
TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E: Dott.ssa Roberta Giglio

Relazione di consulenza tecnica per stima immobiliare

Esecuzione immobiliare N° 44/2023

(omissis)

e per essa

(omissis)

contro

(omissis)

A. INCARICO

Il sottoscritto (*omissis*), nato a (*omissis*) il (*omissis*), con studio in (*omissis*) al (*omissis*), iscritto all'albo professionale (*omissis*) con il n°. (*omissis*), in qualità di tecnico ausiliare nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Roberta Giglio, nella Causa di cui in oggetto, prestava giuramento di rito in data 11/01/2024 (Cron. N. 12/2024) ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

B. QUESITI

che l'esperto nominato ai sensi dell'art. 569 c.p.c. provveda a:

- 1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*
- 2) *descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato*

- l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 4) procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
 - 5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;*
 - 6) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 c40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;*
 - 7) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - 8) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.847 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
 - 9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;*

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.

13) (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

14) riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti,

- al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- 16) intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
 - 17) depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom contenente una copia dell'elaborato in formato PDF ed altra copia in formato compatibile con Microsoft Word;*
 - 18) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;*
 - 19) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
 - 20) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
 - 21) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 2, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successione allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.*

C. OPERAZIONI PERITALI

Premessa:

di seguito al giuramento di accettazione dell'incarico in data 11/01/2024 (Cron.12/2024), il sottoscritto (*omissis*) ha estratto copia del fascicolo della procedura ed ha proseguito con le attività di seguito riportate:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

- unitamente al custode incaricato, avv. (*omissis*), previ avvisi alle parti, sono stati effettuati due tentativi di accesso al bene pignorato, il primo in data 09/02/2024 (*Allegato 1*) ed il secondo in data 23/02/2024 (*Allegato 2*), sempre alle ore 15.30, senza che si presentasse alcun altro;
- a seguito di comunicazione/istanza del 13/03/2024 da parte del custode giudiziario con cui si comunicava anche la necessità di provvedere alla pulizia degli spazi pertinenziali nonché alla loro messa in sicurezza, l'on.le G.E. autorizzava, con provvedimento in data 20/03/2024, l'accesso forzoso congiunto alle forze dell'ordine e di un fabbro;
- nelle more della definizione della data per l'accesso forzoso, lo scrivente depositava in data 26/04/2024 istanza di proroga che veniva accolta con provvedimento del G.E. in data 30/04/2024;
- in data 31/07/2024, in considerazione di vari rinvii effettuati dai CC. Di Vallo della Lucania al fine di procedere, per quanto di competenza, al predetto accesso forzoso, si rendeva necessario depositare una ulteriore istanza di proroga, che veniva accolta dal G.E. con provvedimento del 02/08/2024;
- il giorno 30/08/2024, alla presenza del proprietario del terreno a confine sul lato nord-est, non essendo individuabili i confini sul posto, si procedeva, con l'ausilio di strumentazione topografica, al picchettamento dei confini in contraddittorio con tecnico di fiducia del proprietario viciniore (*Allegato 3*);
- in data 04/09/2024 il G.E., su istanza del custode giudiziario, autorizzava la pulizia degli spazi pertinenziali, con oneri a carico del creditore precedente;
- in data 23/09/2024, alle ore 11.30, veniva eseguito l'accesso forzoso al compendio immobiliare staggito con l'ausilio dei carabinieri della stazione di Vallo della Lucania, nonché di un fabbro, come verbalizzato dal custode giudiziario (*Allegato 4*);
- lo scrivente esperto stimatore, quindi, avendo la possibilità di accedere all'interno del predetto compendio, poteva proseguire con lo svolgimento delle operazioni peritali, effettuando successivi sopralluoghi al fine di procedere con i necessari ed indispensabili rilievi metrici e fotografici.

Sono state altresì effettuate altre richieste documentali presso vari uffici per valutare e

rispondere ai quesiti come segue:



RISPOSTA QUESITO N. 1

verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)





In ottemperanza all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta la seguente documentazione dai legali del creditore procedente:

- Atto di precetto regolarmente notificato in data 30/05/2023
- Atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato in data 25/07/2023;
- Nota di trascrizione pignoramento in data 18/09/2023 (r.g. 38429 - r.p. 30975) presso Agenzia delle Entrate - l'Ufficio Provinciale di Salerno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Certificato notarile per notar Giulia Barbagallo del 25/09/2023;

E' stata estratta visura ipotecaria aggiornata alla data del 30/10/2024 (Allegato 5 e 6) da cui risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. ISCRIZIONE del 31/05/2013 - Registro Particolare 1832 Registro Generale 19493
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1361/10013 del 30/05/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 30975 Registro Generale 38429
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 569 del 25/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 23/09/2024 - Registro Particolare 4255 Registro Generale 39701



Pubblico ufficiale GIULIANI IPPOLITO Repertorio 55021 del 21/09/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6509 del 2004

Gli immobili sono pervenuti alla (*omissis*) attraverso i seguenti titoli:

- atto pubblico di donazione per notar Carlo Alberto Festa stipulato in data 09/03/1984 Rep. n. 32868 Racc. n. 9789, registrato a Vallo della Lucania il 19/03/1984 al n. 796 serie I e trascritto a Salerno al Reg. part. n. 8182 - Reg. gen. n. 9683 in data 09/04/1984 con cui (*omissis*) e (*omissis*) effettuano donazione-divisione tra i figli e, tra questi, a (*omissis*) (*Allegato 7*).
- atto di compra-vendita per notar Ippolito Giuliani stipulato in data 05/03/2004 Rep. n. 53084 Racc. n. 23430 - registrato a Vallo della Lucania il 11/03/2004 al N.122 serie III e trascritto a Salerno il 22/03/2004 ai nn. 12561-12562-12563 con cui il sig. (*omissis*) vende al sig. (*omissis*), in qualità di legale rappresentante ed amministratore unico della (*omissis*) (*Allegato 8*)

RISPOSTA QUESITO N.2

descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Tutti i beni fanno parte di un complesso di villette a schiera ubicata alla via Santa Caterina, in una zona periferica e parzialmente urbanizzata di Novi Velia, attraente borgo in cui sono rimasti ben visibili negli edifici del centro storico le tracce di tipologia medievale, ai piedi del Monte Sacro (m. 1705 s.l.m.), meta di frequenti pellegrinaggi religiosi. Il sito dell'immobile è a pochi minuti di percorrenza con automobile dal centro più importante di Vallo della Lucania e dallo svincolo della strada a scorrimento veloce "Cilentana".



Il compendio staggiato è costituito da n. 6 villette a schiera, rimaste incomplete delle finiture da circa quindici anni, e dalla restante parte del terreno su cui è stata realizzato il complesso immobiliare.



L'ingresso, sia carrabile che pedonale, alle varie unità immobiliari avviene per tre di esse dalla via Santa Caterina e per le altre tre dalla strada condominiale, traversa alla stessa via Santa Caterina.

La consistenza complessiva del terreno edificatorio è di circa mq. 1339 mentre la superficie coperta è di circa mq. 347.

Le villette a schiera, indipendenti l'una dall'altra, si sviluppano su complessivi quattro livelli:

piano seminterrato, piano rialzato (piano primo), piano secondo e piano sottotetto (piano terzo).

Il corpo di fabbrica ha una forma in pianta ad L, un'ala con prospetto principale sul lato sud-ovest e l'altra ala con prospetto principale verso sud-est.

Le aree pertinenziali prospicienti i prospetti principali hanno una loro individuazione per ogni singola unità immobiliare essendo delimitati da muretti in c.a. ed opere in ferro (in parte da completare), a differenza della restante parte del terreno prospiciente gli altri prospetti che non è stato ancora suddiviso.

La struttura delle varie unità immobiliari è un unico corpo di fabbrica realizzato con telaio in c.a. e solai latero-cementizi a travetti prefabbricati. La muratura esterna è realizzata con elementi laterizi monoblocco dello spessore di cm. 30 e le tramezzature divisorie con tavelle di laterizio da cm. 8.

Le aperture nelle murature sono prive di infissi, sia esterni che interni, mentre sono presenti soglie e davanzali e le ringhiere ai balconi.

Le facciate perimetrali sono completamente intonacate ma senza finitura superficiale colorata. Quasi tutte le superfici interne alle varie unità sono allo stato grezzo e solo una unità presenta intonaco finito, ma privo di pitturazione, ai livelli superiori. Esiste una predisposizione parziale degli impianti tecnologici.

Non sono state messe in opera né pavimentazioni né rivestimenti.

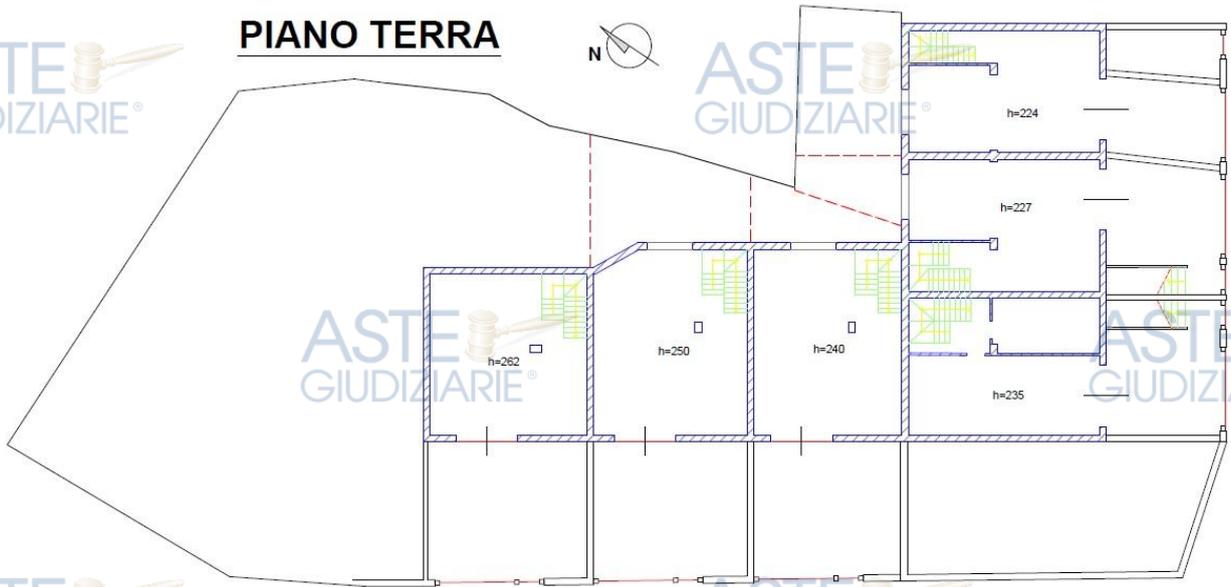
Le altezze (allo stato grezzo) rilevate negli ambienti al piano terra delle varie unità sono: m. 2,62, m. 2,50, m. 2,40, m. 2,35, m. 2,27 e m. 2,24.

