



Studio Tecnico di Progettazione Architettonica  
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

## TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \*

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO N.78/2023**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO**

\* \* \*

**GIUDICE DELEGATO:**

**DOTT./SSA GRASSO**

**CUSTODE IMMOBILI:**

**AVV. LUCA ANZUONI**

**CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:**

**ARCH. SERGIO MAGLIO**

\* \* \*



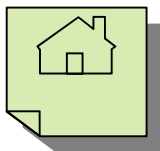
***Al Signor Giudice, Dott./sa Grasso***

### **Premessa**

Il sottoscritto Arch. Sergio Maglio [REDACTED]  
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino [REDACTED], veniva nominato  
dalla S.V., Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare gli immobili oggetto del  
procedimento n. 78/2023.

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino  
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808  
e-mail: [esemme2002@libero.it](mailto:esemme2002@libero.it) - [sergio.maglio@geopec.it](mailto:sergio.maglio@geopec.it)





## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Dall'Atto di pignoramento del 06/07/2023, si rileva che gli immobili in argomento sono così descritti:

- *“Immobile ad uso abitazione sito in Solofra (AV) alla via Fortuna n.31, ubicato al 3° piano int. 8 della scala A, composto da tre vani ed accessori, riportato presso l’Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Solofra al foglio 9, particella 163 sub.31, categoria A/2, classe 5°, vani 5, rendita catastale euro 503,55;*
- *“Immobile ad uso sottotetto sito in Solofra (AV) alla via Fortuna n.31, ubicato al 4° piano della scala A, di circa mq.50,00, riportato presso l’Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Solofra al foglio 9, particella 163 sub.32, categoria C/2, classe 3°, sup cat./le mq.62, rendita catastale euro 103,29.*
- *“Immobile ad uso garage sito in Solofra (AV) alla via Fortuna n.31, ubicato al piano interrato, di circa mq.20,00, riportato presso l’Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Solofra al foglio 9, particella 163 sub.63, categoria C/6, classe U, sup cat./le mq. 20, rendita catastale euro 56,81.*

**Si precisa che successivamente, in data 08/09/2023, è stata prodotta dall’Avv. Valerio Freda istanza di vendita, con rinuncia parziale al pignoramento, da cui si rileva che l’unico immobile oggetto di pignoramento è il seguente:**

- **“Immobile ad uso sottotetto sito in Solofra (AV) alla via Fortuna n.31, ubicato al 4° piano della scala A, di circa mq.50,00, riportato presso l’Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Solofra al foglio 9, particella 163 sub.32, categoria C/2, classe 3°, sup cat./le mq.62, rendita catastale euro 103,29.**

Pertanto, con la scorta dei dati rilevati, si è proceduto agli ulteriori accertamenti per l’espletamento dell’incarico ricevuto.

\* \* \*





## **RELAZIONE TECNICA**

### **Accertamenti Catastali**

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso l'U.T.E. di Avellino, dai quali è risultato che l'immobile, oggetto di stima, è così riportato:

- 1) Immobile ubicato al quarto piano, scala A, del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV), alla Via della Fortuna n.31, il tutto riportato nel N.C.E.U. al foglio 39, particella 163, sub.32, cat. C/2, classe 3°, consistenza 50 mq., sup. catastale mq.62,00, rendita catastale euro 103,29.**

**In ditta:**



(vedasi allegato n.2 – Visura Catastale)

Da quanto accertato è risultato che i dati riportati agli atti della procedura, sono concordi con quelli riscontrati dal sottoscritto.

\* \* \*



### **Sopralluoghi**

Nello svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi, sia presso l'immobile in argomento, che presso l'U.T.E. e l'U.T.C. di Solofra (AV).

In particolare, previa comunicazione alle parti, effettuata dall'Avv. Luca Anzuoni (custode nominato dal G.E.), il sottoscritto si è recato in data 20/05 e 07/06/2024, in Solofra (AV) alla via della Fortuna n.31. (vedasi allegato n.5 – Verbali di sopralluogo)

Nello specifico il primo accesso all'immobile, programmato con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Solofra e con l'intervento dei Vigili del Fuoco del comando di Avellino non è di fatto avvenuto, in quanto nel corso del sopralluogo e prima di procedere all'accesso forzoso, l'Avv. Anzuoni è stato contattato telefonicamente dalla proprietaria, con la quale ha concordato il successivo accesso e/o sopralluogo effettuato in data 07/06/2024.

