di altre misurazioni delle opere costruite, tutto riscontrabile dal verbale n. 2. (ALLEGATO 3.1)

In data 01.10.2025, il sottoscritto procedeva alla trasmissione della Bozza di relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio alle parti, con invio a mezzo raccomandata A/R alla Sig.ra ZZZ ZZZ presso il domicilio e tramite pec alla Società YYY YYY. (marialucrezia.turco@legalmail.it). (ALLEGATO 3.4)

§ 2. Accertamenti effettuati

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino è stata verificata la corretta individuazione dei beni sottoposti a pignoramento nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 27/2024 R.G.E., promossa da “XXX XXX”, con sede in
(e per essa YYY YYY con sede in via
, nei confronti di ZZZ ZZZ (C.F.
, gli stessi si riportano di seguito:

● Unità negoziale

quota 1000/1000 della piena proprietà in capo a ZZZ ZZZ (C.F.) degli immobili siti nel comune di San Martino Valle Caudina (AV), precisamente:

- a) unità in corso di costruzione sita in via Sferracavallo Vecchio, snc, censita in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 1420, categoria F/3, senza classamento e rendita; (ex foglio 3, particella 408 terreno di 25 are e 90 centiare).

Come si evince dalla Relazione Notarile riguardo alla provenienza del titolo di proprietà della consistenza immobiliare in oggetto:

*“[...] A ZZZ ZZZ nata a in data C.F.
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCT a Foglio 3 Particella 408 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Romano Ambrogio del 18 ottobre 2007 repertorio n. 33378/10499 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 7 novembre 2007 al numero di registro generale 24147 e numero di registro particolare 16014 da C.F.*

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) di cui alla procedura.

A

C.F.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 3 Particella 408, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 3 Particella 1420 di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di divisione del Notaio Iannella Mario del 30 gennaio 1999 repertorio n. 259792 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 23 febbraio 1999 al numero di registro generale 2941 e numero di registro particolare 2516 da

C.F.

per i diritti

pari a 1/2 di piena proprietà,

C.F.

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

C.F. B

per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) di cui alla procedura.

A

per i diritti pari a 1/2 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 1/2 di

piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 3 Particella 408 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Giovanni Barricelli del 28 dicembre 1978 repertorio n. 115391 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 21 dicembre 1978 al numero di registro generale 14494 e numero di registro particolare 13271 da

, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) di cui alla procedura. [...]"

Le operazioni di accesso agli atti hanno in seguito interessato gli Uffici Comunali per il reperimento della documentazione utile alla verifica urbanistica.

Il sottoscritto C.T.U., al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico relativamente agli immobili siti nel Comune di San Martino Valle Caudina (AV) alla via Sferracavallo Vecchio s.n.c., in catasto al Foglio 3 particella 1420 (ex 408), ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, i titoli abilitativi inerenti l'immobile in oggetto (nello specifico: *Permesso di Costruire o atti equivalenti, Progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire,*

Certificato di ultimazione delle opere, Certificato di collaudo statico, Certificazione energetica, Rispondenza degli impianti elettrico, idrico e fognario alle vigenti norme, Certificato di agibilità) reperendo, in seguito alla richiesta, la seguente documentazione presente nel fascicolo edilizio del su indicato bene:

- **Comunicazione inizio lavori prot. n. 1581 del 27/02/2009;**
- **Comunicazione di avvenuto deposito del progetto al Genio Civile prot. n. 2009.0172216 del 27/02/2009;**
- **Permesso di Costruire prot. n. 9097 del 23/11/2007 e relative Tavole del progetto e relazioni allegate a firma dell'Ing. -----;**
- **Richiesta di parere dell'A.S.L. prot. n. 286 del 11/01/2008 con relativi allegati;**
- **Parere di competenza dell'A.S.L. al progetto prot. n. 2461 del 19/03/2008;**

Dopo aver effettuato lo studio della predetta documentazione l'attenzione si è spostata sulla verifica della documentazione presentata agli Uffici del Genio Civile di Avellino.

In seguito a richiesta di accesso agli atti si è accertato che risulta depositata la seguente documentazione:

- **Comunicazione di avvenuto deposito al Genio Civile n. 67067, prot. n. 2009.0172216 del 27/02/2009;**
- **Relazione e Tavole del progetto allegato al deposito n. 67067 del 24/02/2009 a firma dell'Ing. -----;**
- **Relazione Geologica allegata al deposito n. 67067 del 24/02/2009 a firma dell'Geol. -----;**
- **Relazione a Struttura Ultimata prot.n. 2009.0923765 del 27/10/2009 a firma dell'Ing. -----;**
- **Certificato di Collaudo (deposito n. 67067 in data 24/02/2009) prot. n. 1022828 del 25/11/2009 a firma dell'Ing. -----;**

§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

Di seguito si riportano, in tabella, le specifiche inerenti ai beni individuati oggetto del presente Procedimento Esecutivo:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lotto
T	ZZZ ZZZ Proprietà per ½	Piano T via Sferracavallo Vecchio Comune di San Martino Valle Caudina	3	1420 (ex 408)	-	F/3	-	-	-	unico

Dai sopralluoghi effettuati i beni, oggetto della Procedura Esecutiva di cui trattasi, risultano essere effettivamente costituiti da due **corpi di fabbrica in corso di costruzione** (denominati successivamente “Corpo 1” e “Corpo 2”) siti alla Via Sferracavallo Vecchio snc, nel comprensorio comunale di San Martino Valle Caudina (AV) in zona periferica a circa 4 km di distanza dalla zona centrale dell’abitato. I due corpi di fabbrica precedentemente citati, uno principale (a parziale destinazione abitativa) ed uno secondario molto piccolo (avente destinazione ad uso legnaia) risultano edificati su un terreno avente superficie complessiva pari a circa 2590 mq (vedi Allegato 4), tale area risulta essere classificata come **zona EO** Agricola Ordinaria secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente (approvato con Decreto Provinciale n. 2 del 14/05/2003 – pubblicato sul BURC n. 44 in data 29/09/2003).



Foto 1. Aerofotogrammetria con delimitazione dell’area di interesse e individuazione del “corpo 1” e “corpo 2”

Si rappresenta per ogni opportunità che, durante la fase di accesso agli atti presso l’U.T. comunale, veniva riferito al sottoscritto che è in fase di adozione un nuovo strumento urbanistico nel quale l’area in esame potrebbe essere oggetto di riclassificazione di zona (presumibilmente con indici edilizi migliorativi).

I beni oggetto della procedura ricadenti nell’area di terreno descritta, in base alle caratteristiche e alla conformazione, possono essere considerati rientranti per quanto detto in un **Lotto Unico** di vendita.

§ 3.1 Gravami

Delle ispezioni ordinarie ipocatastali effettuate, come anche riscontrato dallo studio della Relazione Notarile, a firma del Dott. (Notaio in Maddaloni – CE), in data 29/03/2024, nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano per i beni in oggetto i seguenti gravami:

1. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio del 25 febbraio 2010 repertorio n. 31432/6033 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 26 febbraio 2010 al numero generale 3769 e al numero particolare 712 a favore di , per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 260.000,00, durata 25 anni, a carico di ZZZ ZZZ nata C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 1420 siti nel comune di San Martino Valle Caudina (AV) oggetto della procedura.
2. Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Avellino del 21 febbraio 2024 repertorio n. 527 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 8 marzo 2024 numero generale 4228 e al numero particolare 3550 a favore di XXX XXX con sede , a carico di ZZZ ZZZ nata a C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 Particella 1420 siti nel comune di San Martino Valle Caudina (AV).

