



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 84/2023 RGE

... / ...

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

---



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

**PREMESSA**

---

Nella procedura di esecuzione immobiliare n. **84/2024** del R.G.E. ... contro ..., in data 02.10.2023 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 alleggi 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**

---

Per la individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo si adotterà un unico metodo, ovvero la stima sintetica a riguardo del più probabile



valore di mercato.

Tale metodo viene elaborato attraverso il reperimento di valori di mercato di immobili analoghi riferiti ad un parametro unitario, identificato nel costo al metro quadrato.

Si precisa che 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 e, comunque, nel pieno rispetto della norma UNI 10750/2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C. 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 ragguaglio**, le superfici accessorie a quella principale.

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

In particolare per la determinazione del valore parametrico delle unità immobiliari esaminate - euro al mq - **si è tenuto conto di alcuni fattori condizionanti** 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.

Parimenti per determinare il **valore locativo degli immobili** è stato utilizzato il metodo di stima sintetico. Infatti dopo aver individuato il valore locativo parametrico di mercato attuale - euro/mq x mese - e moltiplicato per le dimensioni delle singole unità immobiliari, è stato ottenuto il valore locativo mensile per ciascun cespite.

Risulta opportuno precisare che per determinare l'attuale stato di condizione d'uso delle singole unità immobiliari è stato impiegato l'accurato e puntuale rilievo fotografico (cfr. allegato 2), che ha anche fornito le giuste indicazioni in merito al **grado di rifinitura degli immobili e del loro stato di conservazione/manutenzione**.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

---

**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., comunicavo alle parti, mediante PEC, la data d'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso gli immobili di cui all'incarico il giorno 24.02.2024 alle ore 09:30.

Tale giorno ed all'ora disposta, recatomi sui luoghi in questione siti in San Martino Valle Caudina (AV) alla Via Cesinola, alla presenza di:

- ... (...);

proprietaria dei seguenti cespiti:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale, Sezione Urbana, **Foglio 2, Particella 544, Subalterno 1**, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 10,5 Vani, Superficie Catastale 218 mq escluse aree scoperte 214 mq, Rendita catastale Euro 840,53, Indirizzo Via Cesinola snc Piano T-1;
- Unità immobiliare a destinazione residenziale, Sezione Urbana, **Foglio 2, Particella 544, Subalterno 2**, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 15,5 Vani, Superficie Catastale 553 mq escluse aree scoperte 536 mq, Rendita Catastale Euro 1.040,66, Indirizzo Via Cesinola Snc Piano T-1;
- Unità immobiliare ad uso deposito in Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, **Foglio 8, Particella 2145, Subalterno 1**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie Catastale 40 mq, Rendita Catastale Euro 18,59, Indirizzo Via Cesinola snc Piano T;

e dell'Avv. Marco Tecce, custode giudiziario degli immobili, davo inizio alle operazioni peritali consistenti nella comparazione visiva e metrica delle unità residenziali descritte e individuate dalla particella 544 sub 1 e 2 con le planimetrie catastali in mio possesso e nel rilievo fotografico di detti ambienti interni. Avendo riscontrato una diversa disposizione dei tramezzi dell'intero piano primo del sub 2, ho disposto un ulteriore sopralluogo al fine di poter esaminare e rilevare la restante consistenza immobiliare (cfr. all.to 1).

Quindi così come stabilito nel corso del primo accesso, il giorno 16.03.2024 alle ore 09:30 presso i medesimi immobili ed alla presenza di:

- ... (...);
- Geom. Ciro Preziosi, collaboratore dello scrivente;

ho proseguito nel rilevare gli immobili relativi al sub 2 e collocati al piano primo, del piccolo



deposito definito dalla p.lla 2145 sub 1, nonché ho effettuato il rilievo fotografico degli spazi esterni pertinenziali e di tutte le facciate dell'intero complesso edilizio.

Inoltre, ai fini del completo espletamento dell'incarico ricevuto, ho fatto richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Valle Caudina, 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 Piano Urbanistico Comunale vigente su cui insistono detti immobili (cfr. all.to 5).

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

### **Formalità rinvenute sui beni staggiti**

---

Si riportano a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli, effettuate a mezzo ispezioni ipotecarie telematiche nn. T 3427 - T3476 - T3502 del 02.08.2024 che verranno cancellate dalla procedura a vendita effettuata (cfr. all.to 3).