Alla data stabilita, insieme all'Avv. Anzuoni, (custode giudiziario dell'immobile) ed alla presenza continua dei Sig./ri:

- , debitrice esecutata;
- , padre della debitrice.

Si è proceduto alla presa visione del locale sottotetto ubicato al quarto piano del fabbricato condominiale di via della Fortuna n.31 in Solofra (AV), effettuando i rilievi metrici-





## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

fotografici e tutte le attività collaterali necessarie alla determinazione della consistenza immobiliare, alla verifica delle caratteristiche costruttive, nonché al riscontro della tipologia, della qualità delle finiture adottate per la costruzione dell'immobile, ivi compreso lo stato di conservazione e manutenzione.

Le operazioni peritali sono proseguite, presso l'U.T.C. di Solofra (AV), con la richiesta effettuata, a mezzo PEC del 27/07/2024, della seguente documentazione:

- 1) *copia della Concessione in sanatoria n.164/L.724 prot.2616 del 09/02/2010;*
- 2) *presa visione del titolo abilitativo relativo al fabbricato condominiale in cui è ubicato l'immobile in argomento*
- 3) *copia dei certificati di agibilità e/o abitabilità della singola unità abitativa.*
- 4) *copia degli allegati grafici inerenti l'immobile di cui al punto 1:*
  - a. *In mancanza del certificato di agibilità:*
    - *Estremi del numero di deposito presso il Genio Civile;*
    - *Relazione a Struttura Ultimata;*
    - *Certificato di Ultimazione dei Lavori e Collaudo Statico;*

A fronte della citata richiesta e dopo l'accesso agli atti avvenuto presso l'UTC di Solofra in data 16/08/2024, si è potuto riscontrare che la documentazione agli atti dell'ufficio, relativamente all'immobile in argomento è la seguente: **(vedasi allegato n.4 – Documentazione acquisita)**

- a) Concessione edilizia n.346 del 27/03/1986 e relativo Provvedimento di autorizzazione ad edificare-assegnazione contributo ai sensi della Legge 219/81 e succ./ve mod. ed int./ni, relativa al fabbricato condominiale di via della Fortuna n.31, in cui è ubicato l'immobile di che trattasi;
- b) Istanza di sanatoria del 28/02/1995 Prot.4078/95, opere abusive ai sensi del D.L. n.551 del 27/09/94 a nome della [REDACTED], relativa all'immobile di via della Fortuna n.31, riportato in catasto al fg.9 particella n.163;
- c) Copia dell'atto di Compravendita redatto dal Notaio Pellegrino D'Amore in data 19/12/2000, con il quale la [REDACTED] vende a [REDACTED] gli immobili di cui al pignoramento del 06/07/2023;
- d) Integrazione Tecnica del 07/07/2009, relativa all'istanza di Concessione in Sanatoria – Cambio di destinazione d'uso –pratica prot.4078/1995;
- e) Concessione – Autorizzazione in Sanatoria n.164/L.724 Prot.2616 del 09/02/2010, con





## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

la quale viene rilasciato il titolo abilitativo per il cambio di destinazione d'uso degli immobili catastalmente individuati dalla particella n.163 di cui al fg.9 – Solofra (AV).

Nel merito si precisa che a seguito dell'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso, agli atti del Comune di Solofra (AV), non sono stati riscontrati i successivi adempimenti tecnici e/o amministrativi quali:

- 1) Variazione catastale;
- 2) Certificato di agibilità.

Tale circostanza è confermata dalle visure catastali effettuate dallo scrivente nel corso degli accertamenti preliminari, dalle quali risulta che l'immobile è ancora catastalmente individuato con la categoria "C/2: Deposito".

\* \* \*

### **Esito dei Sopralluoghi-Accertamenti**

Alla luce dei sopralluoghi effettuati in sito e dei relativi accertamenti, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima è costituito da un locale sottotetto con destinazione ad uso abitazione, ubicato al quarto piano del fabbricato condominiale, sito in Solofra (AV), alla via della Fortuna n.31, al centro del perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

**In particolare il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile in argomento è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.346 del 27/03/1986 e varianti n.291/346 del 15/01/1987 e n.351/346 del 27/04/1987.**

La struttura è in cemento armato intelaiata (pilastri e travi), i solai in latero-cemento e la copertura a falde inclinate; distribuito su quattro livelli fuori terra oltre al piano seminterrato ed al sottotetto.

