BOZZA ALLE PARTI

TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. Dott.ssa Patrizia GRASSO

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 46/2025 R. Gen. Es.

promossa da

"[redacted]

contro

"[redacted]

Professionista Incaricato

dott. [redacted]

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI [redacted]

INDICE

Pag.

§ 1. Incarico 4

§ 1.1 L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima 4

§ 2. Accertamenti effettuati 5

§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita 7

§ 3.1 Gravami 7

§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto Unico 8

§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti 29

§ 5. La valorizzazione dei beni 31

ELENCO ALLEGATI

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

Istanza di Proroga e richiesta chiarimenti;

Provvedimento del G.E. del 22/10/2025;

Allegato 2: Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali;

Allegato 3: Verbale di Sopralluogo del 05/08/2025;

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

Allegato 5.1: Istanza formale di accesso agli atti presso Comune di Montella del Prot. n. 11438 del 11/08/2025;

Allegato 5.2: Comunicazione di risposta del Comune di Montella Prot. n.13142 del 19/09/2025;

Allegato 5.3: Documentazione estratta presso U.T.C. di Montella:

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria** prot. **n. 0000932** del 29/01/2021 a firma della committente [redacted] del tecnico geom. [redacted] compresi allegato progetto, relazioni, dichiarazioni e grafici;
- **Concessione Edilizia n. 82/77** del 28/05/1977 a firma del Sindaco protempore compresi allegati a firma del tecnico geom. [redacted];
- **Concessione Edilizia n. 120/78** del 28/07/1979 a firma del Sindaco protempore compresi allegati a firma del tecnico geom. [redacted];
- **Integrazione alla pratica di condono edilizio pratica n. 23/85** compresi allegati a firma del tecnico geom. [redacted];
- **Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 23/85** prot. n. 5418 del 2003 a firma del Responsabile del settore ing. [redacted];

Allegato 6.1: Istanza formale di accesso agli atti presso Uffici del Genio Civile di Avellino del 30/09/2025;

Allegato 6.2: Risposta alla richiesta di accesso agli atti da parte degli Uffici del Genio Civile;

§ 1. Incarico

Il sottoscritto **dott. Ing. [redacted]**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [redacted], con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso** veniva incaricato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del **24/07/2025** accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

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

In seguito alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., e alla redazione di una scheda sintetica depositata con pec del 11/08/2025, il sottoscritto C.T.U fissava per il giorno 05/08/2025, alle ore 10:30 l'inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione scritta come di seguito indicato. (**ALLEGATO 2**)

- lettera raccomandata A/R n. 05542701611-5 inviata in data [redacted] in qualità di debitore.
- comunicazione a mezzo pec da parte del C.T.U. in data 02/08/2025, [redacted], rappresentante legale del creditore procedente, inizio delle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento.

In data 30.07.2025, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, al fine di acquisire visure, planimetrie dei beni d'interesse. (**ALLEGATO 4**)

In data 05.08.2025, come da comunicazioni alle parti è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio comunale di Montella (AV), recandosi presso via Piazzavano n. 43. In tale occasione, alla presenza del Custode Giudiziale, si riscontrava che il bene in oggetto risultava non occupato; si procedeva dunque al rilievo dello stato di fatto della consistenza immobiliare alla presenza dell'Avv. Pizza Felice, difensore legale della sig.ra Marciano, tutto riscontrabile dal verbale n. 1. (**ALLEGATO 3**)

In data 08.08.2025, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti, con pec inviata all' Ufficio Tecnico Comunale di Montella (AV), al fine di reperire la documentazione tecnica inerente ai beni da stimare. (**ALLEGATO 5.1**)

In data 19.09.2025, il sottoscritto ha ricevuto a mezzo pec a firma del Responsabile del UTC ing. Francesco De Blasio la documentazione richiesta, limitatamente a quanto reperito in merito al bene oggetto del procedimento esecutivo presso l'archivio comunale.

In data 30.09.2025, veniva prodotta istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per l'acquisizione della documentazione relativa ai progetti strutturali e al collaudo strutturale delle opere. **(ALLEGATO 6.1)**

In data 10.10.2025, il sottoscritto produceva istanza di proroga di incarico al G.E., motivata dalla difficoltà a reperire documentazione tecnica inerente al bene oggetto di stima. **(ALLEGATO 1)**

In data 10.10.2025, veniva prodotta integrazione della richiesta di accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile. **(ALLEGATO 6.1)**

In data 23.10.2025, il G.E., vista la richiesta prodotta, concedeva proroga dei temini di consegna al CTU. **(ALLEGATO 1)**

In data 29.10.2025, a seguito delle richieste su menzionate veniva evasa la richiesta di accesso agli atti prodotta presso gli Uffici del Genio Civile. In tale comunicazione veniva dichiarata l'improcedibilità dell'istanza per l'irreperibilità, presso questo Ufficio degli atti richiesti. **(ALLEGATO 6.2)**

§ 2. Accertamenti effettuati

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino è stata verificata la corretta individuazione dei beni sottoposti a pignoramento nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 46/2025 R.G.E., promossa da [redacted], con sede in [redacted] (quale mandataria di BANCO B.P.M. S.p.a. con sede in [redacted]), nei confronti di [redacted] (C.F. [redacted]), gli stessi si riportano di seguito:

✓ **Unità negoziale 1**

quota 1/1 della piena proprietà in capo a [redacted] (C.F. [redacted]), degli immobili siti nel comune di Montella (AV), precisamente:

a) Abitazione di tipo civile sita in via Piazzavano n. 43, censita in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 6, sub. 4, categoria A/2;

b) Locale deposito sito in via Piazzavano, censito in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1818, categoria C/2;

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

> *"[...] pervennero all'esecutata [redacted] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogi del notaio [redacted], in data 02/03/2011 rep. n. 98004/16686 e trascritto il 21/03/2011 ai n.ri 5503/4457 da potere di [redacted] nato il [redacted] a MONTELLA (AV) C.F. [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (AV) C.F. [redacted]*
>
> *pervennero ai signori [redacted] nato il [redacted] a MONTELLA (AV), [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (AV) ciascuno per quota*

1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi compravendita ai rogiti del notaio [redacted] da Lioni (AV), [redacted] e trascritto il [redacted] ai n.ri [redacted] da potere di DI [redacted] nato [redacted] MONTELLA (AV) [...]"

Le operazioni di accesso agli atti hanno in seguito interessato gli Uffici Comunali per il reperimento della documentazione utile alla verifica urbanistica. Il sottoscritto C.T.U., al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico relativamente agli immobili siti nel Comune di Avellino (AV) alla via Piazzavano n.43, in catasto al Foglio 33 particella 6 sub 4 e Foglio 33 particella 1818, ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, i titoli abilitativi inerenti l'immobile in oggetto (nello specifico: *Permesso di Costruire o atti equivalenti, Progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, Certificato di ultimazione delle opere, Certificato di collaudo statico, Certificazione energetica, Rispondenza degli impianti elettrico, idrico e fognario alle vigenti norme, Certificato di agibilità*) reperendo, in seguito alla richiesta, la seguente documentazione presente nel fascicolo edilizio del su indicato bene:

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria** prot. **n. 0000932** del 29/01/2021 a firma della committente [redacted] e del tecnico geom. [redacted], compresi allegato progetto, relazioni, dichiarazioni e grafici;
- **Concessione Edilizia n. 82/77** del 28/05/1977 a firma del Sindaco protempore compresi allegati a firma del tecnico geom. [redacted];
- **Concessione Edilizia n. 120/78** del 28/07/1979 a firma del Sindaco protempore compresi allegati a firma del tecnico geom. [redacted];
- **Integrazione alla pratica di condono edilizio pratica n. 23/85** compresi allegati a firma del tecnico geom. [redacted];
- **Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 23/85** prot. n. 5418 del 2003 a firma del Responsabile del settore ing. [redacted];

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

In seguito a richiesta di accesso agli atti si è accertato che non risulta depositata presso detto ente alcuna documentazione inerente all'immobile in oggetto (anche in virtù della data di edificazione, alla data della quale il Comune di Montella non risultava ancora classificato come zona sismica ai fini della normativa edilizia). Da come si legge nella nota di risposta prodotta dagli Uffici del Genio Civile lo stesso dichiara: "*l'improcedibilità dell'istanza per l'irreperibilità, presso questo Ufficio degli atti richiesti*"

[redacted]

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

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

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id.Lottto
F	[redacted]	Piano S1 – T – 1 - 2 via Piazzavano n. 46 Comune di Montella	33	6	4	A/2	2	8 vani	557,77	unico
F	[redacted]	Piano T via Piazzavano Comune di Montella	33	1818	-	C/2	2	23 mq	42,76	unico

Dai sopralluoghi effettuati presso i beni oggetto della Procedura Esecutiva di cui trattasi risultano essere effettivamente costituiti da un ***appartamento*** sito alla Via Piazzavano n.43, composto da 8 vani catastali sviluppati su n. 4 livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano sottotetto), censito nel NCEU del Comune di Montella al foglio 33 particella 6 sub 4, e ***locale deposito*** sviluppato su una superficie di circa mq 23, sito alla via Piazzavano, censito nel NCEU al foglio 33 particella 1818 allocato al piano T.

I beni in questione sono collegati tra loro mediante un percorso e rampe di scale pertinenziali alla consistenza immobiliare principale.

I beni oggetto della procedura ricadenti nel fabbricato descritto, in base alle caratteristiche e alla conformazione, possono essere considerati rientranti in un **Lotto Unico** di vendita

§ 3.1 Gravami

Delle ispezioni ordinarie ipocatastali effettuate, come anche riscontrato dallo studio della Relazione Notarile, a firma del Dott.ssa [redacted] (Notaio in Venezia), nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano per i beni in oggetto i seguenti gravami:

1. **Iscrizione NN 5504/552 del 31/03/2011**, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di [redacted] (NA) in data [redacted] rep. n. 98005/16687 a favore di [redacted] sede [redacted] contro [redacted] nata il [redacted] importo capitale euro 108.000,00, importo totale euro 216.000,00 e durata 15 anni

2. **Trascrizione NN 7519/6269 del 30/04/2025**, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Tribunale Di Napoli Nord con sede in Aversa (CE) in data 10/04/2025 rep. n. 3416/2025 a favore di [redacted] sede MILANO (MI) [redacted] contro [redacted] nata il [redacted].

§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto Unico

Dal confronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo, le planimetrie catastali e i grafici allegati al progetto assentito dall'U.T.C., acquisiti dallo scrivente, risulta che il bene in studio è costituito da un'unità abitativa autonoma, edificata in tempi diversi, di facente parte di una cortina di fabbricati aventi grossomodo le stesse dimensioni. Le strutture portanti verticali, per la parte più antica riconducibile al vecchio fabbricato, sono realizzate con muratura portante (pietrame posato a sacco con malta comune). Va specificato che le strutture verticali dei piani superiori costituiscono, in parte, il proseguimento delle murature del piano seminterrato e, per la restante parte (quella riconducibile agli interventi di ristrutturazione e sopraelevazione eseguiti all'epoca) costituite da murature in blocchi di calcestruzzo semipieni legati con malta cementizia.

I cordoli dei vari impalcati, le scale e gli sporti dei balconi e dei cornicioni sono interamente realizzati in cemento armato. Le strutture orizzontali del secondo e del terzo impalcato sono costituite in parte da solai misti in laterizio e cemento armato e in parte da solai con putrelle in ferro, tavellonato in laterizio soprastante e relativo massetto in calcestruzzo, eseguiti o rifatti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione e sopraelevazione realizzati presumibilmente alla fine degli anni '70.

In particolare i n. 4 livelli sono costituiti da piano S1 (seminterrato) destinato a deposito, piano rialzato (catastalmente piano terra) e piano primo destinati ad abitazione e piano sottotetto sostanzialmente un vano tecnico. Inoltre al pino terra raggiungibile mediante un passaggio con scale sito al piano seminterrato vi è un ulteriore corpo di fabbrica avente destinazione d'uso deposito. L'unità abitativa è costituita da 8 vani compresi accessori, e si sviluppa su una superficie lorda totale di circa 60 mq, mentre il locale deposito si sviluppa su una superficie lorda di circa 26 mq.