§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto Unico

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo, i grafici allegati al progetto assentito dall'U.T.C. e i documenti reperiti presso gli Uffici del Genio Civile, acquisiti dallo scrivente, risulta la previsione di realizzazione un fabbricato rurale con parziale destinazione abitativa (ad uso del conduttore agricolo) con annessa tettoia (ad uso legnaia); costituiti il primo, più grande, da due livelli fuori terra piano terra e piano sottotetto (fabbricato rurale), il secondo, più piccolo, da un solo livello (legnaia).

Allo stato entrambe le consistenze risultano realizzate solo per la parte strutturale, telai incrociati di pilastri e travi con solai in cemento armato e latero-cemento. Per il fabbricato principale la copertura è del tipo a falde inclinate a padiglione, mentre la tettoia (legnaia) presenta una copertura ad una falda inclinata. (vedi foto 2-3)



Foto 2 – 3. 1)Corpo di fabbrica principale 2) Corpo di fabbrica pertinenziale tettoia

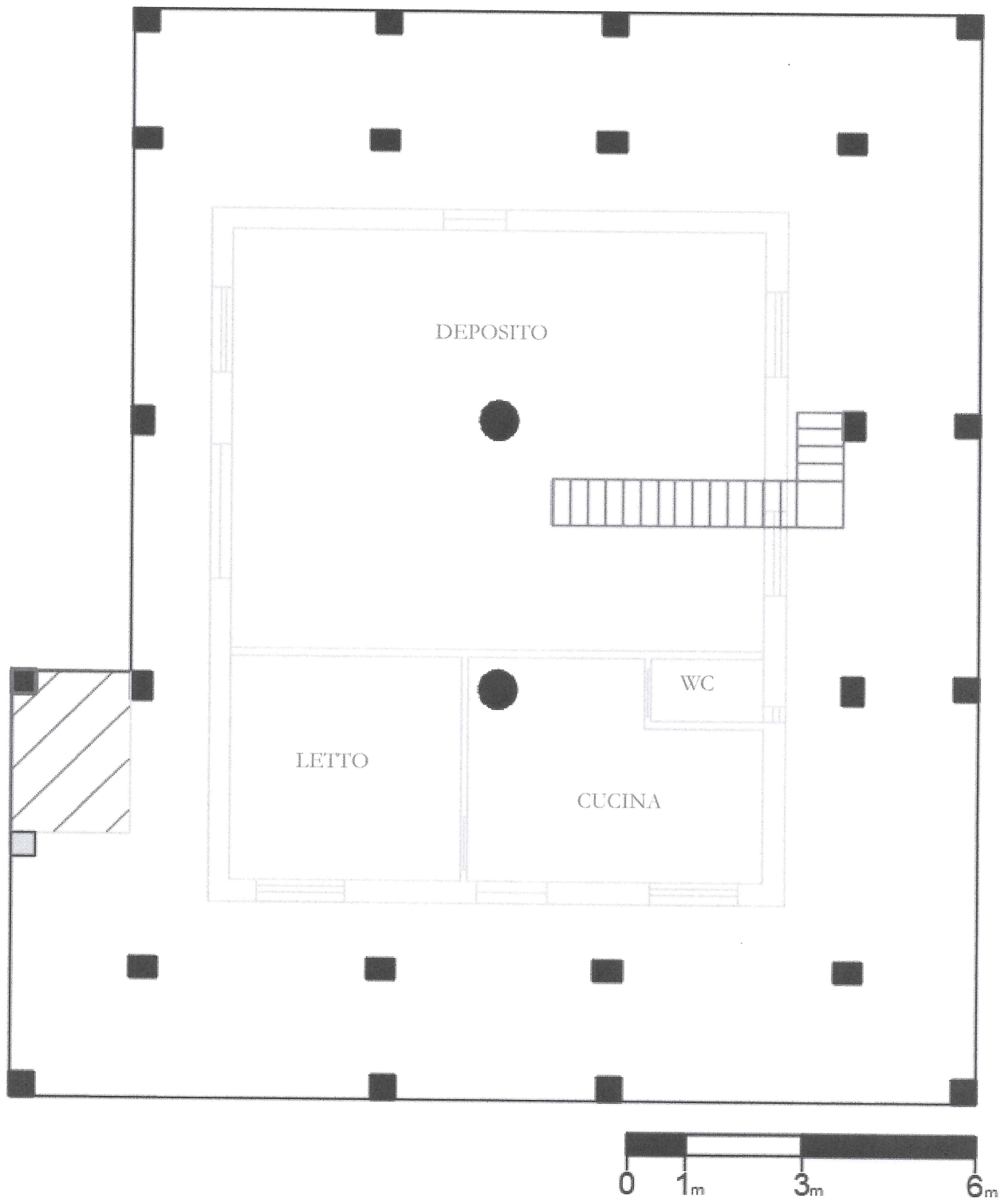
Lo stato dei lavori risulta incompiuto rispetto al progetto approvato che prevede:

- per il fabbricato principale: caratterizzato al piano terra da superficie parzialmente abitativa destinata a cucina, letto e wc ed in gran parte da superficie non residenziale avente la destinazione di depositi agricolo. Al secondo piano (sottotetto) un ambiente unico non direttamente collegato avente destinazione di vano tecnico;
- fabbricato pertinenziale: costituito da una tettoia sviluppata a livello piano terra aperta su quattro lati destinata ad uso legnaia;
- costruzione di opere pertinenziali: delimitazione del fondo mediante muri di delimitazione della proprietà, viabilità interna pedonale e carrabile.

Si sottolinea che le opere di finitura utili all'individuazione dei volumi descritti e previsti in progetto allo state non risultano realizzate come si evince dalla foto allegate al presente elaborato e dalla sovrapposizione delle planimetrie di rilievo e le planimetrie di progetto di seguito riportata.

SOVRAPPOSIZIONE TRA LE PLANIMETRIE DI PROGETTO ED I RILIEVI IN SITO

PIANO TERRA "CORPO 1"



LEGENDA

■ pilastri/colonne

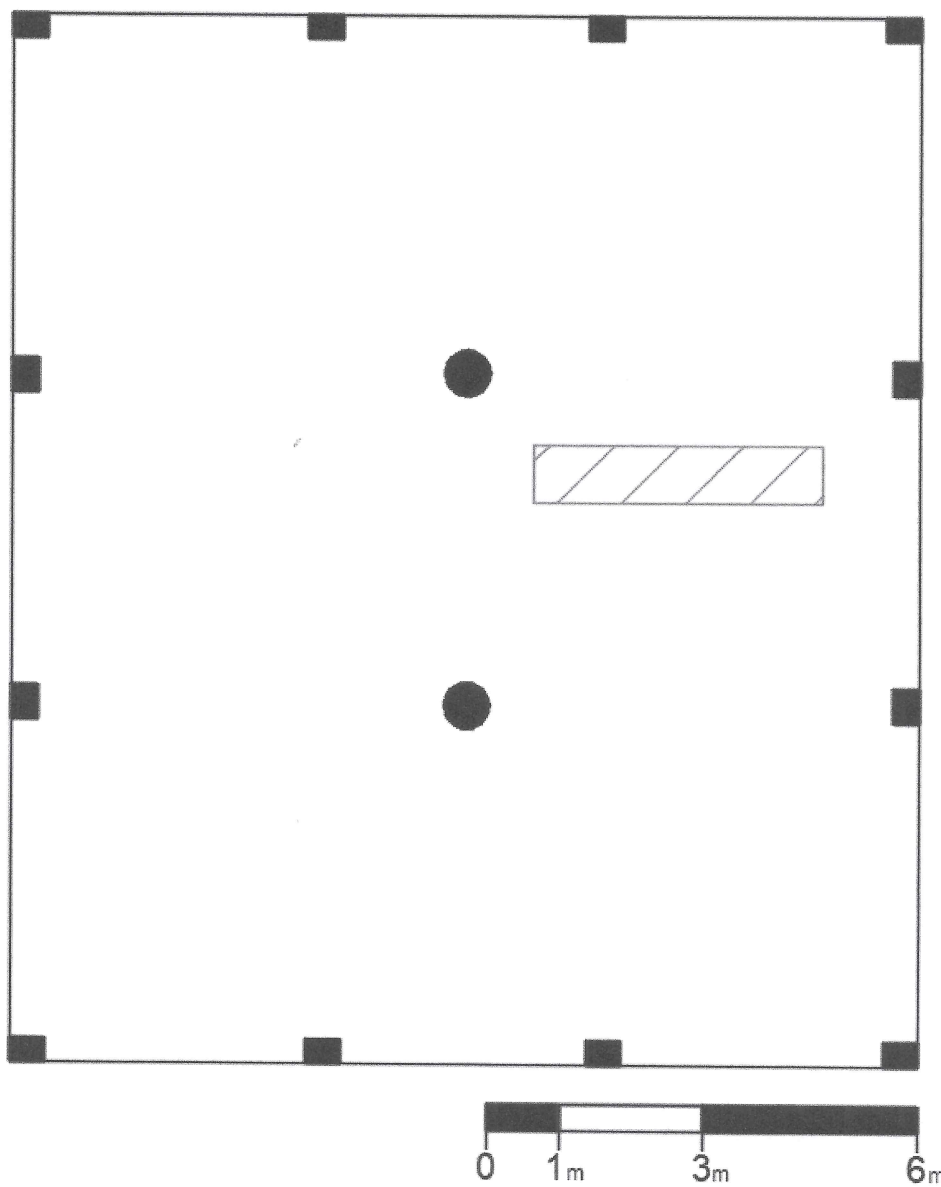
— superficie del solaio in cemento armato di piano

