



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 81/2025 RGE

.... / ... - ...

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.ma Dott.ssa Patrizia Grasso
Giudice Istruttore delle Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale di AVELLINO

Premessa

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **81/2025** del R.G.E. / ... - ..., in data 15.09.2025 la S.V. Ill.ma disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto dott. arch. Pellegrino Carullo [Studio in Avellino alla Via Serafino Soldi n. 7 - Iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Avellino con il n. 624 - Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n. 953].

Nel prestare il giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico che sinteticamente possiamo riassumere nei seguenti quesiti:

- *Previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., provveda l'esperto, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore precedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, all'accesso agli immobili ed al reperimento di qualunque documento ad essi concernenti;*
- *Provveda l'esperto all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali ed indichi se gli immobili sono liberi o occupati, specificando, in quest'ultimo caso, da chi ed a quale titolo;*
- *Descriva analiticamente ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione ed allegghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne;*
- *Verifichi la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni;*
- *Riporti la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale;*
- *Predisponga altresì una o più schede sintetiche in numero pari ai lotti*

individuabili, indicando in ciascuna di esse l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore ed i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Descrizione del criterio di stima

Il valore di mercato di un immobile è il **prezzo più probabile** al quale un immobile verrebbe venduto in una libera contrattazione di mercato alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore consapevoli e disponibili, presumendo che l'immobile sia stato adeguatamente pubblicizzato e che sia trascorso un periodo di tempo ragionevole per la sua commercializzazione. In sostanza, è una **stima del valore di un immobile** basata sulle attuali condizioni di mercato.

Per gli immobili da stimare è stato utilizzato il **Metodo comparativo di mercato** (Market Comparison Approach - MCA) che si basa sull'analisi dei prezzi di vendita recenti di immobili simili nella stessa zona o in zone comparabili, secondo questa procedura:

- **Individuare** gli immobili venduti di recente con caratteristiche simili (dimensione, condizioni, posizione, ecc.);
- **Confrontare** le caratteristiche dell'immobile in valutazione con quelle degli immobili comparabili;
- **Apportare** aggiustamenti di prezzo per tenere conto delle differenze tra gli immobili;
- **Ricavare** un intervallo di valori probabili per poi determinare un valore di mercato stimato.

I prezzi di mercato di immobili analoghi sono, di solito, riferiti ad un parametro unitario identificato nel **costo al metro quadrato** ossia **euro/mq**.

Per individuare la consistenza degli immobili si tiene conto della loro **superficie commerciale**, intendendo con tale definizione la superficie lorda e cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quelle dei tramezzi, cavedi, e dei muri perimetrali.

La norma UNI EN 10750:2005 che indicava i criteri di calcolo delle superfici commerciali, ancora utilizzata per i criteri di ponderazione in essa contenuti è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Per tale motivo si fa riferimento al DPR 138/1998 - *Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*, in cui è contenuto il descritto criterio che è lo stesso adottato dall'Agenzia delle Entrate e sul quale si basa il borsino dell'**OMI** - Osservatorio Mercato Immobiliare e che quindi bisogna applicare quando si usa proprio tale borsino per le

quotazioni di riferimento.

Inoltre, poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni **coefficienti di ragguglio**, le superfici accessorie a quella principale.

Le Quotazioni Immobiliari OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare - sono valori di riferimento per le diverse tipologie di immobili e per le diverse zone omogenee del territorio nazionale e vengono determinate dall'Agenzia delle Entrate con cadenza semestrale attraverso l'analisi dei dati relativi alle compravendite e alle locazioni effettivamente concluse.

L'Agenzia delle Entrate raccoglie i **dati relativi agli atti di compravendita e di locazione** registrati nel semestre di riferimento. Questi dati includono informazioni sui prezzi, le superfici, le tipologie degli immobili e la loro ubicazione precisa all'interno delle zone omogenee (centro abitato, periferia, zone rurali, etc.).

