

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 97/2025 – R.G.E.

([REDACTED])

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 97/2025 – R.G.E. - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, al sottoscritto arch. Fabio Casarella, nato ad Avellino il 09.06.67, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Avellino con il n. 604, con studio in Avellino alla via Partenio n. 37, in data 05/12/2025, l'ill.mo G.E. dott.ssa Patrizia Grasso gli poneva un quesito articolato nei punti di cui al verbale di giuramento che alla presente consulenza si allega (v. *verbale di giuramento - allegato 0*).

PREMESSA

A seguito di nomina lo scrivente provvedeva a:

- controllare la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.;
- all'identificazione catastale dei beni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali, la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, lo stato di fatto degli immobili pignorati, mediante l'estrazione della necessaria documentazione catastale;
- a comunicare, d'intesa con il custode giudiziario avv. Nadia Carmen Spagnuolo, l'inizio formale delle operazioni peritali al creditore procedente e al debitore.

Si rappresenta, infine che il CTU ha provveduto a trasmettere a mezzo pec

alla creditrice procedente e al debitore la bozza peritale in data 19/02/2026, rispetto alla quale non riceveva alcuna osservazione.

L'inizio delle operazioni peritali con accesso ai luoghi, in [REDACTED], veniva fissato previa convocazione delle parti per il giorno 30/12/2025.

In tale giorno, alle ore 14,00, lo scrivente conveniva sul luogo designato presso il bene pignorato oggetto di stima e, alla presenza del custode giudiziario, avv. Nadia Carmen Spagnuolo, della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e del sig. [REDACTED], uno dei due conduttori dell'immobile pignorato, dava inizio all'indagine ricognitiva di propria competenza, verificando lo stato di fatto dell'immobile sulla base della planimetria catastale acquisita, prendendo appunti scritti sulla qualità delle finiture dell'immobile e producendo un'accurata documentazione fotografica. (v. *Verbale di sopralluogo - allegato 1*).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il bene oggetto della presente consulenza, menzionato nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, consiste in un **locale commerciale ad un piano** (piano terra) sito nel Comune di Avellino in C.da Scofeta s.n.c., identificato in N.C.E.U. come di seguito:

- **Foglio 6 - p.lla 862/sub 9, piano T, cat. C/1, classe 3, rendita euro 2.275,72, consistenza 306 m², superficie catastale totale 377 m²** (v. *documentazione catastale - allegato 2*).

PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta di proprietà piena ed esclusiva della

PROVENIENZA

La regolare provenienza del bene sopra descritto è stata verificata rispetto al contenuto del Certificato Notarile in atti (v. *Certificato Notarile in atti – allegato 3*).

GRAVAMI

Come da certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale risultano pubblicate a carico degli immobili in esame le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio **D'amore Pellegrino** del **9 marzo 2006** repertorio n. **198501/27285** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **15 marzo 2006** al numero generale **5680** e al numero particolare **1034** a favore di [REDACTED], per capitale di € 1.150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 2.300.000,00, durata 15 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** su **NCEU_Foglio 6 Particella 862 Subalterno 1**;

TRASCRIZIONI

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Tribunale di Avellino** del **18**

novembre 2016 repertorio n. **4009/2016** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **7 dicembre 2016** al numero generale **19654** e al numero particolare **16217** a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di

piena proprietà su NCEU Foglio 6 Particella 862 Subalterno 1;

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di Avellino** del **11 febbraio 2022** repertorio n. **381** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **24 marzo 2022** al numero generale **4815** e al numero particolare **4147** a favore di [REDACTED]

[REDACTED], a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà su NCEU Foglio**

6 Particella 862 Subalterno 9;

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di Avellino** del **17 ottobre 2025** repertorio n. **263** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **30 ottobre 2025** al numero generale **19290** e al numero particolare **16206** a favore di [REDACTED]

[REDACTED], domicilio

ipotecario eletto in Studio Legale Ludini Via Alberico II, 33 Roma, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà su NCEU Foglio**

6 Particella 862 Subalterno 9 (v. *Certificato Notarile in atti – allegato 3*).

UBICAZIONE

Il bene oggetto di pignoramento, come innanzi identificato, è, come detto, ubicato in [REDACTED].