— opere previste in progetto ed allo stato non realizzate (muri perimetrali e tramezzi divisorii degli ambienti)

— opere non previste in progetto architettonico e realizzate al di fuori del Permesso di Costruire rilasciato

SOVRAPPOSIZIONE TRA LE PLANIMETRIE DI PROGETTO ED I RILIEVI IN SITO

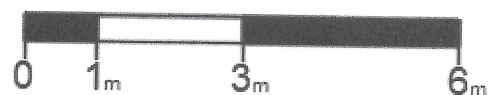
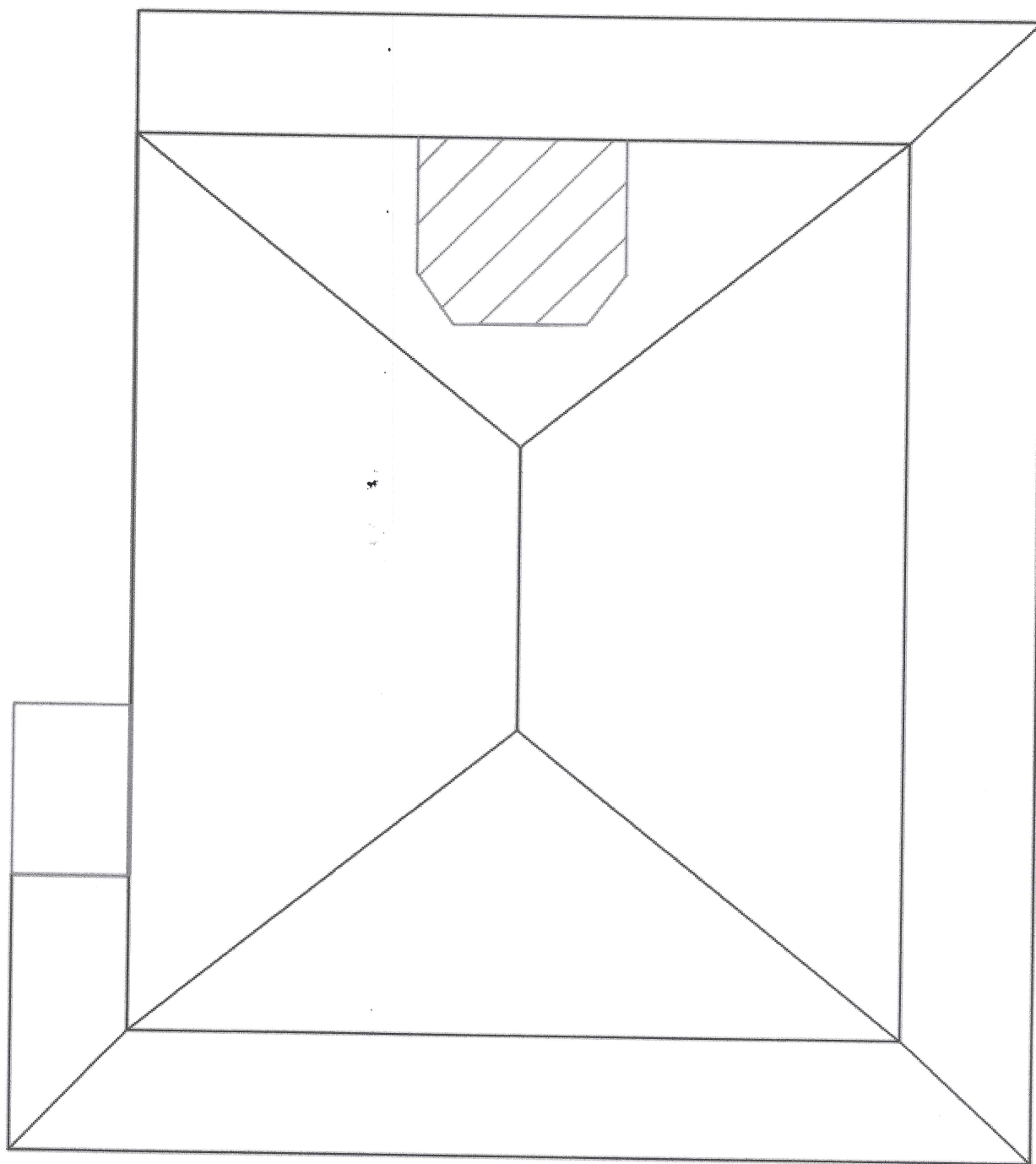
PIANO SOTTOTETTO "CORPO 1" (VOLUME TECNICO)



LEGENDA

- pilastri/colonne
- superficie del solaio in cemento armato di piano
- opere non previste in progetto e realizzate al difuori del Permesso di Costruire rilasciato

SOVRAPPOSIZIONE TRA LE PLANIMETRIE DI PROGETTO ED I RILIEVI IN SITO
COPERTURA "CORPO 1"

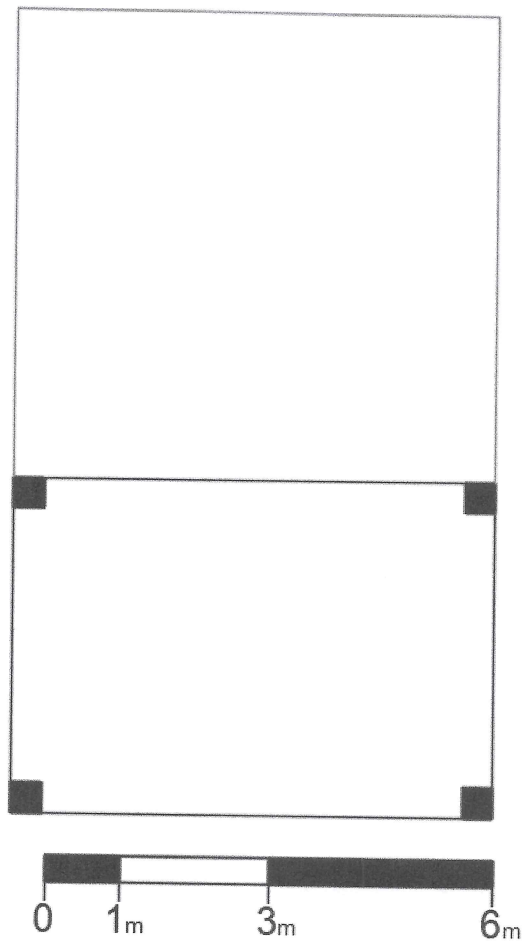


LEGENDA

- superficie della copertura a padiglione in cemento armato
- opere non previste in progetto architettonico e realizzate al di fuori del Permesso di Costruire rilasciato

SOVRAPPOSIZIONE TRA LE PLANIMETRIE DI PROGETTO ED I RILIEVI IN SITO

PIANO TERRA "CORPO 2"



LEGENDA

- pilastri
- superficie del solaio in cemento armato di piano
- opere non previste in progetto e realizzate al di fuori del Permesso di Costruire rilasciato

Per quanto riguarda lo stato di conservazione delle strutture nel complesso i corpi di fabbrica versa in un sufficiente stato conservativo essendo stata esposta alle intemperie per diversi anni (strutture ultimate nell'anno 2009) presenta in alcuni punti segni del tempo, sono dunque da considerare necessari interventi di risanamento di parti delle strutture prima di procedere all'ultimazione delle stesse.

