



**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.25/2022
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO**

* * *

GIUDICE DELEGATO:

DOTT./SA M. PALLADINO

CUSTODE IMMOBILI:

AVV. ANTONIO FEROLA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

ARCH. SERGIO MAGLIO



* * *

Al Signor Giudice, Dott./sa Palladino

Premessa

Il sottoscritto Arch. Sergio Maglio con studio in Avellino alla via Tagliamento n.43, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n.1075, veniva nominato dalla S.V., Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare gli immobili oggetto del procedimento n. 25/2022.

Dall'Atto di pignoramento del 12/01/2022, si rileva che l'immobile in argomento è così descritto:

- ***" Appartamento al piano terra , composto da ingresso, ripostiglio, cucina, quattro vani, due bagni e terrazzo, confinante con [REDACTED], corte comune e via Breccelle, rilevato in Catasto Fabbricati al foglio 27, particella n.825/3, via Breccelle, piano T, cat. A/2 cl.3°, vani 7,5, R.C.€.464,81."***

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino

C.F.: MGLSRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808

e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it





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

* * *

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) Appartamento ubicato al piano terra, del fabbricato di maggiore consistenza sito in Monteforte Irpino (AV), alla via Breccelle snc; riportato nel N.C.E.U. al foglio 27, particella 825, sub.3, cat.A/2, classe 3°, vani 7,5, sup. catastale mq.174, (escluse aree scoperte mq.158) rendita catastale euro 464,81.**

In ditta [REDACTED] proprietario 1000/1000.

(vedasi allegato n.2 – Visura Catastale)

Da quanto accertato è risultato che i dati riportati nell'Atto di pignoramento, sono concordi con quelli riscontrati dal sottoscritto.

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

* * *

Sopralluoghi

Nello svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto ha effettuato vari sopralluoghi, sia presso l'immobile in argomento, che presso l'U.T.E. di Avellino e l'U.T.C. di Monteforte Irpino (AV). In particolare, il sottoscritto, previa comunicazione, effettuata dall'Avv. Antonio Ferola (custode dell'immobile) in data 07 e 19/09/2022 si è recato, in Monteforte Irpino alla via Breccelle snc, presso l'appartamento di proprietà del sig. [REDACTED]

In questa sede, alla presenza continua del [REDACTED], ha effettuato una ricognizione preliminare, per prendere visione dell'unità abitativa, ha eseguito idoneo rilievo fotografico, (vedasi allegato n.2) e nel prosieguo ha proceduto ai rilievi metrici, utili alla determinazione della consistenza, al riscontro della tipologia e della qualità delle finiture adottate per la costruzione dell'immobile.

Le operazioni peritali sono proseguite con la richiesta presso l'U.T.C. di Monteforte Irpino (AV) della seguente documentazione:

- 1) copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate per il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare sopra descritta, ivi comprese varianti e/o concessioni in sanatoria;
- 2) copia del certificato di agibilità e/o abitabilità.
- 3) copia degli allegati grafici inerenti l'immobile di cui al punto 1:
 - a. In mancanza del certificato di agibilità:





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

- a.1 _Estremi del numero di deposito presso il Genio Civile;
- a.2 _Relazione a Struttura Ultimata;
- a.3 _Certificato di Ultimazione dei Lavori e Collaudo Statico;

A fronte della citata richiesta, in data 17/10/2022, è stata ritirata la seguente documentazione:

- Copia della Concessione edilizia n.85/80 in ditta [REDACTED];
- Copia della Concessione edilizia n.69/81 in ditta [REDACTED]

Quindi agli atti del Comune di Monteforte Irpino (AV) non è stata riscontrata nessuna documentazione relativa ai punti 2 e a.1, a.2 e a.3.

Nel prosieguo degli accertamenti riferiti alla documentazione non reperita presso l'UTC del Comune di Monteforte Irpino, lo scrivente si è recato presso il Genio Civile di Avellino, per accertare l'esistenza dell'autorizzazione sismica del fabbricato di via Breccelle.