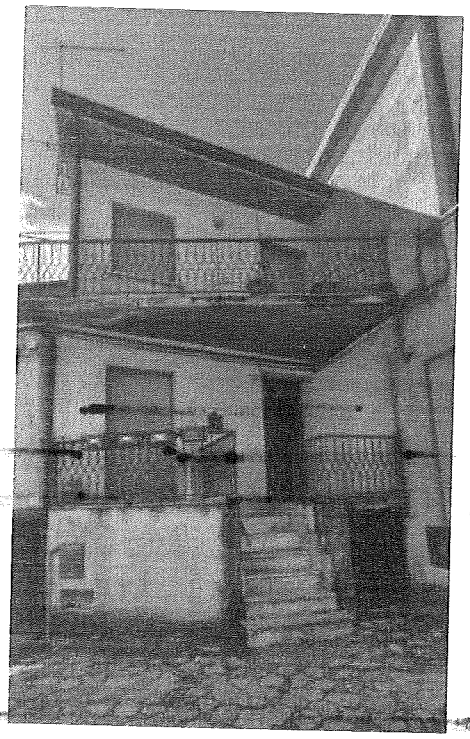


Figura 1. Fabbricato sito in via Piazzavano n. 43

L'immobile descritto appartenete alla categoria edilizia residenziale ricade in zona IS (Insediamento Storico) come indicato dallo strumento urbanistico adottato dal comune di Montella (al tempo della edificazione). Da quanto rilevabile dallo Strumento Urbanistico vigente l'area di pertinenza risulta a prevalente destinazione abitativa ed ancora individua zona di Interesse Storico.

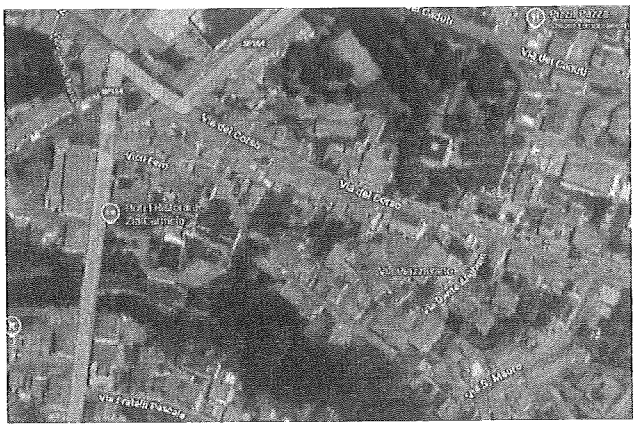


Figura 2. Individuazione fabbricato di interesse via Piazzavano

Nello specifico gli immobili oggetto di esecuzione precedentemente individuati sono costituiti da:

I. Appartamento (civile abitazione) individuato in catasto foglio 33 particella 6 sub 4 (che di seguito sarà indicato come *fabbricato principale*);

II. Locale deposito individuato in catasto al foglio 33 particella 1818 (che di seguito sarà indicato come *fabbricato secondario*);

I. ***fabbricato principale*** è una abitazione con accesso autonomo da via Piazzavano, sviluppata su tre livelli fuori terra piano rialzato, piano primo e piano sottotetto e uno seminterrato, con pertinenze scoperte costituite da terrazzo lato strada, cortile interno e giardino retrostante. L'immobile confina sui restanti lati con altre proprietà edificate.

Piano rialzato (terra)

Dal fronte su Via Piazzavano si accede, tramite una breve rampa di scale esterne e piccolo disimpegno pavimentato, al portoncino di ingresso in legno. All'interno troviamo un vano ingresso–androne collegato ad un ulteriore spazio di distribuzione dal quale si entra nella zona giorno e/o si raggiunge il corpo scala che serve i piani superiori.

L'ambiente principale del piano è un ampio locale zona giorno/cucina di forma irregolare; il locale risulta di discreta ampiezza e ben illuminato. Sempre al piano è presente un bagno di servizio, anch'esso di pianta leggermente irregolare, completo di areazione naturale verso il cortile posteriore. In aderenza al vano scala è ricavato un piccolo locale di sottoscala (profondità circa 0,95–1,00 m) utilizzabile come ripostiglio. La superficie totale di tale piano è pari a circa 55 mq.

Piano primo

Il primo piano è raggiungibile tramite la scala interna ed è destinato a zona notte. Il vano scala sbocca su un disimpegno centrale dal quale sono accessibili i vari ambienti. Lungo il fronte verso valle si trovano due camere da letto:

- la **camera da letto 1** presenta dimensioni irregolari e una superficie di circa 11 m²;
- la **camera da letto 2** adiacente misura circa 7 mq (dimensioni ridotte anche se originariamente da progetto tale ambiente era destinato ad un piccolo studio).

Sul lato opposto del disimpegno è presente una terza **camera da letto**, anch'essa di pianta non perfettamente regolare di superficie pari a 8 mq. In prossimità del disimpegno e in affaccio sul terrazzo esterno è ricavato un piccolo **w.c.** di dimensioni ridotte (1 mq), utilizzato come servizio igienico al piano.

Con affaccio su via Piazzavano si sviluppa un ampio **terrazzo** pavimentato, con fronte di circa 5,00 m e profondità variabile attorno a 3,70–4,00 m, per una superficie di circa 25 mq, che costituisce uno spazio esterno fruibile e di servizio alla zona notte.

Piano sottotetto

Il piano sottotetto è accessibile dalla medesima scala interna e si configura come un unico grande vano praticabile, destinato a locale di deposito/soffitta, con altezza variabile per effetto della copertura inclinata.

Il vano principale misura in pianta circa 4,30 m di profondità per 6,60 m di larghezza, con sviluppo frontale verso Via Piazzavano di circa 5,70 m; la superficie utile risulta quindi significativa, pur con le limitazioni d'uso legate alle altezze ridotte in prossimità delle falde (per tale motivo ai fini della stima si considererà come fruibile solo la parte praticabile di tale vano).

Piano seminterrato

Al livello seminterrato del fabbricato principale, non direttamente collegato all'immobile principale ma con accesso mediante l'area esterna su via Piazzavano, si sviluppano una serie di locali accessori ad uso deposito/cantina e legnaia, oltre ad un'ampia corte scoperta che conduce al fabbricato secondario e al giardino retrostante.

Sul fronte verso Via Piazzavano, in posizione leggermente arretrata rispetto al piano strada, è presente una **cantina** di forma irregolare, con dimensioni interne pari a circa 2,75 m sul lato verso valle, 2,83 m sul lato opposto e sviluppo trasversale intorno a 3,30 m, per un'altezza interna indicata in h = 2,93 m. Adiacente alla legnaia, verso monte, si trova un locale deposito con sviluppo longitudinale di circa 3,10 m e larghezza variabile fra 1,34 e 1,60 m, anch'esso con altezza interna in quota di circa 2,10 m. Questi locali sono serviti da un piccolo pianerottolo e da una rampa esterna che li mette in comunicazione con la corte.

II. Nella parte più interna del lotto si trova il ***fabbricato secondario***, qui rappresentato al piano terra con un vano deposito, diviso in due ambienti contigui:

il primo, verso cortile, ha dimensioni interne prossime a 10 mq, con altezza interna media di circa 2,85 m; il secondo, più a nord, anch'esso ad uso deposito, misura circa 11 mq, con altezza interna media 3,00 m e affaccio diretto sul giardino tramite porta/finestra. Nel primo ambiente deposito descritto è presente un piccolo forno a legna.

Alle spalle del fabbricato secondario, verso nord, si sviluppa infine il giardino pertinenziale, di superficie pari a circa 10 mq. Il giardino è delimitato da recinzioni in muratura e rete metallica ed è accessibile dalla corte e dai locali di deposito.

L'immobile è dotato di una distribuzione funzionale e di pertinenze scoperte adeguate (corte, terrazzo, cortile

e giardino). Le strutture e gli spazi interni appaiono complessivamente in **discreto stato di manutenzione**: le finiture possono risultare in parte datate, ma l'unità è sostanzialmente utilizzabile, con la necessità di interventi di ordinaria manutenzione per un generale ammodernamento. Gli impianti idrico ed elettrico sottotraccia, sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è alimentato da caldaia autonoma.

All'atto del sopralluogo **i beni risultavano non occupati** Sig.ra Marciano Manuela, l'avv. Pizza Felice, difensore rappresentante della stessa, ribadiva durante le operazioni di sopralluogo esperite che l'immobile risulta disabitato da circa due anni e che la proprietaria lo occupa in precedenza in maniera saltuaria e stagionale. L'immobile in oggetto, per quanto riferito l'avv. Pizza Felice, difensore rappresentante debitrice, sebbene **risulta avere accesso condominiale non è soggetto al versamento di oneri ordinari**, solo in caso di lavori di manutenzione straordinaria inerenti le parti comuni gli stesse dovranno essere divisi tramite riparto con i proprietari dell'immobile limitrofo.

Di seguito si riportano le planimetrie dello stato di fatto dei beni descritti:

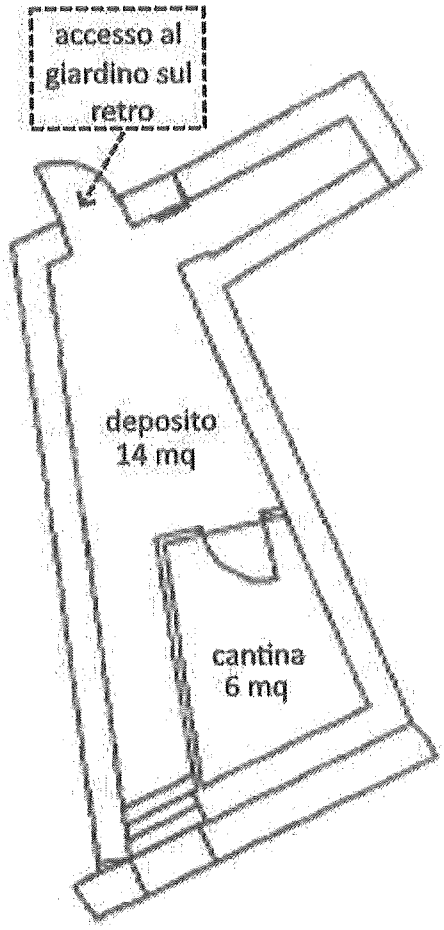


Figura 3 – corpo di fabbrica principale pianta piano seminterrato

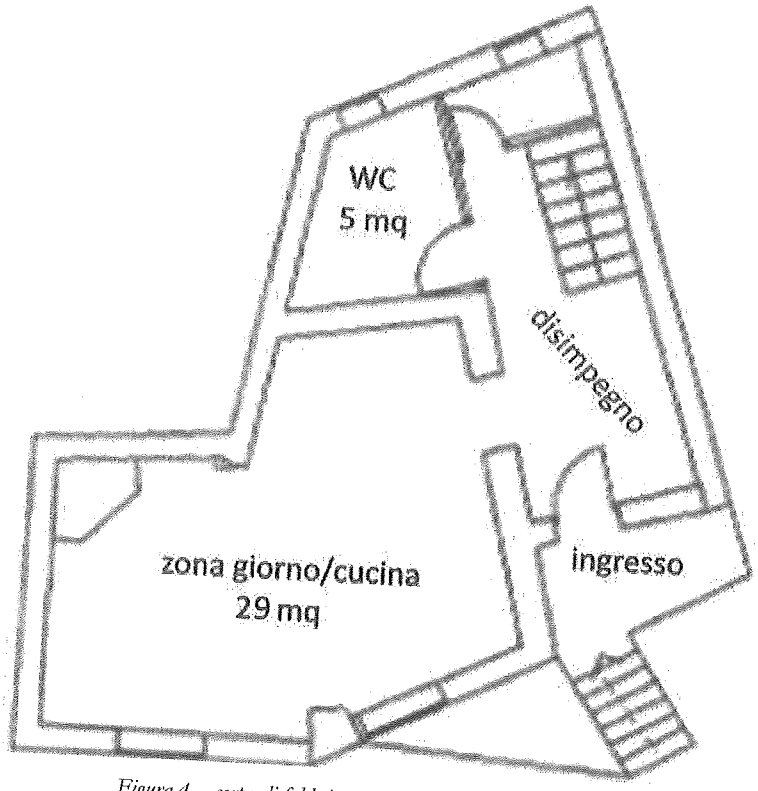


Figura 4 – corpo di fabbrica principale pianta piano rialzato (terra)