Mentre al primo piano, sempre allo stato grezzo, sono: m. 2,70, m. 2,70, m. 2,71, m. 2,66, m. 2,62 e m. 2,64.

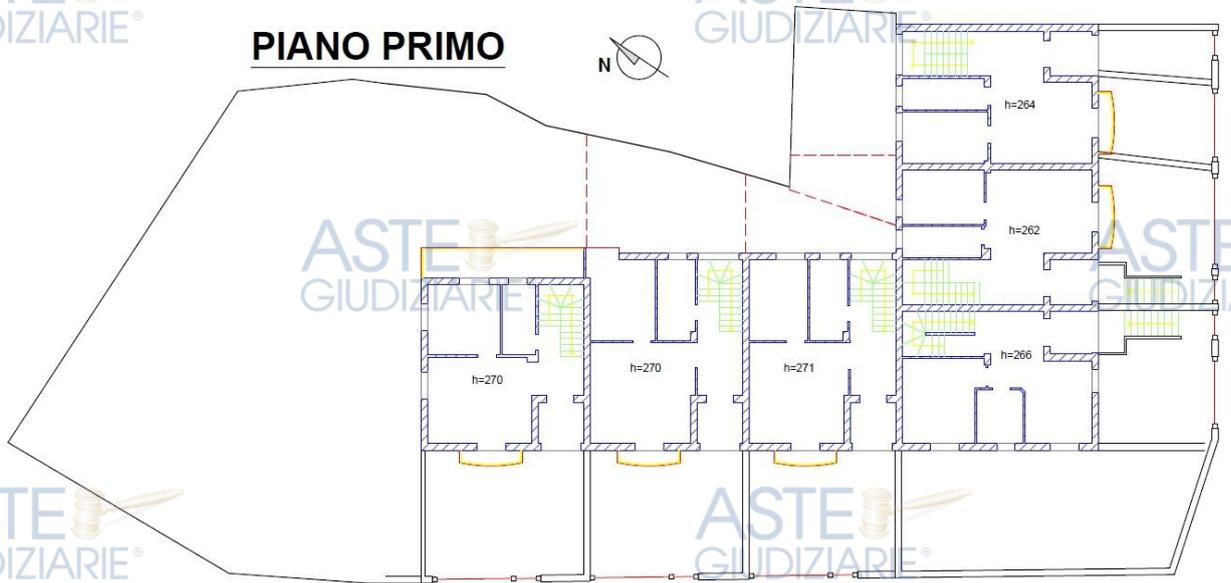
Al piano secondo, dove è stata operata la demolizione della caldana del solaio per poter recuperare qualche centimetro di altezza e per cui bisognerà ricostruire la suddetta caldana, le altezze al grezzo rilevate sono: m. 2,73, m. 2,74, m. 2,79, m. 2,80, m. 2,80 e m. 2,73.

All'ultimo livello (piano sottotetto) le altezze al grezzo rilevate sono: $h_{\min} = m.1,56/m.2,24$ e $h_{\max} = m. 3,02$, $h_{\min} = m.1,57/m.2,18$ e $h_{\max} = m. 3,05$, $h_{\min} = m.1,49/m.2,26$ e $h_{\max} = m. 3,09$, $h_{\min} = m.0,90/m.2,27$ e $h_{\max} = m. 3,06$, $h_{\min} = m.2,26/m.2,30$ e $h_{\max} = m. 3,07$, $h_{\min} = m.2,27/m.2,29$ e $h_{\max} = m. 3,07$.

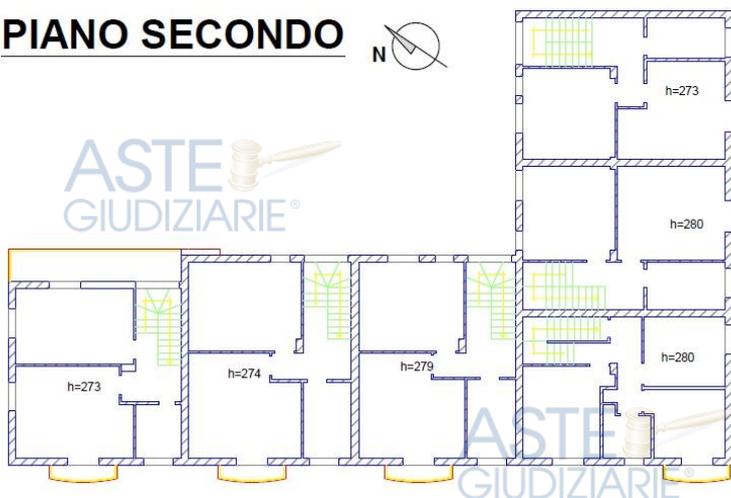
PIANO TERRA



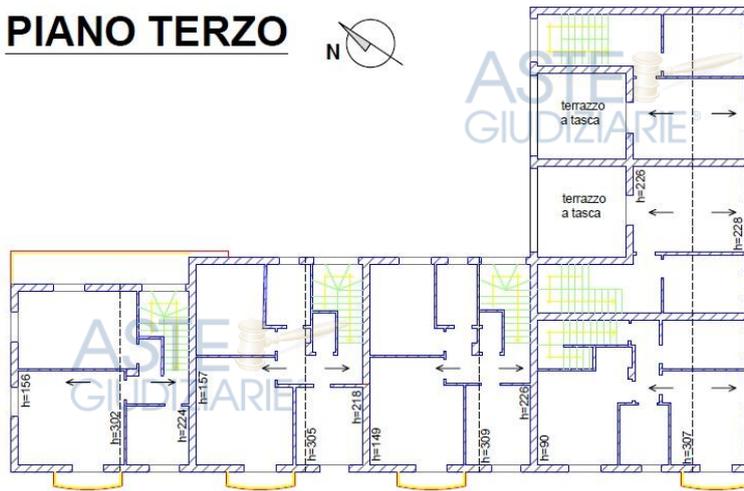
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

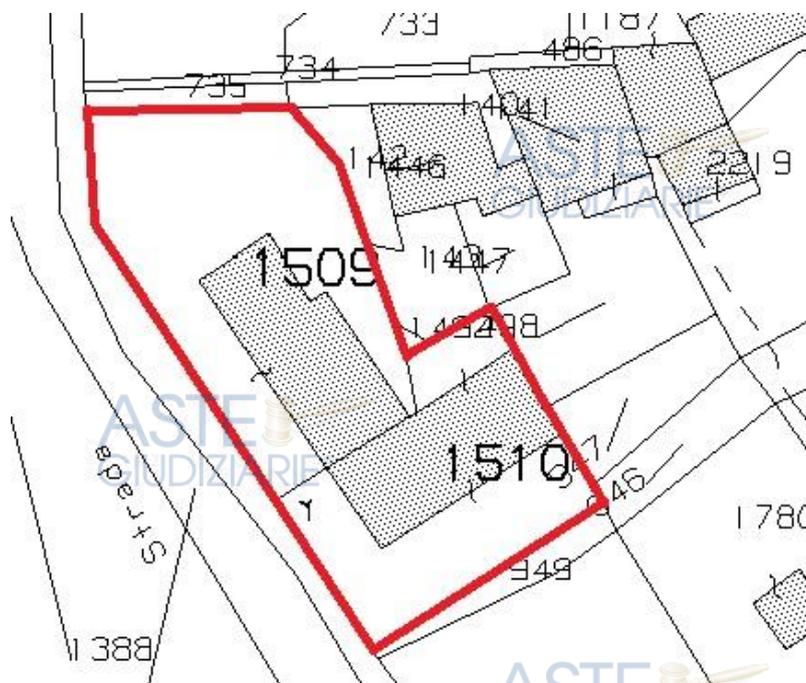


PIANO TERZO



La copertura è costituita da doppia falda su ogni singola unità facente parte dell'ala con prospetto principale a sud-ovest, mentre sull'altra ala la copertura è unica a doppia falda per le restanti unità. L'intera copertura è completa di manto in tegole di laterizio e di lattoneria.

Il compendio immobiliare confina a ovest e sud-ovest con via comunale Santa Caterina, a sud-est con via condominiale, a nord-est con le particelle 1446, 1447, 498, 947 e 946 del Foglio 3, mentre a nord è confinante con tratto di stradina interpodereale su cui ha diritto di accesso sia carrabile che pedonale.



RISPOSTA QUESITO N.3

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in

caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano correttamente gli immobili. Gli identificativi catastali delle unità immobiliari sono:

Comune di Novi Velia - via Santa Caterina

F. 3 - p.lla 1509 - sub. 1 - cat. F/1 - cons. 26 mq. (area urbana)

F. 3 - p.lla 1509 - sub. 2 - cat. F/3

F. 3 - p.lla 1509 - sub. 3 - cat. F/3

F. 3 - p.lla 1509 - sub. 4 - cat. F/3

F. 3 - p.lla 1510 - sub. 1 - cat. F/1 - cons. 61 mq. (area urbana) [allargamento strada condom.]

F. 3 - p.lla 1510 - sub. 2 - cat. F/3

F. 3 - p.lla 1510 - sub. 3 - cat. F/3

F. 3 - p.lla 1510 - sub. 4 - cat. F/3

RISPOSTA QUESITO N.4

procedere, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Allo stato attuale, trattandosi di unità immobiliari in corso di costruzione e che necessitano delle opere di finitura per il loro completamento, non è necessario procedere ad aggiornamenti catastali e quelli esistenti sono sufficienti e conformi allo stato di fatto dei beni staggiati.