### **Ispezione Numero T 3427 del 02.08.2024 e n. T3476 del 02.08.2024**

Note individuate 3

Annotamenti in calce individuati 0

Comune di SAN MARTINO VALLE CAUDINA(AV)

Catasto Fabbricati Foglio 2 Particella 544 Subalterno 1

Catasto Fabbricati Foglio 2 Particella 544 Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1

ISCRIZIONE del 04.04.2008 - Registro Particolare 1168 Registro Generale 7283

Pubblico ufficiale D'AMORE PELLEGRINO Repertorio 205809/30823 del 20.03.2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2

TRASCRIZIONE del 21.06.2013 - Registro Particolare 8768 Registro Generale 10786

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2193/2013 del 28.05.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI



PCA

Nota disponibile in formato elettronico

3

TRASCRIZIONE del 19.07.2023 - Registro Particolare 11044 Registro Generale 13070

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1487 del 23.06.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

### **Ispezione Numero T 3502 del 02.08.2024**

Note individuate 1

Annotamenti in calce individuati 0

Comune di SAN MARTINO VALLE CAUDINA(AV)

Catasto Fabbricati Foglio 8 Particella 2145 Subalterno 1

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1

TRASCRIZIONE del 19.07.2023 - Registro Particolare 11044 Registro Generale 13070

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1487 del 23.06.2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

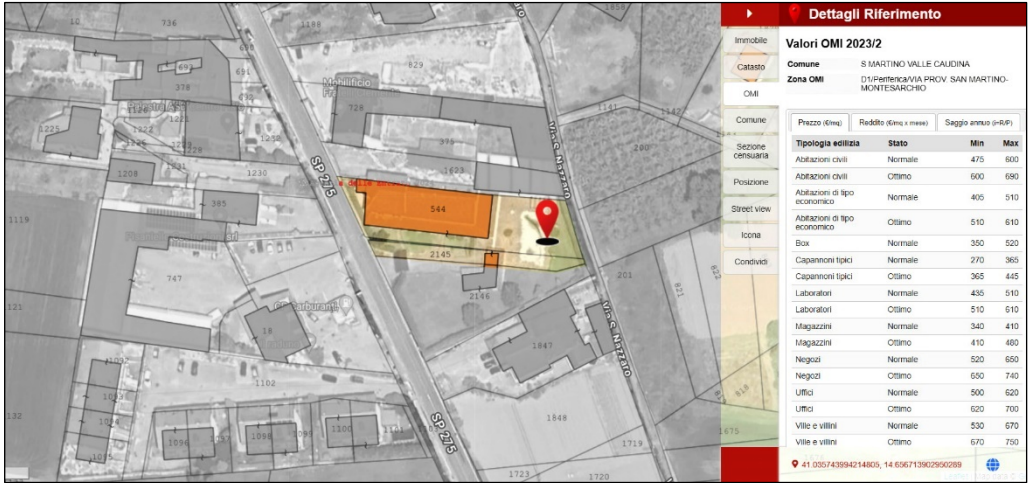


LOTTO UNICO | VILLA DUPLEX BIFAMILIARE CON DEPOSITO, PISCINA E PERTINENZE IN VIA CESINOLA SNC IN SAN MARTINO VALLE CAUDINA (AV)

Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

La consistenza immobiliare oggetto di perizia è costituita da un fabbricato per civile abitazione, **una villa duplex bifamiliare pluripiano**, più deposito con terreno circostante, avente un lato a confine con proprietà e tre lati circondati dalla corte esclusiva adibita a giardino. La costruzione ha accesso dalla strada provinciale per Montesarchio, denominata nel tratto urbano via Cesinola, in prossimità della stazione ferroviaria del Comune di San Martino Valle Caudina, al limite del perimetro urbano (cfr. all.to 2).

Da un punto di vista censuario ed urbanistico ubicata in fascia **Periferica** cosiddetta “Via Provinciale San Martino-Montesarchio” con codice di zona **D1**, microzona catastale n. **1**. L'appetibilità commerciale risulta essere **men che discreta, con valori stabili dell'Osservatorio “O.M.I.” nell'ultimo decennio**. Detta zona è caratterizzata da fabbricati unifamiliari a bifamiliari con area circostante pertinenziale, distribuite, come nel caso specifico, generalmente su due livelli.



Sotto il profilo urbanistico il fabbricato si presenta con due unita adiacenti, collegate tra di loro al piano terra ed entrambe su due livelli, sostanzialmente autonome con ingressi separati, aventi una zona giorno al piano terra ed una zona notte al piano primo. L'ampio spazio esterno pertinenziale in comune è sistemato a giardino con piscina.