All'atto del sopralluogo **i beni risultavano in stato di completo abbandono**, tanto da rendere necessaria una parziale pulizia dell'area ai fini dell'accesso e di una verifica più puntuale.

Gli immobili in oggetto, **non risultano avere spese condominiali**.

Si esplicitano di seguito le superfici dei fabbricati:

unità	Piano	Vano	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq]	Sup. Accessoria [mq]
CORPO 1	Terra	IN FASE DI ULTIMAZIONE non sono presenti divisioni	*	290,00	*
	Sottotetto	IN FASE DI ULTIMAZIONE vano tecnico	*	185,00	*
CORPO 2	Terra	legnaia	*	25,00	*
TOTALE			N.C.	500,00	N.C.

**superfici non determinabile perché l'unità immobiliare è in fase di realizzazione*

Si riportano alcune foto degli ambienti:

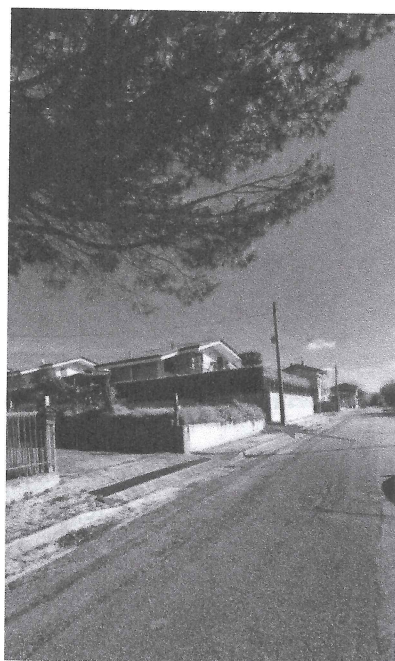


Foto 4 – 5. Ingresso da Via Sferacavallo Vecchio

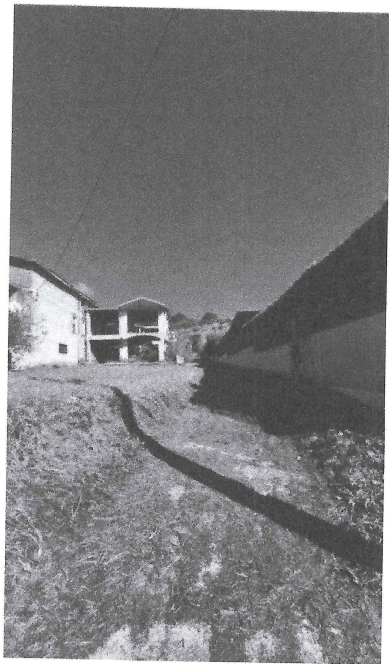


Foto 6 – 7. Strada di accesso ai beni da Via Sferracavallo Vecchio – vista del fabbricato “Corpo 1”



Foto 8. vista del fabbricato “Corpo 1”

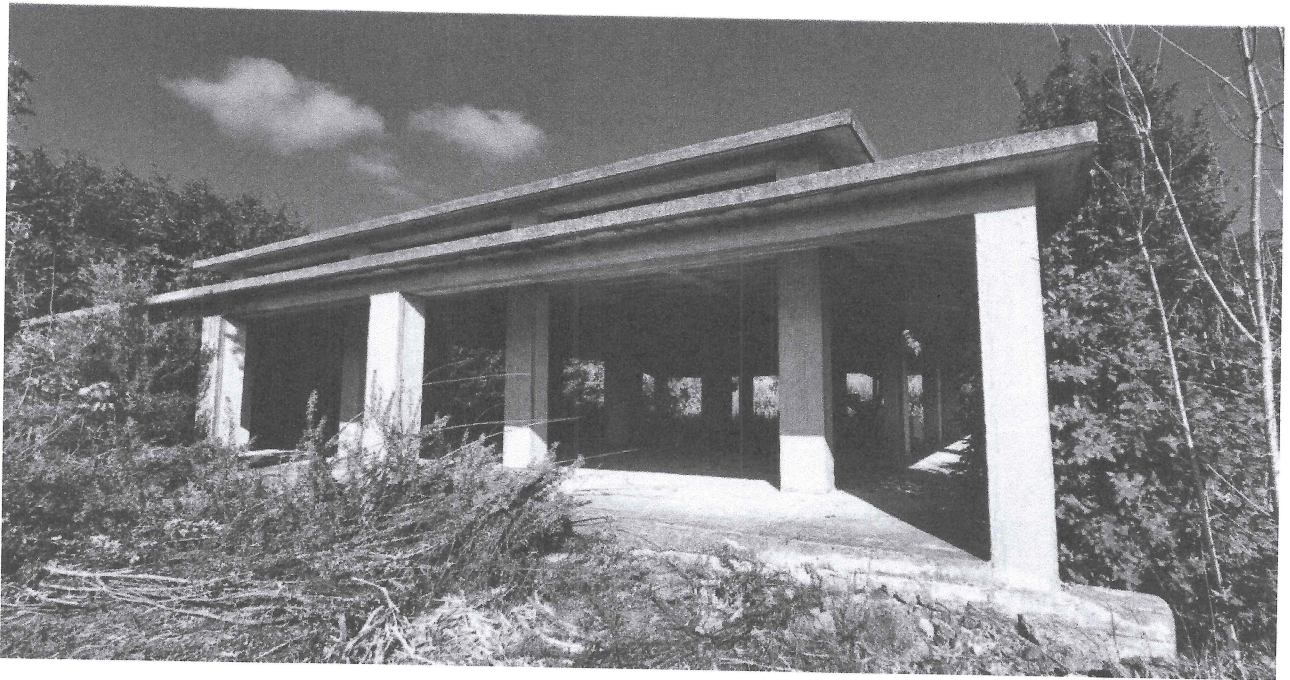


Foto 9. vista prospetto sud del fabbricato "Corpo 1"



Foto 9. Vista prospetto nord del fabbricato "Corpo 1"



Foto 10. Vista del piano terra del fabbricato denominato "Corpo 1"



Foto 11. Vista del piano terra del fabbricato denominato "Corpo 1"