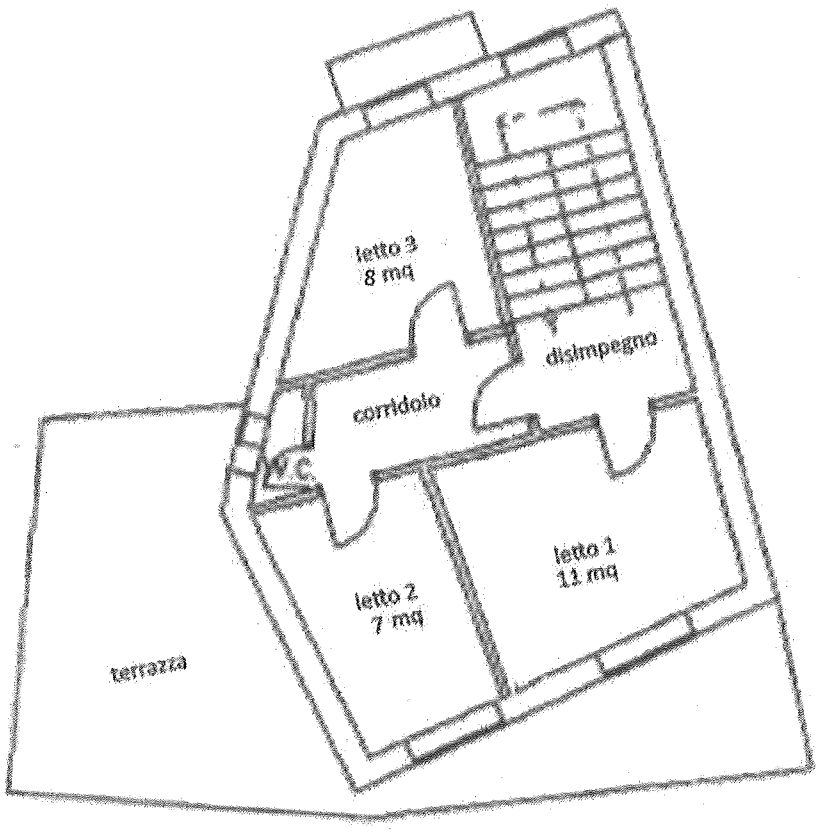


Figura 5 – corpo di fabbrica principale pianta piano primo

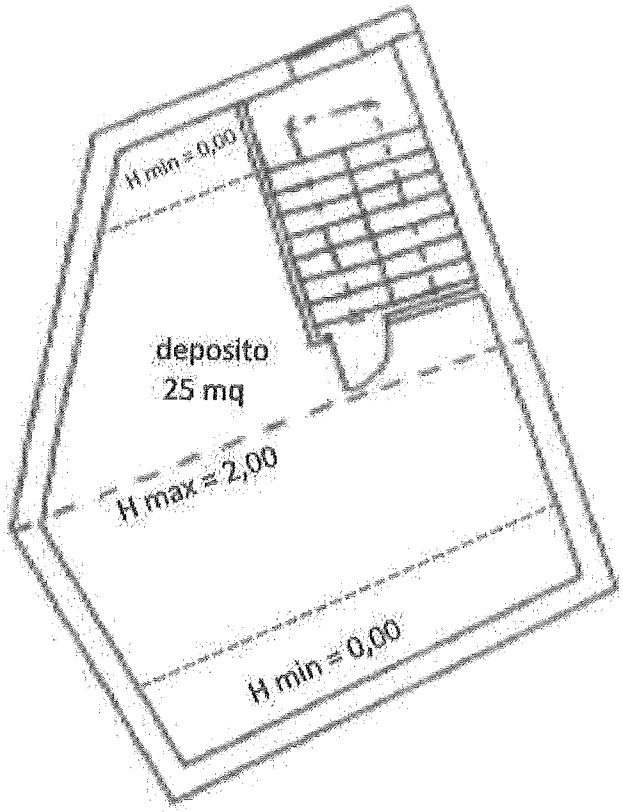


Figura 6 – corpo di fabbrica principale pianta piano sottotetto

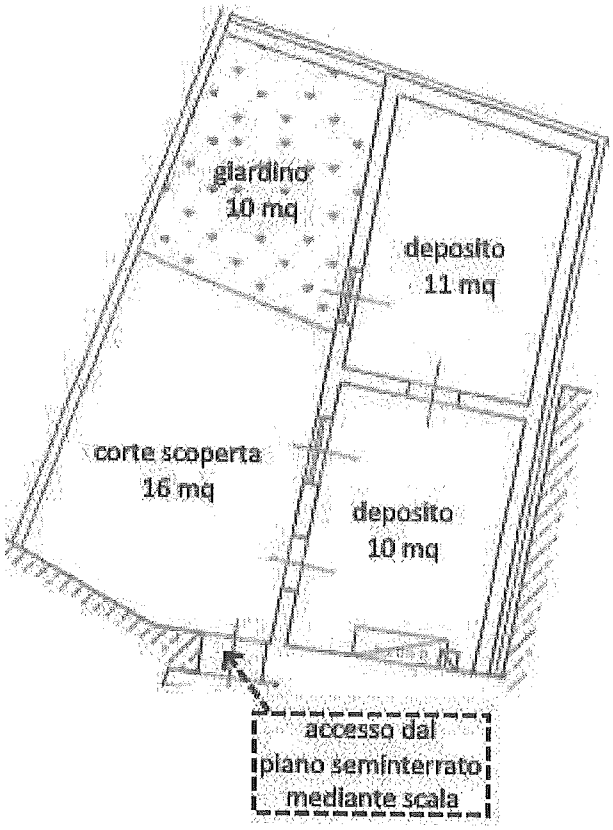


Figura 7 – secondo corpo di fabbrica con corte scoperta e piccolo giardino (accessibile dal piano seminterrato)

Si esplicitano inoltre le superfici dei singoli ambienti e le superfici totali:

FABBRICATO PRINCIPALE					
Piano	Vano	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Esposizione
seminterrato	cantina	6,00	30,00	-	-
	deposito	14,00		-	-
rialzato (terra)	zona giorno/cucina	29,00	55,00	-	NORD
	disimpegno	9,00		-	SUD
	wc	5,00		-	SUD
	ripostiglio	2,00		-	SUD
	terrazzo	-		2,50	NORD
	vano scala	6,00		-	SUD
primo	disim./corridoio	7,00	45,00	-	NORD
	letto 1	11,00		-	NORD
	letto 2	7,00		-	SUD
	letto 3	8,00		-	NORD-EST
	wc	1,00		25,00	NORD
	terrazza		-	1,50	SUD
	balcone		-	-	-
Sottotetto	Deposito	25,00	45,00		
	TOTALE	*130,00*	*175**	*29,00**	

**valori ai quali si applicherà in fase di omogeneizzazione delle superfici un coefficiente di trasformazione successivamente specificato*

FABBRICATO SECONDARIO					
Piano	Vano	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Esposizione
terra	deposito 1	10,00	26,00	-	SUD
	deposito 2	11,00		-	SUD
	corte scoperta	-	-	16,00	-
	giardino	-		10,00	-
	TOTALE	*21,00*	*26,00**	*26,00**	

**valori ai quali si applicherà in fase di omogeneizzazione delle superfici un coefficiente di trasformazione successivamente specificato*

Si riportano alcune foto degli ambienti:

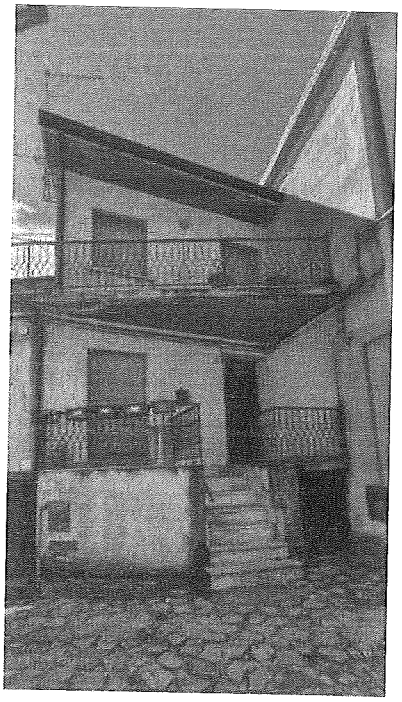


Foto 1. Prospetto nord del fabbricato

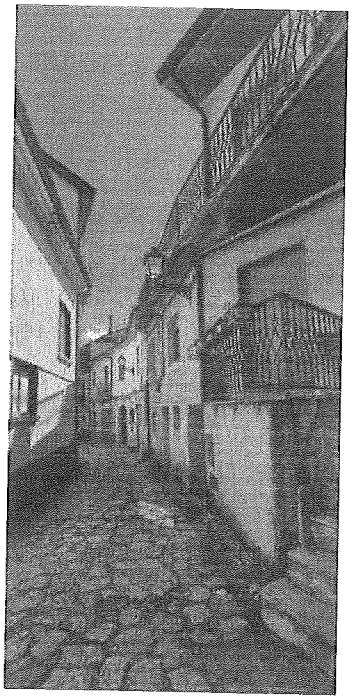


Foto 2. Vista su via Piazzavano



Foto 3. Protone di accesso su prospetto nord

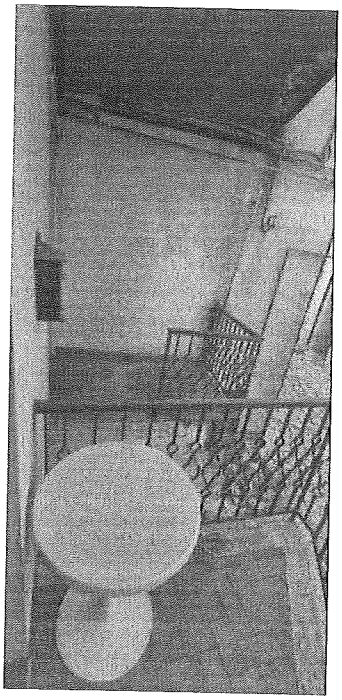


Foto 4. Vista dell'ingresso dal piccolo terrazzo al piano rialzato

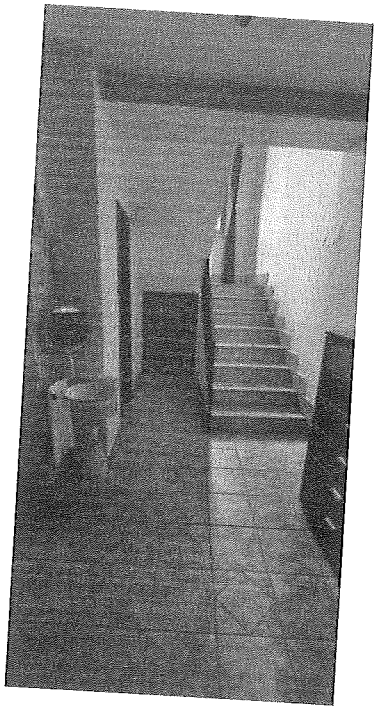


Foto 5. Ingresso all'immobile – disimpegno piano rialzato

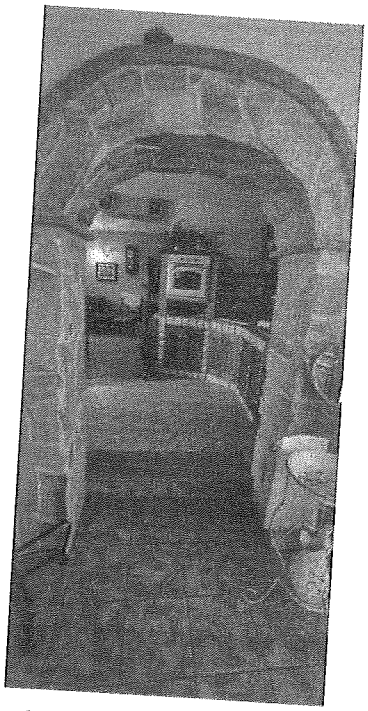


Foto 6. Accesso dal disimpegno alla zona giorno

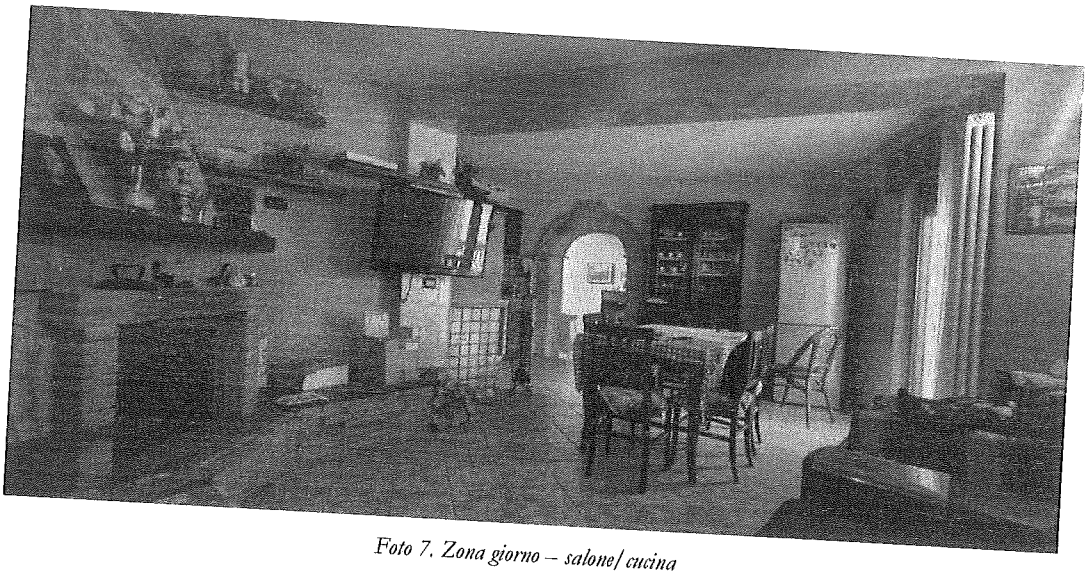


Foto 7. Zona giorno – salone/ cucina



Foto 8. Zona giorno – salone/ cucina

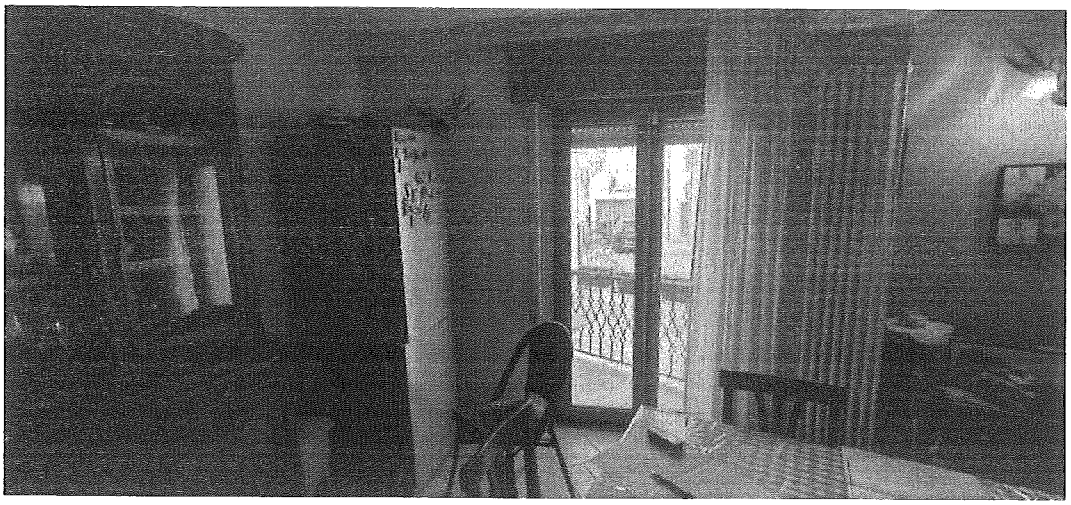


Foto 9. Zona giorno – salone/ cucina – accesso al piccolo terrazzo sul fronte principale

