

# TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

*Sezione prima civile  
Ufficio procedure concorsuali*

## **RELAZIONE DI STIMA**

DI UN TERRENO SITO IN VIA CESINOLA NEL COMUNE DI SAN MARTINO  
VALLE CAUDINA (AVELLINO)



## INDICE

1 - PREMESSA

2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3 – PREVISIONE NELL'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO

4 – STIMA DEL VALORE DEL SUOLO

5 - ALLEGATI

## I - PREMESSA

Con Decreto del Giudice delegato, dott. Pasquale Russolillo, nel PROC. N. 9/2017 R.F. a [REDACTED] si autorizzava la nomina del sottoscritto arch. FEDERICO GRIECO [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Avellino al n°401, per la redazione di una perizia tecnica di stima per la predisposizione del programma di liquidazione relativa all'immobile sito nel comune di San Martino Valle Caudina.

Facendo seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto ha redatto la seguente relazione che ha per oggetto la stima di un appezzamento di terreno di proprietà [REDACTED] sito in via Cesinola, tratto della strada provinciale che collega San Martino V.C. al Comune di Montesarchio (BN).

## 2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è costituito da una particella di terreno riportata in catasto al foglio 8 del Comune di San Martino Valle Caudina, particella n. 2146 di estensione pari a 1.110 mq.

Detto immobile, allo stato attuale, costituisce area pertinenziale del fabbricato residenziale individuato nel NCEU al foglio 2 part. 544 sub.1 e 2, di proprietà

Sempre sulla medesima particella oggetto di stima, insiste un manufatto adibito a deposito con annessa tettoia per il ricovero di auto, realizzato in continuità con restante manufatto presente sulla particella adiacente di [REDACTED]

Da visure catastali effettuate, tale costruzione viene riportata al NCEU sempre al foglio 8 – part.IIIa 2146 – sub I (allegato 2), risultante come unione di fatto con la restante parte di deposito realizzato sull’adiacente particella 2145, appartenente a [REDACTED]

Il Comune di San Martino V.C. è dotato di uno strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n.2 del 14/05/2003 dal Presidente dell'Ente Provincia di Avellino e da un Piano Urbanistico Comunale adottato e non ancora approvato.

In pendenza dell'approvazione del nuovo piano vigono le norme di salvaguardia che consentono l'applicazione della normativa più restrittiva tra i due strumenti urbanistici.

Nel caso in esame la norma prevalente è quella del PRG vigente che, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di San Martino V.C. (Allegato 3), classifica l'appezzamento di terreno in oggetto, come:

- **Zona B2 – Completamento rado del tessuto periurbano marginale**

In dette aree gli interventi sono definiti dall'Art. 41 delle NTA del PRG che così recita:

**ART. 14*****Zona B2 – Completamento rado del tessuto periurbano marginale***

Le zone “B2” comprendono le aree marginali edificate, aventi 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:

***It*** = 0,45 mc/mq\*

***If*** = 0,93 mc/mq\*

***Rc*** = 0,60 mq/mq

***H*** = 8 m.

***Np*** = 2 (oltre seminterrato e sottotetto)

***Df*** = 10 m.

***Dc*** = 5 m. (o a confine per pareti non finestrate)

***Ds*** = si applica l’art. 38 delle presenti Norme di Attuazione

In applicazione degli indici previsti, sul suolo in parola risulta possibile la realizzazione di nuove volumetrie così determinate:

Superf. particella Mq **1110,00 x 0,93 mc/mq = 1.032,30 Mc**

La volumetria consentita, nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dal piano rendono possibile la realizzazione di una nuova costruzione con due piani fuori terra più eventuale ulteriore piano seminterrato e mansarda.

La superficie realizzabile, tenuto conto delle distanze da rispettare dalla strada, dai confini e dai fabbricati al contorno risulta pari a circa Mq 125,00 per piano e dunque pari a 250 mq oltre alle superfici accessorie (seminterrato e mansarda) - (Allegato 4).

#### **4 – STIMA DEL VALORE DEL SUOLO**

Lo scopo pratico della valutazione è quello di conoscere il più probabile valore che l’immobile, descritto nel paragrafo precedente e di proprietà della Sig.ra De Lucia

Francesca, potrebbe avere con riferimento alla data attuale allo scopo di un'eventuale compravendita.

In conseguenza di quanto detto, al fine di effettuare una valutazione corretta, si può fare ricorso ad una stima sintetica con riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ricercando in maniera obiettiva degli elementi da tener presente per giungere alla determinazione del valore da attribuire al suolo in parola.