L'epoca di costruzione del corpo principale risale ad un periodo antecedente al 1° settembre 1967, così come dichiarato nell'atto di compravendita n. rep. 9344/ 2614 del 21.12.1990 per notaio dott. Luigi Solimene.

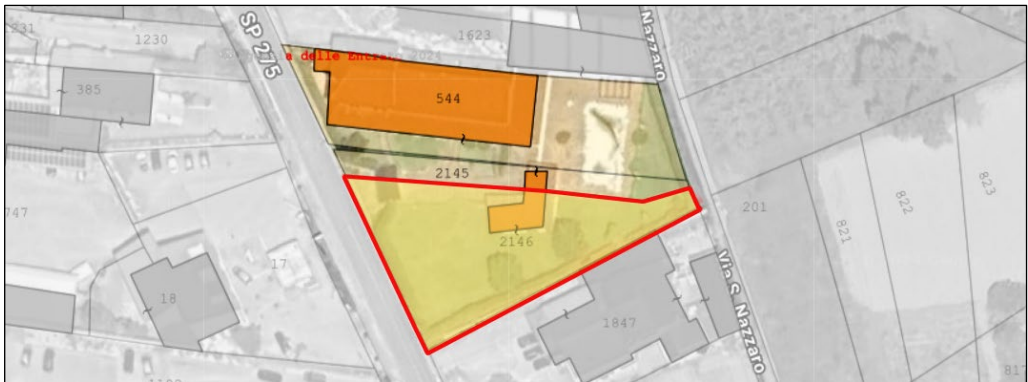
Ai fini della **pubblicità immobiliare** va evidenziato che il compendio, così come si trova



all’attualità, include immobili in proprietà ditta aliena, **estranei** alla procedura *de quo*. Ossia, all’interno del perimetro fisico del complesso immobiliare, consistente in muro di cinta in blocchi di tufo dell’altezza di 2 metri circa, risulta un’unità immobiliare, riportata in Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 8 mappale **2146, non oggetto di pignoramento**, in ditta aliena e, come detto, estranea alla procedura. Tali immobili sono di proprietà di ... nata a ..., codice fiscale ....

Detta porzione di terreno è evidenziata [nella sovrapposizione a seguire tra ortofoto e mappa vegis] con poligono rosso e campitura gialla.

Altresi, le particelle **544 e 2145**, in arancione e con i terreni graffiati, sono quelle oggetto di pignoramento e della perizia.



**Dati catastali e confini**

Nella tabella sintetica a seguire, si riportano i dati catastali dei beni oggetto di pignoramento.

**CATASTO FABBRICATI**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
2	544	1	VIA CESINOLA n. SNC Piano T-1	A07	02	10,5 vani	R. Euro 840,53
2	544	2	VIA CESINOLA n. SNC Piano T-1	A07	01	15,5 vani	R. Euro 1040,66
8	2145	1	VIA CESINOLA n. SNC Piano T	C02	01	12 m²	R. Euro 18,59

**CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
--------	------------	-----	---------	--------	----	-----	----	-----------------------	--------------------	---------





2	544		ENTE URBANO		0	11	82			0000001
8	2145		ENTE URBANO		0	02	68			0000001

## ELENCO INTESTATI

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
... nata a ...	...	Proprietà	1000/1000

## Ubicazione e confini

- Coordinate del Compendio: Latitudine 41° 2'8.94"N Longitudine 14°39'22.71"E
- Per quanto concerne i confini, in riferimento alla mappa Wegis, partendo da nord, in senso antiorario: Foglio 2 mappale 1623, strada comunale Via Cesinola, Foglio 8 mappale 2146, strada comunale Via S. Nazzaro.

## Attuali proprietari ed indicazione del titolo di proprietà

Gli immobili in oggetto sono di proprietà della debitrice esecutata e sono pervenuti in forza di acquisto per compravendita n. rep. 9344/2614 del 21.12.1990 del notaio Luigi Solimene trascritto in Avellino il 04.01.1991 al n. reg. part. 138 e n. reg. gen. 147 (cfr. all.to 3).

## Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla debitrice esecutata (cfr. all.to 1).

## Descrizione analitica del bene oggetto di pignoramento

La consistenza immobiliare è costituita da un fabbricato, di due piani fuori terra, composto da due unità immobiliari, subalterni 1 e 2 della particella 544, con annesso terreno pertinenziale e al contorno, con piscina e piccolo deposito definito dalla particella 2145 sub 1 (cfr. all.to 2 e 4).