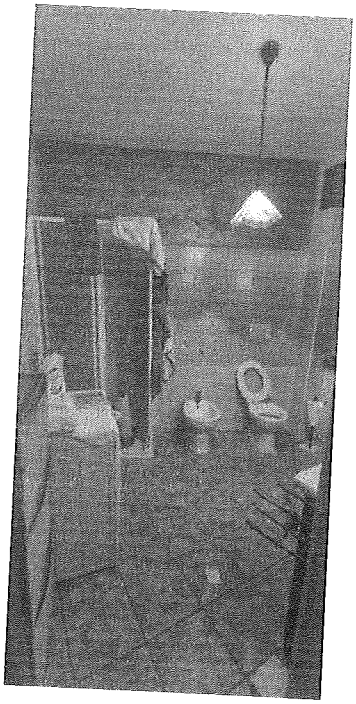


Foto 10. Wc al piano rialzato

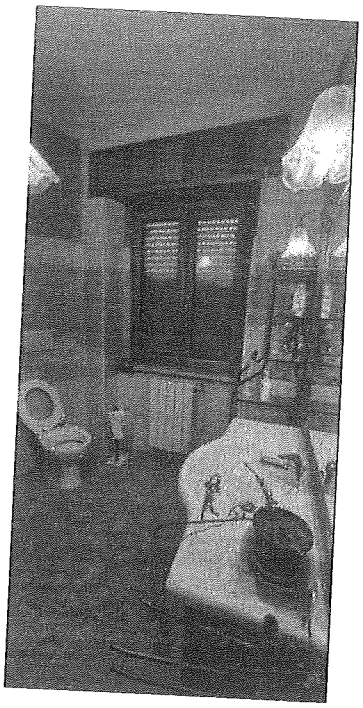


Foto 11. Wc al piano rialzato

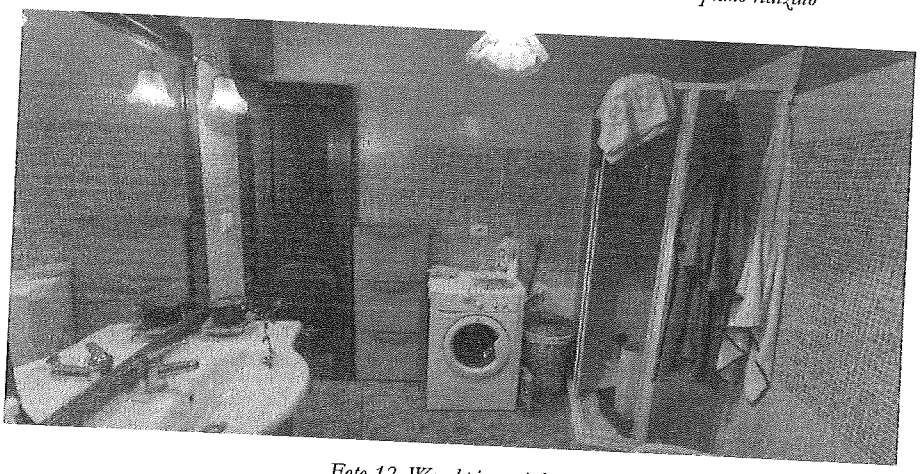


Foto 12. Wc al piano rialzato

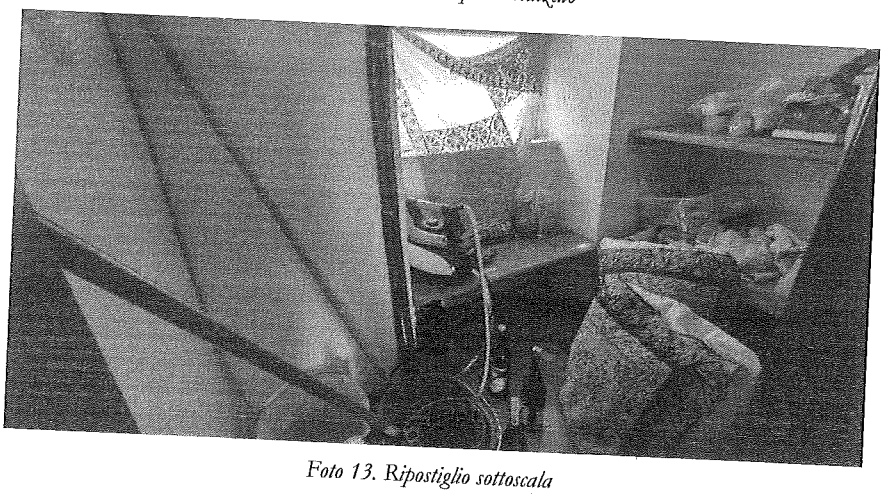


Foto 13. Ripostiglio sottoscala

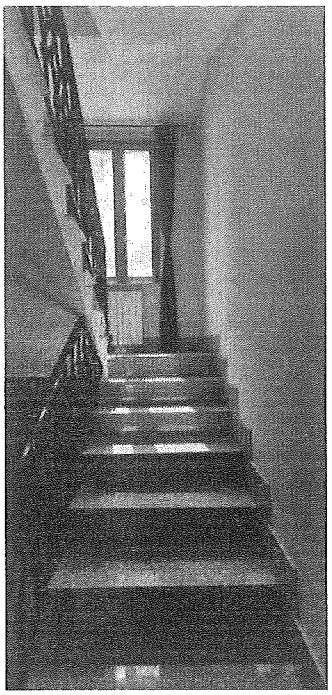


Foto 14. Scala di accesso al piano primo

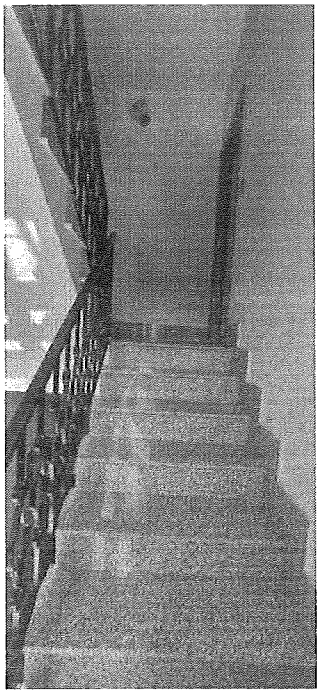


Foto 15. Scala di accesso al piano primo

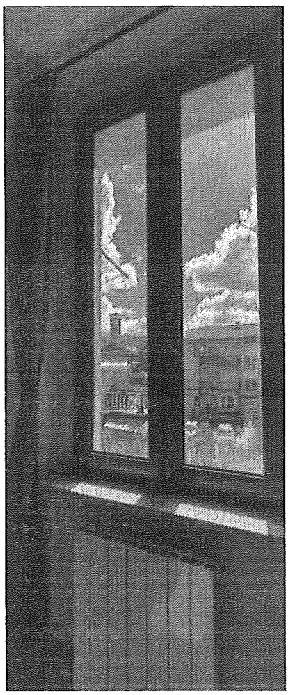


Foto 16. Finestra su vano scala

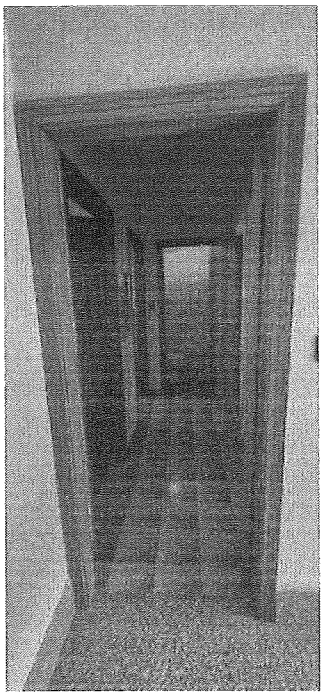


Foto 17. Disimpegno di accesso alla zona notte piano primo

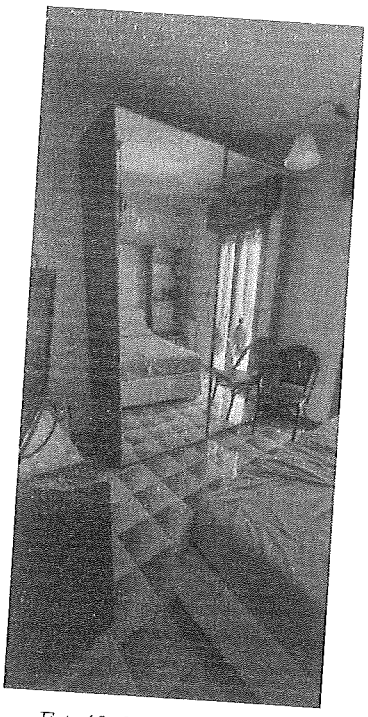


Foto 18. Stanza da Letto 1

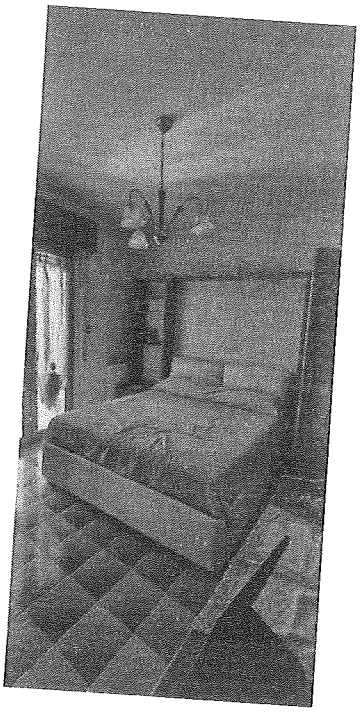


Foto 19. Stanza da Letto 1



Foto 20. Accesso dalla stanza da letto 1 alla terrazza del piano primo

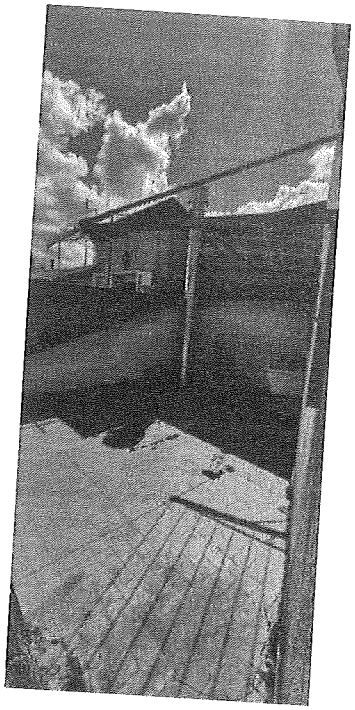


Foto 21. Terrazza al piano primo

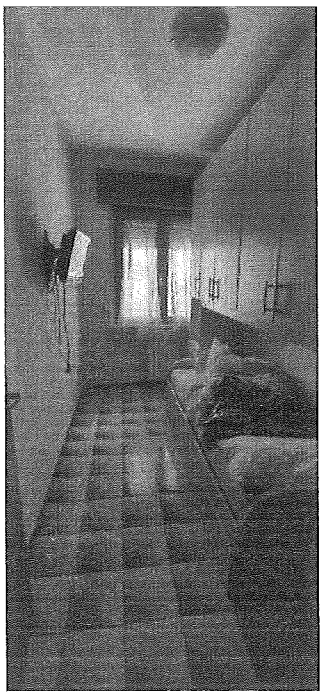


Foto 22. Stanza da Letto 2

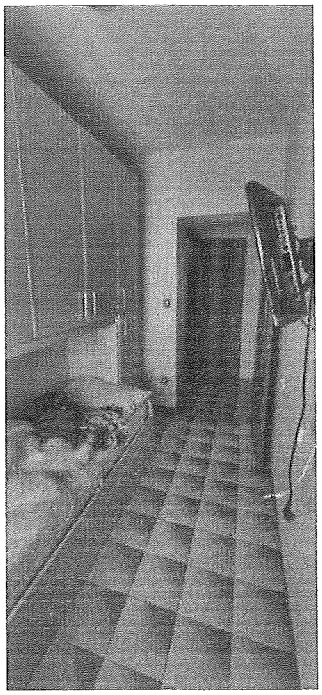


Foto 23. Stanza da Letto 2

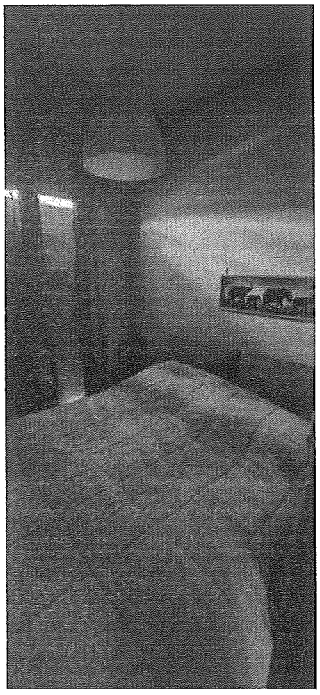


Foto 24. Stanza da Letto 3

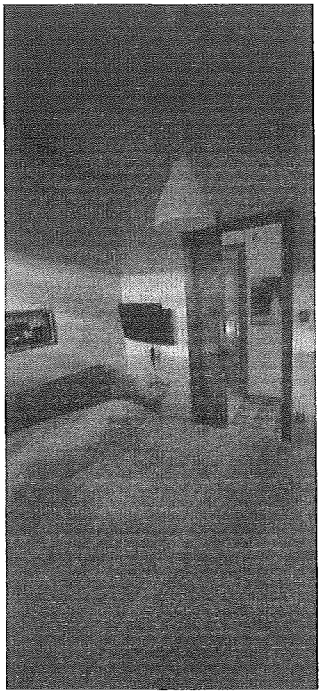


Foto 25. Stanza da letto 3



Foto 26. Balcone accessibile dalla stanza da letto 3

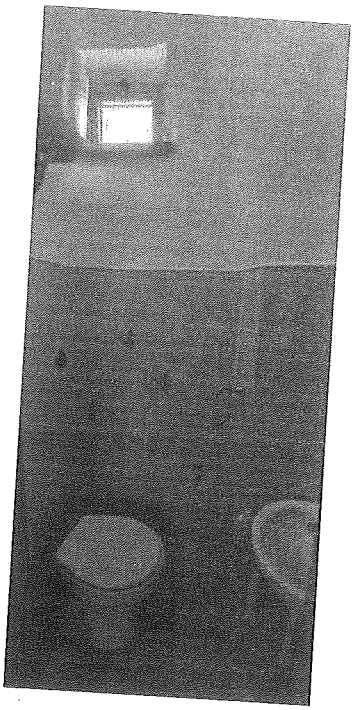


Foto 27. piccolo Wc al piano primo

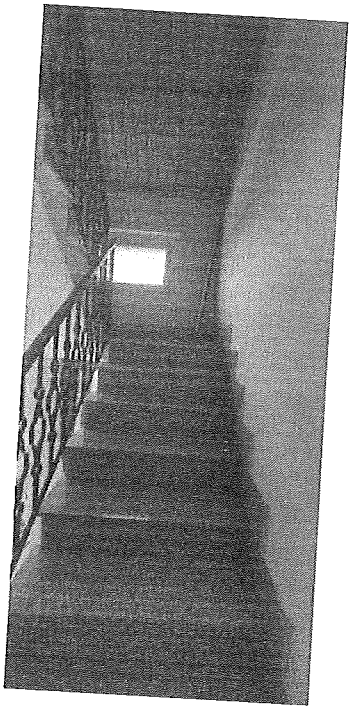


Foto 28. Scala di accesso al piano sottotetto

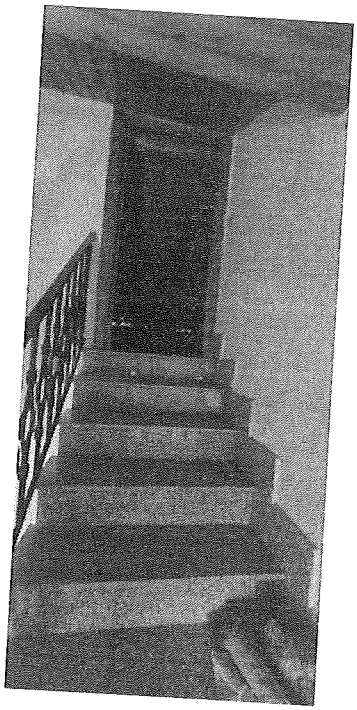


Foto 29. Scala di accesso al piano sottotetto

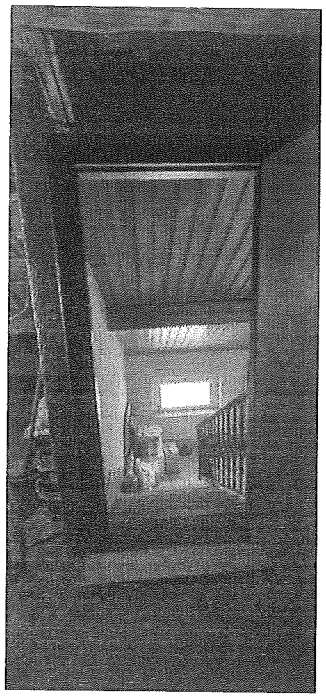