Partendo quindi dalla destinazione urbanistica del suolo, fattore preponderante nell'analisi condotta, sono stati considerati:

- a) tutti i fattori intrinseci dell'immobile, quali la sua particolare dislocazione in una determinata zona del territorio comunale, l'importanza delle arterie stradali circostanti, la consistenza, l'esposizione, l'orientamento, etc.
- b) tutti i fattori estrinseci, quali le dimensioni del centro urbano, il clima e la salubrità della zona, l'intensità delle costruzioni adiacenti, l'efficienza dei servizi pubblici collettivi, di trasporto, di energia elettrica, di telefoni, di gas, di acquedotto e di fognature, nonché la rispondenza della zona a soddisfare particolari esigenze in riferimento alla destinazioni previste dal P.R.G..
- c) l'ambiente economico in cui si articola il mercato degli immobili e delle locazioni nel particolare momento attuale, nonché i contratti per vendite ed affitti, di sicura attendibilità, relativi ad immobili consimili, stipulati nell'ultimo biennio.

Per arrivare a determinare un valore il più possibile vicino a quello di mercato, sono state condotte anche indagini espletate presso l'U.T.E. di Avellino, presso studi notarili che hanno rogato atti per la compravendita di terreni nella stessa zona ed attraverso il confronto con valori attribuiti da varie agenzie immobiliari operanti in zona, a suoli aventi destinazione urbanistica, caratteristiche di esposizione e di accessibilità analoghe a quello in questione.

Dalle considerazioni ed indagini predette, si è arrivati a definire un valore di mercato che varia dai 31,00 €/mq ai 36,00 €/mq (Allegato 5) per la particella di terreno in questione.

Considerando un valore medio si avrà:

$$Mq\ 1110 \times 33,50\ \text{€/mq} = \mathbf{37.185,00\ \text{Euro}}$$

Tale valore trova riscontro anche utilizzando un metodo diverso, ricercando cioè il valore del terreno edificabile come una percentuale, di solito variabile dal **10 al 30%** del Valore totale dell'immobile al quale risulta associato, a seconda delle caratteristiche più o meno apprezzabili del terreno stesso.

Utilizzando i valori di stima determinati dal CTU nominato dal Sig. Giudice G.E. Dott. Guglielmo, nel procedimento di espropriazione immobiliare, di seguito riportati

Tra i risultati ottenuti si e' ritenuto di considerare, come quello più idoneo alla vendita, i valori scaturiti dal criterio della stima analitica, figurando come il valore più vicino al mercato immobiliare attuale, che si riporta di seguito:

• Totale	€ 639.940,00
Approssimato a	€ 640.000,00

Si ha: **VA = VF - K** dove

VA = valore dell'area      VF = valore area + fabbricato      K = costo di costruzione

Il valore dell'area (VA) si calcolerà dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile (VF) ed il costo di costruzione (K) del fabbricato stesso. In considerazione degli attuali costi di costruzione per la zona in esame, pari a circa 900 €/mq per le superfici residenziale (S.U.A.) e 600 €/mq per quelle accessorie (S.N.R.) si ha:

VF = 640.000,00 (Perizia di stima CTU)

K = mq 252 x 900 €/mq = 226.800,00 €

+ 252 x 600 €/mq = 151.200,00 €

Totale 378.000,00 € (costo costruzione)

VA=VF-K = 640.000,00 – 378.000,00 = € 262.000,00 x 15% (perc. Media) = **39.300,00 €**

Tenendo presente di un ulteriore fattore che incide sulla determinazione del valore del terreno in una eventuale vendita e cioè quello derivante dal periodo storico in cui

viviamo, con una crisi economica in corso che influisce pesantemente sui prezzi sia degli immobili che dei terreni da vendere, facendo calare drasticamente anche la richiesta e tenuto conto altresì di eventuali altri costi necessari a rendere indipendente l'area in parola, si farà riferimento al valore più basso tra i due sopra ottenuti.

Il valore attribuito all'immobile oggetto di stima, pari ad **€ 37.185,00**, si ritiene quindi possa essere il più probabile prezzo di mercato che il suolo può avere in una libera contrattazione di compravendita.