RISPOSTA QUESITO N.5

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico;

Il sottoscritto, ha inviato a mezzo di posta elettronica certificata, istanza di accesso agli atti al Comune di Novi Velia che ha messo a disposizione tutta la documentazione necessaria. Da tale documentazione risulta che il terreno ricade in zona omogenea B definita “**Residenziale attuale**”.

RISPOSTA QUESITO N.6

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 c40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47;

A seguito di istanza inoltrata a mezzo pec in data 17/01/2024, lo scrivente accedeva all'archivio comunale di Novi Velia. Tra gli atti presenti in archivio sono state trovate le seguenti principali pratiche edilizie riportate in ordine cronologico:

1. *Concessione edilizia N. 18 - Prot. n. 2439 del 29/05/2023 (Allegato 9)*
2. *Permesso di Costruire in sanatoria N. 25 del 21/08/2008 (Allegato 10)*

Rispetto all'ultimo titolo edilizio risultano alcune difformità consistenti in:

- leggero aumento volumetrico di una singola unità;
- apertura di nuovo vano finestra sul prospetto sud-ovest;
- variazione di diverse aperture di vani infissi esterni sul prospetto nord-est;
- variazione di alcune aperture di vani infissi esterni sul prospetto nord-ovest;
- leggere variazioni di distribuzione delle tramezzature interne;

e comunque tali difformità sono tutte sanabili.

Si rileva che non sono stati reperiti documenti che attestino né la denuncia al Genio Civile

né il collaudo delle opere in c.a. e quindi si ritiene che non sia mai stato effettuato il collaudo statico delle strutture, condizione necessaria per l'agibilità del fabbricato.

Bisogna puntualizzare che, anche per errori di impostazioni costruttive, viste le altezze interne, fu presentato P.d.C. in sanatoria per cercare di rendere almeno il secondo livello del fabbricato abitabile con la "scellerata" decisione di demolire lo strato superiore di copriferro del relativo solaio e con la delocalizzazione degli ambienti destinati a servizi agli altri livelli quando per tali destinazioni era consentita altezza interna inferiore a quella minima necessaria per gli ambienti abitabili.

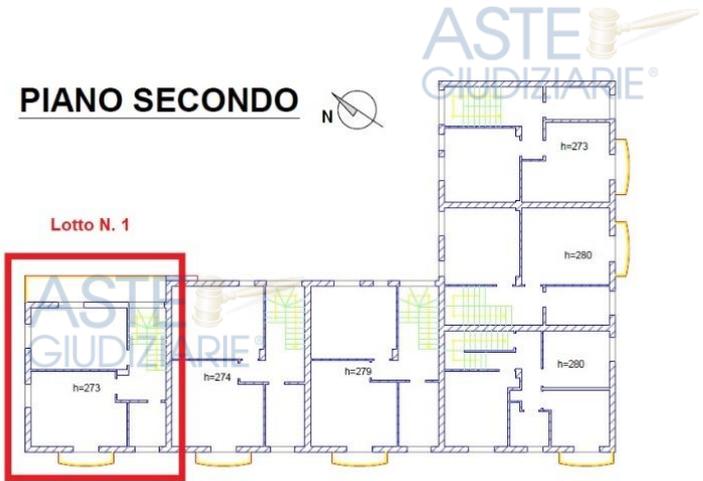
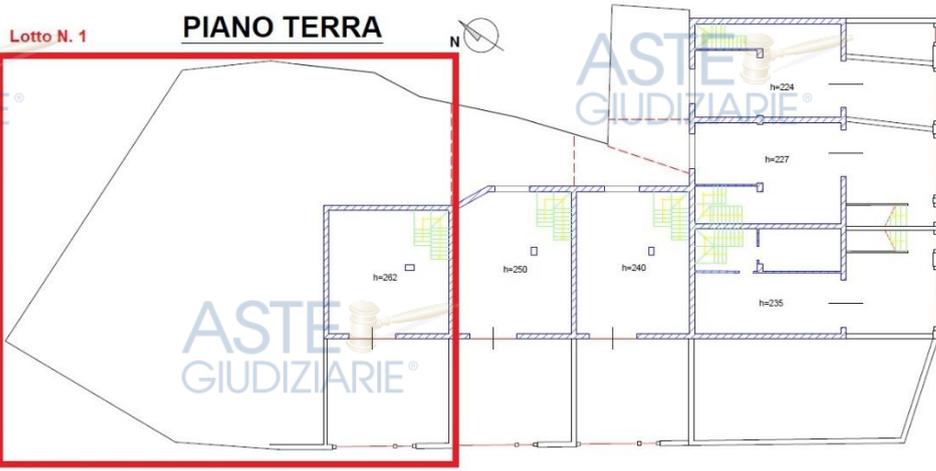
Con l'emanazione della legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024", pubblicata in data 27/07/2024, è completamente cambiato lo scenario per cui ha reso abitabile tutti i livelli superiori dei beni oggetto della presente procedura.

RISPOSTA QUESITO N.7

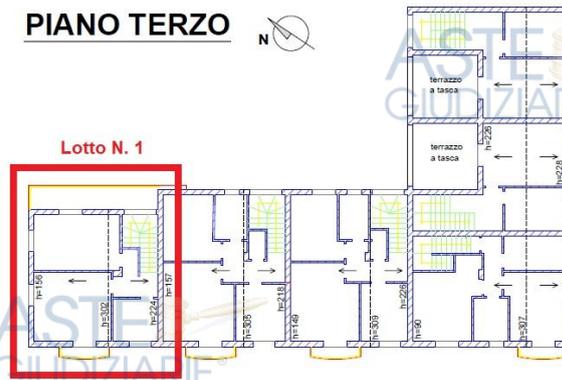
dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' possibile la vendita dei beni pignorati in più lotti. Per la formazione dei lotti si provvederà nel seguente modo:

Lotto 1 = F. 3 - p.lla 1509 - sub. 1 e sub. 2 - cat. F/3 (unità residenziale su quattro livelli con relativi spazi pertinenziali in corso di costruzione);



PIANO TERZO

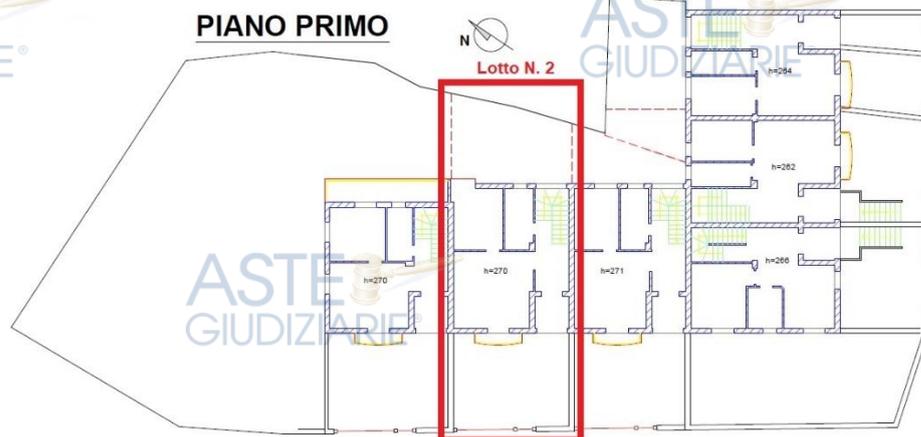


Lotto 2 = F. 3 - p.lla 1509 - sub. 3 - cat. F/3 (unità residenziale su quattro livelli con relativi spazi pertinenziali in corso di costruzione);

PIANO TERRA



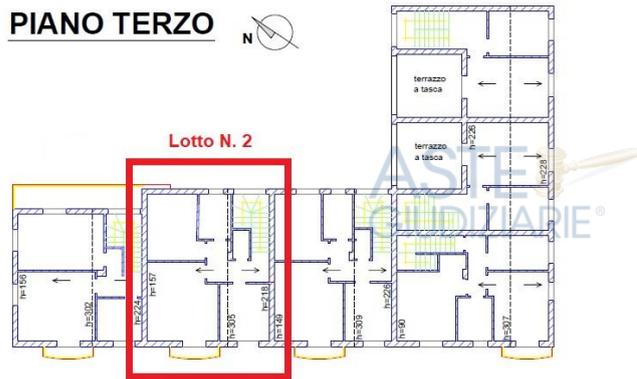
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



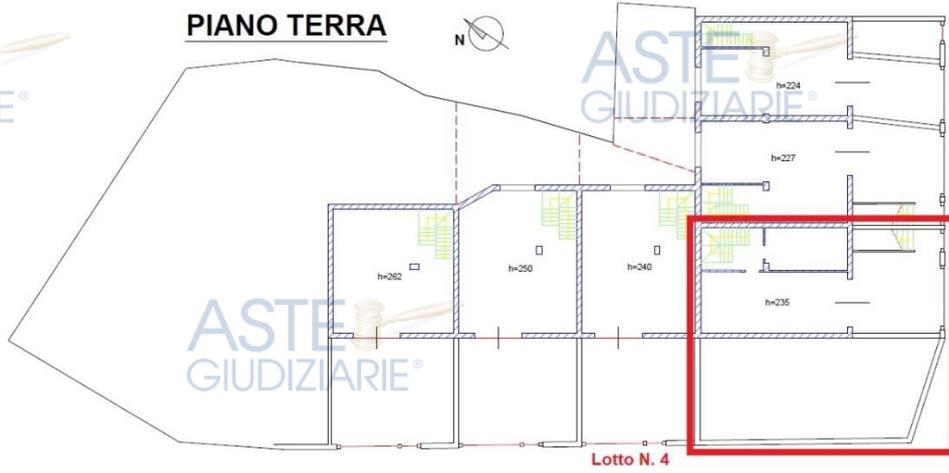
Lotto 3 = F. 3 - p.lla 1509 - sub. 4 - cat. F/3 (unità residenziale su quattro livelli con relativi spazi pertinenziali in corso di costruzione);