I dati raccolti vengono elaborati statisticamente per **determinare i valori medi** e gli intervalli di quotazione per ciascuna tipologia immobiliare (ad esempio, abitazioni di tipo civile, negozi, uffici, capannoni) all'interno di ogni zona omogenea. Questa elaborazione tiene conto di diversi fattori, tra cui:

- **Tipologia** prevalente dell'immobile;
- **Stato di conservazione** prevalente (ottimo, normale, scadente);
- **Superficie commerciale** ossia la dimensione media degli immobili transati.

Per ogni combinazione di zona OMI, tipologia edilizia e stato conservativo, vengono definiti un **valore minimo** e un **valore massimo** per metro quadro (per la vendita) o per mese (per la locazione), ovvero intervalli che riflettono la variabilità dei prezzi all'interno della zona omogenea. Si ribadisce, ancora una volta, che i valori OMI si riferiscono all'*ordinarietà* degli immobili, ossia si riferiscono alla condizione *normale* o *tipica* di un immobile rispetto ad altri immobili simili nella stessa zona e con caratteristiche paragonabili. In pratica, i valori degli immobili indicati dall'OMI, si basano sulla loro *ordinarietà*, considerando le caratteristiche standard e le condizioni di mercato prevalenti.

Le quotazioni elaborate a livello provinciale sono successivamente **validate** da una Commissione Tecnica di Validazione (CTV) composta da esperti dell'Agenzia delle Entrate, per poi essere pubblicati semestralmente sul sito web dell'AdE.

Come sappiamo, i valori OMI rappresentano delle **medie puramente indicative** e non tengono conto delle specificità di ogni singolo immobile (ad esempio, piano,

esposizione, finiture particolari).

Quindi, le indagini di mercato svolte attraverso l'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** ed **agenzie immobiliari locali**, nonché **atti di compravendita immobiliare**, riconsegnano i valori medi di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche ed ubicazioni analoghe al singolo bene da stimare.

Inoltre per la determinazione del valore parametrico delle unità immobiliari esaminate - euro/ mq - **si è tenuto conto di alcuni fattori influenzanti** quali ad esempio:

- tipologia della costruzione;
- zona in cui è ubicata;
- epoca di costruzione, consistenza, disposizione, orientamento;
- grado di rifiniture e stato di conservazione;
- destinazione urbanistica dell'area;
- esistenza o meno di titolo abilitativo edilizio, certificati di abitabilità ed attestato di prestazione energetica.

Infine le cifre così ottenute, moltiplicate per le superfici commerciali utili delle costruzioni, hanno fornito il più prossimo **valore di mercato** per ogni singolo immobile.

Nel caso specifico, avendo un fabbricato in corso di costruzione sito in Pago del Vallo di Lauro in provincia di Avellino, in particolare una villa unifamiliare disposta su tre livelli di cui uno seminterrato, la procedura di stima del suo valore di mercato ha seguito un percorso diverso. Infatti per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in questione è stato utilizzato il *Valore di Trasformazione*.

In linea generale il *Valore di Trasformazione* è un criterio di stima impiegato per determinare il valore di un bene, solitamente un'area edificabile o un immobile da ristrutturare o completare, in base alla sua capacità di **generare un valore futuro** dopo una trasformazione edilizia.

In buona sostanza rappresenta la **differenza** tra il valore di mercato dell'immobile una volta completato e i costi necessari per completare l'opera, ovvero dichiara quanto *vale oggi* il bene considerando il potenziale guadagno finale.

Il metodo per la sua determinazione utilizza questa formula principale:

$$V_t = V_m - \sum C_p$$

In cui:

- V_t : *Valore di trasformazione*

- V_m : Valore di mercato dell'immobile a fine lavori (valore "a nuovo")
- ΣC_p : Somma di tutti i costi di produzione necessari per ultimare l'opera

ed i passaggi operativi sono i seguenti:

1. Stima del Valore Post-Trasformazione (V_m): Si individua il prezzo di vendita dell'immobile finito, basandosi sui prezzi di mercato attuali per beni simili nella stessa zona.
2. Analisi dei Costi (C_p): Si sommano le spese rimanenti, che includono:
 - Costi tecnici di costruzione (materiali, manodopera);
 - Oneri di urbanizzazione e/o spese tecniche residue (direzioni lavori, certificazioni, accatastamenti);
 - Utile del promotore (il profitto atteso da chi investe nell'operazione).