## 5 – ELENCO ALLEGATI

- I – Documentazione fotografica
- 2 – Mappa catastale
- 3 - Certificato di destinazione urbanistica
- 4 - Grafico con indicazione superficie per nuova realizzazione
- 5 - Compravendite pubblicate da agenzie immobiliari

*Mercogliano 22 maggio 2003*

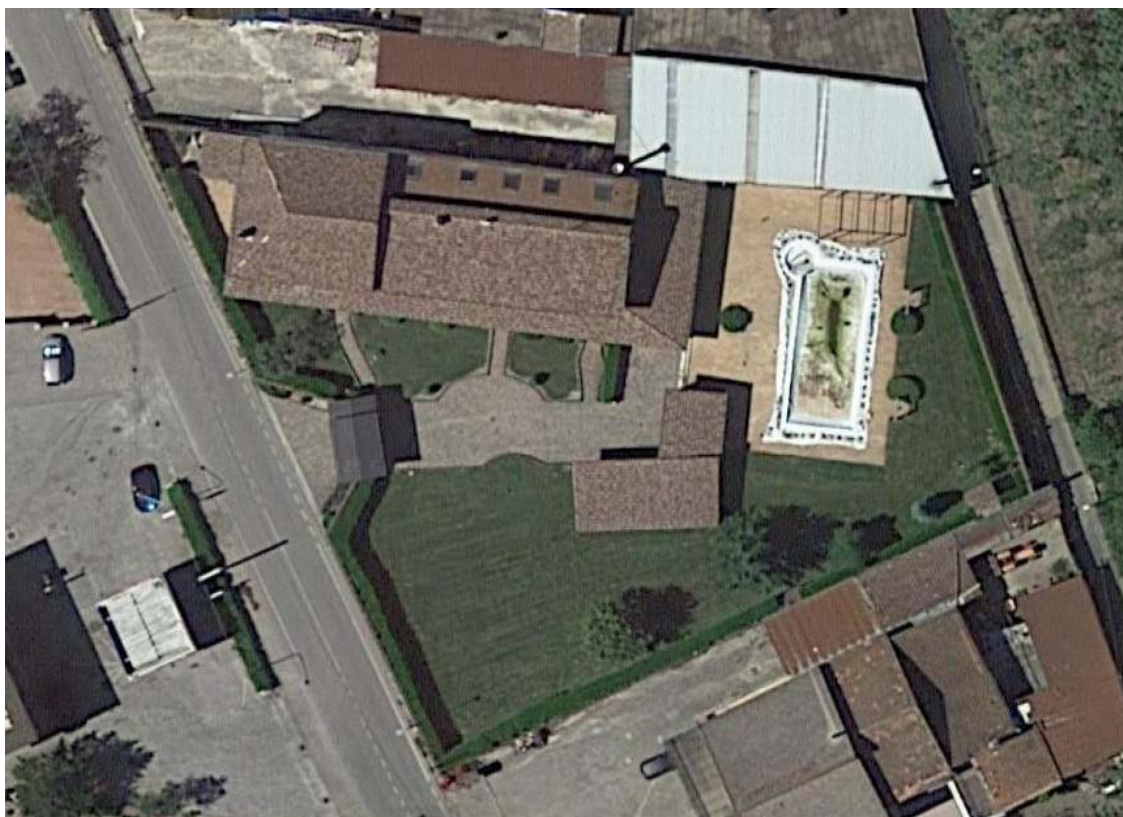


Il Tecnico  
arch. Federico GRIECO

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Federico Grieco", written over the printed name.