## FABBRICATO FOGLIO 2 PARTICELLA 544 SUB 1

L'unità in questione è quella posizionata nel corpo di fabbrica più verso la strada Cesinola, nella porzione di lotto orientato ad ovest, che si presenta con una pianta a forma quadrata,



annesso terreno di pertinenza su cui insiste un porticato, in aderenza ai due prospetti principale e laterale del fabbricato. L'abitazione consta, al piano terra, di un ingresso in zona living con soggiorno con termocamino, cucina, bagno, cantina, lavanderia ed una scala che consente l'accesso al piano primo, costituito da tre camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio (cfr. all.to 2 e 6).

Il computo delle superfici è sinteticamente riportato nella tabella di riepilogo a seguire. Ai fini del **calcolo analitico** delle superfici lorde, residenziali e commerciali si rimanda all'allegato specifico riportato nella scheda sintetica.

	Mq	Mq commerciali
Superficie Lorda Calpestabile	236,96	237,00
Superficie non residenziale	40,75	41,00
Superficie esterna	1.182,00	118,00
Totale		393,00

#### FABBRICATO FOGLIO 2 P.LLA 544 SUB 2

L'unità in questione, rappresentata dal corpo di fabbrica verso l'interno della proprietà, si presenta con una pianta rettangolare, annesso terreno di pertinenza, su cui vi è un porticato in aderenza al prospetto principale del fabbricato ed una piscina nella corte laterale.

Al piano terra vi è un ampio ambiente tavernetta, con zona bar, camino centrale, pranzo, cucina e bagno, un ingresso, ambiente soggiorno con scala per il piano superiore, disimpegno con accesso a bagno, deposito con spazio caldaia, zona pranzo. Da quest'ultima, nonché dalla zona porticato, si accede all'ampio soggiorno vetrato, con cucina ad isola e dispensa, ubicati verso il prospetto laterale est lato piscina.

Al piano primo mansardato vi sono tre camere da letto con annessi spogliatoi, due bagni, due ripostigli ed una lavanderia con spazio caldaia (cfr. all.to 3).

Il computo delle superfici è sinteticamente riportato nella tabella di riepilogo a seguire. Ai fini del **calcolo analitico** delle superfici lorde, residenziali e commerciali si rimanda all'allegato specifico riportato nella scheda sintetica.

	Mq	Mq commerciali
Superficie Lorda Calpestabile	543,54	544,00
Superficie non residenziale	-	-
Superficie esterna	Computata nella tabella precedente	Computata nella tabella precedente
Totale		544,00

Dal punto di vista costruttivo il corpo di fabbrica è di **tipo misto eterogeneo**, in muratura e pilastri in c.a., presupponendo in fondazione un cordolo rettangolare di conglomerato cementizio armato, su cui poggiano i paramenti in muratura portante, realizzata con pietra



e mattoni. I solai sono in laterizio con travetti in c.a.p. e pignatte, la copertura a falde in c.a. con sovrastante manto di tegole di tipo portoghesi e canali di raccolta delle acque meteoriche in lamiera preverniciata.

Le facciate sono intonacate con intonaco tradizionale, gli infissi esterni sono in alluminio - legno a taglio termico con persiane alla romana a lamelle orientabili in alluminio preverniciato, mentre gli infissi interni sono in legno impiallacciato e/o laccato.

Le rifiniture interne sono ottime, superiori alla media, con pavimentazione in monocottura, gres porcellanato e parquet, rivestimenti di marmo e legno sulle scale e ceramica nelle cucine e nei bagni. Nell'abitazione individuata dal sub 1 vi è un termocamino che alimenta numerosi radiatori in acciaio preverniciato. L'altro immobile (sub 2) ha due impianti di climatizzazione inverno-estate, con relative caldaie, pompe di calore e terminali, distinti per ogni piano.

#### DEPOSITO FOGLIO 8 P.LLA 2145 SUB 1

L'unità in questione è un deposito della superficie commerciale di 12 mq circa. In adiacenza e contiguità vi è una tettoia per ricovero auto della superficie coperta di 40 mq circa, **non oggetto di pignoramento** e in proprietà aliena ed estranea alla procedura.

Il deposito si presenta con una struttura portante in muratura di tufo, tetto ad unica falda spiovente con finitura a coppi. In adiacenza, come anticipato, è stata realizzata una elegante tettoia, con telaio portante in legno impregnato in autoclave, finitura all'intradosso in perlinato e copertura in coppi, utilizzata come posto auto coperto (cfr. all.to 3).

Il computo delle superfici è sinteticamente riportato nella tabella a seguire.

