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.75/2025
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO
"[redacted]"

* * *

GIUDICE DELEGATO:	**DOTT./SSA GRASSO**
CUSTODE IMMOBILI:	**AVV. CARLA BEVILACQUA**
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:	**ARCH. SERGIO MAGLIO**

* * *



Al Signor Giudice, Dott./sa Grasso

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.75/2025.

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

Dall'Atto di pignoramento del 09/07/2025, si rileva che l'immobile in argomento è così descritto: ***"Fabbricato da cielo a terra, con annessa antistante corte scoperta di pertinenza esclusiva, composto da appartamento al primo piano con soprastante stenditoio al piano secondo sottotetto, aventi accesso dall'ingresso di proprietà esclusiva al piano terra ……., con pertinenziale deposito dislocato tra piano terra e piano sottostrada, ……., il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Rotondi (AV),*** [redacted]

* * *

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

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:

[redacted] ***Intero fabbricato comprensivo di area esterna privata pertinenziale, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Rotondi (AV) al foglio*** [redacted]

(vedasi allegato n.2 – Visure Catastali)

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.

* * *

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

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 Rotondi (AV).

In particolare:

- in data 14/01/2026, presso l'U.T.E. di Avellino si è proceduto alla richiesta e ritiro delle visure catastali e delle planimetrie degli immobili oggetto del pignoramento;
- [redacted] in data 15/01/2026, previa comunicazione alle parti, effettuata dall'Avv. Carla Bevilacqua (custode nominato dal G.E.) si è recato, in Rotondi (AV) alla Via G. Marconi n.18, presso l'immobile di proprietà del Sig. [redacted]

In questa sede, insieme all'Avv. Bevilacqua, (custode giudiziario dell'immobile), alla presenza continua della Sig./ra [redacted], ho proceduto alle attività di mia competenza.

Nel merito, si è preso visione del fabbricato di via Marconi, distribuito su tre livelli fuori terra e piccolo sottoscala (deposito) ubicato al piano interrato.

L'edificio si presenta così composto:

1) Piano interrato: locale deposito ricavato nel sottoscala;
2) Piano terra: vano scala di accesso ai piani superiori, piano primo e sottotetto;
3) Piano terra: ampio locale deposito con accesso esterno dalla corte pertinenziale al fabbricato;
4) Piano primo: appartamento di cinque vani, cucina, bagno, w.c. e ripostiglio, con accesso dal vano scala;
5) Piano sottotetto: locale deposito (stenditoio) allo stato rustico con accesso dal vano scala.

All'uopo sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici, dell'immobile di cui sopra, annotando su foglio a parte le caratteristiche costruttive e la tipologia delle finiture presenti; il tutto per la determinazione della consistenza, il riscontro della tipologia e della qualità delle finiture adottate per la costruzione dell'immobile, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

- in data 10/03/2026, presso l'U.T.C. di Rotondi (AV), previa richiesta di accesso agli atti effettuata a mezzo PEC del 21/02/2026, acquisita dal Comune di Rotondi (AV) in data

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

23/02/2026 prot.1613, avente ad oggetto la seguente documentazione:

1) **copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate per il fabbricato sopra descritto, ivi comprese varianti e/o concessioni in sanatoria;**
2) **copia dei certificati di agibilità e/o abitabilità del fabbricato e/o della singola unità abitativa che lo compongono.**
3) **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;**
4) **Certificato di Ultimazione dei Lavori e Collaudo Statico;**

si è proceduto, a seguito delle ricerche effettuate in archivio dal [redacted] *con allegata relazione tecnica e grafici progettuali"*.

Si precisa che la concessione di cui sopra risulta l'unico titolo abilitativo rilasciato sul fabbricato in argomento e non è stata riscontrata altra documentazione riferita alla richiesta effettuata dallo scrivente, il tutto come si evince dalla dichiarazione dello stesso [redacted], riportata nel verbale di accesso agli atti del 10/03/2026. *(vedasi allegato n.4)*

- in data 26/03/2026, le operazioni peritali si sono concluse presso l'U.T.E. di Avellino dove, previa richiesta di accesso agli atti, inoltrata a mezzo PEC del 16/03/2026 ed acquisita al protocollo dell'ente n.33875 in data 17/03/2026, è stato ritirato in copia il DOCFA relativo al fabbricato di che trattasi, redatto dal [redacted]
  (vedasi allegato n.2)