Foto 30. Porta di accesso al vano deposito al piano sottotetto

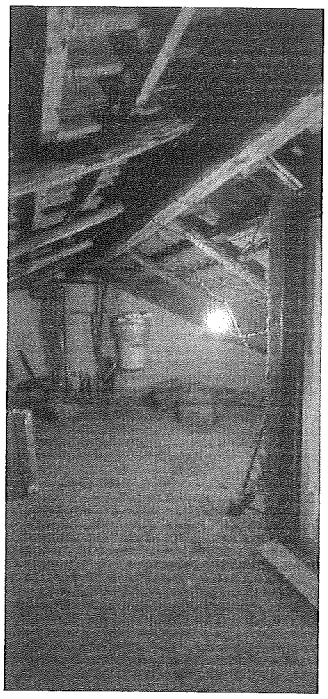


Foto 31. Vano deposito al piano sottotetto

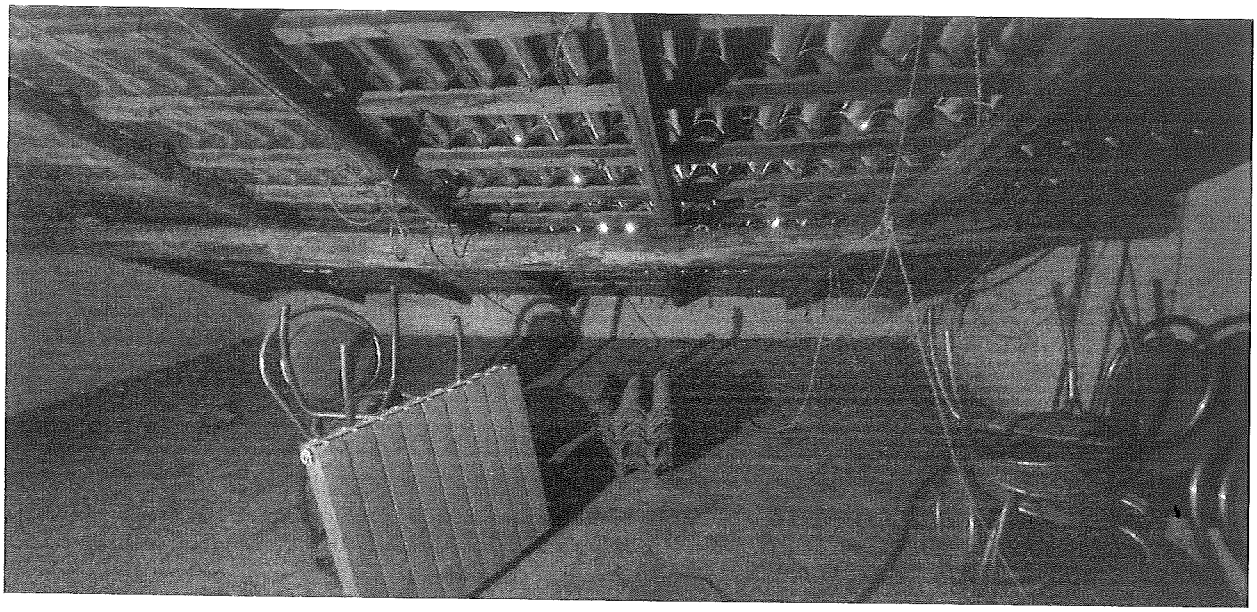


Foto 32. Vano deposito al piano sottotetto

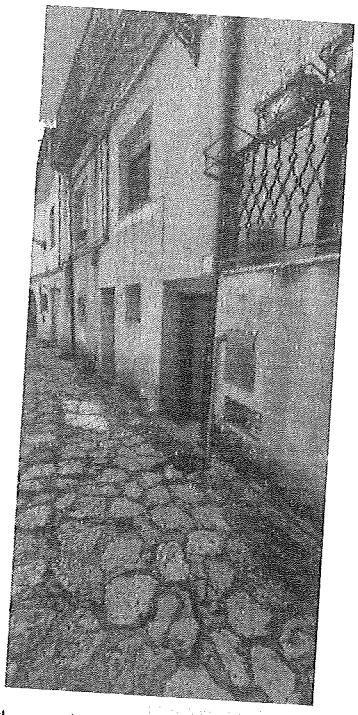


Foto 33. Accesso al piano seminterrato da via Piazzavano

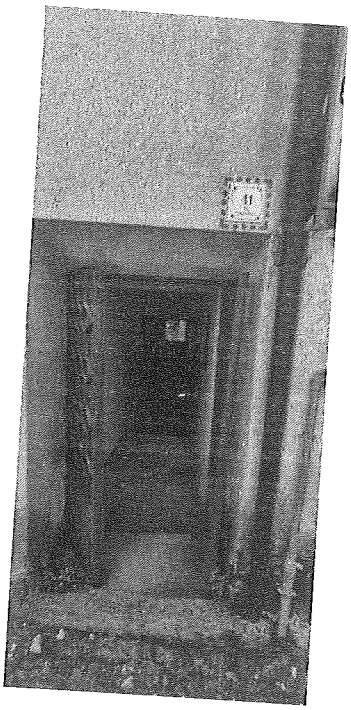


Foto 34. Porta d'accesso al piano seminterrato

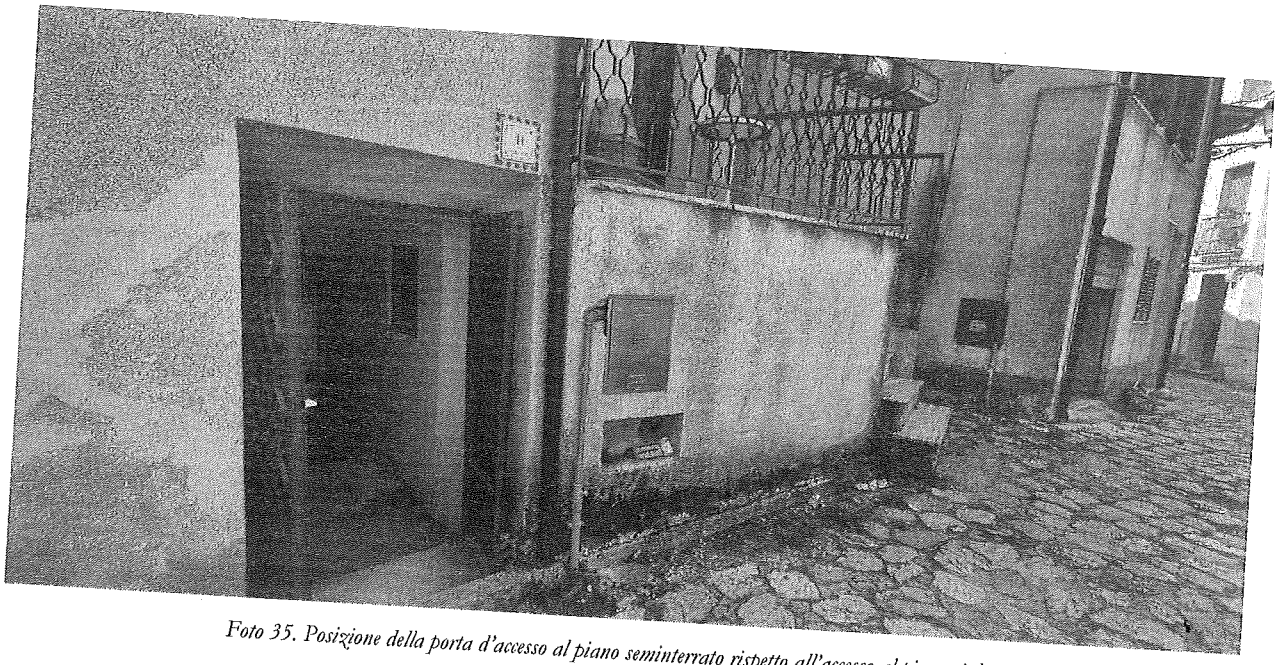


Foto 35. Posizione della porta d'accesso al piano seminterrato rispetto all'accesso al piano rialzato

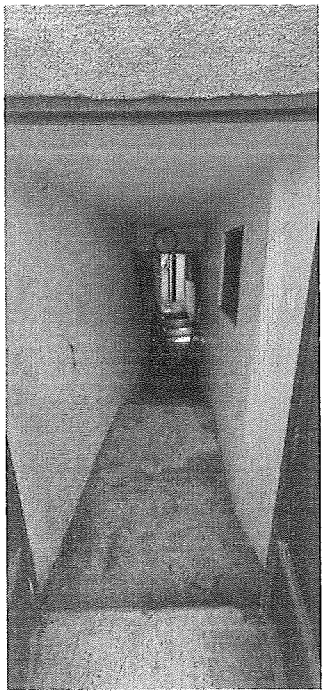


Foto 36. Deposito sito al piano seminterrato

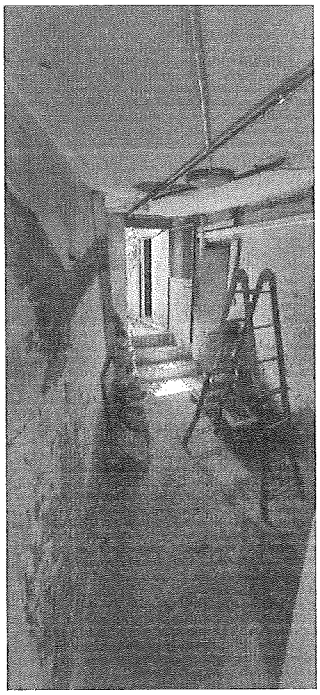


Foto 37. Deposito sito al piano seminterrato

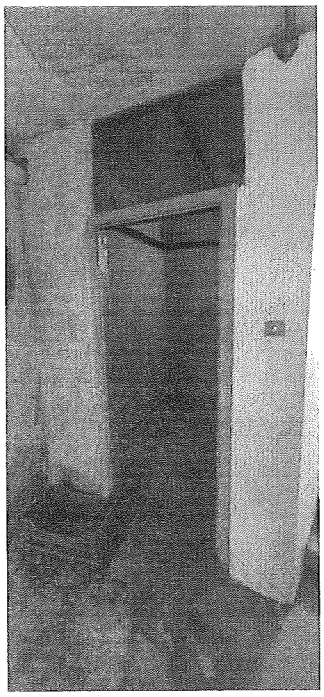


Foto 38. Cantina al piano seminterrato

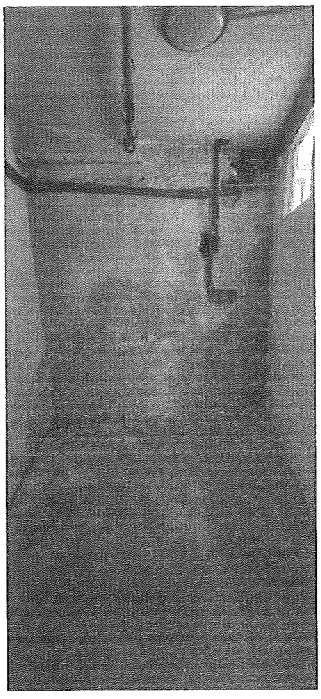


Foto 39. Cantina al piano seminterrato - interno

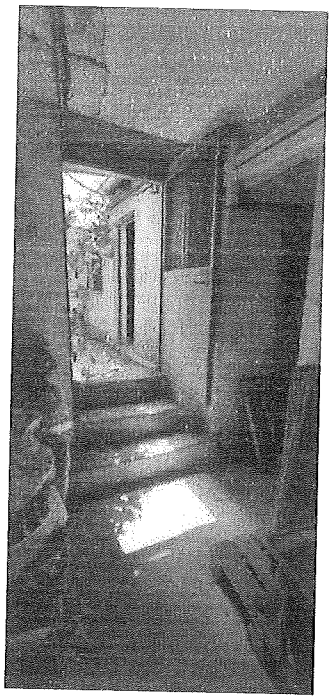


Foto 40. Porta di accesso alla corte retrostante il fabbricato principale dove insiste il fabbricato secondario

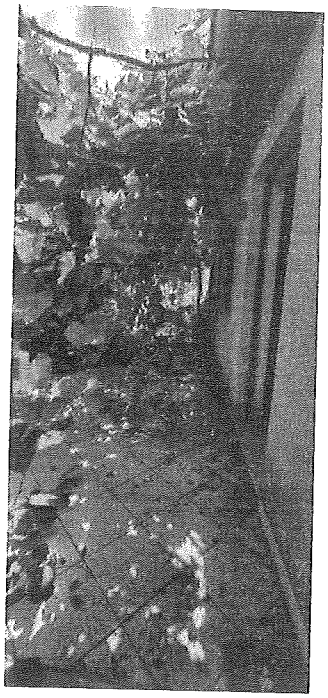


Foto 41. Cortile/giardino vista accesso al fabbricato secondario (deposito)

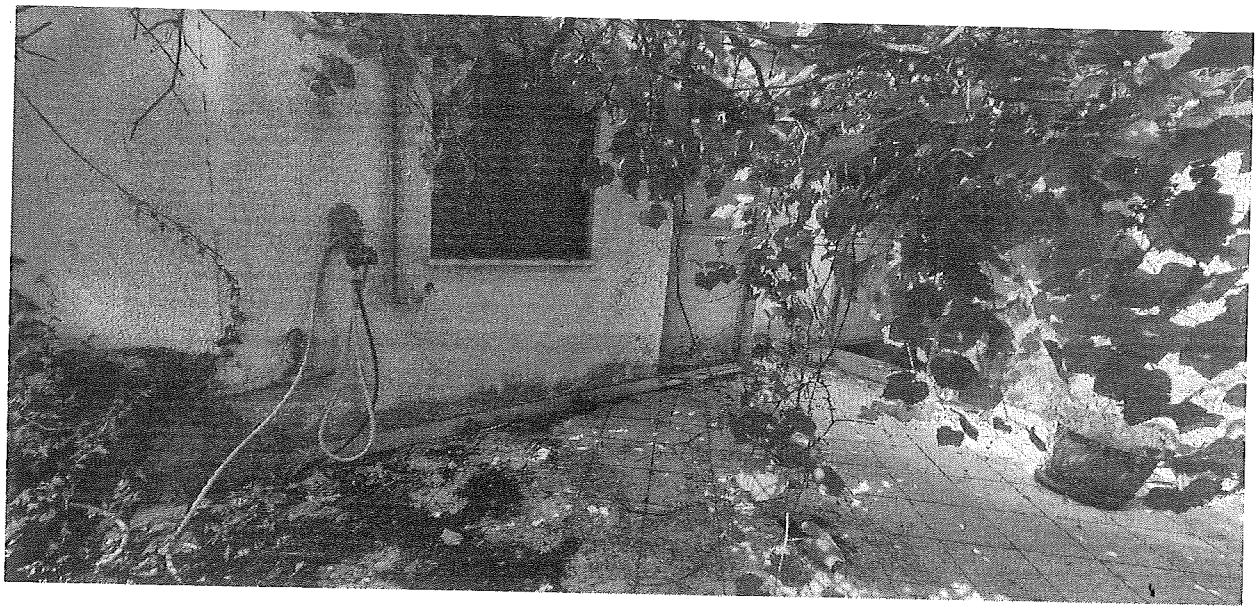


Foto 42. Cortile – vista fabbricato secondario (deposito)

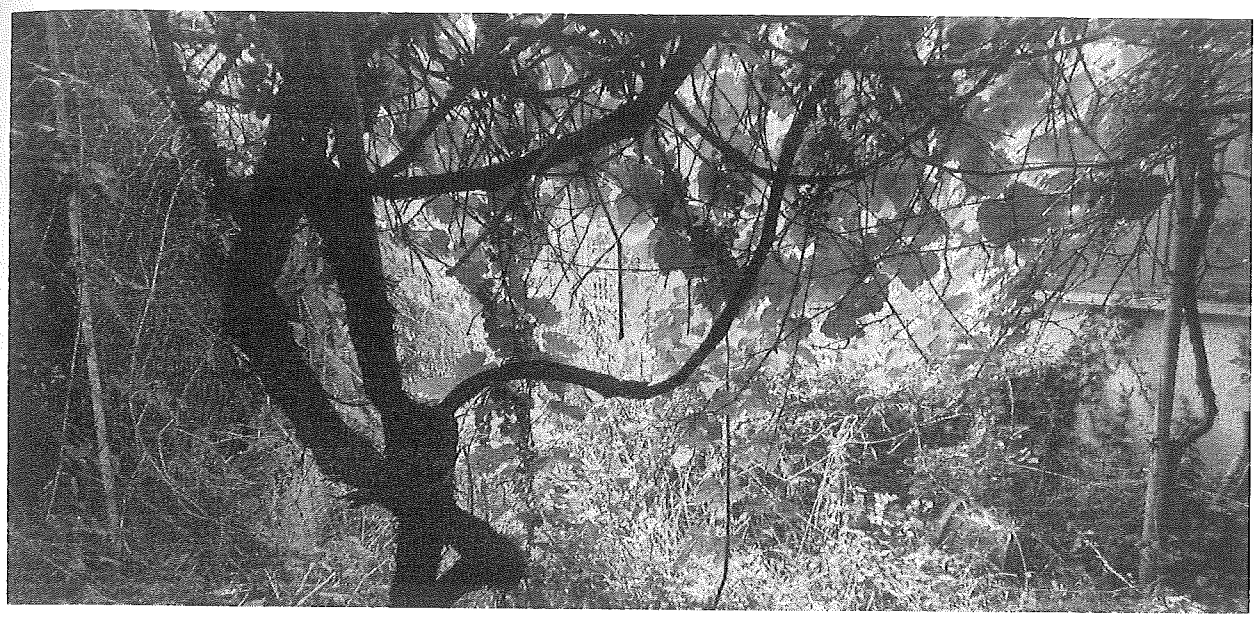


Foto 43. Piccolo giardino parte terminale della corte interna

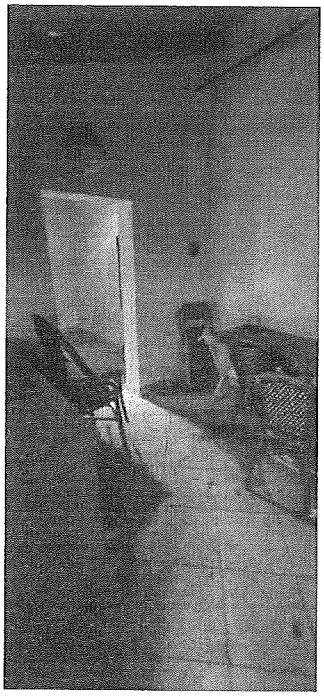


Foto 44. Interno del fabbricato secondario (deposito) adibito a cucina con un piccolo foro a legna