L'accesso al fabbricato avviene da via della Fortuna, la destinazione dell'edificio è residenziale con locali commerciali al piano terra.

All'immobile, si accede dalla scala condominiale e/o dall'impianto ascensore.

L'unità immobiliare per cui è causa, è composta da un ampio vano pluriuso, disimpegno e bagno, l'illuminazione naturale e l'areazione dei locali è assicurata da finestre a raso del tipo "VELUX".





## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

Si precisa che la destinazione abitativa attualmente in uso è supportata dalla Concessione in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso rilasciata dal Comune di Solofra (AV) in data 09/02/2010 prot.2616. Il tutto con le superficie che di seguito si riepilogano.

### Riepilogo delle superfici

#### **Piano quarto - Sup. utile:**

➤ <i>Locale pluriuso</i>	<i>mq.37,30</i>
➤ <i>Disimpegno</i>	<i>mq. 4,15</i>
➤ <i>Bagno</i>	<i>mq. 8,95</i>
➤ <b>Sommano Sup. Utile</b>	<b>mq.50,40</b>

(vedasi allegato n.3 –Tav.1-2: Rilievo appartamento)

### Descrizione delle rifiniture

- *Pavimenti in monocottura 30x30 cm. (effetto pav. in cotto) in tutti gli ambienti;*
- *Infissi esterni in legno del tipo "VELUX" a raso;*
- *Infissi interni in legno tamburato;*
- *Il bagno è dotato di sanitari e rivestimenti in ceramica del tipo comun, risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato;*
- *Impianti, elettrico, idrico e di scarico, sono stati realizzati sotto-traccia e collegati alle reti di servizio;*
- *Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. (vedasi allegato n.1: Rilievo fotografico)*

Pertanto, nel corso dei sopralluoghi effettuati oltre alle misurazioni per il calcolo delle superfici esistenti, si è proceduto alla verifica delle caratteristiche costruttive sia del fabbricato condominiale, che dell'unità abitativa della ██████████

Il fabbricato risulta di discreta fattura architettonica, mentre l'appartamento, presenta materiali e finiture del tipo comune, tipiche del periodo in cui è stato realizzato il fabbricato.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è discreto.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2						
Provincia: AVELLINO						
Comune: SOLOFRA						
Fascia/zona: Centrale/V.P.AMEDEO(P)-PIZZA S.MICHELE-V.R.MARGHERITA(P)-V.DE STEFANO(P)-V.LANDOLFI(P)-PIZZA ITALO						
Codice di zona: B3						
Microzona catastale n.: 1						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	860	1150	L	3,4	4,3
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1250	L	4,3	5,1
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1000	1100	L	3,9	4,6
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1000	L	3,1	3,9
Box	NORMALE	820	1150	L	3,3	4,4
Ville e Villini	Ottimo	1300	1400	L	4,9	5,8
Ville e Villini	NORMALE	960	1300	L	3,9	4,9





## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

### ❖ Ai fini della determinazione del prezzo medio di mercato degli immobili si è rilevato che:

Nella Tabella OMI relativa alle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2023, riferita al Comune di Solofra (AV) ed alla zona, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, il valore al mq. per immobili simili a quelli in argomento, varia tra gli €.750-1000/mq.

Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore riferito alle "abitazioni di tipo economico – normale" per il discreto stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento, applicando il valore medio, tra i due indicati, pari ad €/mq. 875,00, per la centralità dell'ubicazione del fabbricato condominiale in cui si trova l'appartamento.

Applicando il prezzo di mercato così come sopra determinato alla consistenza immobiliare rilevata, si è calcolato il valore dell'immobile pari a:

<b>Superficie Utile Totale. Mq.50,40 x €/mq.875,00 = €44.100,00.</b>
--

### ❖ Gli immobili sono urbanisticamente assentiti e/o riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Solofra, come segue:

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di che trattasi è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n.346 del 27/03/1986 e varianti n.291/346 del 15/01/1987 e n.351/346 del 27/04/1987, in ditta [REDACTED], con sede in Avellino – [REDACTED]

- L'unità abitativa in ditta [REDACTED] è stata oggetto di Concessione – Autorizzazione in Sanatoria n.164/L.724 Prot.2616 del 09/02/2010, con la quale è stata variata la destinazione d'uso da deposito ad abitazione. Si precisa che il titolo abilitativo per il "cambio di destinazione d'uso" è stato emesso per l'immobile a suo tempo identificato catastalmente dalla particella n.163 di cui al fg.39 – Solofra (AV).