Dal colloquio avuto con il referente dell'archivio, [REDACTED] si è rilevata l'impossibilità di procedere a tale riscontro, in quanto negli anni '80, epoca in cui è stato realizzato il fabbricato non era il proprietario dell'immobile ad effettuare la denuncia delle opere presso il Genio civile di Avellino, bensì l'impresa esecutrice dei lavori.

Tale nominativo, richiesto per le vie brevi, sia al [REDACTED], che al proprietario dell'altra unità immobiliare presente nel fabbricato di via Breccelle, [REDACTED] (titolare della concessione n.69/81, insieme al defunto [REDACTED]) non è stato fornito dai medesimi.

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:** appartamento ubicato al piano rialzato del fabbricato di maggiore consistenza, sito in Monteforte Irpino (AV), alla via Breccelle s.n.c, in una zona periferica in relazione al perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi di trasporto locale.

In particolare il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento di via Breccelle è stato realizzato in virtù delle concessioni edilizie nn.85/80 prot.1877 del 08/07/1980 e 69/81 prot.6798 del 21/05/1983, con struttura intelaiata (pilastri e travi) in c.a., solai di piano in latero-cemento e copertura piana; distribuito su due livelli (piano seminterrato e rialzato), prevede destinazione artigianale al piano seminterrato e residenziale al piano rialzato, dove sono ubicate due unità





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

abitativa, la prima in ditta [REDACTED] e l'altra in ditta [REDACTED], quest'ultima oggetto del pignoramento di cui al procedimento in argomento.

L'appartamento, per cui è causa, è composto da ampio ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere, doppio servizio e ripostiglio, oltre ad un terrazzo che si sviluppa su due lati dell'appartamento e ad un ulteriore ampio terrazzo pertinenziale all'abitazione, ubicato al piano terra.

Il tutto con le superficie che di seguito si riepilogano.

Riepilogo delle superfici

Piano Rialzato° - Sup. utile:

➤	<i>Ingresso</i>	<i>mq.10,65</i>
➤	<i>Cucina</i>	<i>mq.21,52</i>
➤	<i>Veranda</i>	<i>mq. 5,20</i>
➤	<i>Ripostiglio</i>	<i>mq. 1,84</i>
➤	<i>Disimpegno</i>	<i>mq.12,31</i>
➤	<i>Camera 1</i>	<i>mq.21,60</i>
➤	<i>Camera 2</i>	<i>mq.20,23</i>
➤	<i>Camera 3</i>	<i>mq.18,37</i>
➤	<i>Bagno</i>	<i>mq. 5,70</i>
➤	<i>W.C.</i>	<i>mq. 3,85</i>
	Sommario Sup. Utile Piano Rialzato.	mq.121,27

Superficie non residenziale

<i>Terrazzo 1</i>	<i>mq 30,46</i>
<i>Terrazzo 2</i>	<i>mq.77,78</i>
Sommario S.n.r.	mq.108,24

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

Descrizione delle rifiniture

- *Pavimenti in monocottura 30x30 cm. dai colori chiari in tutti gli ambienti;*
- *Infissi esterni con persiane alla romana in alluminio effetto legno;*
- *Infissi interni in legno tamburato;*
- *Tutti i bagni ed i w.c. sono dotati di sanitari e rivestimenti in ceramica risalenti all'epoca della realizzazione dell'immobile di mediocre qualità;*
- *Impianti, elettrico, idrico e di scarico, sono stati realizzati sottotraccia e collegati alle reti di servizio;*
- *Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano e radiatori in ghisa.*

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, che dell'unità abitativa del [REDACTED].

Il fabbricato risulta di mediocre fattura architettonica, mentre l'appartamento, presenta materiali e finiture di sufficiente qualità e fattura, in discreto stato di manutenzione e conservazione.