Sorge lungo un'arteria sub-urbana denominata via [REDACTED] a circa 2 Km dalla zona centrale della città denominata *Cappuccini*, ad 1.5 Km dalla *Città Ospedaliera* e dallo *Stadio* di [REDACTED] nonché dal quartiere periferico di *Picarelli*.

Il locale, sebbene ubicato in zona periferica, è quindi facilmente raggiungibile grazie alle strade SP 165, che collega contrada [REDACTED] con il centro della città di [REDACTED], SP 164, che collega contrada [REDACTED] con il quartiere Picarelli e l'interland dei comuni [REDACTED] limitrofi alla città capoluogo: [REDACTED], e la strada Comunale [REDACTED], che collega l'area con il Nucleo Industriale di [REDACTED].

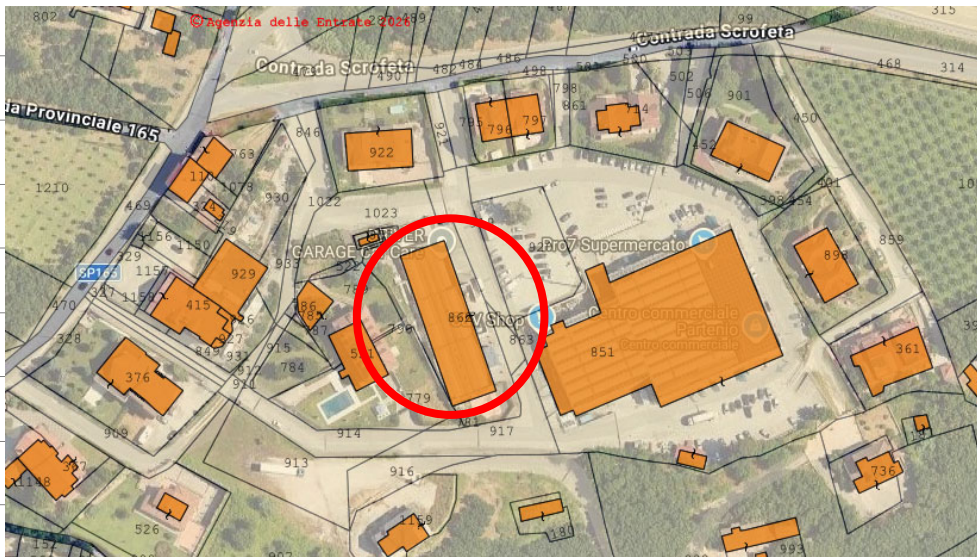
La zona pertanto è particolarmente trafficata, è servita dai mezzi pubblici e sorge nella stessa area del centro commerciale PAM, struttura commerciale con buon afflusso di clienti. Il locale commerciale, nel raggio di 2 Km, dispone dei principali servizi zionali di interesse (ufficio postale, banche, luoghi di culto e di istruzione, attività commerciali ecc.) (*v. stralcio ortofoto seguente*).



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche generali

Il **locale commerciale** è ubicato in un fabbricato sito in [REDACTED] alla contrada [REDACTED], in zona commerciale con annesso spazio esterno di circa **375,00 mq.** L'edificio si sviluppa su unico livello al piano terra (v. stralcio sovrapposizione ortofoto/mappa catastale seguente).



Il fabbricato presenta strutture verticali ed orizzontali in cemento armato prefabbricato con solai in lastre di cemento armato prefabbricato.

Lo **stato conservativo** della struttura edilizia nel suo complesso è da ritenersi **buono**.