PIANO TERRA

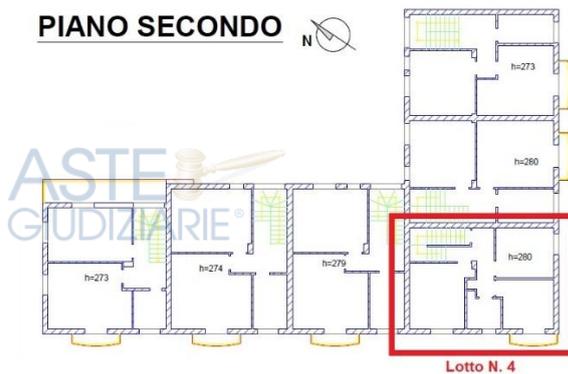




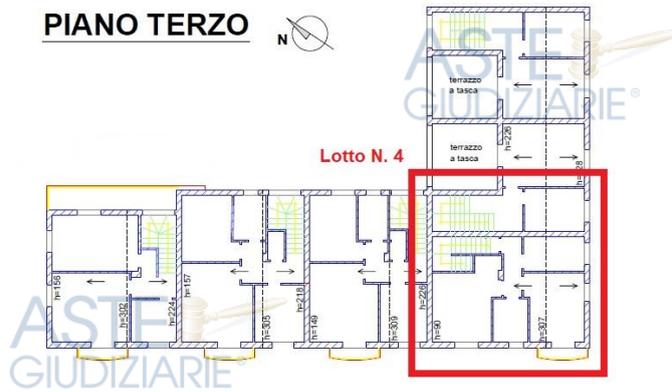
Lotto 4 = F. 3 - p.la 1510 - sub. 4 - cat. F/3 (unità residenziale su quattro livelli con relativi spazi pertinenziali in corso di costruzione);



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Lotto 5 = F. 3 - p.lla 1510 - sub. 3 - cat. F/3 (unità residenziale su quattro livelli con relativi spazi pertinenziali in corso di costruzione);

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



RISPOSTA QUESITO N.8

dire se l'immobile è pignorato solo pro quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.847 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

La proprietà degli immobili staggiti è riconducibile, per l'intero, alla società debitrice esecutata. Ogni singola unità immobiliare identificata catastalmente è da ritenersi indivisibile.

RISPOSTA QUESITO N.9

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

Il compendio immobiliare è libero.

RISPOSTA QUESITO N.10

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Nessuno degli immobili oggetto della presente procedura risulta in assegnazione al coniuge

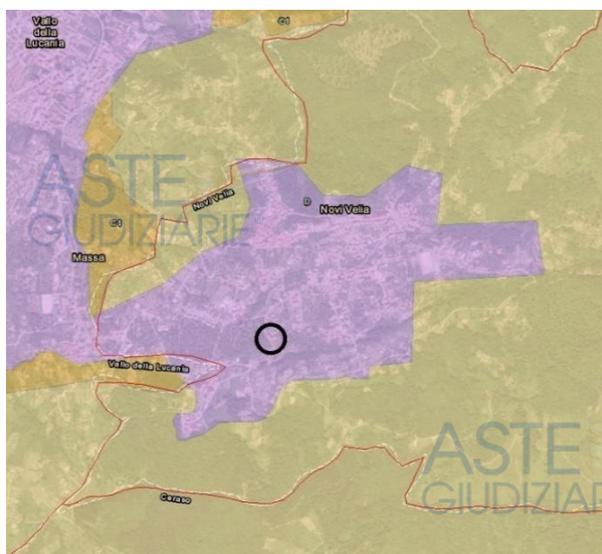
del legale rappresentante della società debitrice o sono da esso occupati.



RISPOSTA QUESITO N. 11

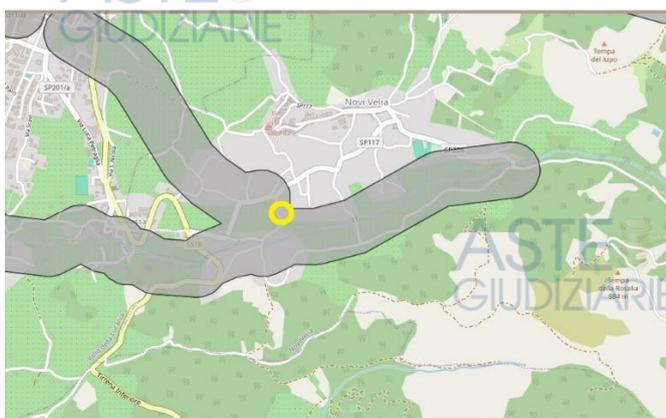
indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il compendio ricade in zona D del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni e non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri, etc..



Né sussistono vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

Altresì risulta vigente il vincolo definito dal D. Lgs. 42/2004 art.142 relativo alle aree di rispetto coste e corpi idrici.



RISPOSTA QUESITO N. 12

*l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art.568 c.p.c. e 173 bis disp. Att. c.p.c.: nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.). In nessun caso l'esperto può limitarsi a fare ricorso a mere formule di stile.*

Scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale dell'intero compendio immobiliare sopra descritto che si potrebbe raggiungere in ipotesi di pronto realizzo concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Per individuare ciò, ossia il più probabile valore di mercato, si userà il metodo sintetico-comparativo ed il valore finale sarà opportunamente corretto in base ad un "fattore di criticità" che tiene conto di varie condizioni.

Il criterio adottato per la valutazione dell'immobile è il sintetico-comparativo, che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito a un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di perizia. In tale procedimento è essenziale l'identificazione di beni omogenei da utilizzare per la comparazione, l'individuazione degli eventuali elementi di diversità e lo svolgimento degli opportuni calcoli necessari a perequare il risultato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di accertamento. Si è proceduto a valutare le caratteristiche specifiche di localizzazione, di posizione, tipologiche ed infine a valutare le compravendite avvenute sulla zona.

A tal proposito sono state selezionate le inserzioni commerciali (*Allegato 11*) relative a immobili della stessa tipologia e nella stessa zona e quindi sono stati riportati i parametri

principali nella seguente tabella per il calcolo del valore medio a metro quadrato di mercato



A) STIMA DI MERCATO

Annuncio	sup. [mq.]	locali	importo	condiz.	p. unit./mq	p. u. medio/mq
1	190	5	€ 155.000,00	nuovo	€ 815,79	€ 1.694,98
2	250	6	€ 450.000,00	semi-nuovo	€ 1.800,00	
3	81	5	€ 200.000,00	nuovo	€ 2.469,14	

B) VALORI OMI

La stima sintetico-comparativa è stata completata da un confronto diretto con dati reali di compravendita forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Salerno prendendo in considerazione la destinazione d'uso, la zona di ubicazione del bene e la tipologia.

Nell'utilizzare tale metodo è necessario conoscere le valutazioni ed i prezzi di compravendita di beni simili oggetto di recenti alienazioni. Quali esempi di comparazione si possono prendere in considerazione la quotazione OMI che l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato per unità residenziali nel 2° sem. 2023:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: SALERNO
 Comune: NOVI VELIA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 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	550	700	L	1,6	1,9	L
Box	NORMALE	420	485	L	1,9	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	900	L	1,9	2,3	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
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

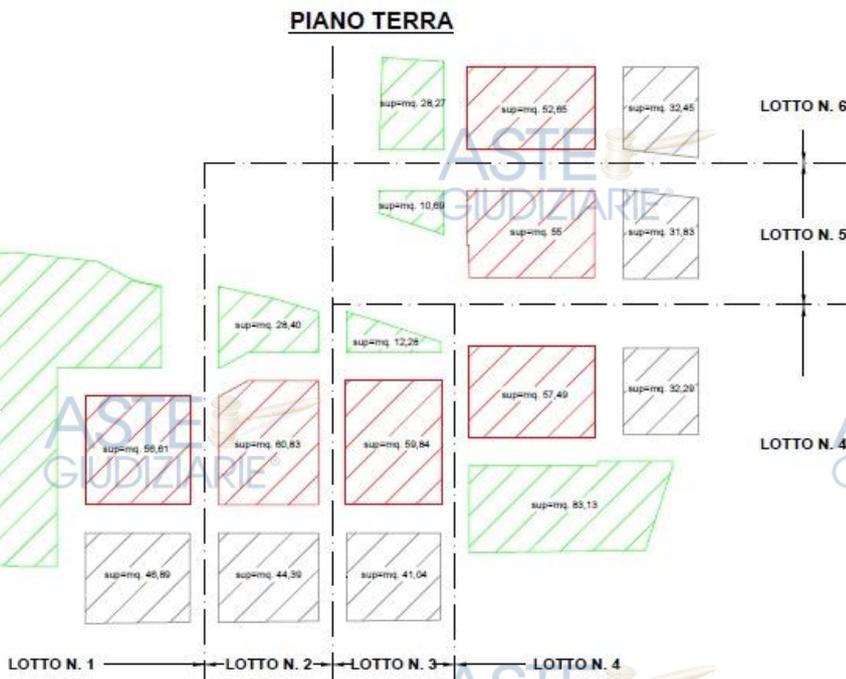


Andando a mediare i due valori ottenuti si otterrà il valore medio unitario per uno stato di conservazione normale:

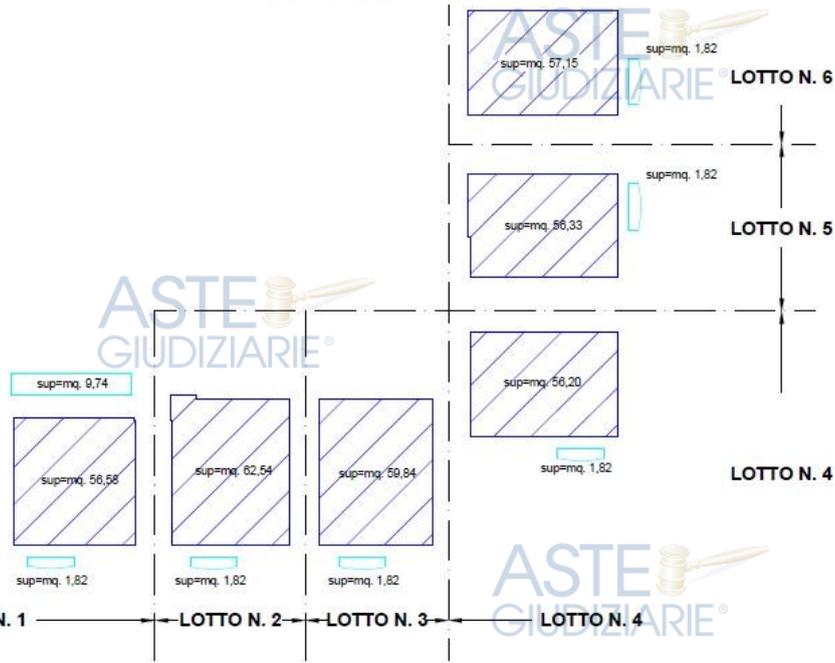
$$V_{MN} = (V_C + V_{OMI}) / 2 = (\text{€ } 1.694,98 + \text{€ } 900,00) / 2 = \text{€ } 2.594,98 / 2 = \text{€ } 1.297,49$$

Questo valore rappresenta il valore a metro quadrato del bene considerato completo ed in nuove condizioni.

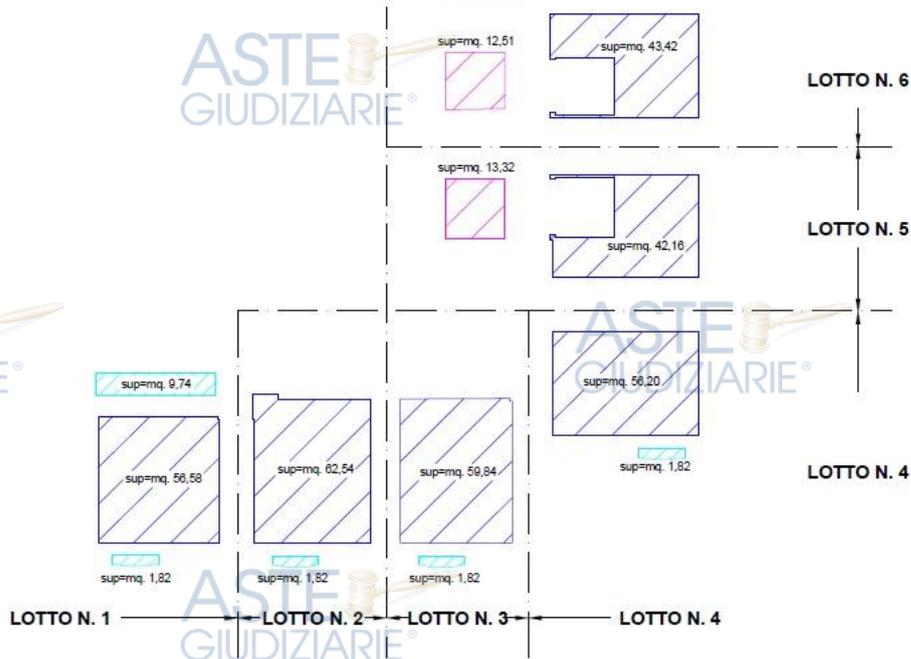
Adesso andremo a calcolare le superfici commerciali di ogni singolo lotto per ottenere i relativi valori alla condizione del nuovo.



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



LEGENDA SUPERFICI COMMERCIALI :

- ALLOGGIO
- CORTE (10% fino a mq. 25, l'eccedenza si calcola al 2%)
- GIARDINO PERTINENZIALE AD UN APPARTAMENTO (15% fino a mq. 25, l'eccedenza si calcola al 5%)
- BALCONE (25% fino a mq. 25, l'eccedenza si calcola al 10%)
- TERRAZZO A TASCA (40% fino a mq. 25, l'eccedenza si calcola al 10%)
- BOX-GARAGE COLLEGATO AI VANI PRINCIPALI 60%



identif. Lotto	livello	sviluppo superfici commerciali [mq.]						stima immobili						
		alloggio	box-garage	giardino	corti	balconi	terrazzi	u.m.	sup.	x	val. unit.	=	val. u.i..	%
LOTTO N. 1	piano terra		56,61	337,76	46,89									
	piano primo	56,58				11,56								
	piano secondo	56,58				11,56								
	piano terzo	56,58				11,56								
Sommatoria superfici =		169,74	56,61	337,76	46,89	34,68								
Sup. comm. LOTTO N. 1 =		169,74	33,97	19,39	2,94	8,67	=	mq. 234,70	x	€ 1.297,49	=	€ 304.523,24	17,98%	
LOTTO N. 2	piano terra		60,83	28,40	44,39									
	piano primo	62,54				1,82								
	piano secondo	62,54				1,82								
	piano terzo	62,54				1,82								
Sommatoria superfici =		187,62	60,83	28,40	44,39	5,46								
Sup. comm. LOTTO N. 2 =		187,62	36,50	3,92	2,89	1,37	=	mq. 232,29	x	€ 1.297,49	=	€ 301.394,99	17,79%	
LOTTO N. 3	piano terra		59,84	12,28	41,04									
	piano primo	59,84				1,82								
	piano secondo	59,84				1,82								
	piano terzo	59,84				1,82								
Sommatoria superfici =		179,52	59,84	12,28	41,04	5,46								
Sup. comm. LOTTO N. 3 =		179,52	35,90	3,75	2,82	1,37	=	mq. 223,36	x	€ 1.297,49	=	€ 289.807,11	17,11%	
LOTTO N. 4	piano terra		57,49	83,13	32,29									
	piano primo	56,20				1,82								
	piano secondo	56,20				1,82								
	piano terzo	56,20				1,82								
Sommatoria superfici =		168,60	57,49	83,13	32,29	5,46								
Sup. comm. LOTTO N. 4 =		168,60	34,49	6,66	2,65	1,37	=	mq. 213,76	x	€ 1.297,49	=	€ 277.353,15	16,37%	
LOTTO N. 5	piano terra		55,00	10,69	31,83									
	piano primo	56,33				1,82								
	piano secondo	56,33				1,82								
	piano terzo	42,16					13,32							
Sommatoria superfici =		154,82	55,00	10,69	31,83	3,64	13,32							
Sup. comm. LOTTO N. 5 =		154,82	33,00	3,03	2,64	0,91	5,33	=	mq. 199,73	x	€ 1.297,49	=	€ 259.146,51	15,30%
LOTTO N. 6	piano terra		52,65	28,27	32,45									
	piano primo	57,15				1,82								
	piano secondo	57,15				1,82								
	piano terzo	43,42					12,51							
Sommatoria superfici =		157,72	52,65	28,27	32,45	3,64	12,51							
Sup. comm. LOTTO N. 6 =		157,72	31,59	3,91	2,65	0,91	5,00	=	mq. 201,79	x	€ 1.297,49	=	€ 261.815,97	15,46%
											Valore complessivo immobili =	€ 1.694.040,96	100,00%	

Quindi andremo a particularizzare i valori per ogni singolo lotto procedendo alle opportune riduzioni

Lotto 1

Il valore di partenza per questo lotto alle condizioni di nuovo è pari ad € 304.523,24

➤ 1^ riduzione per tener conto che il bene è allo stato grezzo:

si può ritenere, con buona approssimazione, che il valore allo stato grezzo attuale del lotto sia pari al 55% del valore finito e quindi si avrà

$$V_1 = 0,55 * € 304.523,24 = € 167.487,78$$

➤ 2^ riduzione per la ricostruzione del copriferro del solaio al secondo piano

con questa riduzione si tiene conto dei costi necessari al ripristino dei solai al secondo piano che sono stati oggetto di demolizione dello strato superiore in conglomerato cementizio di copriferro e per questo si è scelto di utilizzare un sistema FRC (Fiber Reinforced Concrete) per il rinforzo strutturale a flessione ed irrigidimento estradossale di solaio laterocementizio (*Allegato 12*) il cui costo unitario a metro quadrato è pari a € 137,79 + iva (€ 168,10) (*Allegato 13*) ed avendo il solaio al secondo livello la superficie netta di mq. 43,15

si ha mq. 43,15 x €/mq. 168,10 = € 7.253,52

ed il valore ridotto è:

$$V_1 = € 167.487,78 - € 7.253,52 = € 160.234,26$$

➤ 3^a riduzione per ottenimento collaudo delle strutture in c.a.