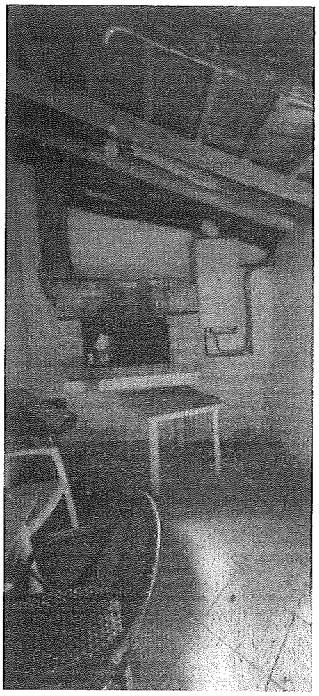


Foto 45. Interno del fabbricato secondario (deposito) adibito a cucina con un piccolo foro a legna

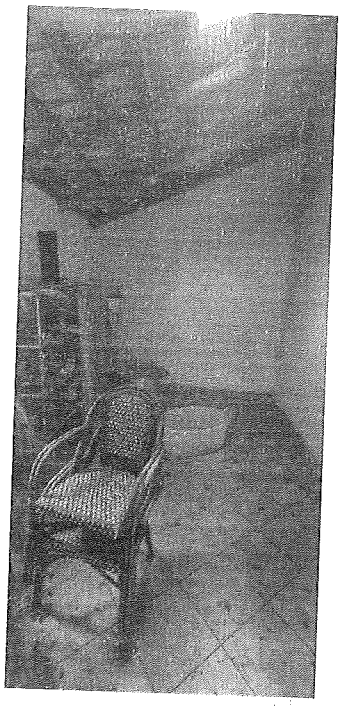


Foto 46. Interno del fabbricato secondario (deposito) secondo ambiente

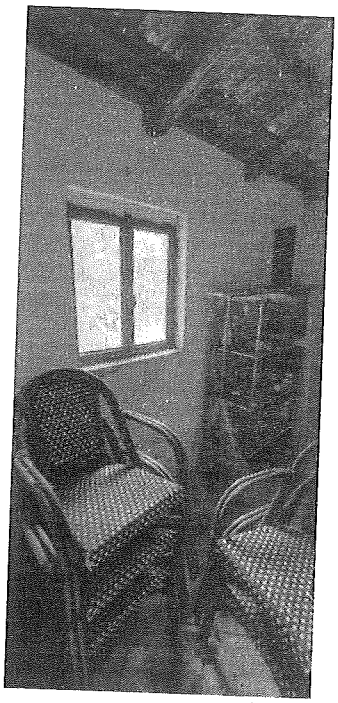


Foto 47. Interno del fabbricato secondario (deposito) secondo ambiente

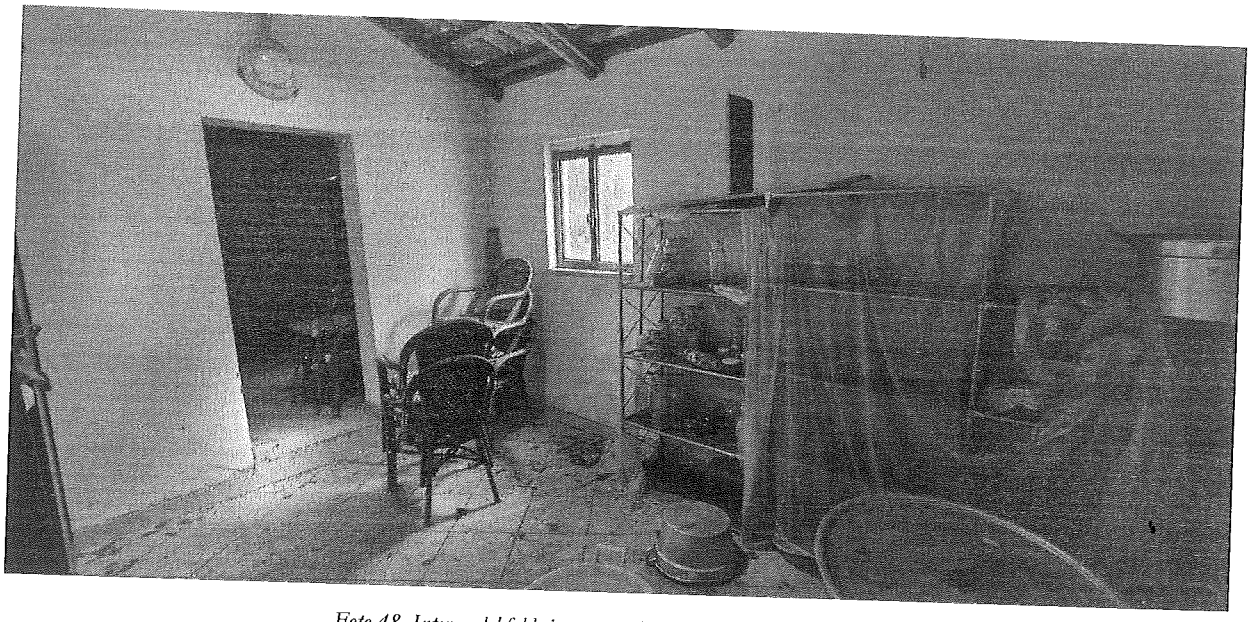


Foto 48. Interno del fabbricato secondario (deposito) secondo ambiente

§ 4.1 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.

I beni descritti in dettaglio nel paragrafo precedente appartengono ad un complesso edilizio afferente alla categoria edilizia residenziale ubicato nel centro storico dal Comune di Montella. Da quanto rilevabile dallo Strumento Urbanistico visionato la stessa ricade in una area a prevalente destinazione abitativa.

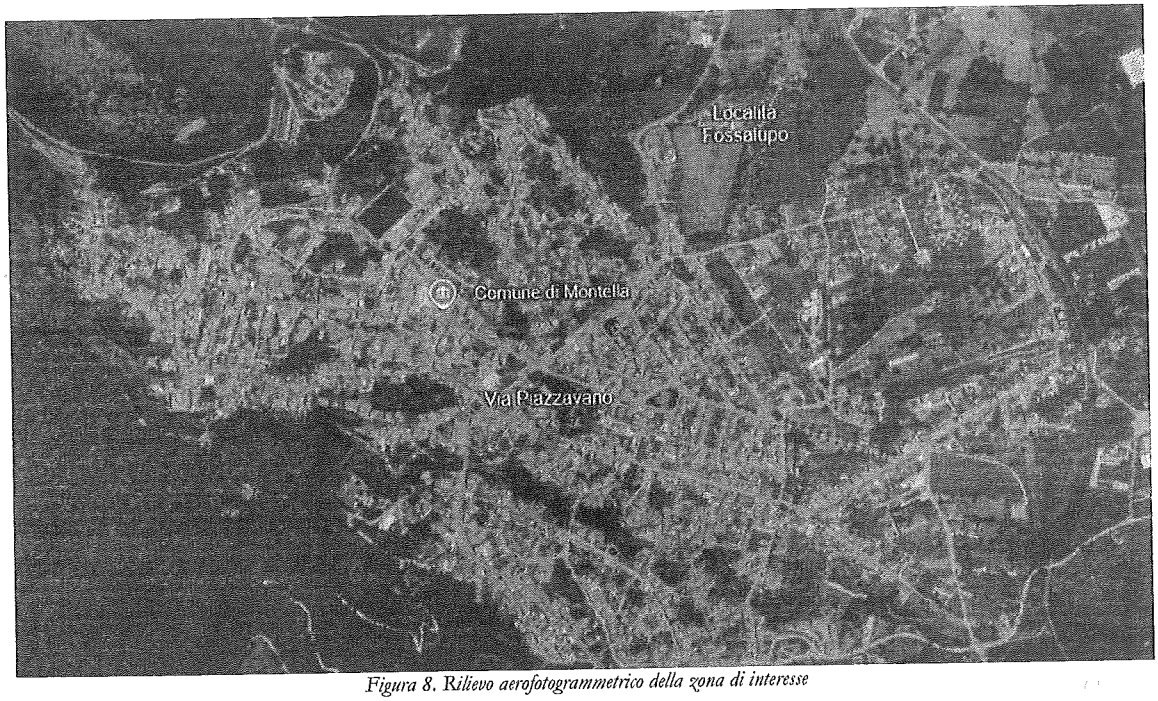


Figura 8. Rilievo aerofotogrammetrico della zona di interesse

L'immobile come si evince dalla aerofotogrammetria della zona di interesse (vedi *Figura 8*) i beni in questione sono dislocati a Sud-Est rispetto al centro di Montella ad una distanza di circa 600 m dal municipio.

Come accennato in precedenza i fabbricati oggetto della presente relazione di stima sono stati edificati in virtù dei seguenti titoli abilitativi e documentazione ad essi allegata:

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria** prot. **n. 0000932** del 29/01/2021 a firma della committente [redacted] e del tecnico geom[redacted], compresi allegato progetto, relazioni, dichiarazioni e grafici;
- **Concessione Edilizia n. 82/77** del 28/05/1977 a firma del Sindaco protempore compresi allegati a firma del tecnico [redacted];
- **Concessione Edilizia n. 120/78** del 28/07/1979 a firma del Sindaco protempore compresi allegati a firma del tecnico [redacted]
- **Integrazione alla pratica di condono edilizio pratica n. 23/85** compresi allegati a firma del tecnico [redacted];
- **Concessione Edilizia in Sanatoria pratica n. 23/85** prot. n. 5418 del 2003 a firma del Responsabile del settore ing. [redacted]

Allo stato, in seguito ai sopralluoghi effettuati ed allo studio della documentazione tecnica, si può affermare che per quanto concerne gli aspetti urbanistici vi è sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato e quanto reperito presso uffici del Comune (*ultimo atto concessorio SCIA in Sanatoria prot. n. 932 del 29/01/2021*).

Per quanto concerne, invece, le autorizzazioni legate alla struttura, a parere del sottoscritto, già all'epoca della prima concessione edilizia (*C.E. n. 82/77 del 28/05/1977*) siccome il territorio comunale di Montella ricadeva tra i quelli ammessi al consolidamento di abitato ai sensi del R.D. 24/ 05/ 1925 n. 1037, per l'edificazione del fabbricato in oggetto andava richiesta preventivamente autorizzazione da parte del competente Ufficio Tecnico Regionale (Genio Civile di Avellino). Ciò in virtù della legge 64/74 *"Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche"* che interessa anche le strutture in muratura e recita all'art. 2:

> *"In tutti i territori comunali o loro parti, nei quali siano intervenuti od intervengano lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445 e successive modificazioni ed integrazioni, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico della Regione o dell'ufficio del genio civile secondo le competenze vigenti"*

Dunque, non essendo stati reperiti documenti autorizzativi né presso l'archivio dell'U.T. Comunale né presso gli Uffici del Genio Civile, ad oggi l'immobile risulta non pienamente regolare da un punto di vista strutturale. Per sanare tali aspetti si rende necessaria la produzione di una Autorizzazione Sismica in Sanatoria, procedura non avviata, da quanto riscontrabile dalla documentazione reperita, neanche all'atto della successiva Concessione Edilizia (*C.E. n. 120/78 del 28/07/1979* per sopraelevazione del manufatto) né alla redazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (*S.C.I.A. in Sanatoria in sanatoria prot. n. 0000932 del 29/01/2021*).

Relativamente a quanto pocanzi detto, le spese da prevedere per il pagamento gli oneri e la produzione della necessaria documentazione tecnica in sanatoria (*relazione geologica, prova sui materiali, calcolo strutturale di verifica, collaudo*) sono commisurabili in circa € 10.000,00. Sono di difficile contabilizzazione i costi dei lavori strutturali eventualmente necessari in quanto è attualmente complesso eseguire una precisa valutazione considerando i criteri dell'epoca dell'edificazione.

Riguardo il secondo corpo di fabbrica, oggetto di condono ai sensi della Legge 47/85, dall'analisi della documentazione fornita dall'U.T.C., carente di documentazione inerente alla sicurezza e l'idoneità della struttura e pertanto si prevede in questo caso la produzione di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica), la produzione di tale documentazione comporta spese tecniche commisurabili in € 1.000,00.

Inoltre, va evidenziato che piccole difformità sono state rilevate anche nelle planimetrie catastali che al piano primo e al piano sottotetto riportano tramezzature divisorie in posizione non corrispondente alla realtà e a quanto assentito mediante le autorizzazioni rilasciate dall'U.T.C. di Montella. Per la regolarizzazione di tali documenti si rende necessaria una pratica per l'allineamento catastale (per spese tecniche e di presentazione pratica ammontanti a circa € 800,00).