Quindi, per tali motivi, per individuare il prezzo di vendita dell'immobile completato, ci si è avvalsi dei **valori degli immobili indicati dall'OMI** che, come detto in precedenza, si basano sui prezzi di mercato attuali per beni simili nella stessa zona, considerando la loro **ordinarietà** ossia le caratteristiche standard e le condizioni di mercato prevalenti (cfr. § Stima dell'immobile).

Infine, in questo caso, **non essendoci** le condizioni di abitabilità del bene in questione non si è proceduto alla determinazione il valore locativo degli immobili.

Specifichiamo che per determinare l'attuale stato di condizione d'uso degli immobili è stato effettuato un accurato rilievo fotografico, che ha anche fornito le giuste indicazioni in merito al **grado di rifinitura** e del loro **stato di conservazione/manutenzione** (cfr. all. 2).

Controllo della completezza dei documenti (art. 567 c.p.c.), inizio operazioni peritali di accesso agli immobili e reperimento di atti e documenti

In adempimento al mandato conferitomi dall'Ill.mo G.E., dopo verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, II comma, c.p.c., il giorno 25.10.2025 alle ore 10:00, giusta convocazione del avv. Vincenzo Quintarelli, custode giudiziario, presso gli immobili di cui all'incarico siti in Pago del Vallo di Lauro (AV) in Via Masseria n. 19 già Via Provinciale per Lauro, per esaminare il fabbricato in corso di costruzione articolato in piano seminterrato, terra e primo con la pertinenziale area scoperta circostante, così descritto in Catasto Fabbricati:

- Foglio 4 particella 783 (già particella 67 al catasto terreni), Via Masseria n. Snc,

piano S1-T-1, senza rendita catastale;

alla presenza di:

- ... (Quindici - AV - ... - ...) proprietario 500/1000 in regime di comunione dei beni;

davo inizio alle operazioni peritali consistenti nella comparazione visiva e metrica dei descritti immobili, con le planimetrie catastali in mio possesso, e nel rilievo fotografico dell'intera consistenza da stimare (cfr. all. 1).

Inoltre, ai fini del completo espletamento dell'incarico ricevuto, ho fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pago del Vallo di Lauro, ottenendo la documentazione tecnico-amministrativa per la verifica della regolarità edificatoria degli immobili da stimare ed acquisendo le Norme Tecniche di Attuazione relative alla zona compresa nel Programma di Fabbricazione vigente su cui insistono detti immobili (cfr. all. 6).

Considerate le caratteristiche e la tipologia degli immobili da stimare, è stata ipotizzata **la vendita in un solo lotto.**

LOTTO UNICO | FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE SITO ALLA VIA MASSERIA N. 19 IN PAGO DEL VALLO DI LAURO (AV)

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili da stimare sono costituiti da un fabbricato unifamiliare disposto su tre livelli, attualmente in corso di costruzione e parzialmente rifinito, e di un'ampia area pertinenziale che lo circonda, ubicati in Via Masseria nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV).

Descrizione della zona

Il bene staggito è situato in un'area semiperiferica del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale, prospiciente all'asse viario principale che collega i paesi limitrofi e distante circa 1 km dal centro del paese ovvero da enti, uffici e strutture di servizio alle persone.

