

TRIBUNALE DI AVELLINO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura: n. 55/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Patrizia Grasso

Creditore procedente: [REDACTED]

[REDACTED] Immobiliare Santalessandra S.r.l.

Data udienza: 27.10.2025

RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO DI PARTE

La sottoscritta geom. Nicolina Marena, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominata nella procedura esecutiva immobiliare n. 55/2023 R.G.E., espone quanto segue in merito alle osservazioni formulate dal Consulente Tecnico di Parte, [REDACTED] relativamente alla relazione tecnica già depositata agli atti.

1. Inquadramento dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato a destinazione residenziale, con annessa corte esclusiva, sito nel Comune di Cervinara (AV), e risulta catastalmente identificato come segue:

- Catasto Fabbricati: foglio 7, particella 1691 sub. 5 (categoria A/7);
- Catasto Terreni: foglio 7, particella 1691 (ente urbano).

L'intera particella 1691 ha una superficie catastale complessiva di are 12 e centiare 40, e comprende:

- la porzione pignorata (p.lla 1691sub. 5, oggetto della procedura);
- la restante porzione del fabbricato (p.lla 1691 sub. 3), non oggetto della presente procedura e di proprietà di terzi.

2. Inquadramento urbanistico e vincoli

Dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente nel Comune di Cervinara, l'intera particella 1691 ricade in zona territoriale omogenea:

- "B3 - Insediamenti urbani da riqualificare", nella quale gli interventi sono ammessi esclusivamente mediante Piano Particolareggiato convenzionato.

Inoltre, sull'area gravano vincoli sovracomunali, in particolare:

- parte della particella 1691, secondo la Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Frana, ricade in Zona AM, ossia: "Area potenzialmente interessata dal transito e dall'accumulo di miscele acqua-sedimento";
- parte della medesima particella è soggetta a Vincolo Paesaggistico dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in relazione alla presenza del Fosso S. Cosimo.



3. Abusività e non sanabilità dell'immobile

A seguito delle verifiche effettuate, si evidenzia che:

- la costruzione è stata realizzata in assenza di titoli edilizi abilitati e senza intervento urbanistico preventivo, ossia senza autorizzazione alla lottizzazione convenzionata, come prescritto dalla normativa urbanistica vigente all'epoca dell'intervento (Programma di Fabbricazione);
- non sussistono le condizioni per l'accertamento di conformità, in quanto l'opera non è conforme né alla disciplina urbanistica vigente al momento della sua realizzazione, né a quella attuale (PUC), che prevede l'attuazione degli interventi esclusivamente mediante Piano Particolareggiato convenzionato.

Ne consegue che non è possibile procedere a sanatoria edilizia, e l'immobile deve considerarsi abusivo e non sanabile. Inoltre, l'unità immobiliare non è idonea all'uso abitativo, sia sotto il profilo igienico-sanitario che strutturale.

Alla luce di quanto sopra, la demolizione integrale della porzione pignorata e il ripristino dello stato dei luoghi costituiscono, allo stato attuale, l'unica soluzione legittima e percorribile.

4. Stima dei costi di demolizione e valutazione dell'immobile

Il computo metrico estimativo relativo alla demolizione è stato redatto adottando il prezzario regionale dei lavori pubblici, fonte ufficiale per la determinazione dei costi.

Inoltre, è stato applicato un ribasso del 15%, prassi comune per appalti di tale natura, a seguito del quale i costi complessivi di demolizione sono stati stimati in:

- € 46.750,00 per lavori;
- € 1.500,00 per spese tecniche e onorario professionale;
- Totale complessivo: € 48.250,00.

Il computo comprende:

- operazioni di demolizione;
- trasporto dei materiali di risulta;
- smaltimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata;
- altre spese accessorie.

Non è stato previsto il recupero dei materiali demoliti, poiché non economicamente conveniente, per le seguenti motivazioni:

- la muratura in tufo richiederebbe onerose operazioni di pulizia, non giustificate economicamente;
- il legno lamellare risulta in parte compromesso da marcescenza e comunque trattato, quindi non idoneo né al riutilizzo né come legna da ardere, in virtù delle vigenti normative antinquinamento;
- gli elementi metallici risultano ossidati e idonei al riuso; il loro eventuale riutilizzo, pur possibile, non sarebbe economicamente rilevante.

Considerato che il fabbricato è abusivo e da demolire, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura è stato stimato in € 28.000,00, riferito al solo valore del lotto commerciabile libero da manufatti abusivi e detratta la superficie riferibile alla particella 1691 sub. 3 (non oggetto di pignoramento).



Detraendo i costi di demolizione, si rileva che il valore economico complessivo dell'immobile è negativo, in quanto i costi superano il valore del suolo.

Conclusioni

In risposta alle osservazioni del Consulente Tecnico di Parte, si conferma quanto segue:

- la non sanabilità dell'immobile per carenza conformità edilizia e urbanistica;
- la necessità della demolizione totale quale unico intervento ammissibile;
- la correttezza del computo dei costi, redatto secondo criteri tecnici, economici e normativi riconosciuti;
- il valore negativo della stima, determinato dai costi elevati di demolizione.

Si rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Serino, 16.10.2025

Il C.T.U.
Geom. Nicolina Marena