* * *

Esito dei Sopralluoghi-Accertamenti

Alla luce dei sopralluoghi effettuati in sito e dei relativi accertamenti, si è riscontrato che l'immobile oggetto di stima, sito in Rotondi (AV), alla [redacted], è costituito da una ampia corte esterna, circostante il fabbricato distribuito su tre piani fuori terra, oltre ad un piccolo locale sottoscala, ad uso deposito ubicato al piano interrato. Detto immobile è ubicato nelle vicinanze del centro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, densamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

In particolare il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto del pignoramento, è stato realizzato in virtù della [redacted]. *(vedasi allegato n.4)*

All'esito degli accertamenti documentali, si fa rilevare che in riferimento al titolo abilitativo di

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

cui sopra non risultano:

a) Comunicazione di inizio e fine lavori;
b) Certificato di collaudo;
c) Certificato di agibilità;
d) Eventuali varianti e/o richieste di concessioni in sanatoria.

L'Edifico è stato realizzato con una struttura mista, muratura di tufo portante per le pareti perimetrali e pilastri in c.a. posti all'interno del fabbricato, i solai sono in latero-cemento e la copertura a falde inclinate è stata eseguita con struttura portante in legno e sovrastante manto di tegole. L'accesso all'immobile, la cui destinazione è residenziale, avviene da [redacted], mediante strada privata e dalla corte esclusiva, presente su tre lati del fabbricato.

Nel dettaglio ai vari piani dell'edificio sono presenti:

1) Piano interrato: locale ad uso deposito (sottoscala) della superficie di circa mq.4,60;
2) Piano terra: vano scale di accesso ai piani superiori (piano 1° e sottotetto) della superficie di circa mq.13,70;
3) Piano terra: locale ad uso deposito, allo stato grezzo, della superficie complessiva di mq.151,86 (mq.148,98+2,88);
4) Piano primo: appartamento, composto da cinque vani, cucina, bagno, w.c. e ripostiglio della superficie utile pari a mq.147,05 oltre a n.4 terrazze, la cui superficie non residenziale è pari mq.25,40 (6,35 x 4);
5) Piano sottotetto: locale ad uso deposito-stenditoio, allo stato rustico, della superficie non residenziale di circa mq.151,95.

Il tutto come meglio specificato nei grafici di rilievo dello stato di fatto. *(vedasi allegato n.3)*

Nel merito delle rifiniture riscontrate, si precisa che tutti i locali ad uso deposito sono allo stato rustico, privi di intonaco e tinteggiatura, mentre l'appartamento ubicato al piano primo è così rifinito:

Descrizione delle rifiniture

- *Pavimenti in ceramica di varie dimensioni e tipologia, tipiche dell'epoca di realizzazione del fabbricato;*
- *Infissi esterni in legno con persiane avvolgibili in legno;*
- *Infissi interni in legno tamburato;*
- *Bagno e 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 con radiatori in ghisa.*

Pertanto, effettuate le misurazioni per il calcolo delle superfici esistenti, accertata la tipologia

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

delle finiture e le caratteristiche costruttive delle unità interne che compongono il fabbricato, si fa rilevare altresì, che l'edificio all'esterno si presenta privo di intonaco e tinteggiature sulle due facciate longitudinali, mentre risulta intonacato il fronte trasversale posto alle spalle del fabbricato.

Nel complesso l'immobile risulta di mediocre fattura architettonica, mentre l'appartamento ubicato al primo piano, presenta materiali e finiture tipiche del tipo economico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è appena sufficiente, vista la presenza di umidità nei succieli di alcuni ambienti dell'appartamento. *(vedasi allegato n.1: Rilievo fotografico).*

A completare la dotazione del fabbricato è presente una ampia area esterna, (corte esclusiva), della superficie di circa mq.365,00, riportata in catasto alla particella n.3154 sub.1; *"Bene comune non censibile".*

❖ ***Calcolo della Superficie Convenzionale Totale***

Alla luce delle superfici sopra indicate, ai fini della determinazione del valore dell'intero fabbricato, 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);
- 60% pertinenze – depositi.