	Mq	Mq commerciali
Superficie non residenziale	12,00	12,00
Superficie esterna	268,00	27,00
Totale		39,00

#### Verifica regolarità urbanistica

Da un punto di vista urbanistico la consistenza, fabbricato con accessori e terreno circostante, è classificata dal Piano Regolatore Generale vigente successiva, approvato con Decreto n. 2 del 14.05.2003 del Presidente della Provincia, pubblicato sul B.U.R.C. n. 44 del 29.09.2003, come riportato sul Certificato di destinazione Urbanistica del 23.01.2014 prot. 78, relativo alla p.lla 544 subb.1- 2 che cita (cfr. all.to. 5):

*ZONA B (completamento rado del tessuto periurbano marginale) con i seguenti indici:*

*Le zone "B2" comprendono le aree marginali edificate, av'nni destinazione d'uso prevalentemente*



*residenziale e/o misto residenziale, nonché commerciale. Per dette zone periferiche, di edificazione diffusa e discontinua, sono previsti interventi di completamento rado. Il piano si attua in zona mediante concessione diretta. Sono ammesse ristrutturazioni edilizie a parità di volumetria preesistente, o nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. In tale ultimo caso deve essere rispettata anche la dimensione minima del lotto. L'edificazione avverrà mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri:*

- $I_t$         0,45 mc/mq
- $I_f$         0,93 mc/mq
- $R_e$         0,60 mq/mq
- $H$          8 m
- $N_p$         2 (oltre seminterrato e sottotetto)
- $D_f$         10 m
- $D_c$         5 m (o a confine per pareti non finestrate)
- $D_s$         si applica l'art. 38 delle Norme di Attuazione.

Per rispondere esaurientemente al quesito postogli, ai fini della sola pubblicità immobiliare, è d'uopo **ASSEVERARE** sin da subito che il compendio presenta **notevoli difformità** a riguardo dei titoli abilitativi edilizi, **sia ordinari che straordinari**, rilasciati sui beni staggiti nel corso degli anni.

Tuttavia, va parimenti **detto che, post rilascio dei predetti titoli, il compendio non è mai stato oggetto di accertamento di conformità**, valevole ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 e 37 del T.U. sull'edilizia DPR n. 380/2001, **né di sanzioni**, disciplinate utilmente dagli articoli 31 e fino all'art. 34 del richiamato Testo. Dappiù va evidenziato che le ultime variazioni al Testo introdotte dal decreto legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, sono ancora in **via di recepimento** da parte delle Pubbliche Amministrazioni che dovranno, causa di forza maggiore, parametrare le modifiche introdotte dal D.L. in funzione degli specifici e peculiari strumenti urbanistici localmente vigenti.

In parole povere esistono dei provvedimenti edilizi abilitativi che sono in parte non ultimati, in parte difformi, giammai accertati dalla P.A..

Premessa fatta, nel presente paragrafo verranno elencate le difformità rilevate, suggerite, sempre ai fini della pubblicità immobiliare, le possibili strade per ricondurre nell'alveo della legalità l'immobile staggito. A margine verrà effettuata una decurtazione percentuale sul valore unitario colpito per metro quadro commerciale, proprio in considerazione delle difformità rilevate.

Come accennato, l'epoca di costruzione del corpo principale risale ad un periodo antecedente al 01.09.1967.



Urbanisticamente la consistenza è stata costruita con le seguenti autorizzazioni:

- 1) Per quanto riguarda la p.lla 544 sub 2 (ex 543 sul titolo di proprietà) è stata presentata richiesta di condono edilizio, in ditta ..., necessario per sanare la realizzazione di opere murarie di manutenzione straordinaria, consistenti in ricostruzione di solai su un capannone monopiano, a copertura piana, eseguita in assenza di autorizzazione, legittimate con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 159/86 prot. 1672;
- 2) Sempre per la p.lla 544 sub 2, in seguito, è stato richiesto, da parte di ..., Permesso di Costruire con prot. 822 del 04.02.2005 per opere relative ad un mutamento di destinazione urbanistica, opere edilizie (copertura a falde sulla copertura piana praticabile e realizzazione di una piscina), autorizzate con Permesso di Costruire n. 02/2005 del 27.06.2005 con progetto a firma arch. Italo Luigi Urciuolo, iscritto all'Ordine degli Architetti con il n. 464 comunicazione di Inizio Lavori del 05.05.2006. Per tali opere è stata effettuato deposito al Genio Civile di Avellino con prot. 0739070/2007 del 03.09.2007 per cambio di destinazione d'uso e realizzazione di una copertura (sopraelevazione di un fabbricato) autorizzato con n. 64943 del 31.08.2007 con le seguenti figure professionali:
  - Progettista Arch. Italo Luigi Urciuolo, iscritto all'Ordine Architetti Provincia Avellino n. 464;
  - Progettista Strutturale Ing. Gerardo Tomeo iscritto Ordine Ingegneri Provincia Avellino n.1987;
  - Direttore dei Lavori ing. Antonio Tangredi Ordine Ingegneri Provincia Avellino n.2176;
  - Geologo dott. Antonio Carovello Ordine Geologi Reg. Campania n. 1894;
  - Collaudatore in C.O. Ing. Guido Di Dio Ordine Ingegneri Provincia Avellino n.981.