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

Calcolo della Superficie Convenzionale Totale degli immobili

Alla luce delle superfici sopra indicate, ai fini della determinazione del valore della singola unità immobiliare, si ritiene utile procedere al calcolo della superficie convenzionale totale, rapportando le superfici non residenziali alle superfici utili nella misura del:

- 25% per le superfici scoperte, terrazze

Pertanto si ha:

A) Appartamento Via Breccelle snc. in Ditta Festa Antonio

<i>Superfici utile totali</i>		<i>mq.121,27</i>
<i>Superfici non residenziali (terrazze)</i>	<i>mq.108,24 x 25% =</i>	<i>mq. 27,06</i>
<i>Superficie Convenzionale Totale</i>		<i>mq.148,33</i>

* * *

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

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento di che trattasi è stato realizzato a seguito delle concessioni edilizie nn.85/80 prot.1877 del 08/07/1980 e 69/81 prot.6798 del 21/05/1983, rilasciate dal Comune di Monteforte Irpino (AV).

Nel merito si precisa che per quanto attiene al fabbricato di via Breccelle, agli atti del Comune di Monteforte Irpino non risulta nessun documento che attesti:

- Comunicazione di inizio e fine lavori;
- Nominativo impresa esecutrice delle opere;
- Nominativo Direttore dei lavori;
- Estremi deposito al Genio Civile autorizzazione sismica;
- Certificato di regolare esecuzione e/o Collaudo delle opere;
- Certificato di agibilità e/o abitabilità

Inoltre il fabbricato, dal confronto tra i grafici di progetto e lo stato dei luoghi, risulta difforme in riferimento alla copertura, prevista a falde e realizzata piana.

Invece in relazione, alla singola unità abitativa di proprietà ██████████" e con particolare riferimento alla distribuzione interna prevista in progetto e riscontrata sui luoghi, la stessa risulta conforme e regolarmente registrata presso il N.C.E.U.

Si precisa però che l'unità abitativa è priva del Certificato di agibilità e/o abitabilità parziale.

(vedasi allegato n.4 –Concessioni Edilizie – Fabbricato via Breccelle)

Pertanto alla luce di quanto sopra, il fabbricato in cui è ubicata l'unità abitativa (Festa Antonio) risulta realizzato in difformità della concessione edilizia n.69/81, mentre l'appartamento è conforme

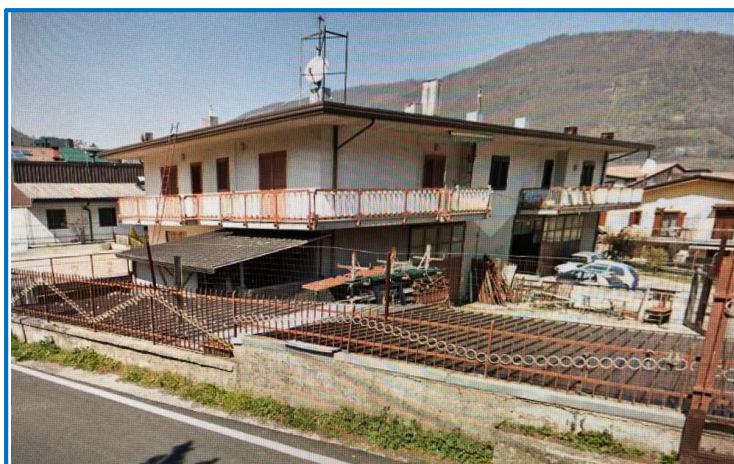
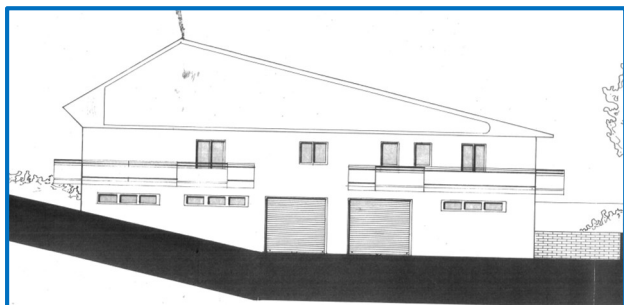




Studio Tecnico di Progettazione Architettonica e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

alla medesima concessione in relazione alla sua configurazione interna, risulta regolarmente registrato presso il N.C.E.U., ma privo del Certificato di agibilità e/o abitabilità parziale.