Si dovrà tenere conto degli oneri per le prove di laboratorio sui materiali (a tal uopo è stato richiesto preventivo ad un laboratorio della zona per l'esecuzione di tutte quelle prove sui materiali necessari allo scopo) e per i servizi tecnici relativi al collaudo di strutture. Normalmente le competenze tecniche per un collaudatore sono all'incirca il 3% del valore delle strutture che sono state ricavate dal calcolo dei costi standard per la costruzione in quella zona e per quella tipologia di costruzione

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.274,40 €/mq		
Costo complessivo	1.581.788,51 €		
di cui			
Finitizia	1.151.110,78 €		72,77%
Strutture	264.770,19 €		16,74%
Impianti elettrici	72.832,13 €		4,60%
Altri impianti	93.086,43 €		5,88%

E per ottenere il costo delle strutture relative al lotto si proporziona il valore complessivo per le strutture alla percentuale di superficie di solai e dei balconi relativi al singolo lotto sulla superficie complessiva. Per tale lotto si ha che il relativo costo delle strutture è pari a:

$$C_{S1} = € 264.770,19 \times 18,99 \% = € 50.279,86$$

Quindi la quota di costo per le competenze del collaudatore è pari a:

$$€ 50.276,86 \times 3 \% = € 1.508,31 \text{ oltre cassa ed iva}$$

a cui si aggiunge la quota dei costi per le prove di laboratorio che ammontano ad € 4.534,40 (*Allegato 14*) comprensive dell'iva e pertanto la quota relativa al lotto per l'esecuzione delle prove è: € 4.534,40 x 18,99 % = € 861,08 riepilogando:

- Costi per prove di laboratorio € 861,08

- Competenze collaudatore € 1.508,31
- Cnpaia 4% di € 1.508,31 € 60,33
- Iva 22 % su (€ 1.508,31+€ 60,33) € 345,10

Sommano € 2.774,82

E la consequenziale riduzione porterà il valore del lotto a:

$$V_1 = € 160.234,26 - € 2.774,82 = € 157.459,44$$

➤ 4^a riduzione per oneri ai fini della regolarizzazione edilizia per l'utilizzabilità finale

Si considerano tutti gli oneri amministrativi per il perfezionamento della pratica edilizia, dei futuri oneri catastali e spese per competenze professionali che complessivamente possono ritenersi pari a € 5.000,00. Pertanto per tale riduzione il valore del lotto diventerà:

$$V_1 = € 157.459,44 - € 5.000,00 = € 152.459,44$$

➤ 5^a riduzione/incremento per posizione nell'ambito del complesso immobiliare

Nel caso particolare, il lotto ha più ampi spazi pertinenziali a disposizione ed ha un'esposizione su tre lati (sud-ovest, nord-ovest e nord-est) e pertanto si applicherà il fattore incrementale di 1,15 e quindi si avrà il valore finale del lotto pari a:

$$V_1 = € 152.459,44 \times 1,15 = € 175.328,36$$

Lotto 2

Il valore di partenza per questo lotto alle condizioni di nuovo è pari ad € 301.394,99

➤ 1^a riduzione per tener conto che il bene è allo stato grezzo:

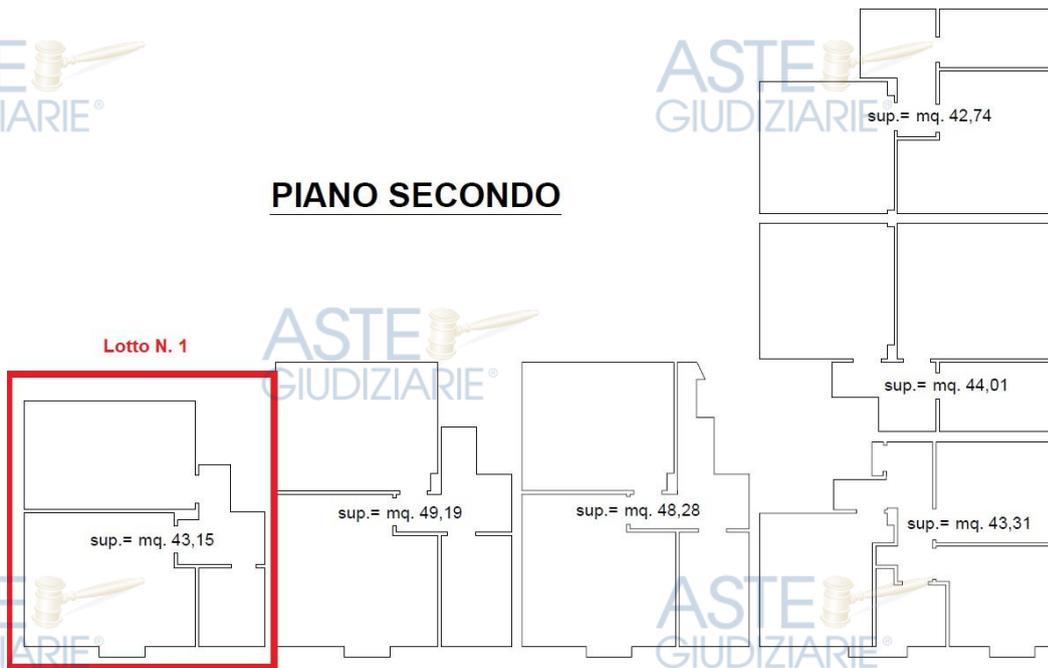
si può ritenere, con buona approssimazione, che il valore allo stato grezzo attuale del lotto sia pari al 55% del valore finito e quindi si avrà

$$V_2 = 0,55 * € 301.394,99 = € 165.767,24$$

➤ 2^a riduzione per la ricostruzione del copriferro del solaio al secondo piano

con questa riduzione si tiene conto dei costi necessari al ripristino dei solai al secondo piano che sono stati oggetto di demolizione dello strato superiore in conglomerato cementizio di copriferro e per questo si è scelto di utilizzare un sistema FRC (Fiber Reinforced Concrete) per il rinforzo strutturale a flessione ed irrigidimento estradossale di solaio laterocementizio (*Allegato 12*) il cui costo unitario a metro quadrato è pari a € 137,79 + iva (€ 168,10) (*Allegato 13*) ed avendo il solaio al secondo livello la superficie netta di mq. 49,19

PIANO SECONDO



si ha mq. 49,19 x €/mq. 168,10= € 8.268,84

ed il valore ridotto è:

$$V_2 = € 165.767,24 - € 8.268,84 = € 157.498,40$$

➤ 3^a riduzione per ottenimento collaudo delle strutture in c.a.

Si dovrà tenere conto degli oneri per le prove di laboratorio sui materiali (a tal uopo è stato richiesto preventivo ad un laboratorio della zona per l'esecuzione di tutte quelle prove sui materiali necessari allo scopo) e per i servizi tecnici relativi al collaudo di strutture. Normalmente le competenze tecniche per un collaudatore sono all'incirca il 3% del valore delle strutture che sono state ricavate dal calcolo dei costi standard per la costruzione in quella zona e per quella tipologia di costruzione

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.274,40 €/mq		
Costo complessivo	1.581.788,51 €		
di cui			Quota
Edilizia	1.151.110,78 €		72,77%
Strutture	264.770,19 €		16,74%
Impianti elettrici	72.832,13 €		4,60%
Altri impianti	93.086,43 €		5,88%

E per ottenere il costo delle strutture relative al lotto si proporziona il valore complessivo per le strutture alla percentuale di superficie di solai e dei balconi relativi al singolo lotto sulla superficie complessiva. Per tale lotto si ha che il relativo costo delle strutture è pari a: $C_{S2} = € 264.770,19 \times 17,94 \% = € 47.499,77$

Quindi la quota di costo per le competenze del collaudatore è pari a:

€ 47.499,77 x 3 % = € 1.424,99 oltre cassa ed iva

a cui si aggiunge la quota dei costi per le prove di laboratorio che ammontano ad € 4.534,40 (*Allegato 14*) comprensive dell'iva e pertanto la quota relativa al lotto per l'esecuzione delle prove è: € 4.534,40 x 17,94 % = € 813,47 riepilogando:

- Costi per prove di laboratorio € 813,47
- Competenze collaudatore € 1.424,99
- Cnpaia 4% di € 1.508,31 € 60,00
- Iva 22 % su (€ 1.508,31+€ 60,33) € 326,70

Sommano € 2.625,16

E la consequenziale riduzione porterà il valore del lotto a:

$$V_2 = € 157.498,40 - € 2.625,16 = € 154.873,24$$

➤ *4^a riduzione per oneri ai fini della regolarizzazione edilizia per l'utilizzabilità finale*

Si considerano tutti gli oneri amministrativi per il perfezionamento della pratica edilizia, dei futuri oneri catastali e spese per competenze professionali che complessivamente possono ritenersi pari a € 5.000,00. Pertanto per tale riduzione il valore del lotto diventerà:

$$V_2 = € 154.873,24 - € 5.000,00 = € 149.873,24$$

➤ *5^a riduzione/incremento per posizione nell'ambito del complesso immobiliare*

Nel caso particolare, il lotto ha un discreto spazio pertinenziale a disposizione ed ha un'esposizione solo su due lati (sud-ovest e nord-est) e pertanto si applicherà il fattore di 1,00 e quindi si avrà il valore finale del lotto pari a:

$$V_2 = € 149.873,24 \times 1,00 = € 149.873,24$$

Lotto 3

Il valore di partenza per questo lotto alle condizioni di nuovo è pari ad € 289.807,11

➤ *1^a riduzione per tener conto che il bene è allo stato grezzo:*

si può ritenere, con buona approssimazione, che il valore allo stato grezzo attuale del lotto sia pari al 55% del valore finito e quindi si avrà

$$V_3 = 0,55 * € 289.807,11 = € 159.393,91$$

➤ *2^a riduzione per la ricostruzione del coprifermo del solaio al secondo piano*

con questa riduzione si tiene conto dei costi necessari al ripristino dei solai al secondo piano che sono stati oggetto di demolizione dello strato superiore in conglomerato cementizio di coprifermo e per questo si è scelto di utilizzare un sistema FRC (Fiber

Reinforced Concrete) per il rinforzo strutturale a flessione ed irrigidimento estradossale di solaio laterocementizio (*Allegato 12*) il cui costo unitario a metro quadrato è pari a € 137,79 + iva (€ 168,10) (*Allegato 13*) ed avendo il solaio al secondo livello la superficie netta di mq. 48,28



si ha $\text{mq. } 48,28 \times \text{€}/\text{mq. } 168,10 = \text{€ } 8.115,87$
 ed il valore ridotto è:

$$V_3 = \text{€ } 159.393,91 - \text{€ } 8.115,87 = \text{€ } 151.278,04$$

➤ *3^a riduzione per ottenimento collaudo delle strutture in c.a.*

Si dovrà tenere conto degli oneri per le prove di laboratorio sui materiali (a tal uopo è stato richiesto preventivo ad un laboratorio della zona per l'esecuzione di tutte quelle prove sui materiali necessari allo scopo) e per i servizi tecnici relativi al collaudo di strutture. Normalmente le competenze tecniche per un collaudatore sono all'incirca il 3% del valore delle strutture che sono state ricavate dal calcolo dei costi standard per la costruzione in quella zona e per quella tipologia di costruzione