Dati catastali e confini

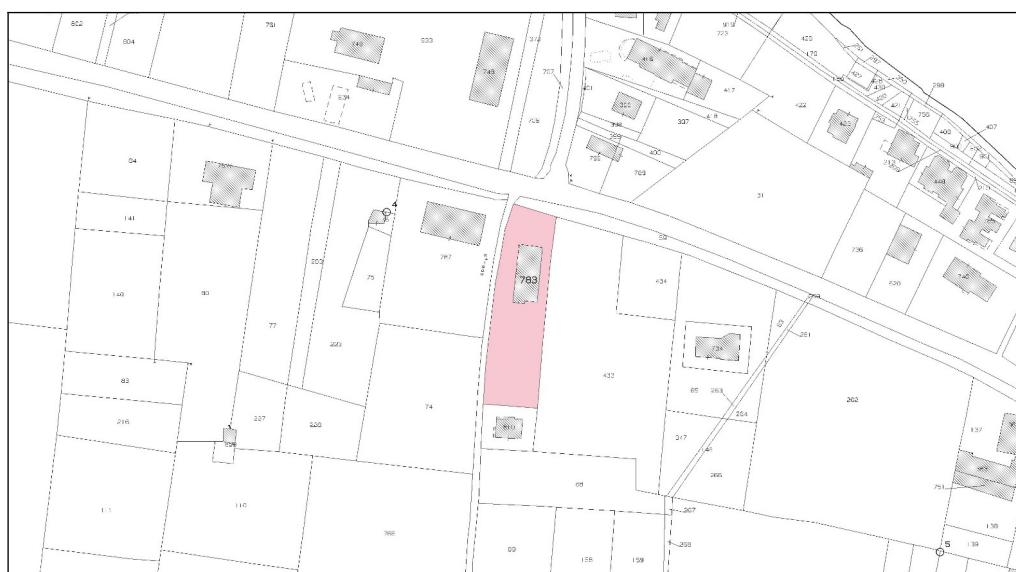
Coordinate: Latitudine 40°53'51.6"N Longitudine 14°35'48.2"E

Fabbricato in corso di costruzione

- Catasto Fabbricati Foglio 4, Particella 783, Categoria F/3;

Corte esterna

- Catasto Terreni Foglio 4, Particella 783, Qualità-Classse ENTE URBANO, Superficie mq. 2685.



I confini della particella 783, in senso orario partendo da nord, sono i seguenti:

- Via Masseria già Via Provinciale per Lauro, particella 433 in altra ditta, particella 433 in altra ditta e Strada Comunale Lenze.

Gli immobili sono attualmente intestati a:

- ... (Quindici - AV - ... - ...) proprietario 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- ... (Nocera Inferiore - SA -) proprietaria 500/1000 in regime di comunione dei beni.

Attuali proprietari ed indicazione del titolo di proprietà

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a:

- ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA)

il ..., ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per edificazione diretta su appezzamento di terreno sito in Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) alla contrada Cirignano e distinto in Catasto Terreni del Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV) al foglio 4, p.lla 67 della superficie di are ventisei e centiare ottantacinque (Ha 00.26.85), acquistato da ... nata a Pago del Vallo di Lauro (AV) il ..., ..., con atto di compravendita a rogito Notaio Gaetano Bellofiore in data 16 novembre 1990, repertorio n. 57826, trascritto ad Avellino il 30 novembre 1990 ai nn. 14675 R.G. e 12609 R. (cfr. all. 3).

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile, in corso di costruzione, risultava in possesso dei proprietari (cfr. all. 1).

Descrizione analitica del bene oggetto di pignoramento

L'immobile da stimare è costituito da un fabbricato, con ampia corte pertinenziale, attualmente censito in Catasto Fabbricati quale edificio in corso di costruzione (F/3) e situato in Via Masseria nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (AV).

Il fabbricato, come già accennato attualmente in corso di costruzione, ha una forma rettangolare e la particella di terreno su cui insiste, di estensione complessiva pari a mq. 2685, è praticamente pianeggiante. L'accesso al fabbricato ed all'ampia corte esterna organizzata in parte a giardino, intorno all'edificio, e pavimentata con lastroni in cemento per la restante superficie, avviene sia dal lato nord direttamente dalla Strada Provinciale per Lauro, ex Strada Statale 403, sia da un cancello scorrevole prospiciente la Strada Comunale Lenze sul lato ovest.

La costruzione ha una struttura portante intelaiata con pilastri e travi in cemento armato, solai di piano e di copertura, a doppia falda, in latero cemento e alcuni divisori interni in laterizi intonacati.