Caratteristiche e consistenza del bene oggetto di pignoramento

Locale commerciale a piano terra (p.lla 862/sub 9)

Di superficie netta pari a circa 285,00 m², di superficie lorda pari a circa 323,00 m², il locale commerciale in oggetto è costituito, a partire dall'ingresso, sul lato est, da un ampio spazio destinato a sala gioco di circa 186,00 m² che distribuisce due ulteriori salette per il gioco di circa 14,00 m²

e 26,00 m², un retrostante spazio - uffici di circa 29,00 m² servito da un locale wc di circa 2,00 m² e un deposito di circa 4,00 m², un ulteriore deposito di circa 3,00 m² e uno spazio - wc per il pubblico con opportuno disimpegno di circa 21,00 m².

Lo spazio esterno pertinenziale è pari a **mq 375,00**.

Gli ambienti sono idoneamente areati ed illuminati naturalmente e/o artificialmente a mezzo di aperture a parete e/o impianti di illuminazione e impianti di condizionamento.

Le rifiniture sono di qualità media. Di seguito si evidenziano le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura dei locali che sono ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato:

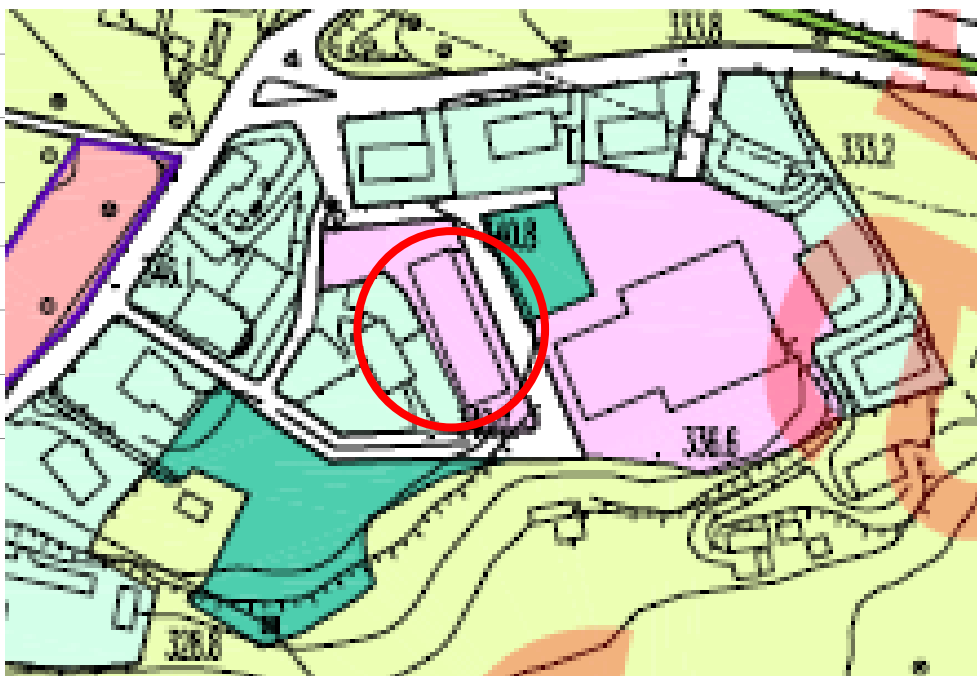
- *le murature di tamponamento sono realizzate con pannelli modulari prefabbricati con superficie esterna faccia a vista;*
- *i tramezzi interni sono in laterizio forato di spessore 8 - 12 cm.*
- *gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetri termocamera, senza sistemi oscuranti;*
- *i locali sono serviti da tre porte di ingresso, una di accesso alla sala da gioco e altre due che immettono nel cortile laterale: le porte sono in alluminio preverniciato con vetri termocamera e alcune sono protette da serrande avvolgibili in lamiera di acciaio zincata;*
- *le porte interne sono in alluminio preverniciato;*
- *gli ambienti sono controsoffittati mediante controsoffitto in pannelli modulari metallici preverniciati;*
- *i pavimenti degli ambienti sono in gres porcellanato di colore chiaro;*

- il pavimento ed il rivestimento del bagno è in materiale ceramico smaltato con rivestimento di altezza fino a 2,40 metri;
- le pareti sono rifinite con intonaco liscio e tinteggiate;
- l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia;
- i bagni sono dotati di lavabo e tazza;
- l'impianto elettrico è realizzato con canalizzazioni nascoste, è completo di cassette di derivazione, di conduttori ad isolamento, di comandi e contatti a vista;
- i locali sono dotati di impianto autonomo di riscaldamento /condizionamento con canali nascosti e con le macchine posizionate all'esterno (v. documentazione fotografica – allegato 4).