**ALLEGATO I**

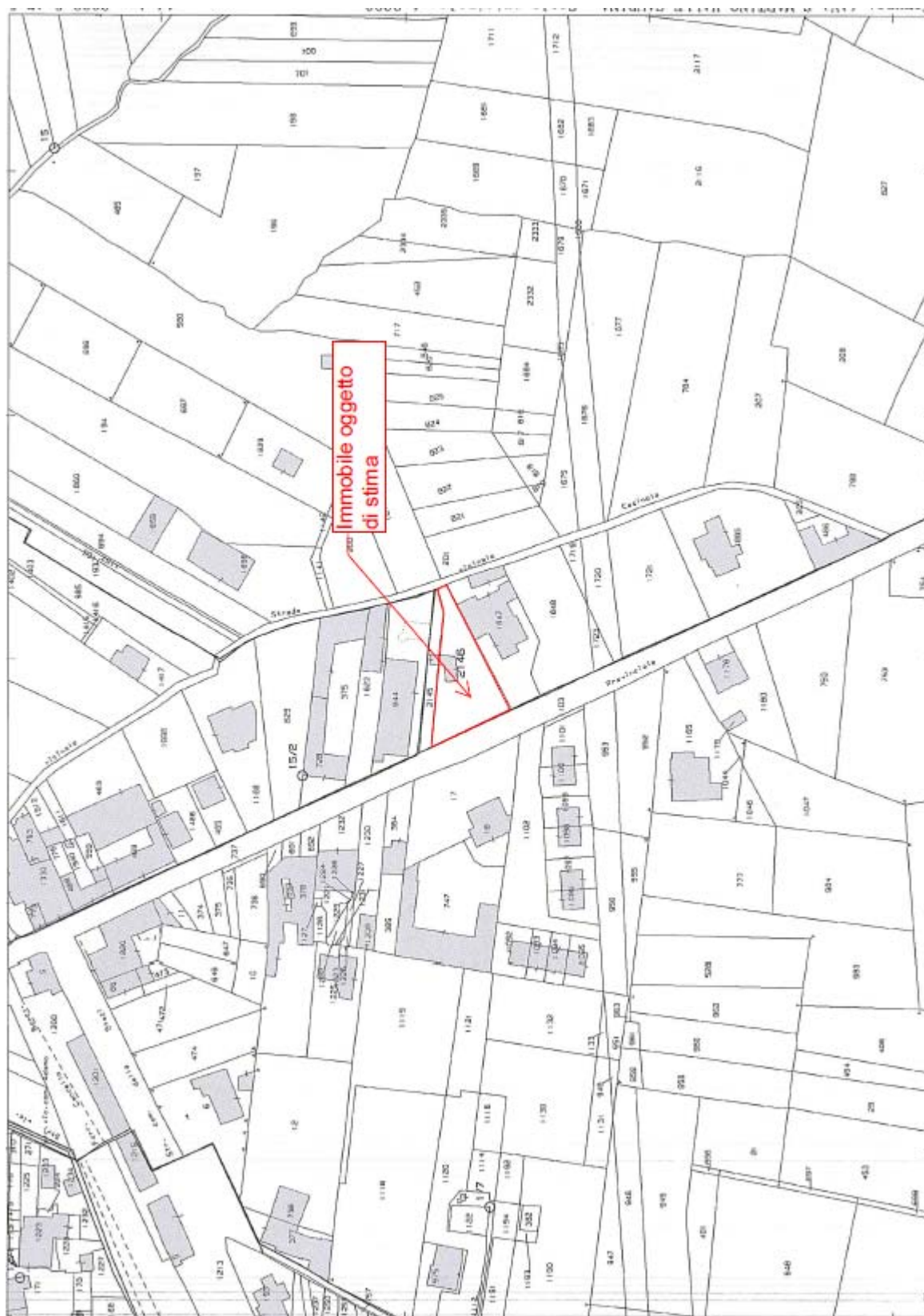


Ortofoto dell'area



Foto dall'ingresso su via Cesinola

**ALLEGATO 2**



S. MARTINO VALLE CAUDINA - PIANO REGOLATORE GENERALE - 2001



Prof. 12767

del 07 NOV. 2022

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

## IL RESPONSABILE

Vista la richiesta del Dott. Corrado Marco, curatore del fallimento della signora De Lucia Francesca iscritto al R.G. 7/2017 Tribunale di Avellino, intesa ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica;

Visti gli di Ufficio;

Visto il D.P.R. del 06.06.2001 n. 380 ;

Visto il Piano Regolatore Generale;

Visto il P.D.R.;

Visto il P.U.C.;



## CERTIFICA

Premesso che le coordinate dei rilievi aereofotogrammetrici non coincidono con le coordinate dei fogli di mappa catastali risulta che:

l'immobile in agro di questo Comune, riportato nel N.C.T. al:

Foglio 8 Particella 2146,

secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n.2 del 14.5.2003 del Presidente della Provincia di Avellino pubblicato sul B.U.R.C. n.44 del 29.09.2003 ha la seguente destinazione urbanistica:

ZONA B2 ( COMPLETAMENTO RADO DEL TESSUTO PERIURBANO MARGINALE ) con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Le zone "B2" comprendono le aree marginali edificate, aventi 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>I<sub>t</sub></i>	=	0,45 mc/mq
<i>I<sub>f</sub></i>	=	0,93 mc/mq
<i>R<sub>c</sub></i>	=	0,60 mq/mq
<i>H</i>	=	8 m.
<i>N<sub>p</sub></i>	=	2 (oltre seminterrato e sottotetto)
<i>D<sub>f</sub></i>	=	10 m.
<i>D<sub>c</sub></i>	=	5 m. (o a confine per pareti non finestrate)
<i>D<sub>s</sub></i>	=	si applica l'art. 38 delle presenti Norme di Attuazione



l'immobile in agro di questo Comune, riportato nel N.C.T. al:

Foglio 8 Particella 2146,

secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera di Giunta Comunale n.59 del 04.08.2021 pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di S. Martino V.C. e sul B.U.R.C. ha la seguente destinazione urbanistica:

**ZONA C - INTEGRAZIONE DEL TESSUTO PERIURBANO (RESIDENZA E SERVIZI)**

La Zona C comprende aree periurbane inedificate o scarsamente edificate. Obiettivo del Piano è l'integrazione del tessuto edilizio con nuova edificazione a carattere prevalentemente residenziale, attività terziarie, comprese quelle commerciali, e relativi servizi. L'attuazione degli interventi avviene mediante intervento diretto. E' previsto un mix funzionale al fine di sollecitare l'integrazione funzionale del tessuto insediativo e, quindi, di migliorare la qualità della vita urbana e di relazione. Sono pertanto consentite le seguenti destinazioni d'uso: residenza, commercio (coerentemente con il SIAD di cui all'art.19 L.R. n.7 del 21/04/2020 ivi compresa eventualmente la tipologia del Centro Commerciale Naturale), pubblici esercizi, piccolo artigianato compatibile dal punto di vista ambientale, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, attività culturali, sociali, espositive e ricreative, e in genere tutte le attività necessarie e/o complementari alla residenza. Il cambio di destinazione dall'uso residenziale a quello terziario, commerciale o ricettivo è sempre consentito a condizione che siano assicurate le relative dotazioni minime di attrezzature e servizi connessi. Gli indici di riferimento per l'attuazione della presente Zona sono i seguenti:

If = 1,50 mc/mq

Vres = 60% del volume complessivo realizzabile

Vnres = 40% del volume complessivo realizzabile

Rc = 0,40 max

H = 7,00 m.

Df = 10 m. (tra pareti finestrate)

Dc = 5 m (o a confine per pareti non finestrate)

Ds = si applica l'art.3.5 delle presenti Norme di Attuazione.

Le aree scoperte private residuanti dall'edificazione potranno essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai fini del soddisfacimento delle aliquote di legge fissate per le diverse destinazioni d'uso; la restante parte dovrà essere sistemata a verde.

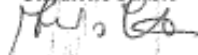
La particella di cui sopra è interessata dalla viabilità di potenziamento e dall' aree di centuriazione - Agro Centuriato Caudino.

Che per dette aree non è stata emessa l'ordinanza di sospensione di cui all'art.18 comma 7 legge 47/85.

Che ai sensi del D.L. n.332 del 30.08.1993 coordinato con la Legge di conversione del 29.10.1993 n.428 Art.1/bis e s.m.i. si dichiara che la particella di cui sopra non ricade nelle aree percorse dal fuoco.