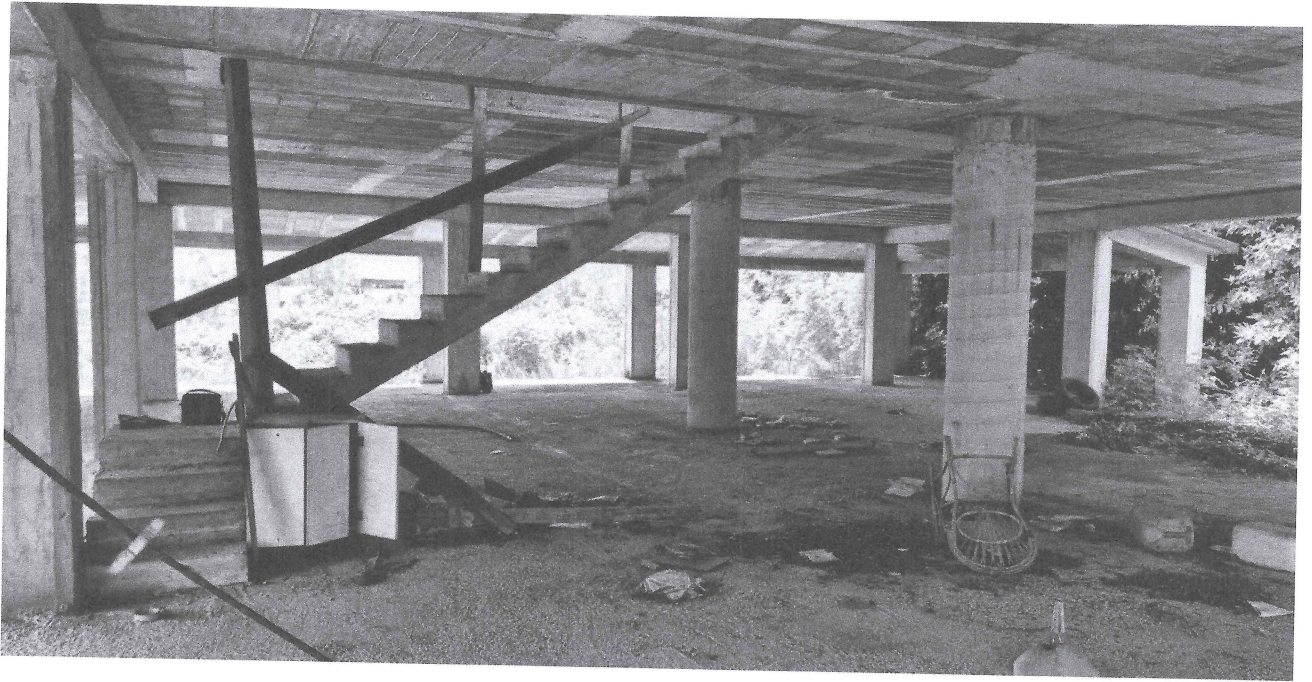


Foto 12. Vista del piano terra del fabbricato denominato "Corpo 1"

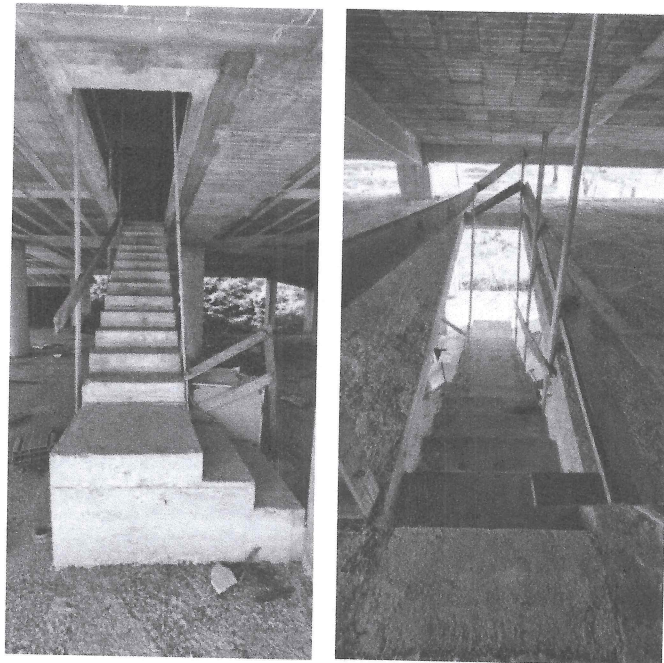


Foto 13 – 14. Particolare della scala di collegamento tra piano terra e piano sottotetto del fabbricato denominato "Corpo 1"

(scala e apertura nel solaio non previsti in progetto)

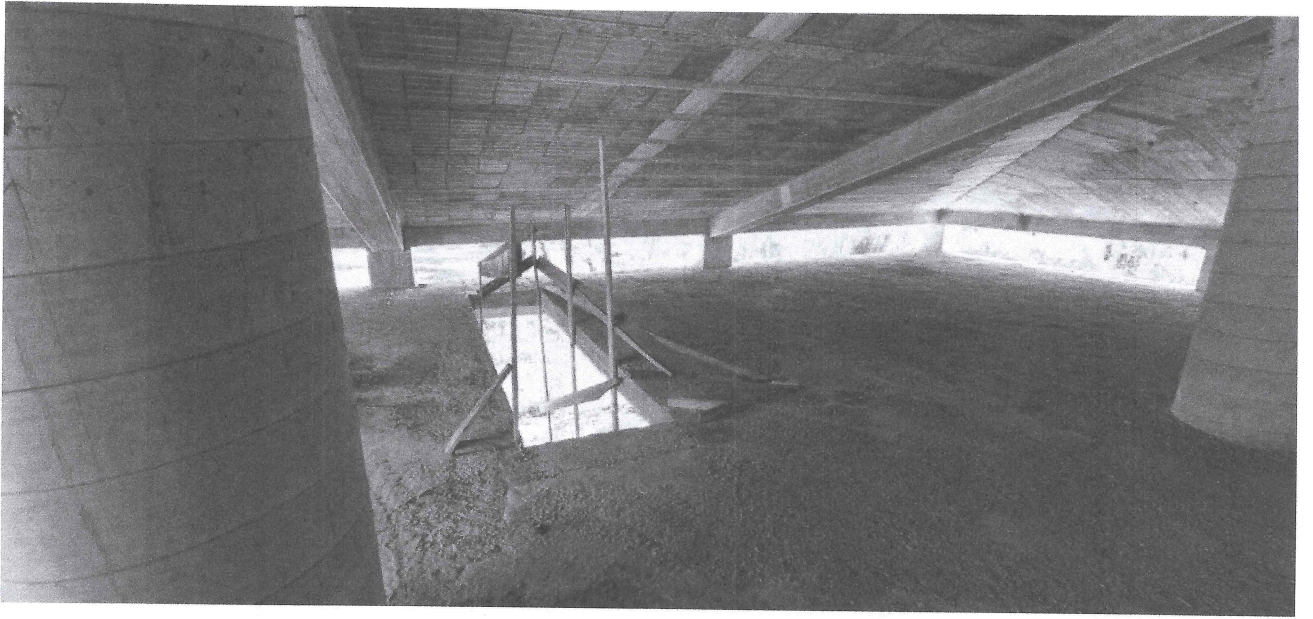


Foto 15. Vista del piano sottotetto del fabbricato denominato "Corpo 1"



Foto 16. Vista del piano sottotetto del fabbricato denominato "Corpo 1"



Foto 17. Vista dall'alto dell'apertura sulla copertura del fabbricato denominato "Corpo 1" non prevista in progetto