Dall'esame della documentazione ricevuta è emerso che detta pratica è configurata come una verifica dei maschi murari, priva di un calcolo della copertura a falde, che però è presente nei grafici esecutivi. Inoltre, **non risulta amministrativamente conclusa mediante l'emissione del certificato di collaudo statico.**

- 3) Infine per l'intero corpo di fabbrica censito come p.lle 544 sub 1 e 2 è stato richiesto con prot. 6571 del 05.09.2007, da parte di ... unitamente alla figlia ..., Permesso di Costruire per ricostruzione fabbricato (p.lla 544 sub 2) con variazione di destinazione d'uso, costruzione di porticato in c.a., lungo tutto il prospetto principale dell'intero corpo di fabbrica, costruzione di uno spogliatoio e costruzione di una pensilina per ricovero automobili, assentiti con provvedimento rilasciato con n. 90/2007 del 28.07.2010 sulla base del progetto architettonico a firma Ing. Guido Di Dio Ordine Ingegneri Provincia Avellino n. 981 (cfr. tutta la documentazione dell'allegato 5).

Si fa presente che, per tali opere non è stata presentata alcuna pratica presso il Genio Civile di Avellino sia riguardo al porticato che ai due corpi di fabbrica oggetto di ricostruzione.



In riferimento alle autorizzazioni precedenti, al fine di chiarire l'attuale legittimità della consistenza non facilmente rilevabile, si ritiene necessario effettuare una sintesi cronologica dei processi architettonici e strutturali effettuati sulla consistenza.

Per cui, con il provvedimento **al punto 1**, è stato iniziato il processo di legittimazione del capannone, attraverso delle attività edilizie che hanno contribuito alla prima trasformazione del corpo di fabbrica in immobile a destinazione residenziale, situazione legittimata completamente con il provvedimento **al punto 2** relativo ad un mutamento di destinazione urbanistica e realizzazione di copertura a falde sulla copertura piana praticabile con contestuale realizzazione di una piscina.

Nel calcolo depositato, basato principalmente su una verifica dei maschi murari per sopraelevazione di un fabbricato, ai sensi della normativa vigente all'epoca ossia del D.M. 16.01.1996, si evincono effettivamente un incremento dei muri perimetrali, delle opere di consolidamento in fondazione ed in elevazione e, come già detto, **nessun calcolo della copertura a falde**, ma solo una verifica di un solaio piano denominato di copertura, per cui, su una tavola specifica compare solo la parte grafica con geometria a falde ed annesse armature.

Inoltre, dai rilievi effettuati sono emerse delle difformità, in particolare:

- un colmo sfalsato, sull'unità identificata come p.lla 544 sub 2, che comporta **altezze di colmo e di gronda diverse per le due falde implicando** un innalzamento di tutta la falda verso il lato del prospetto principale;
- la piscina, tra l'altro strutturalmente non definita, con una sagoma di dimensioni diverse e con un posizionamento planimetrico difforme al progetto presentato ed assentito con i citati provvedimenti, ma conforme alla pianta catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio.

In riferimento al **punto 3**, relativo all'ultimo provvedimento, rilasciato per la costruzione di un porticato in c.a., la ricostruzione di una tettoia, precedentemente in acciaio, verso il lato piscina, inglobata nella tettoia che avvolge sui tre lati il fabbricato, oggi zona soggiorno-cucina a piano terra dell'attuale p.lla 544 sub 2, e, infine, la costruzione di un deposito con tettoia per il ricovero auto, possiamo aggiungere quanto segue:

- Il porticato che si sviluppa, lungo tutto il prospetto principale e sulla zona laterale del fabbricato verso via Cesinola, è stato **realizzato con materiali diversi** da quelli dichiarati ossia con strutture in legno, difforme rispetto ai grafici assentiti, su quali è assente tutta la parte ubicata sul prospetto laterale di via Cesinola, ed inoltre, con i pilastri posizionati a distanza insufficienti dai confini non rispetta le distanze minime inderogabili previste dalle norme civili ed urbanistiche vigenti;
- In merito alla tettoia in acciaio oggetto di ricostruzione, oggi zona soggiorno-cucina a piano terra dell'attuale p.lla 544 sub 2 e riportata sulle attuali planimetrie catastali



come **portico**, non vi è alcuna traccia sui provvedimenti precedenti e, per cui, non è chiaro in quale epoca e con quale provvedimento sia stata precedentemente legittimata;

- La copertura sulla p.lla 544 sub 2 viene riportata sui grafici ad unico colmo con uguali altezze alla gronda pur essendo, come già detto, a colmo sfalsato e con altezze della falda alla gronda ed al colmo superiori a quanto assentito;
- Sull'intera consistenza immobiliare, ai fini del rilascio dei vari provvedimenti, non sono stati mai effettuate, negli elaborati presentati, **delle verifiche che attestino il rispetto dei parametri urbanistici**, su distanze, volumetria e rapporto di copertura;
- Tutti i manufatti richiesti e realizzati non sono stati oggetto di calcolo strutturale depositato al Genio Civile competente, per cui, in totale assenza di Autorizzazione Sismica ai sensi della norma vigente;
- Attualmente in merito alle citate attività edilizie non risultano presso l'ufficio tecnico comunale comunicazioni di ultimazione lavori e richieste di agibilità.

Da quanto espresso è facilmente intuibile che **la legittimità dell'immobile non è attestabile**, poiché i vari provvedimenti ricevuti non individuano chiaramente l'oggetto di intervento, le relative attività e non sanciscono la compatibilità urbanistica di quanto richiesto, ma, principalmente, non vi è corrispondenza tra gli elaborati allegati alle autorizzazioni rilasciate con lo stato dei luoghi. Per tali motivi si rende necessario:

1. Un progetto generale di **sanatoria** per le difformità rilevate, sanabili solo se conformi alla norma vigente, da presentare, presso il Comune di San Martino Valle Caudina, per legittimare le diversità urbanistiche riscontrate;
2. La chiusura della pratica identificata al Genio Civile con il n. 64943 del 31.08.2007, allo stato incompleta e difforme rispetto a quanto riscontrato, per cui, se possibile, da integrare con elaborati per sanare le difformità riscontrate e terminata con l'emissione del certificato di collaudo finale di quanto calcolato e depositato;
3. Richiesta presso il Genio Civile competente di Avellino di Autorizzazione Sismica in sanatoria senza opere a farsi ai sensi del D.M. 17.01.2018 per le tutte le opere oggetto di Permesso di Costruire 90/2007 del 28.07.2010, prive di tale autorizzazione, indispensabile per la realizzazione delle stesse;
4. Infine, al termine delle descritte procedure, legittimare l'intera consistenza con la chiusura tecnica amministrativa delle pratiche presentando una Segnalazione Certificata di Agibilità con relativa documentazione tecnica presso il Comune di San Martino Valla Caudina.



### Stima dell'immobile

Per tutto quanto premesso ed analizzato nei paragrafi precedenti 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 dal sottoscritto 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.

La valorizzazione unitaria individuata è di:

- **560,00 €/m<sup>2</sup>** per superficie commerciale inerente all'intera abitazione;
- **280,00 €/m<sup>2</sup>** per superficie commerciale inerente al deposito.

Allo stesso modo, per quanto concerne il canone di locazione si è assunto il valore mensile di **2,50 €/m<sup>2</sup>** mese per l'abitazione e di **1,50 €/m<sup>2</sup>** mese per il deposito.

È necessario specificare che i valori unitari inquadrati **sono inferiori di circa un 25%** rispetto ai valori medi indicati dell'Osservatorio Immobiliare. Questa diminuzione in percentuale è stata influenzata, essenzialmente, da due parametri:

- il primo è dovuto alla **legittimità del bene**, di fatto particolare per condizioni e sovrapposizioni degli eventi su descritti;
- il secondo è determinato invece alla condizione **eccezionale** del compendio che, statisticamente parlando, è **unico per dimensioni, volumetria, rifiniture** a riguardo dei "beni analoghi" localmente diffusi e presenti; in quanto tale rappresenta *ipso iure* un **fuori standard** e di conseguenza, una decurtazione percentuale di *default* va effettuata per normalizzare il dato.