L'edificio, che si sviluppa su tre livelli, è composto da un piano seminterrato, piano rialzato e piano primo sottotetto, tutti collegati da un vano scala situato nell'angolo sud-ovest del fabbricato. Il piano seminterrato, raggiungibile anche mediante una

rampa carrabile collocata sul retro dell'edificio, è rappresentato da un ampio vano destinato a deposito di attrezzi agricoli.

L'ingresso al piano rialzato, destinato ad abitazione, avviene sia dalla corte anteriore prospiciente la strada principale, mediante da due piccole rampe di scale simmetriche, sia dalla scala comune. Il disegno dell'unità abitativa prevede un ingresso-soggiorno-cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

Il piano primo è formato da un ambiente pluriuso con annessa ampia loggia terrazzo prospiciente la strada e l'ingresso principali. Il loggiato oggi presente sul lato est, secondo quanto approvato PdC 04/2014, dovrà essere chiuso per così ampliare lo spazio residenziale.

Il prospetto principale è caratterizzato dal ritmo regolare dei pilastri rettangolari e circolari e dai terrazzi coperti delimitati da parapetti in muratura, con copertine in cotto, e ferro verniciato, che troviamo anche sui due prospetti laterali. Finestre e portefinestre di ampiezza diversa sono presenti su tutte le facciate esterne intonacate e tinteggiate color grigio e bianco.

Terrazzi e logge sono pavimentati con piastrelle in cotto. Il tetto a doppia falda è protetto da guaina bituminosa elastomerica ed ha, lungo il perimetro di copertura, canali di gronda in rame.

È presente solo un minimo di rete elettrica nel piano seminterrato, mentre risulta completa la rete di collegamento per le acque bianche e nere alla fogna comunale.

Gli spazi esterni al fabbricato, nonché le sue facciate e la copertura sono in **discrete** condizioni di manutenzione.

Riepilogando, alla data del sopralluogo, il fabbricato risulta **in corso di costruzione**; sono complete le opere strutturali, murature perimetrali, partizioni interne e l'intonaco al piano rialzato, mentre al piano primo i muri perimetrali realizzati sono intonacati solo esternamente.

Prospetti, ingombro planimetrico ed altezze interne **sono conformi** a quanto riportato in relazione e sui grafici allegati all'ultimo PdC 04/2014 assentito. La distribuzione interna dell'appartamento al piano rialzato esaminata **non corrisponde** con quella riportata sui grafici approvati, come anche al piano primo non è stato completato l'ampliamento dell'ambiente pluriuso residenziale. Anche l'elaborato planimetrico catastale, essendo riferito al primo PdC n. 01/2005, risulta **non conforme** all'attuale stato di consistenza.

Per poter comprendere meglio le descrizioni degli immobili si rimanda alla consultazione del rilievo fotografico e delle planimetrie dello stato attuale (cfr. all.ti 2 e 6).

Verifica regolarità edilizia e urbanistica

Da un punto di vista urbanistico la consistenza attuale, fabbricato e terreno circostante individuati dalla particella 783, è classificata dallo strumento di pianificazione vigente ossia dal Programma di fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 1041 del 10 luglio 1974, come **Zona E Agricola** avente le seguenti prescrizioni:

Destinazioni d'uso consentite:

- Agricola;
- Residenziale ad uso agricolo;
- Edificatoria per strutture edilizie necessarie alla conduzione dei fondi ed alla produzione di prodotti agricoli e lattiero caseari.

Strumento d'attuazione: Concessione di edificare.

Lotto minimo: 2.000,00 mq.

Densità fondiaria:

- 0,05 mc/mq per residenze agricole
- 0,10 mc/mq ,per le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché per gl'impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Altezza massima: 7.60 m.

Numero massimo dei piani: 2; piano seminterrato consentito;

Distanza minima tra gli edifici: 20,00 m.

Distanza minima dai confini: 10,00 m.

Distanza minima dalla strada: 10,00 m.