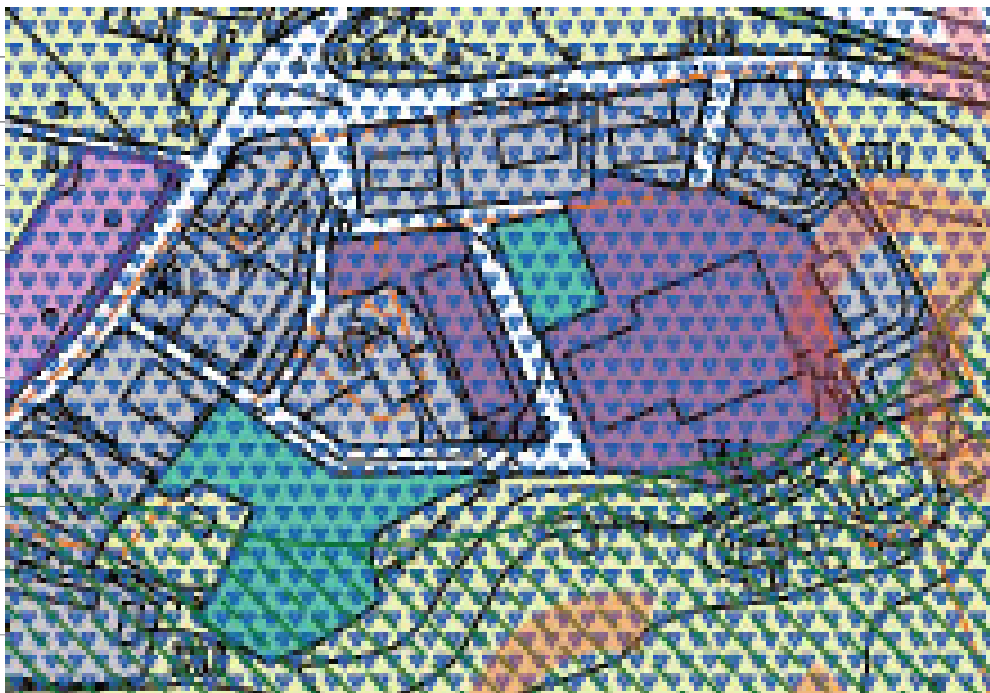
Il locale commerciale in oggetto è attualmente utilizzato da terzi mediante un regolare contratto di fitto (v. Contratto di fitto del sub 9 – allegato 5).

DESTINAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

Il bene staggito ricade in “Zona consolidata per attività commerciali” del PUC vigente, approvato D.P.G.P. n. 1 del 15/01/2008 (v. stralci PUC vigente seguenti). **Stralcio tavola azzonamento**



Stralcio tavola modalità di intervento



Esso risulta autorizzato dai seguenti titoli abilitativi:

1. Concessione edilizia n. 9590 del 24/08/2000 e n. 9590 bis del 24/12/2001, rilasciata dal Comune di [REDACTED];
2. S.C.I.A in Sanatoria del 04/03/2016, inoltrata dalla società [REDACTED] per il tramite del legale rappresentante sig.ra [REDACTED] con elaborati tecnici progettuali allegati a firma del Geometra Losco Federico, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Avellino al n. 3253;
3. C.I.L.A. del 22/03/2016 prot. n. 19800 per *Lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi nel locale commerciale di Via [REDACTED]*, inoltrata dalla ditta "Mondo Sport srl, per tramite del legale rappresentante sig.ra Iandolo Antonella, in qualità di conduttrice del locale ad uso commerciale, con elaborati tecnici progettuali allegati a

firma dell'architetto Numis Angela, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia di Avellino al n. 1361, i cui lavori venivano ultimati in data 29/04/2016 *(v. documentazione urbanistica – edilizia – allegato 6)*.