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.274,40	€/mq	
Costo complessivo	1.581.788,51	€	
di cui			
Finitizia	1.151.110,78	€	72,77%
Strutture	264.770,19	€	16,74%
Impianti elettrici	72.832,13	€	4,60%
Altri impianti	93.066,43	€	5,88%

E per ottenere il costo delle strutture relative al lotto si proporziona il valore complessivo

per le strutture alla percentuale di superficie di solai e dei balconi relativi al singolo lotto sulla superficie complessiva. Per tale lotto si ha che il relativo costo delle strutture è pari a: $C_{S3} = € 264.770,19 \times 17,19 \% = € 45.514,00$

Quindi la quota di costo per le competenze del collaudatore è pari a:

$€ 45.514,00 \times 3 \% = € 1.365,42$ oltre cassa ed iva

a cui si aggiunge la quota dei costi per le prove di laboratorio che ammontano ad € 4.534,40 (*Allegato 14*) comprensive dell'iva e pertanto la quota relativa al lotto per l'esecuzione delle prove è: $€ 4.534,40 \times 17,19 \% = € 779,46$ riepilogando:

- Costi per prove di laboratorio	€ 779,46
- Competenze collaudatore	€ 1.365,42
- Cnpaia 4% di € 1.508,31	€ 54,62
- Iva 22 % su (€ 1.508,31+€ 60,33)	€ 312,41
Sommano € 2.511,91	

E la consequenziale riduzione porterà il valore del lotto a:

$$V_3 = € 151.278,04 - € 2.511,91 = € 148.766,13$$

➤ *4^a riduzione per oneri ai fini della regolarizzazione edilizia per l'utilizzabilità finale*

Si considerano tutti gli oneri amministrativi per il perfezionamento della pratica edilizia, dei futuri oneri catastali e spese per competenze professionali che complessivamente possono ritenersi pari a € 5.000,00. Pertanto per tale riduzione il valore del lotto diventerà:

$$V_3 = € 148.766,13 - € 5.000,00 = € 143.766,13$$

➤ *5^a riduzione/incremento per posizione nell'ambito del complesso immobiliare*

Nel caso particolare, il lotto ha meno spazio pertinenziale a disposizione prospiciente il prospetto posteriore rispetto al precedente lotto ed ha la stessa esposizione su due lati (sud-ovest e nord-est) e pertanto si applicherà il fattore di 0,90 e quindi si avrà il valore finale del lotto pari a:

$$V_3 = € 143.766,13 \times 0,90 = € 129.389,52$$

Lotto 4

Il valore di partenza per questo lotto alle condizioni di nuovo è pari ad € 277.353,15

➤ *1^a riduzione per tener conto che il bene è allo stato grezzo:*

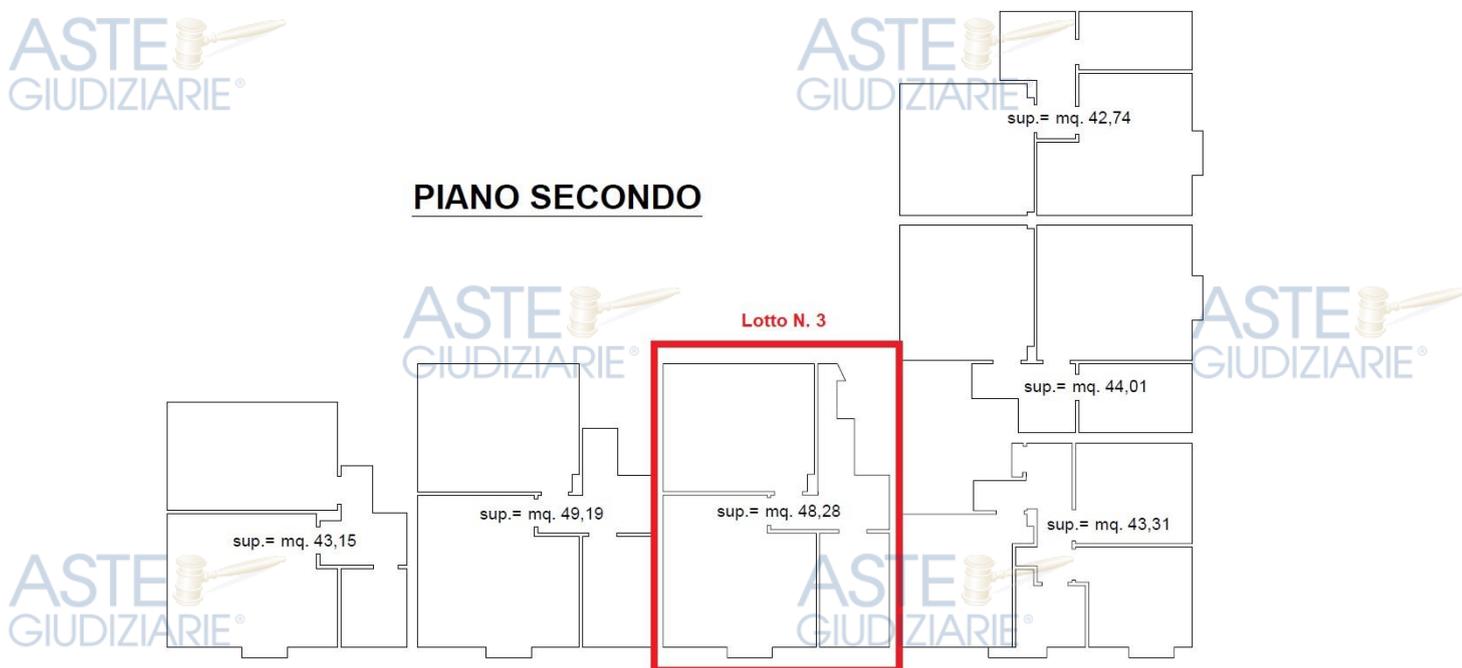
si può ritenere, con buona approssimazione, che il valore allo stato grezzo attuale del lotto sia pari al 60% del valore finito (a differenza degli altri lotti è l'unico a presentare

intonaco finito ai tre livelli superiori) e quindi si avrà

$$V_4 = 0,60 * € 277.353,15 = € 166.411,89$$

➤ 2^a riduzione per la ricostruzione del copriferro del solaio al secondo piano

con questa riduzione si tiene conto dei costi necessari al ripristino dei solai al secondo piano che sono stati oggetto di demolizione dello strato superiore in conglomerato cementizio di copriferro e per questo si è scelto di utilizzare un sistema FRC (Fiber Reinforced Concrete) per il rinforzo strutturale a flessione ed irrigidimento estradossale di solaio laterocementizio (*Allegato 12*) il cui costo unitario a metro quadrato è pari a € 137,79 + iva (€ 168,10) (*Allegato 13*) ed avendo il solaio al secondo livello la superficie netta di mq. 43,31



si ha mq. 43,31 x €/mq. 168,10 = € 7.280,41

ed il valore ridotto è:

$$V_4 = € 166.411,89 - € 7.280,41 = € 159.131,48$$

➤ 3^a riduzione per ottenimento collaudo delle strutture in c.a.

Si dovrà tenere conto degli oneri per le prove di laboratorio sui materiali (a tal uopo è stato richiesto preventivo ad un laboratorio della zona per l'esecuzione di tutte quelle prove sui materiali necessari allo scopo) e per i servizi tecnici relativi al collaudo di strutture. Normalmente le competenze tecniche per un collaudatore sono all'incirca il 3% del valore delle strutture che sono state ricavate dal calcolo dei costi standard per la costruzione in quella zona e per quella tipologia di costruzione

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.274,40	€/mq
Costo complessivo	1.581.788,51	€
di cui		
Edilizia	1.151.110,78	€
Strutture	264.770,19	€
Impianti elettrici	72.832,13	€
Altri impianti	93.086,43	€
		Quota
		72,77%
		16,74%
		4,80%
		5,88%

E per ottenere il costo delle strutture relative al lotto si proporziona il valore complessivo per le strutture alla percentuale di superficie di solai e dei balconi relativi al singolo lotto sulla superficie complessiva. Per tale lotto si ha che il relativo costo delle strutture è pari a: $C_{S4} = € 264.770,19 \times 16,17 \% = € 42.813,34$

Quindi la quota di costo per le competenze del collaudatore è pari a:

$€ 42.813,34 \times 3 \% = € 1.284,40$ oltre cassa ed iva

a cui si aggiunge la quota dei costi per le prove di laboratorio che ammontano ad € 4.534,40 (Allegato 14) comprensive dell'iva e pertanto la quota relativa al lotto per l'esecuzione delle prove è: $€ 4.534,40 \times 16,17 \% = € 733,21$ riepilogando:

- Costi per prove di laboratorio € 733,21
- Competenze collaudatore € 1.284,40
- Cnpaia 4% di € 1.508,31 € 51,38
- Iva 22 % su (€ 1.508,31+€ 60,33) € 293,87

Sommano € 2.362,86

E la conseguenziale riduzione porterà il valore del lotto a:

$$V_4 = € 159.131,48 - € 2.362,86 = € 156.768,62$$

➤ 4^a riduzione per oneri ai fini della regolarizzazione edilizia per l'utilizzabilità finale