La costruzione del fabbricato è stata autorizzata dai seguenti atti tecnico-amministrativi:

- La costruzione iniziale, progettata come fabbricato rurale con un piano seminterrato ed uno fuori terra, è stata autorizzata dal Permesso di Costruire n. 01/2005 del 10.01.2005 prot. n. 61;
- In data 11.12.2006 con prot. 3890 è stata rilasciata una Variante al n. 09/2006 che **riduceva** le dimensioni in pianta ed autorizzava la costruzione di un **secondo**

piano fuori terra;

- Il progetto strutturale è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 26.01.2005 al n. 60297 con successive varianti del 08.02.2006 e 13.03.2007;
- La struttura in cemento armato ha avuto il conclusivo collaudo statico il 11.01.2008;
- Successivamente, ai sensi della Legge Regionale Campania n. 19 del 28.12.2009 art. 4 comma 7, è stato chiesto ed autorizzato un **cambio di destinazione d'uso** mediante il Permesso di Costruire n. 04/2010 con prot. 3133 del 02.12.2010. In particolare è stato ottenuto il mutamento di destinazione d'uso per le superfici destinate a pertinenze agricole trasformando ad uso residenziale una parte del piano rialzato e l'intero piano primo;
- Infine è stata prodotta istanza per **l'ampliamento del piano primo**, come regolamentato e consentito dall'art. 6 comma 2 della Legge Regionale Campania n. 01/2011 (Piano Casa), autorizzato con il Permesso di Costruire n. 04/2014 prot. 1161 del 12.05.2014, che consente di estendere la superficie residenziale del primo piano mediante la chiusura del terrazzo coperto posto ad est. Infatti, come si legge dalla relazione tecnica allegata al PdC:

è conforme alla citata norma, in quanto, detto ampliamento:

- *art. 4 c.1 L.R. 01/2011 comprende edifici di volumetria non superiore ai millecinquecento metri cubi;*
- *art. 6 bis L.R. 01/2011 gli immobili di cui al comma 1 è possibile applicare le disposizioni dell'articolo 4 o dell'articolo 5 della presente legge, con l'obbligo di destinare non meno del venti per cento della volumetria esistente ad uso agricolo;*
- *viene applicato su un fabbricato agricolo che insiste su terreno classificato in "Zona E" Agricola in base al programma di fabbricazione adottato dal Comune;*
- *è destinato ad un fabbricato ad uso del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo (cfr. all. 5).*

Per rispondere esaurientemente al quesito postogli, ai fini della sola pubblicità immobiliare, è necessario **ASSEVERARE** che lo stato dei luoghi, rilevato nel corso delle operazioni peritali e descritto nel precedente paragrafo, relativamente a prospetti, sagoma esterna delle piante ed altezze interne **sono conformi** a quanto riportato nell'ultimo PdC 04/2014 approvato.

Contrariamente le tramezzature dell'appartamento al piano rialzato **non corrispondono** a quelle riportate sui grafici approvati, ed anche al piano primo non è stato ancora completato l'ampliamento dell'ambiente pluriuso residenziale. Infine, anche l'elaborato planimetrico catastale, essendo riferito al primo PdC n. 01/2005, **non è conforme** all'attuale stato di consistenza del fabbricato (cfr. all. 4-5-6).

Le irregolarità dei divisori interni potranno essere **rettificate** nel corso dei lavori di completamento del fabbricato perché legittimate dal PdC 04/2014, mentre potrà essere elaborato un regolare **accatastamento** dei 3 piani dell'edificio al termine di detti lavori.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici

- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 21899 R.G. e 1488 R.P. del 24.12.2021 derivante da Concessione a garanzia di debito giusta atto a rogito Notaio Lallo Giuseppe in data 9 dicembre 2021, rep. n. 101058, a favore della società, con sede a Spoltore (PE), c.f. 01236630685 e contro ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., c.f. ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA) il ..., c.f. ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, precisandosi che l'importo del capitale è pari ad euro 178.000,00, quello degli interessi è pari ad euro 2.000,00 e quello dell'ipoteca è pari ad euro 180.000,00.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto ai nn. 22962 R.G. e 19513 R.P. del 30.12.2024 del Tribunale Civile di Avellino con sede ad Avellino, c.f. 80005750643, rep. n. 2153 del giorno 1° agosto 2025 a favore della società ..., con sede a Spoltore (PE), c.f. 01236630685 e contro ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., c.f. ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA) il ..., c.f. ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni.
- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto ai nn. 15415 R.G. e 12937 R.P. del 27.08.2025 del Tribunale Civile di Avellino con sede ad Avellino, c.f. 80005750643, rep. n. 2153 del giorno 1° agosto 2025 a favore della società