Di seguito il confronto tra il grafico di progetto e la foto dello stato dei luoghi che illustra la mancata esecuzione della copertura a falde e quella piana effettivamente realizzata.



La difformità evidenziata in relazione al fabbricato è sanabile ai sensi degli artt.34 36

del D.P.R. 380/2001, mediante Permesso a costruire in sanatoria e/o Accertamento di conformità, oltre ad analogo procedimento di Autorizzazione Sismica in Sanatoria, da inoltrare al Genio Civile di Avellino per la diversa esecuzione della copertura.

In relazione all'unità abitativa in ditta [REDACTED] la mancanza del Certificato di agibilità e/o abitabilità è sanabile mediante la procedura di Segnalazione Certificata di Agibilità.

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

Nella Tabella OMI relativa alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2022, riferita al Comune di Monteforte Irpino ed alla zona, dove è ubicato l'immobile oggetto distima, il valore al mq. per immobili simili a quelli in argomento, "discreto stato di conservazione e manutenzione", varia tra gli €.**710-920/mq.**

Nel caso specifico, si è ritenuto di applicare il valore medio tra i due indicati, pari ad €.**815/mq.** all'appartamento di via Breccelle snc, tenuto conto delle finiture riscontrate in loco. (vedasi Allegato n.5- Tabella OMI 1° semestre 2022)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO
Comune: MONTEFORTE IRPINO
Fascia/zona: Periferica/S.S. N.7 BIS(P)-VICINALE VALLE-LOC.CAMPI(P)
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	710	920
Abitazioni civili	Ottimo	920	1050
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	770	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	770
Box	NORMALE	475	710
Ville e Villini	Ottimo	1000	1150
Ville e Villini	NORMALE	770	1000





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

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 Monteforte Irpino (AV) alla via Breccelle snc, in una zona periferica in relazione al perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi di trasporto locale.

2. Dello stato di Conservazione e manutenzione

Come già riportato nel paragrafo "Esito dei sopralluoghi": l'appartamento presenta materiali e finiture di sufficiente qualità e fattura e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

3. Delle Superfici Utili

Appartamento Via Breccelle snc. in Ditta Festa Antonio

<i>Superficie utile totale</i>		<i>mq.121,27</i>
<i>Superfici non residenziali (terrazze)</i>	<i>mq.108,24 x 25% =</i>	<i>mq. 27,06</i>
<i>Superficie Convenzionale Totale</i>		<i>mq.148,33</i>

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 di Monteforte Irpino (AV) e dalla consultazione delle Tabelle OMI relative al 1° semestre 2022, 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 periferica*
- *discreto stato di conservazione e manutenzione,*

variabile tra gli €.710-920/mq. si è ritenuto di applicare il valore medio di €.815/mq. all'appartamento di che trattasi.

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto:

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





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

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 ubicato al piano rialzato del fabbricato di maggiore consistenza sito in Monteforte Irpino (AV), alla via Breccelle snc; riportato nel N.C.E.U. al foglio 27, particella 825, sub.3, cat.A/2, classe 3°, vani 7,5, sup. catastale mq.174, (escluse aree scoperte mq.158) rendita catastale euro 464,81.

In ditta [REDACTED], proprietario 1000/1000.

Superficie convenzionale totale mq.148,33 x €/mq.815,00 =

VALORE STIMATO IN CIFRA TONDA €.121.000,00

Quota pignoramento 100%

Ringraziandola per la fiducia accordatami resto a disposizione per qualunque chiarimento
Avellino 10/11/2022

Il C.T.U.

Arch. Sergio Maglio



Elenco degli allegati:

- | | |
|---------------|---|
| Allegato n.1: | Rilievo Fotografico |
| Allegato n.2: | Visure e planimetrie catastali; |
| Allegato n.3: | Tav. 1-2, Grafici Rilievo appartamento via Breccelle snc; |
| Allegato n.4: | Concessione Edilizia n.85/80 e 69/81, Fabbricato via Breccelle; |
| Allegato n.5: | Tabella OMI, 1° semestre 2022; |