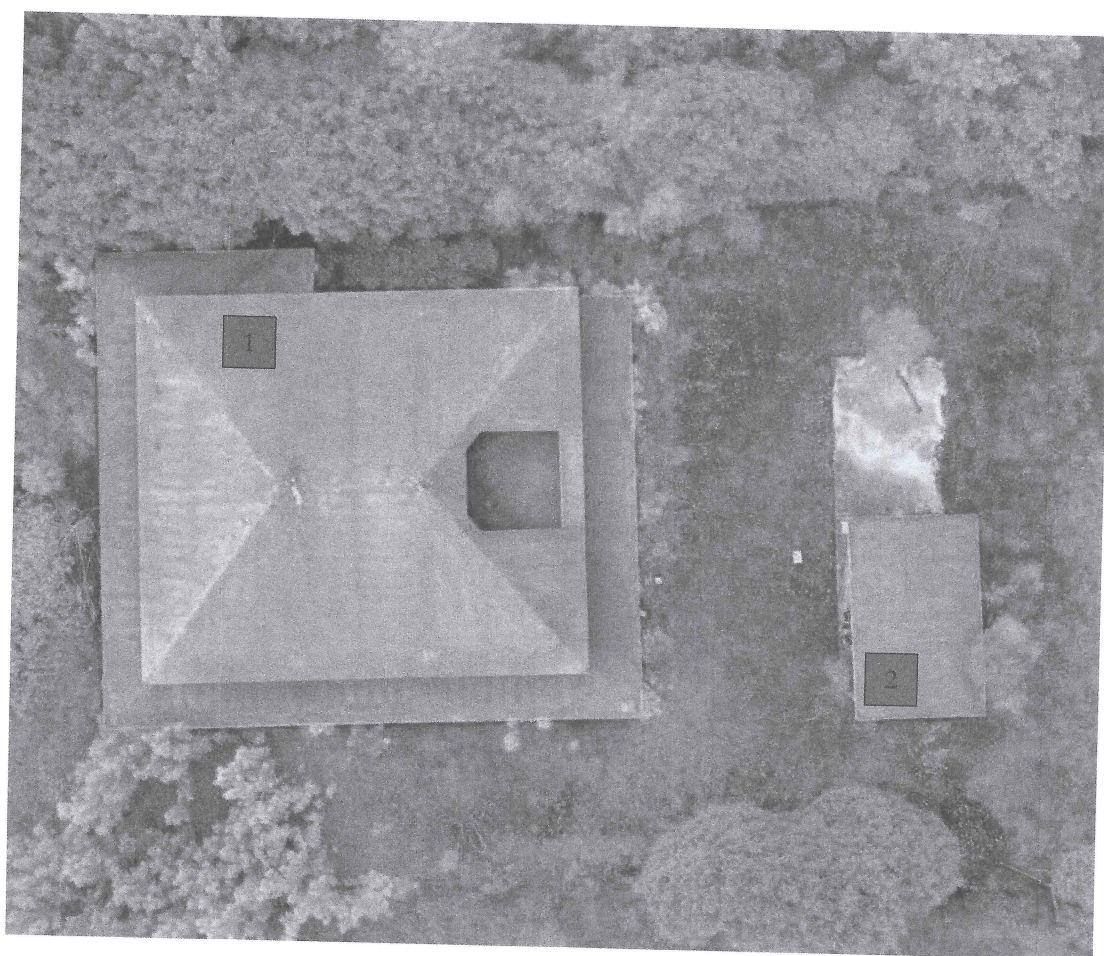


Foto 18. Vista dall'alto dei due fabbricati "Corpo 1" e "Corpo 2"

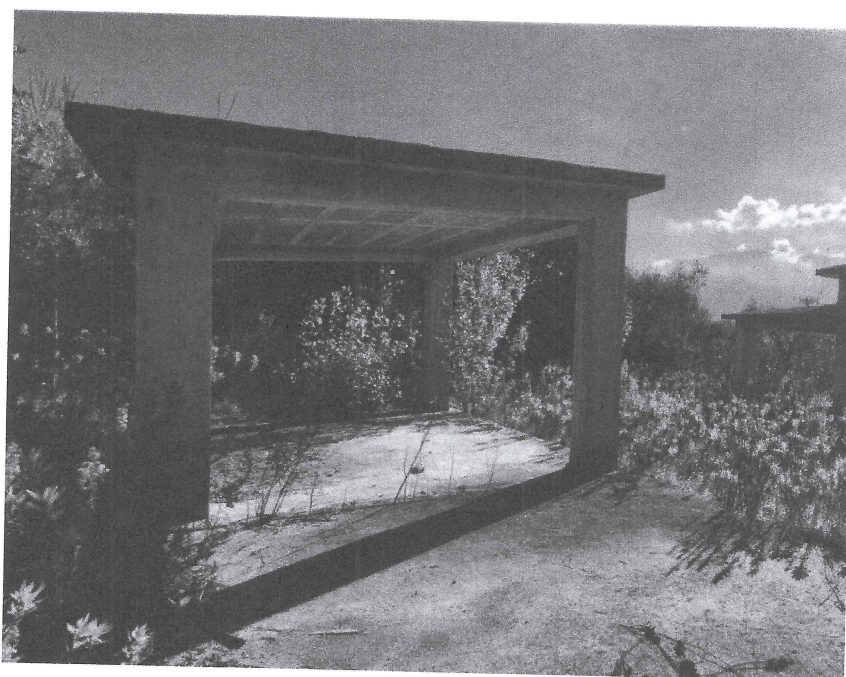


Foto 19. Vista del fabbricato denominato "Corpo 2" destinato ad uso legnaia

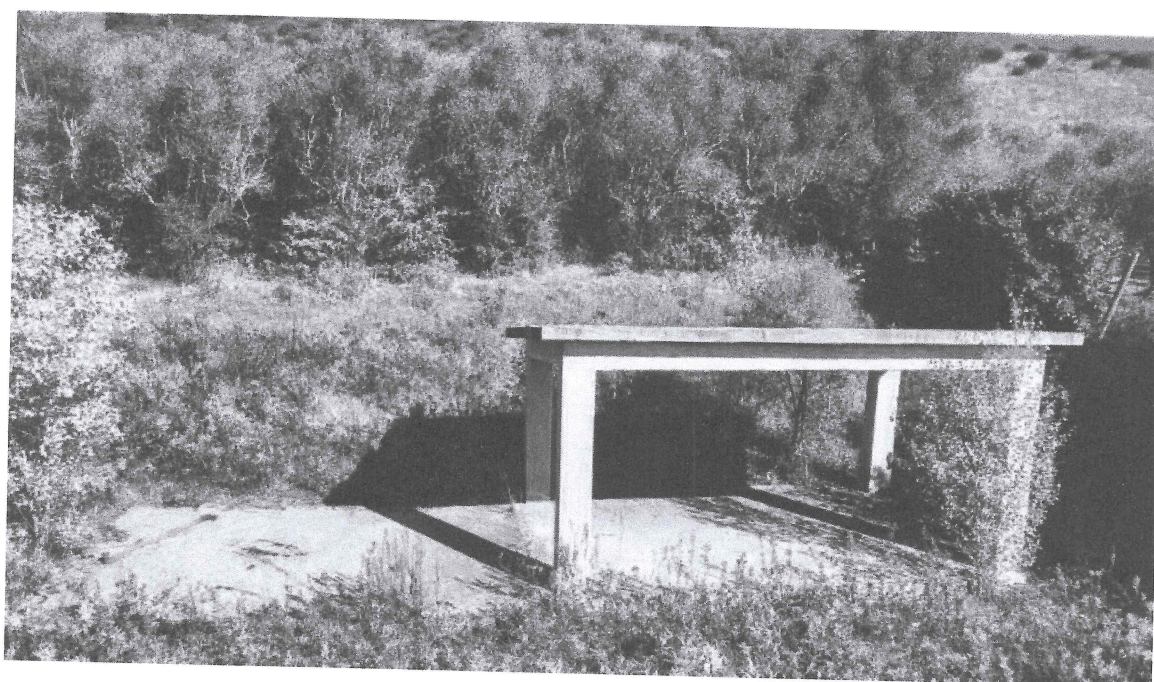


Foto 20. Vista del fabbricato denominato "Corpo 2" destinato ad uso legnaia

§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.

I beni descritti nei paragrafi precedenti appartengono alla categoria edilizia rurale edificati in **zona EO Agricola Ordinaria** secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente (approvato con Decreto Provinciale n. 2 del 14/05/2003 – pubblicato sul BURC n. 44 in data 29/09/2003).