con sede a Spoltore (PE), c.f. 01236630685 e contro ..., nato a Quindici (AV) il giorno ..., c.f. ... e ..., nata a Nocera Inferiore (SA) il ..., c.f. ..., per quota di un mezzo (1/2) ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: Al termine dei lavori di completamento del fabbricato si potrà procedere alla redazione della SCA, Segnalazione Certificata di Abitabilità, e dell'APE-Attestato di Prestazione Energetica incaricando un tecnico abilitato.
- Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: non valutabili se non con apposita istruttoria.
- Accertamento di conformità catastale: Elaborato planimetrico non conforme allo stato attuale. Al termine dei lavori di completamento si potrà procedere con un regolare accatastamento incaricando un tecnico abilitato.
- Costi previsti per la regolarizzazione catastale: non valutabili se non con apposita istruttoria.

Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali annue: nessuna
- Spese condominiali ordinarie scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Stima dell'immobile

Per tutto quanto premesso ed analizzato nei paragrafi precedenti e descritto in premessa, si precisa che la valorizzazione dei cespiti è stata condotta, nelle condizioni di **ordinarietà** dei beni staggiti, a valore di mercato, ovvero nello stato di fatto e di diritto dei beni, partendo dai valori di riferimento suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare e disponibili on-line.

Si precisa ancora che il *market value*, che si sottolinea essere appropriato e da teoria, viene chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire a mezzo di una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore

di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione al bene oggetto di stima, sia nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente.

Quanto descritto, ovviamente, è l'iter e il mezzo che consente a chi stima di andare ad **individuare il più probabile valore di mercato.**

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

Come ampiamente descritto in premessa (cfr. § *Descrizione del criterio di stima*) nel caso in questione, per determinare il più probabile valore di mercato del nostro fabbricato **in corso di costruzione**, è stato ritenuto opportuno individuare il suo **Valore di trasformazione**, mediante questa formula:

$$V_t = V_m - \sum C_p$$

Dove:

- V_t : *Valore di trasformazione*
- V_m : *Valore di mercato dell'immobile a fine lavori* (valore "a nuovo")
- $\sum C_p$: *Somma di tutti i costi di costruzione necessari per ultimare l'opera.*

Quindi, prima di tutto, si è proceduto a determinare il *Valore di mercato dell'immobile a fine lavori* (V_m), attraverso **l'individuazione** del valore medio di mercato riferiti ad immobili in condizioni ordinarie con caratteristiche ed ubicazioni analoghe al bene da stimare una volta completato, desunto sia dai valori indicati dall'OMI, sia da atti di compravendita immobiliare, successivamente moltiplicato per la superficie commerciale utile dell'intero compendio da stimare calcolata nel seguente modo.

Per il calcolo della **superficie commerciale utile complessiva**, riportata nella tabella successiva, sono stati utilizzati coefficienti di omogeneizzazione delle superfici accessorie così come indicato nell'all.to C del DPR n. 138/1998.