Pertanto si ha:

[redacted] Fabbricato ubicato in via [redacted]

Superfici utile totale appartamento P.1°		*mq.147,05*
Superfici non residenziali P.1°(terrazze)	*mq.25,40 x 25% =*	*mq. 6,35*
Superfici non residenziali PS1.(sottoscala)	*mq.4,60 x 60% =*	*mq. 2,76*
Superfici non residenziali P.T.(vano scale)	*mq.13,70 x 60% =*	*mq. 8,20*
Superfici non residenziali P.T. (deposito)	*mq.151,86 x 60% =*	*mq. 91,12*
Superfici non residenziali Sottotetto (deposito)	*mq.151,95 x 60% =*	*mq. 91,17*
Superficie Convenzionale Totale		***Mq. 346,65***

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

* * *

❖ **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 2025, riferita al Comune di Rotondi (AV) ed alla zona, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, il valore al €./mq. per immobili similari a quelli in argomento, varia tra gli €./mq. 520-670.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
Comune: ROTONDI (H592)
Fascia: Centrale
Zona: CENTRO URBANO
Codice zona: B1
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	580	720	L	2,3	2,8
Abitazioni civili	Ottimo	720	850	L	2,8	3,4
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	670	770	L	2,4	2,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	670	L	2	2,4
Box	NORMALE	370	510	L	1,5	2
Ville e Villini	Ottimo	790	940	L	2,9	3,6
Ville e Villini	NORMALE	670	790	L	2,4	3

Nel caso specifico, viste le caratteristiche costruttive e la tipologia delle finiture riscontrate, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, si è ritenuto di applicare il valore riferito alle *"abitazioni di tipo economico – normale"* , quello minimo previsto, pari ad €./mq. 520,00.

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

Sup. Convenzionale Tot. Mq.346,56 x €./mq.520,00 = €.180.211,20. ***In C.T. €.180.200,00***

* * *

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

Verifica della conformità urbanistica e catastale

a) Accertamento conformità urbanistica

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto del pignoramento è stato realizzato a seguito della [redacted]. Nel merito si precisa che nell'archivio comunale, per detta Concessione Edilizia, non è stata riscontrata nessuna ulteriore documentazione.

Infatti l'edificio è privo di:

a) Comunicazione di inizio e fine lavori;
b) Certificato di collaudo;
c) Certificato di agibilità;
d) Eventuali varianti e/o richieste di concessioni in sanatoria.

Inoltre dal confronto tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente ed i grafici allegati alla concessione edilizia in argomento sono state riscontrate le seguenti difformità:

- *Altezza dichiarata H=5,50 m. – Altezza rilevata H=6,60 m. - Superiore a quella assentita;*
- *Volumetria dichiarata Mc. 1.083 – Volumetria realizzata Mc. 1.313,40 - Superiore a quella max prevista dal Programma di Fabbricazione, vigente all'epoca del rilascio della concessione edilizia pari a Mc. 1.092;*
- *Esecuzione del piano sottotetto non previsto nel progetto autorizzato che ha comportato, l'ulteriore difformità nella realizzazione di una copertura diversa nelle altezze interne, oltre alla realizzazione del vano scala di accesso al citato locale sottotetto.*

Nel merito si fa presente che alla data del rilascio della Concessione edilizia n. 2 del 07/01/1978 lo strumento urbanistico in vigore era il Programma di fabbricazione del 1971, con allegate norme di attuazione.

Allo stato è in corso l'iter tecnico amministrativo di approvazione del PUC adottato con Verbale di delibera di giunta Comunale n.79 del 22/12/2025.

Dallo studio di entrambi gli strumenti urbanistici, utili alla verifica della doppia conformità, il fabbricato in ditta Lanni Domenico risulta difforme e non suscettibile di sanatoria per i seguenti motivi:

- *In relazione al Programma di fabbricazione del 1971 il lotto relativo al fabbricato, pari a 700 mq. consentiva, in base all'indice di fabbricazione della zona C (Residenziale di espansione) pari a 1,56 (Indice di edificabilità) in cui ricadeva l'immobile una volumetria max consentita*

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

pari Mc. 1.092, quella effettivamente realizzata è pari a mc.1.313,40.

- *In riferimento al PUC adottato nel 2025, il cui iter di approvazione è ancora in corso, il fabbricato ricade in zona B1 "Residenziale saturo" e le relative norme di attuazione di cui all'art. 47, prevedono incrementi di volumi, rispetto a quelli esistenti a condizione che gli stessi sia stati realizzati in conformità.*

PERTANTO IL FABBRICATO DI VIA [redacted] NON E' URBANISTICAMENTE CONFORME ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE ALL'ATTO DELLA CONCESSIONE, E NON RISULTA CONFROME NEMMENO IN RIFERIMENTO A QUELLO ADOTTATO ED IN CORSO DI APPROVAZIONE.