Allo stato l'appartamento per cui è causa è identificato catastalmente dalla particella 163 sub. 32 del fg.39 del Comune di Solofra (AV).

All'uopo si ribadisce i dati catastali dell'immobile non collimano con l'effettiva destinazione d'uso urbanisticamente assentita dal Comune di Solofra in quanto, sia la precedente proprietaria dell'immobile ([REDACTED]), titolare della Concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso, l'attuale proprietaria sig/ra [REDACTED] non hanno provveduto alla variazione catastale di rito.

Infine l'appartamento come sopra individuato è privo di Certificato di Agibilità.





## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

\* \* \*

### Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

#### 1) Procedura urbanistica:

- ❖ SCIA di Agibilità,
  - sanzione amministrativa da determinarsi all'atto della presentazione;
  - spese amministrative e bolli: da determinarsi
  - spese tecniche per la presentazione della SCIA, pari a circa €1.500.

\* \* \*

#### 2) Procedura catastale

- ❖ Variazione catastale DOCFA,
  - taxa di registrazione n.1 planimetria €100,00;
  - spese tecniche, predisposizione planimetria cat/le+mod.D1 e Modello NB 1°e2°parte €600.

\* \* \*

### Stima degli Immobili

Per la stima dell'immobile si è tenuto conto:

#### 1. Della ubicazione ed esposizione

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Solofra (AV) alla Via della Fortuna n.31, nel centro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

#### 2. Dello stato di Conservazione e manutenzione

Come già riportato nel paragrafo "Esito dei sopralluoghi": Il fabbricato condominiale risulta di discreta fattura architettonica, mentre l'appartamento, presenta materiali e finiture del tipo comune, tipiche del periodo in cui è stato realizzato, lo stato di conservazione e manutenzione è discreto.

#### 3. Delle Superfici Utili:

Superficie utile totale Mq. 50,40.

#### 4. Dell'attuale mercato degli immobili con particolare riferimento alla domanda ed offerta

Dalle indagini effettuate in loco, anche presso Agenzie Immobiliari operanti nel Comune







## Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

di Solofra (AV) e dalla consultazione delle Tabelle OMI relative al 2° semestre 2023, per la valutazione degli immobili è risultato che la compravendita di appartamenti con caratteristiche simili a quello in oggetto ha i seguenti prezzi medi di mercato:

- *zona centrale*
- *discreto stato di conservazione e manutenzione,*

**varia tra gli €/mq.750/1.000, si è ritenuto di applicare il valore medio di 875,00 €/mq. all'appartamento di che trattasi, per la centralità dell'ubicazione.**

**Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto:**

- della ubicazione ed esposizione degli immobili;
- del loro stato di conservazione e manutenzione
- della superficie complessiva;
- dell'attuale mercato di compravendita;

applicando il prezzo di mercato così come sopra determinato alla consistenza immobiliare rilevata, si è calcolato il valore dell'immobile individuando un unico lotto come di seguito riportato:

### **LOTTO UNICO**

**Appartamento mansardato, ubicato 4° piano, del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV), alla via della Fortuna n.31; riportato nel N.C.E.U. al foglio 39, particella 163, sub.32, cat.C/2\*, classe 3°, consistenza 50 mq., sup. catastale mq.62, rendita catastale euro 103,29;**

**In Ditta** [REDACTED]

**\* N.B.: La categoria catastale indicata è ancora C/2 Deposito, in quanto non è stata presentata la variazione catastale dopo l'avvenuto cambio di destinazione d'uso autorizzato dal Comune di Solofra.**

Ringraziandola per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualunque chiarimento.

Avellino 04/10/2024

Il CTU: Arch. Sergio Maglio

- |               |   |
|---------------|---|
| Allegato n.1: | Rilievo fotografico                           |
| Allegato n.2: | Visure e planimetrie catastali;               |
| Allegato n.3: | Tav. 1-2, Grafici rilievo immobile;           |
| Allegato n.4: | Documentazione acquisita (Comune di Solofra); |
| Allegato n.5: | Verbali di sopralluogo.                       |