Da quanto rilevabile da un rilievo aerofotogrammetrico è distante circa 4 km dal centro del territorio comunale.

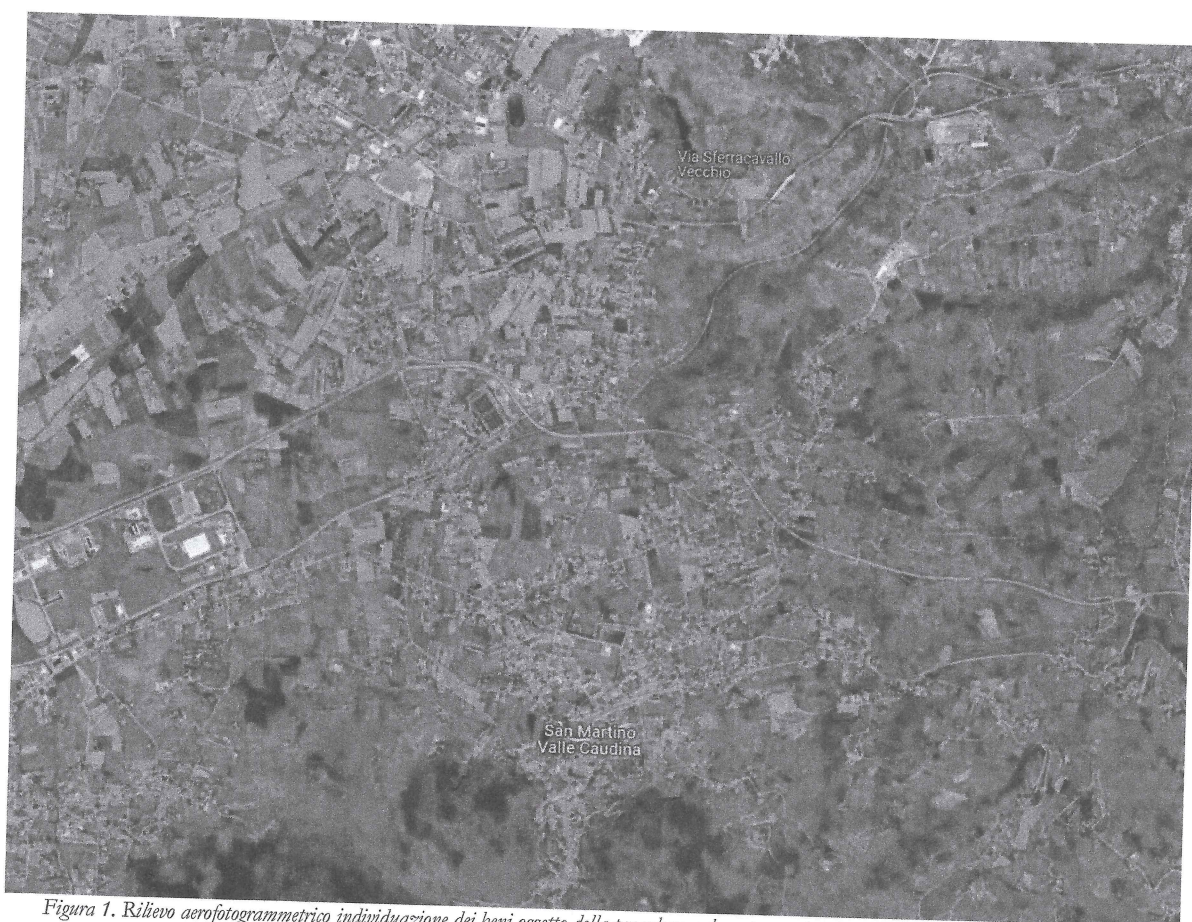


Figura 1. Rilievo aerofotogrammetrico individuazione dei beni oggetto della procedura nel comprensorio comunale di San Martino Valle Caudina

Come accennato in precedenza il fabbricato nel quale sono situati i beni oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi e documentazione ad essi allegata:

- **Permesso di Costruire** prot. n. 9097 del 23/11/2007 e relative **Tavole del progetto e relazioni** allegate a firma dell'Ing. -----;
- **Richiesta di parere dell'A.S.L.** prot. n. 286 del 11/01/2008 con relativi allegati;
- **Parere di competenza dell'A.S.L. al progetto** prot. n. 2461 del 19/03/2008;
- **Comunicazione di avvenuto deposito al Genio Civile** n. 67067, prot. n. 2009.0172216 del 27/02/2009;
- **Relazione a Struttura Ultimata** prot.n. 2009.0923765 del 27/10/2009 a firma dell'Ing. -----;
- **Certificato di Collaudo** (deposito n. 67067 in data 24/02/2009) prot. n. 1022828 del 25/11/2009 a firma dell'Ing. -----;

Allo stato, in seguito ai sopralluoghi effettuati ed allo studio della documentazione tecnica, si può affermare che non vi è esatta corrispondenza tra quanto rilevato e quanto reperito presso uffici del Comune e del Genio Civile. Esistono infatti **opere realizzate non presenti nel Permesso di Costruire** reperito presso l'U.T.C. del Comune di San Martino Valle Caudina.

In particolare le difformità rilevate riguardano principalmente di fabbrica denominato "Corpo 1" e sono le seguenti:

1. **realizzazione di una scala in c.a.** per il collegamento tra il piano terra e il sottotetto, con conseguente apertura nel solaio non prevista dal progetto approvato;
2. **apertura su una delle falde del tetto a padiglione**, presumibilmente per la costruzione di un abbaino non previsto in progetto, dato che il sottotetto è destinato a vano tecnico;
3. **altezza minima del sottotetto** di 80 cm, superiore ai 60 cm indicati nel progetto approvato;
4. **ampliamento della superficie al piano terra**, prospetto Ovest, con lo spostamento di un pilastro rispetto alle previsioni del progetto architettonico, la disposizione dei pilastri è invece congruente al progetto strutturale;

Inoltre si è rilevato che:

5. **la Distanza tra il "Corpo 1" e il "Corpo 2" ridotta a 8 metri**, rispetto ai 15 metri previsti nel progetto;
6. **la Realizzazione di una pavimentazione in c.a. adiacente al "Corpo 2"**, elemento non contemplato nel progetto approvato.

Queste difformità riguardano sia modifiche strutturali che urbanistiche rispetto al progetto originario, anche se va comunque considerato che le unità oggetto del presente procedimento esecutivo sono ancora in fase di realizzazione mancando completamente delle mura perimetrali dei fabbricati, delle tramezzature divisorie, delle finiture e di qualunque impianto tecnologico.

Risulta necessario regolarizzare il tutto con la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Valle Caudina. Contestualmente va considerata la regolarizzazione sotto il profilo strutturale con la presentazione di una Sanatoria presso gli Uffici del Genio civile e la realizzazione delle opere necessarie a ripristinare le condizioni di progetto.

Per quanto detto occorrerà tener conto di un equivalente economico inerente alle spese tecniche e di presentazione pratica ammontanti a circa € 5.000,00. Inoltre è da considerare il costo dei lavori per la sanatoria delle opere realizzate e non previste né nel progetto architettonico né nel progetto strutturale per un valore a corpo pari a circa € 10.000,00.

§ 5. La valorizzazione dei beni

Dopo l'individuazione dei beni da valutare si passa alla descrizione del metodo di stima utilizzato dallo scrivente C.T.U., con riferimento alla destinazione d'uso, alla tipologia e allo stato di conservazione degli immobili oggetto di valutazione, come di seguito indicato.