Il Responsabile del procedimento

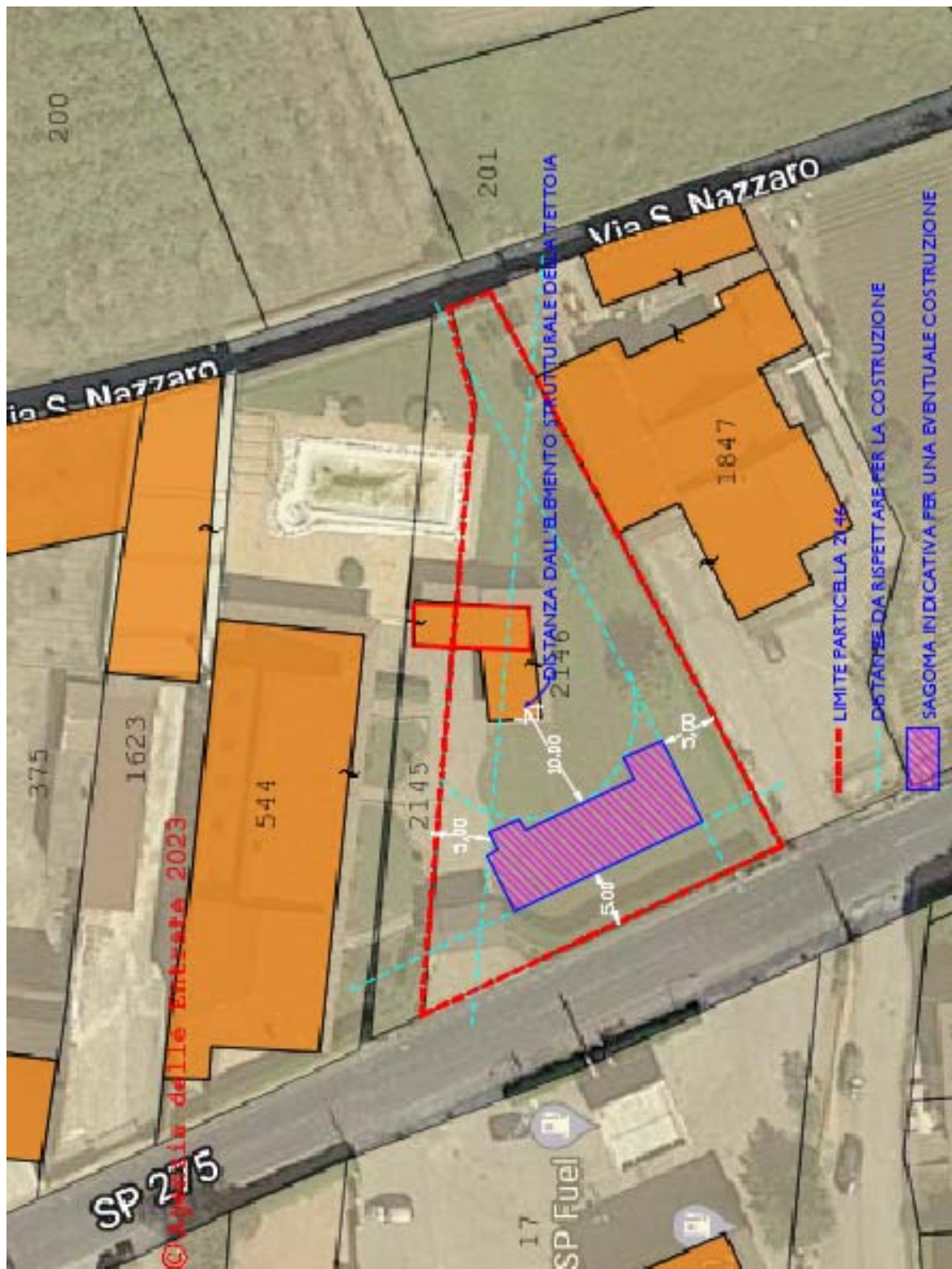
Ciardiello Fausto



Il Responsabile

Geom. Pallottà Enrico





**COMPRAVENDITE PUBBLICATE DA AGENZIE IMMOBILIARI**

- **TECNOCASA**

In zona residenziale tra San Martino Valle Caudina e Montesarchio proponiamo in vendita terreno residenziale di 1730 mq fronte strada completamente pianeggiante con pozzo sorgivo. L'appezzamento gode di doppio ingresso fronte strada con accesso carrabile ambo i lati. E' caratterizzato da un'ottima esposizione e posizione.

Tipologia - Terreno edificabile - Superficie 1.730 m<sup>2</sup> - Prezzo 54.000 €

**PREZZO PER MQ 31 €/MQ**

- **IMMOBILIARE.IT**

Vendesi terreno edificabile classificata zona b1. Si affaccia sulla strada per 50 metri. Pianeggiante, dista 200 metri dal centro del paese.

Terreno edificabile

SUPERFICIE 1.400 m<sup>2</sup>

QUALIFICAZIONE URBANISTICA: Singola unità

ALTEZZA MASSIMA EDIFICABILE: 8 m

AREA EDIFICABILE 1.400 m<sup>2</sup> - PREZZO € 50.000

ACCESSO: in strada/servitù di passaggio in strada asfaltata

**PREZZO PER MQ 35 €/MQ**

- **IMMOBILIARE.IT**

Proponiamo in vendita, terreno pianeggiante di circa 1300 mq con ampio fronte strada, il tutto in zona centro.

TIPOLOGIA: TERRENO EDIFICABILE

SUPERFICIE: 1.300 M<sup>2</sup>

AREA EDIFICABILE: 1.300 M<sup>2</sup>

ACCESSO IN STRADA/SERVITÙ DI PASSAGGIO IN STRADA ASFALTATA

PREZZO: € 47.000

**PREZZO PER MQ 36 €/MQ**