In sintesi, poiché ragionevolmente si ritiene che i costi per regolarizzare il compendio possano essere quantificati solo a seguito di apposita e specifica istruttoria, poiché ancora i valori eccezionali di superficie commerciale, rifiniture e accessori fanno dei beni staggiti un esempio specifico non standardizzato, appare logico, razionale, di buon senso ed attinente





ai fini della stima, applicare una **decurtazione** percentuale tale da rendere in primis appetibile il lotto, in secondo luogo per inglobare implicitamente i costi della regolarizzazione.

Quindi riportiamo il risultato dell'interrogazione effettuata on-line presso l'OMI e, a seguire, la Tabella 1 di valutazione del cespite e la Tabella 2 del valore di locazione, entrambe comprensive del riepilogo della consistenza e della superficie commerciale.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 Provincia: AVELLINO							
Comune: S MARTINO VALLE CAUDINA							
Fascia/zona: Periferica/VIA PROV. SAN MARTINO-MONTESARCHIO							
Codice di zona: D1 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	
Abitazioni civili	NORMALE	475	600	L	2,2	2,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	600	690	L	2,5	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	510	610	L	2	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	405	510	L	1,6	2,1	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	670	750	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	530	670	L	2,2	2,7	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

Questi dati, infine, attraverso una loro opportuna rivisitazione che ha tenuto conto dei seguenti fattori citati anche in premessa:

- della tipologia edilizia ossia di una villa con rifiniture di lusso e con superficie commerciale eccezionale a riguardo dei beni analoghi e fungibili localmente;
- della zona in cui sono ubicati, ovvero della parte periferica dell'abitato;



- della presenza, in prossimità di tale zona, di istituzioni, enti, attività commerciali e servizi alle persone;
- dell'epoca di costruzione, della consistenza, disposizione, orientamento e del grado ordinario delle rifiniture originarie;
- delle buone condizioni interne ed esterne dell'immobile;
- dell'assenza del Certificato di Abitabilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Pertanto, in considerazione di tutti i dati, dei parametri tecnico-economici riportati nella parte descrittiva della seguente relazione, il sottoscritto ritiene congruo assegnare la seguente valorizzazione.

Valore degli immobili

LOTTO UNICO | VILLA DUPLEX BIFAMILIARE CON PISCINA ED ACCESSORI IN VIA CESINOLA SNC SAN MARTINO VALLE CAUDINA (AV)

TABELLA 1

Catasto	Fg	P.lla	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	M² commerciali	€/mq	€uro
Fabbricati	2	544	1	VIA CESINOLA Piano T-1	A07	2	10,5 vani	278,00	560,00	155.680,00
Fabbricati	2	544	2	VIA CESINOLA Piano T-1	A07	1	15,5 vani	544,00	560,00	304.640,00
Terreni	2	544			Ente Urbano		1.182 mq	118,00	560,00	66.080,00
Fabbricati	8	2145	1	VIA CESINOLA Piano T	C02	1	12 m²	12,00	280,00	3.360,00
Terreni	8	2145			Ente Urbano		268 mq	27,00	280,00	7.560,00
Totale €uro										537.320,00

Valore locativo degli immobili

TABELLA2

Catasto	Fg	P.lla	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	M² commerciali	€/mq mese	€uro mese
---------	----	-------	-----	-----------	-----------	--------	-------------	----------------	-----------	-----------



Fabbricati	2	544	1	VIA CESINOLA Piano T-1	A07	2	10,5 vani	278,00	2,50	695,00
Fabbricati	2	544	2	VIA CESINOLA Piano T-1	A07	1	15,5 vani	544,00	2,50	1.360,00
Terreni	2	544			Ente Urbano		1.182 mq	118,00	2,50	295,00
Fabbricati	8	2145	1	VIA CESINOLA Piano T	C02	1	12 m²	12,00	1,50	18,00
Terreni	8	2145			Ente Urbano		268 mq	27,00	1,50	40,50
Totale €uro										2.408,50

Il consulente tecnico d’ufficio con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine e n. 8 allegati, ritiene di aver assolto all’incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Elenco allegati:

1. Verbali di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Certificato ipotecario speciale e visure ipotecarie sui beni staggiati
4. Estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
5. Documentazione tecnico - amministrativa
6. Planimetrie dello stato attuale degli immobili
7. Scheda sintetica degli immobili
8. Attestazione di invio alle parti della relazione.

Avellino, 11 agosto 2024

Con osservanza  
Il CTU  
Arch. Pellegrino Carullo