CALCOLO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE				
Piano	Destinazione d'uso attuale	Superficie commerciale mq.	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale utile mq
Terra	Corte esterna	150,00	0,10	15,00
		2.535,00	0,02	50,70

Seminterrato	Locale deposito	196,00	0,50	98,00
	Scala	20,00	1,00	20,00
Rialzato	Abitazione	150,00	1,00	150,00
	Scale esterne	19,40	1,00	19,40
	Loggia	21,30	0,35	7,46
	Terrazzi	18,10	0,25	4,53
Primo (sottotetto)	Abitazione	150,00	1,00	150,00
	Loggia	25,00	0,35	8,75
		29,00	0,10	2,90
	Terrazzi	26,16	0,25	6,54
Totale superficie commerciale utile mq.				533,28

Riportiamo il risultato dell'interrogazione effettuata on-line presso l'OMI e gli esiti di una compravendita di un bene analogo situato proprio in prossimità del nostro immobile (cfr. all. 7), a seguire, la **valutazione del cespite al termine dei lavori**.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO

Comune: PAGO DEL VALLO DI LAURO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	
Ville e villini	NORMALE	680	800	L	2,6	3,3	L
Ville e villini	Ottimo	800	920	L	3,3	3,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

ATTO DI COMPRAVENDITA (cfr. all. 7)							
ID	FOGLIO	P.LL A	TIPOLOGIA	ANNO STIPULA	CONSISTENZA MQ	ZONA OMI	PREZZO
9695798	4	425	Abitazioni di tipo civile (A/2)	09/2024	243,00	B1	140.000,0 0

Questi dati, infine, attraverso una loro opportuna rivisitazione, hanno restituito una valorizzazione unitaria pari a **700,00 €/m²** per superficie commerciale utile.

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL TERMINE DEI LAVORI			
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE UTILE MQ.	VALORE UNITARIO EURO/MQ	VALORE TOTALE EURO
Abitazione unifamiliare e corte esterna	533,28	700,00	373.296,00
Si arrotondano a			374.000,00

Nel prosieguo della determinazione del *Valore di Trasformazione*, dato che l'immobile si trova in uno stato di grezzo parziale (struttura con murature perimetrali intonacate e copertura impermeabilizzata), e mancano tutte le opere interne, gli impianti, gli infissi e le finiture, per un **livello di finitura medio** abbiamo dei costi di completamento compresi tra **400 e 600 euro/mq**.

Quindi, nella seguente tabella, riportiamo tutti i costi necessari per completare l'edificio ed altre spese connesse all'intervento.

SOMMA DI TUTTI I COSTI DI PRODUZIONE NECESSARI PER ULTIMARE L'OPERA			
Descrizione	Superficie commerciale utile mq.	Costo unitario al mq	Costo parziale euro
Appartamenti al piano rialzato e primo	300,00	500,00	150.000,00
Completamento Scale / Loggia / Deposito (a corpo)			10.000,00
Sistemazione esterna del giardino (a corpo)			10.000,00
Spese tecniche (Direzione lavori, certificazioni, accatastamenti, etc.)			15.000,00
Profitto atteso dall'imprenditore			17.000,00
Costo totale			202.000,00

In sintesi possiamo finalmente ottenere il valore di mercato attuale dell'abitazione

PCA

unifamiliare in corso di costruzione fissato nel suo *Valore di trasformazione*, che otteniamo così: $V_t = V_m - \sum C_p$

VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'IMMOBILE DA STIMARE	
Descrizione	Euro
Valore di mercato dell'immobile al termine dei lavori	374.000,00
Costi di produzione necessari per ultimare l'opera	- 202.000,00
Valore di trasformazione = Valore di mercato attuale	172.000,00

Il consulente tecnico d'ufficio con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte e n. 9 allegati, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Certificato notarile ed atto di provenienza degli immobili
4. Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
5. Documentazione tecnico – amministrativa
 - Permesso di Costruire n. 01/2005 del 10.01.2005 prot. n. 61
 - Variante al P. di C. n. 09/2006 con prot. 3890 del 11.12.2006
 - Deposito del progetto strutturale in data 26.01.2005 al n. 60297
 - Permesso di Costruire n. 04/2010 con prot. 3133 del 02.12.2010
 - Permesso di Costruire n. 04/2014 prot. 1161 del 12.05.2014
6. Grafici dello stato attuale degli immobili
7. Schede atti di compravendita immobili analoghi
8. Scheda sintetica degli immobili
9. Attestazione di invio alle parti della relazione.

Avellino, 14 maggio 2025

Con osservanza
Il CTU
Arch. Pellegrino Carullo