AGIBILITA'

Il Comune di [REDACTED], per il fabbricato in esame, ha rilasciato regolare Certificato di Abitabilità in data 22/01/2002 *(v. documentazione urbanistica – edilizia – allegato 6)*.

Si rappresenta, però, che in seguito alle modifiche edilizie ed impiantistiche apportate con i lavori di cui alla suddetta C.I.L.A., non sembra che risulti ancora conseguita la necessaria agibilità parziale del locale in oggetto.

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Lo scrivente, a seguito di sopralluogo effettuato, ha accertato **la conformità urbanistica – edilizia** tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e quello assentito con i predetti titoli abilitativi ed, in particolare, con l'ultimo rilasciato in ordine di tempo, ovvero la C.I.L.A. del 23/03/2016.

Anche dal punto di vista catastale ha accertato **la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale** denunciata in NCEU di Avellino.

VALUTAZIONE

Lo scrivente, passando alla stima diretta del bene immobile nel suo insieme, tenuto presente:

- delle sue qualità estrinseche (ubicazione, buona accessibilità viaria dell'immobile, tempi brevi di percorrenza dai centri limitrofi, presenza nelle vicinanze dei principali servizi zonali);
- delle sue qualità intrinseche (tipo di costruzione, qualità architettonica

del fabbricato e dell’immobile, qualità impiantistiche e dei materiali di finitura, stato conservativo e livello manutentivo);

- delle reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell'immobile sul mercato locale;
 - della disponibilità di un'area esterna pertinenziale;
- nonché:
- della contrazione delle compravendite che sta influenzando in modo negativo il mercato immobiliare;

ritiene che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia quello sintetico diretto – comparativo.

Confortato, poi, dai dati forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, riferiti ai valori commerciali della zona E4 - Suburbana del 1° Semestre 2025, di seguito riportati:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	730	L	2,4	3,1	L
Magazzini	Ottimo	730	820	L	3	3,8	L
Negozi	NORMALE	660	890	L	3	4	L
Negozi	Ottimo	890	1100	L	3,8	5	L

e da attendibili informazioni assunte presso operatori del settore dell'edilizia e del mercato immobiliare, ritiene prudentiale e ragionevole attribuire al complesso immobiliare in oggetto il seguente valore attuale di mercato:

- **Locale commerciale (p.lla 862/sub 9)**

Superficie commerciale lorda = 285,00 m²

$$V_{/m^2} = 750,00 \text{ €/ m}^2$$

da cui:

$$V_m = 285,00 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 213.750,00.$$

Superfici esterne pertinenziali

$$V_{/m^2} = 10\% \text{ di } 750,00 \text{ €/m}^2 = 75,00 \text{ €/ m}^2$$

da cui:

$$V_m = 375 \text{ m}^2 \times 75,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 28.125,00.$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, è pari a:

$$V_m = \text{€ } 241.875,00$$

(€ duecentoquarantunomilaottocentosettantacinque/00).

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per come è concepito l'unità immobiliare immobiliare, per come è distribuito e per la sua dimensione e destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene che **non sia possibile operare una suddivisione in lotti del bene pignorato**

CONCLUSIONI

In definitiva il bene pignorato descritto nella presente relazione di stima ha un valore commerciale complessivo ed attuale stimato di € 241.875,00.

Tanto doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.

Si allegano, infine, alla presente consulenza, e ne sono parte integrante e sostanziale:

(Verbale di giuramento - allegato 0);

(Verbale di sopralluogo - allegato 1);

(Documentazione catastale – allegato 2);

(Certificato Notarile in atti – allegato 3);

(Documentazione fotografica – allegato 4);

(Contratto di fitto – allegato 5);

(Documentazione edilizia – urbanistica – allegato 6).

Avellino, lì 23/03/2026

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