Si considerano tutti gli oneri amministrativi per il perfezionamento della pratica edilizia, dei futuri oneri catastali e spese per competenze professionali che complessivamente possono ritenersi pari a € 5.000,00. Pertanto per tale riduzione il valore del lotto diventerà:

$$V_4 = € 156.768,62 - € 5.000,00 = € 151.768,62$$

➤ 5^a riduzione/incremento per posizione nell'ambito del complesso immobiliare

Nel caso particolare, il lotto ha un discreto spazio pertinenziale a disposizione ed ha la migliore esposizione rispetto agli altri lotti che è su due lati (sud-ovest e sud-est) e pertanto si applicherà il fattore incrementale di 1,10 e quindi si avrà il valore finale del lotto pari a:

$$V_4 = \text{€ } 151.768,62 \times 1,10 = \text{€ } 166.945,48$$



Lotto 5

Il valore di partenza per questo lotto alle condizioni di nuovo è pari ad € 259.146,51

➤ 1^ riduzione per tener conto che il bene è allo stato grezzo:

si può ritenere, con buona approssimazione, che il valore allo stato grezzo attuale del lotto sia pari al 55% del valore finito e quindi si avrà:

$$V_5 = 0,55 * \text{€ } 259.146,51 = \text{€ } 142.530,58$$

➤ 2^ riduzione per la ricostruzione del coprifermo del solaio al secondo piano

con questa riduzione si tiene conto dei costi necessari al ripristino dei solai al secondo piano che sono stati oggetto di demolizione dello strato superiore in conglomerato cementizio di coprifermo e per questo si è scelto di utilizzare un sistema FRC (Fiber Reinforced Concrete) per il rinforzo strutturale a flessione ed irrigidimento estradossale di solaio laterocementizio (*Allegato 12*) il cui costo unitario a metro quadrato è pari a € 137,79 + iva (€ 168,10) (*Allegato 13*) ed avendo il solaio al secondo livello la superficie netta di mq. 44,01



PIANO SECONDO



si ha mq. 44,01 x €/mq. 168,10 = € 7.398,08

ed il valore ridotto è:

$$V_5 = \text{€ } 142.530,58 - \text{€ } 7.398,08 = \text{€ } 135.132,50$$

➤ 3^ riduzione per ottenimento collaudo delle strutture in c.a.

Si dovrà tenere conto degli oneri per le prove di laboratorio sui materiali (a tal uopo è



stato richiesto preventivo ad un laboratorio della zona per l'esecuzione di tutte quelle prove sui materiali necessari allo scopo) e per i servizi tecnici relativi al collaudo di strutture. Normalmente le competenze tecniche per un collaudatore sono all'incirca il 3% del valore delle strutture che sono state ricavate dal calcolo dei costi standard per la costruzione in quella zona e per quella tipologia di costruzione

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.274,40 €/mq
Costo complessivo	1.581.788,51 €
di cui	
Edilizia	1.151.110,78 € 72,77%
Strutture	264.770,19 € 16,74%
Impianti elettrici	72.832,13 € 4,60%
Altri impianti	93.066,43 € 5,88%

E per ottenere il costo delle strutture relative al lotto si proporziona il valore complessivo per le strutture alla percentuale di superficie di solai e dei balconi relativi al singolo lotto sulla superficie complessiva. Per tale lotto si ha che il relativo costo delle strutture è pari a: $C_{S5} = € 264.770,19 \times 14,72 \% = € 38.974,17$

Quindi la quota di costo per le competenze del collaudatore è pari a:

$€ 38.974,17 \times 3 \% = € 1.169,23$ oltre cassa ed iva

a cui si aggiunge la quota dei costi per le prove di laboratorio che ammontano ad € 4.534,40 (Allegato 14) comprensive dell'iva e pertanto la quota relativa al lotto per l'esecuzione delle prove è: $€ 4.534,40 \times 14,72 \% = € 667,46$ riepilogando:

- Costi per prove di laboratorio € 667,46
- Competenze collaudatore € 1.169,23
- Cnpaia 4% di € 1.508,31 € 46,77
- Iva 22 % su (€ 1.508,31+€ 60,33) € 267,52

Sommano € 2.150,98

E la consequenziale riduzione porterà il valore del lotto a:

$$V_5 = € 135.132,50 - € 2.150,98 = € 132.981,52$$

➤ 4^ riduzione per oneri ai fini della regolarizzazione edilizia per l'utilizzabilità finale

Si considerano tutti gli oneri amministrativi per il perfezionamento della pratica edilizia, dei futuri oneri catastali e spese per competenze professionali che complessivamente possono ritenersi pari a € 5.000,00. Pertanto per tale riduzione il valore del lotto diventerà:

$$V_5 = € 132.981,52 - € 5.000,00 = € 127.981,52$$

➤ 5^a riduzione/incremento per posizione nell'ambito del complesso immobiliare

Nel caso particolare, il lotto ha il minor spazio pertinenziale a disposizione sul prospetto posteriore rispetto agli altri lotti ed ha una discreta esposizione su due lati (sud-est e nord-ovest) e pertanto si applicherà il fattore decrementale di 0,95 e quindi si avrà il valore finale del lotto pari a:

$$V_5 = \text{€ } 127.981,52 \times 0,95 = \text{€ } 121.582,44$$

Lotto 6

Il valore di partenza per questo lotto alle condizioni di nuovo è pari ad € 261.815,97

➤ 1^a riduzione per tener conto che il bene è allo stato grezzo:

si può ritenere, con buona approssimazione, che il valore allo stato grezzo attuale del lotto sia pari al 55% del valore finito e quindi si avrà:

$$V_6 = 0,55 * \text{€ } 261.815,97 = \text{€ } 143.998,78$$

➤ 2^a riduzione per la ricostruzione del copriferro del solaio al secondo piano

con questa riduzione si tiene conto dei costi necessari al ripristino dei solai al secondo piano che sono stati oggetto di demolizione dello strato superiore in conglomerato cementizio di copriferro e per questo si è scelto di utilizzare un sistema FRC (Fiber Reinforced Concrete) per il rinforzo strutturale a flessione ed irrigidimento estradossale di solaio laterocementizio (*Allegato 12*) il cui costo unitario a metro quadrato è pari a € 137,79 + iva (€ 168,10) (*Allegato 13*) ed avendo il solaio al secondo livello la superficie netta di mq. 42,74



si ha mq. 42,74 x €/mq. 168,10= € 7.184,59

ed il valore ridotto è:

$$V_6 = € 143.998,78 - € 7.184,59 = € 136.814,19$$

➤ 3^a riduzione per ottenimento collaudo delle strutture in c.a.

Si dovrà tenere conto degli oneri per le prove di laboratorio sui materiali (a tal uopo è stato richiesto preventivo ad un laboratorio della zona per l'esecuzione di tutte quelle prove sui materiali necessari allo scopo) e per i servizi tecnici relativi al collaudo di strutture. Normalmente le competenze tecniche per un collaudatore sono all'incirca il 3% del valore delle strutture che sono state ricavate dal calcolo dei costi standard per la costruzione in quella zona e per quella tipologia di costruzione

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	1.274,40 €/mq	
Costo complessivo	1.581.788,51 €	
di cui		Quota
Edilizia	1.151.110,78 €	72,77%
Strutture	264.770,19 €	16,74%
Impianti elettrici	72.832,13 €	4,60%
Altri impianti	93.086,43 €	5,88%

E per ottenere il costo delle strutture relative al lotto si proporziona il valore complessivo per le strutture alla percentuale di superficie di solai e dei balconi relativi al singolo lotto sulla superficie complessiva. Per tale lotto si ha che il relativo costo delle strutture è pari a: $C_{S6} = € 264.770,19 \times 14,99 \% = € 39.689,05$

Quindi la quota di costo per le competenze del collaudatore è pari a:

$$€ 39.689,05 \times 3 \% = € 1.190,67 \text{ oltre cassa ed iva}$$

a cui si aggiunge la quota dei costi per le prove di laboratorio che ammontano ad € 4.534,40 (Allegato 14) comprensive dell'iva e pertanto la quota relativa al lotto per l'esecuzione delle prove è: $€ 4.534,40 \times 14,99 \% = € 679,86$ riepilogando:

- Costi per prove di laboratorio € 679,86
- Competenze collaudatore € 1.190,67
- Cnpaia 4% di € 1.508,31 € 47,63
- Iva 22 % su (€ 1.508,31+€ 60,33) € 272,43

Sommano € 2.190,59

E la consequenziale riduzione porterà il valore del lotto a:

$$V_6 = € 136.814,19 - € 2.190,59 = € 134.623,60$$

➤ 4^a riduzione per oneri ai fini della regolarizzazione edilizia per l'utilizzabilità finale

Si considerano tutti gli oneri amministrativi per il perfezionamento della pratica edilizia, dei futuri oneri catastali e spese per competenze professionali che complessivamente possono ritenersi pari a € 5.000,00. Pertanto per tale riduzione il valore del lotto diventerà:

$$V_6 = € 134.623,60 - € 5.000,00 = € 129.623,60$$

➤ 5^a riduzione/incremento per posizione nell'ambito del complesso immobiliare

Nel caso particolare, il lotto ha un modesto spazio pertinenziale a disposizione sul prospetto posteriore rispetto agli altri lotti, ha una discreta esposizione su due lati (sud-est e nord-ovest) ed ha un lato libero anche se a confine con altra ditta e pertanto si applicherà il fattore incrementale di 1,05 e quindi si avrà il valore finale del lotto pari a:

$$V_6 = € 129.623,60 \times 1,05 = € 136.104,78$$

Riepilogando

Lotti: Villette a schiera in corso di costruzione a Novi Velia

Valore del Lotto 1 = € 175.328,36

Valore del Lotto 2 = € 149.873,24

Valore del Lotto 3 = € 129.389,52

Valore del Lotto 4 = € 166.945,48

Valore del Lotto 5 = € 121.582,44

Valore del Lotto 6 = € 136.104,78

Tanto si doveva in adempimento del compito assegnatomi.

(omissis), 31/10/2024

Il CTU
(omissis)

In data 01/11/2024 è stata inviata la bozza della presente relazione di stima alle parti comunicando il termine ultimo del giorno 26/11/2024 per l'invio di eventuali osservazioni.

Entro tale termine non è pervenuta alcuna osservazione.

(omissis), 28/11/2024

Il CTU
(omissis)