* * *

b) Accertamento conformità catastale

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto del pignoramento sono riportati nel N.C.E.U. a seguito della presentazione dei seguenti atti, entrambi redatti dal geom. Vincenzo Merola:

- TIPO MAPPALE [redacted];
- DOCFA registrato [redacted].

Dalla verifica delle visure e planimetrie catastali, nonché dal sopracitato DOCFA sono state rilevate le seguenti anomalie e/o difformità, in relazione allo stato dei luoghi riscontrato:

- [redacted] appartamento ubicato al 1°piano cat. A/2 vani 8,5, diversa distribuzione interna degli ambienti che compongono l'unità abitativa, con particolare riferimento agli ambienti cucina-soggiorno;

  Errata indicazione delle altezze del locale deposito stenditoio ubicato al piano 2°, che risultano inferiori a quelle effettivamente rilevate in sito.

- [redacted]: errata attribuzione della categoria catastale F/5: Lastrico Solare di mq.25,00 ad una superficie ubicata al piano terra, che di fatto fa parte della corte esterna al fabbricato, già riportata al sub.1 come "Bene Comune non Censibile".

  E' solo il caso di ricordare la definizione catastale di "Lastrico solare": *superficie terminale piana di un edificio, con funzione di copertura e protezione, spesso pavimentata e accessibile, distinta con la categoria fittizia* ***F/5****. Non produce rendita catastale autonoma e non è dotato di planimetria, ma viene rappresentato nell'elaborato planimetrico.*

PERTANTO IL FABBRICATO DI [redacted] NON E' CATASTALMENTE CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RISCONTRATO ALL'ATTO DEI SOPRALLUOGHI E/O ACCERTAMENTI EFFETTUATI DALLO SCRIVENTE C.T.U..

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

* * *

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

Alla luce delle difformità riscontrate, tenuto conto che le stesse non sono suscettibili di sanatoria mediante specifica procedura, si ritiene che non si possa effettuare la stima di eventuali oneri tecnici e/o amministrativi a carico della procedura.

* * *

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 Rotondi (AV) [redacted] nelle vicinanze del centro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, densamente 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", nel complesso l'immobile risulta di mediocre fattura architettonica, mentre l'appartamento ubicato al primo piano, presenta materiali e finiture tipiche del periodo in cui è stato realizzato, del tipo economico. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è appena sufficiente, vista la presenza di umidità nei succieli di alcuni ambienti dell'appartamento.

3. **Delle Superfici Utili**

Superfici utile totale appartamento P.1°		*mq.147,05*
Superfici non residenziali P.1°(terrazze)	*mq.25,40 x 25% =*	*mq. 6,35*
Superfici non residenziali PS1.(sottoscala)	*mq.4,60 x 60% =*	*mq. 2,76*
Superfici non residenziali P.T.(vano scale)	*mq.13,70 x 60% =*	*mq. 8,20*
Superfici non residenziali P.T. (deposito)	*mq.151,86 x 60% =*	*mq. 91,12*
Superfici non residenziali Sottotetto (deposito)	*mq.151,95 x 60% =*	*mq. 91,17*
Superficie Convenzionale Totale		***Mq. 346,65***

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8

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 Avellino (AV) e dalla consultazione delle Tabelle OMI relative al 2° semestre 2025, 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: *"abitazioni di tipo economico – normale"* applicando quello minimo previsto, pari ad €./mq. 520,00.

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

Intero fabbricato, comprensivo di area esterna privata pertinenziale della superficie di circa mq.365,00, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Rotondi (AV) al foglio [redacted], composto dai seguenti subalterni:

[redacted]

Superficie Convenzionale Totale. Mq.346,56 x €./mq.520,00 = in C.T. €.180.200,00

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

Avellino 27/03/2026

Il CTU: Arch. Sergio Maglio

Elenco degli allegati:

Allegato n.1: Rilievo Fotografico
Allegato n.2: Visure e planimetrie catastali + Docfa del 2012;
Allegato n.3: Grafici Rilievo Immobile;
Allegato n.4: Documentazione Comune di Rotondi,
Allegato n.5: Verbale di sopralluogo.

Firmato Da: MAGLIO SERGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5bc0e8