Per ogni opportunità, si rende noto, che per i bene in oggetto non è stata reperita presso gli Uffici Comunali nessuna attestazione di prestazione energetica A.P.E. in ottemperanza del D.Lgs. 311/2006 indispensabile in caso di rogito; stesso discorso vale per il Certificato di Agibilità dell'immobile. Le spese ed onorario per la redazione e presentazione di tali documenti si possono commisurare in € 1.200,00.

§ 5. La valorizzazione dei beni

Dopo l'individuazione di ogni bene da valutare si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dallo scrivente C.T.U., con riferimento alla destinazione d'uso e alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, come di seguito indicato.

La valutazione di ogni bene sopra descritto consiste nella determinazione del suo più probabile ***Valore di Mercato***. Detto valore viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato periodo, riferito ad un certo mercato.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto il "Comparativo Diretto" che è quello più comunemente usato, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di "Stima Sintetico-Comparativo" consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici (mc vuoto per pieno, numero di vani, mq, ecc.) oppure parametri economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in numero sufficiente e tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo da ottenere il più attendibile prezzo unitario da attribuire agli stessi beni oggetto di stima.

Nella fattispecie il sottoscritto C.T.U. nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, ecc.). Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale ogni bene potrà essere venduto, nella determinazione del suo probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi e/o difetti" del bene stesso. Una volta stabilito il valore unitario, si è considerato, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie commerciale di ogni unità immobiliare.

Dalla consultazione della ***"banca dati delle valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate"*** è stato possibile rilevare i valori di mercato relativamente al 1° Semestre del 2025, come si evince dalle schermate richiamate nelle pagine seguenti.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTELLA

Fascia/zona: Centrale

Codice zona: B2

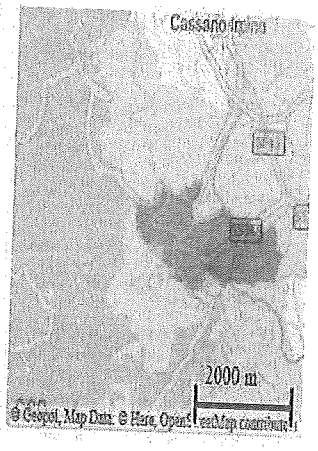
Microzona: 1

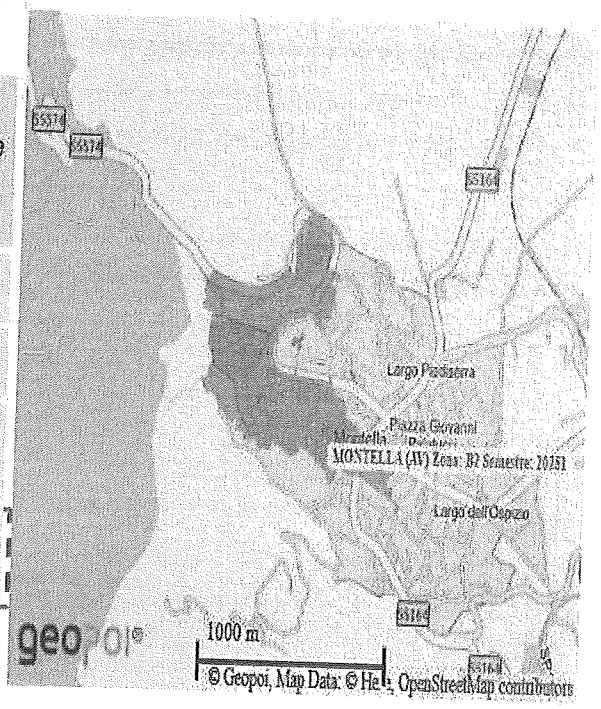
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	630	830	L	3	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	890	1000	L	3,6	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	860	L	3,1	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	770	L	2,5	3,1	L
Box	Normale	520	770	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1000	1150	L	4	4,8	L
Ville e Villini	Normale	770	1000	L	3,2	4	L

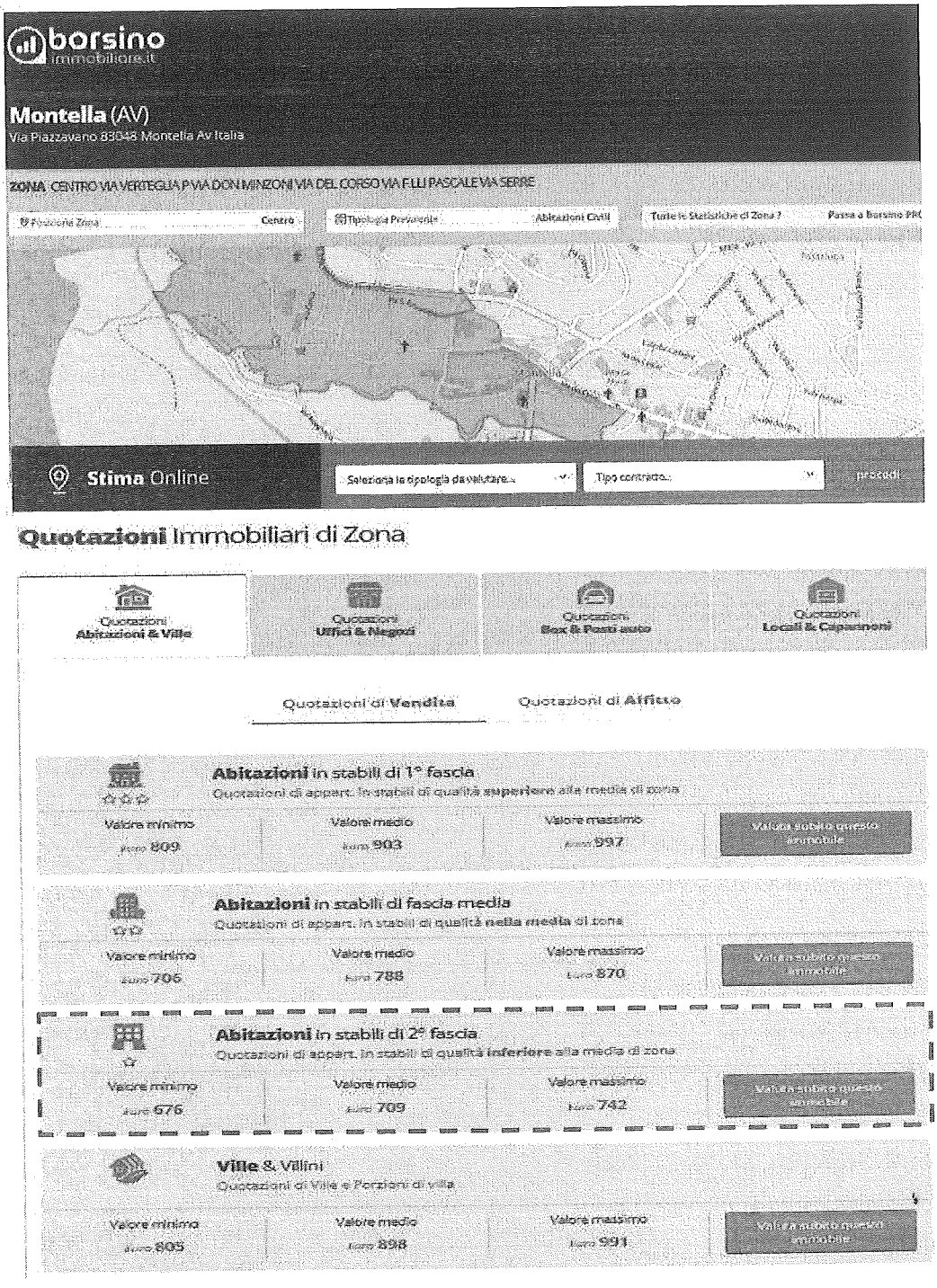
Spazio disponibile per annotazioni





Nella tabella di cui sopra viene riportato lo stato conservativo indicato come "Normale" o "Ottimo", il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq con riferimento alla superficie Lorda (L).

Ancora, dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del "***Borsino Immobiliare***" risulta:



Anche in tal caso il valore di mercato è espresso considerando una superficie lorda.

Tra i dati desunti dalle suddette fonti e i valori forniti dalle locali Agenzie Immobiliari, considerato anche il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, non emergono sostanziali discrasie. Considerando ancora la posizione del bene, il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso i citati operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari site sul territorio comunale) è risultato essere pari ***650,00 €/mq*** per l'abitazione e pari a ***300,00 €/mq*** per i depositi (fabbricato secondario).

In definitiva, le indagini di cui sopra hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto della sua consistenza, esposizione, stato di conservazione, epoca di costruzione, rifiniture, ecc., per ogni metro quadrato come segue:

Abitazione (fabbricato principale)

$$\frac{\frac{VMomi}{mq}+\frac{VMborsino}{mq}+\frac{VMvendite}{mq}}{3}$$

dove:

VMomi/mq è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, pari ad Euro ***570,00;***

VMborsino/mq è il valore medio attribuito dal Borsino Immobiliare, pari ad Euro ***676,00;***

VMvendite/mq è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori dei comprensori territoriali del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro ***650,00.***

Per cui:

$$\frac{570{,}00+676{,}00+650{,}00}{3}$$

$$VM_{\,appartamento}/mq \cong \mathbf{630{,}00\ €}$$

Depositi (fabbricato secondario)

$$\frac{\frac{VMomi}{mq}+\frac{VMborsino}{mq}+\frac{VMvendite}{mq}}{3}$$

dove:

VMomi/mq è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, pari ad Euro ***480,00;***

VMborsino/mq è il valore medio attribuito dal Borsino Immobiliare, pari ad Euro ***383,00;***

VMvendite/mq è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori dei comprensori territoriali del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro ***250,00.***

Per cui:

$$\frac{480{,}00 + 383{,}00 + 250{,}00}{3}$$

$$VM_{\,appartamento}/mq \cong \mathbf{370{,}00\ €}$$

Stabilito il valore medio di mercato è possibile calcolare il Valore del Lotto Unico moltiplicandolo per la ***superficie commerciale*** dei beni, ottenuta omogeneizzando gli ambienti a differente destinazione d'uso mediante coefficienti di trasformazione, che viene di seguito tabulata:

Descrizione		*Superficie lorda*	*Coefficiente di trasformazione*	*Superficie Commerciale*	
Abitazione (fabbricato principale)	piano seminterrato	30,00 mq	0,20	6,00 mq	tot =122,00 mq
	piano rialzato	55,00 mq	1,00	55,00 mq	
	piano primo	45,00 mq	1,00	45,00 mq	
	piano sottotetto	45,00 mq	0,15	7,00 mq	
	pertinenze (balconi, dep.sottotetto ecc.)	29,00 mq	0,30	9,00 mq	
Depositi (fabbricato secondario)	piano terra	26,00 mq	0,50	13,00 mq	tot =18,00 mq
	pertinenze (corti, giardini)	26,00 mq	0,20	5,00 mq	

Comune di Montella (AV) - Catasto Fabbricati

Piano S1/T/1/2 - Foglio n. 33 – particella n. 6 – sub 4;

Piano T - Foglio n. 33 – particella n. 1818;

$$V_{LOTTO} = (S_{COMMERCIALE\ fabbricato\ principale} \times VM / mq) + (S_{COMMERCIALE\ fabbricato\ secondario} \times VM / mq) =$$

$$V_{LOTTO} = (122{,}00\ mq \times 630{,}00\ €/mq) + (18{,}00\ mq \times 370{,}00\ €/mq) =$$

$$= 76.860{,}00\ € + 6.660{,}00\ € = 83.520{,}00\ € \cong \mathbf{83.500{,}00\ €}$$

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

Lotto Unico												
Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita	Lotto	Valore unitario €/mq	Valore [€]
F		Piano S1 – T – 1 - 2 via Piazzavano n. 45 Comune di Montella	33	6	4	A/2	2	8 vani	557,77	unico	630,00	=
F		Piano T via Piazzavano Comune di Montella	33	1818	-	C/2	2	23 mq	42,76	unico	370,00	
VALORE TOTALE LOTTO AL NETTO DELLA DECURTAZIONE PER DIFFORMITA' RISCONTRATE												83.500,00

Per quanto evidenziato nel paragrafo § 4.1 **si prevede una decurtazione dal prezzo di vendita stimato dei costi previsti per la produzione della documentazione utile alla sanatoria delle difformità** conseguentemente si ha:

Valore calcolato della vendita	€ 83.500,00 (-)
Deprezzamento per le difformità riscontrate	€ 13.000,00 (=)
Valore totale	€ 70.500,00

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA ≅ **€ 70.500,00**

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

Avellino, 18/11/2025

dott. ing.