Per quanto detto nei paragrafi precedenti, a parere dello scrivente, il metodo di valorizzazione dei beni che nel caso in oggetto risultano essere in fase di costruzione è il **metodo del costo di costruzione**. Tale metodologia si basa sul principio che il valore dell'immobile è dato dalla somma del valore dell'area su cui sorge e dei costi sostenuti per la costruzione fino al momento della valutazione. L'impiego di tale metodo è suggerito nel caso specifico per assenza sul mercato locale di immobili aventi le stesse caratteristiche tali da poter applicare il metodo del confronto.

Il metodo in oggetto si articola in una serie di passaggi dettagliati a partire dalla **Determinazione del valore del terreno**:

- Determinazione della superficie del terreno;
- Individuazione del valore di mercato del terreno;

Si procede in seguito al Calcolo del valore dell'area mediante la seguente formula:

$$\text{Valore Terreno} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Prezzo unitario (€/mq)}$$

Successivamente si passa al **Calcolo del costo delle opere edili realizzate** considerando un prezzo unitario parametrizzato che tenga conto di:

- Stato di avanzamento dei lavori: considerato come lo stato attuale dei lavori;
- Individuazione dei costi unitari: si considereranno prezzi medi di costruzione forniti da listini ufficiali o altre fonti affidabili (es. operatori del mercato immobiliare della zona di interesse).
- Quantificazione delle opere realizzate: misura delle quantità di lavori eseguiti (in m², m³ o altre unità);

applicando la seguente formula:

$$\text{Costo Opere Realizzate} = \text{Quantità eseguita (mq)} \times \text{Prezzo unitario (€/mq)}$$

Si valutano successivamente i **costi accessori**, ovvero, quelli necessari per la progettazione, per gli oneri di urbanizzazione e per i contributi di costruzione (ove necessario)

In fine risulta necessaria la valutazione di eventuali **adeguamenti per eventuali deprezzamenti** considerando:

- lo stato di conservazione della struttura e dunque il **degrado fisico** (per le opere già eseguite, si considerano eventuali deterioramenti legati al tempo o alle condizioni climatiche).
- il **deprezzamento economico** dovuto da interventi per la regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale e/o l'impatto di modifiche normative, variazioni di mercato o altre condizioni che potrebbero ridurre il valore.

In definitiva il valore dell'immobile in fase di costruzione così calcolato viene stimato sommando:

- Valore del terreno.
- Costo delle opere realizzate.
- Costi accessori.

Effettuando, ove necessario, decurtazioni per adeguamenti per eventuali deprezzamenti dovuti a:

- Degrado fisico;
- Sanatoria di opere non autorizzate;

si ottiene una formula di stima finale come di seguito esplicitata:

$$Valore Immobili = (Valore Terreno + Costo Opere Realizzate + Costi Accessori) - (Adeguamenti per deprezzamento)$$

Preso in considerazione il precedente metodo di stima, si è esperita un'indagine sulle principali banche dati reperibili in rete, sono inoltre stati effettuate consultazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti sul territorio, da tali ricerche si è rilevato che:

- Il valore parametrico di un terreno avente medesime caratteristiche di quello in oggetto, in considerazione anche della zona urbana nella quale è collocato, è compreso tra i 5 €/mq e 11 €/mq (prezzo unitario medio pari a **8 €/mq**).
- Il costo delle opere realizzate, comprensiva dei costi accessori, ad oggi secondo indici tabellari relativi al costo di costruzione di nuove strutture intelaiate in cemento armato, esaminata anche l'evoluzione del mercato delle materie prime, è quantificabile in circa **140,00 €/mq per superficie di impalcato**.

Definito il metodo di stima si procede con la valorizzazione dei beni e dunque si procede con la stima del terreno inteso come pertinenza dei fabbricati soggiacenti considerato al netto delle superfici dei fabbricati stessi:

$$Valore Terreno = Superficie (mq) \times Prezzo unitario medio (\text{€/mq})$$

$$Valore Terreno = 2250 \text{ mq} \times 8 \text{ €/mq} = 18.000,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{terreno}} = 18.000,00 \text{ €}$$

Si passa alla valorizzazione delle opere realizzate, descritte nel corpo della relazione e denominate “Corpo 1” e “Corpo 2”:

$$\text{Costo Opere Realizzate} = \text{Quantità eseguita (mq)} \times \text{Prezzo unitario (€/mq)}$$

$$\text{Costo Opere Realizzate} = [\text{Superficie Corpo 1 (mq)} + \text{Superficie Corpo 2 (mq)}] \times \text{Prezzo unitario (€/mq)}$$

Si specificano le superfici considerate ai fini del calcolo:

$$\text{Sup. impalcati "Corpo 1"} = (\text{piano terra} + \text{piano sottotetto} + \text{copertura}) = 290 \text{ mq} + 185 \text{ mq} + 290 \text{ mq} = 765 \text{ mq}$$

$$\text{Sup. impalcati "Corpo 2"} = (\text{piano terra} + \text{copertura}) = 25 \text{ mq} + 25 \text{ mq} = 50 \text{ mq}$$

$$\text{Costo Opere Realizzate} = [765 \text{ mq} + 50 \text{ mq}] \times 140,00 \text{ €/mq} = 114.100,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{opere realizzate}} = \mathbf{114.100,00 \text{ €}}$$

Il valore del lotto considerato sarà:

$$V_{\text{immobili}} = (\text{Valore Terreno} + \text{Costo Opere Realizzate})$$

$$V_{\text{immobili}} = 18.000 \text{ €} + 114.100 \text{ €} = 132.100,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{immobili}} \cong \mathbf{132.100,00 \text{ €}}$$

Per quanto espresso in precedenza si deve tener conto del **degrado fisico** delle strutture realizzate dovuto all'esposizione delle stesse agli agenti atmosferici per diversi anni (lavori fermi dal 2009). In considerazione di quanto detto si abatterà il valore calcolato del 10% per un deprezzamento pari circa a **11.400,00 €**.

Vanno, inoltre, presi in considerazione gli adeguamenti per deprezzamenti dovuti alle difformità riscontrate all'atto dei sopralluoghi e descritte nel paragrafo 4.1 “Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiati” considerando gli oneri

tecnici e il costo a corpo dei lavori necessari per il ripristino dello stato di progetto di seguito specificati:

Intervento	Specifica dell'intervento	Costo
<i>Sanatoria urbanistica e strutturale</i>	costi di progettazione e oneri di presentazione di pratiche utili all'ottenimento della sanatoria presso l'U.T.C. e gli Uffici del Genio Civile	€ 5.000,00
<i>Lavori per il ripristino dello stato delle strutture come da progetto</i>	Demolizione scala in c.a., parziale chiusura dell'apertura nel solaio tra piano terra e piano sottotetto, chiusura dell'apertura nella falda della copertura	€ 10.000,00

Dunque in definitiva si otterrà:

$$\text{Valore Immobili Adeguato} = (\text{Valore Terreno} + \text{Costo Opere Realizzate} + \text{Costi Accessori}) - (\text{Adeguamenti per deprezzamento})$$

$$\text{Valore Immobili Adeguato} = [(132.100,00 \text{ €}) - (11.400,00 \text{ €} + 15.000,00 \text{ €})] \approx 105.700,00 \text{ €}$$

I parametri enunciati vengono espressi in forma tabellare secondo in seguente schema:

Lotto Unico												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore [€]	Valore delle decurtazioni per gli adeguamenti [€]
F	ZZZ ZZZ Proprietà per 1000/1000	Piano T via Sferracavallo vecchio Comune di San Martino Valle Caudina	3	1420 (ex 408)	-	F/3	-	-	-	unico	132.100,00	26.400,00
VALORE TOTALE LOTTO ONSIDERATA LA DECURTAZIONE PER ADEGUAMNETO DELLE DIFFORMITA'												105.700,00 €

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA = € 105.700,00

Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazia l'Ill.mo Giudice Dott.ssa GGG GGG per la fiducia accordatagli, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, 09/01/2025

L'Esperto

dott. ing. III III