STUDIO TECNICO MAGLIO

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2023
S.R.L.

GIUDICE DELEGATO: Dott. Pasquale Russolillo
CUSTODE IMMOBILI: Avv. Luca Anzuoni

RELAZIONE TECNICA DI STIMA
(ex art.173 bis del C.P.C.)

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Massimo Maglio, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino con il n.1245, a seguito di istanza di autorizzazione ex artt. 129 e 140 CCII del 11/10/2023, avanzata dal curatore avv. Luca Anzuoni al Giudice delegato Dott. P. Russolillo, è stato nominato, Esperto stimatore ai sensi dell'art. 569 c.p.c. ed art. 173-bis disp. att. c.p.c. con l'incarico di valutare gli immobili oggetto di Liquidazione giudiziale n.19/2023.

La procedura riguarda i beni della Società " *S.r.l.*", tutti ricadenti nel comune di Taurano, elencati nel verbale di inventario redatto in contraddittorio in data 26/07/2023 dal Curatore della Liquidazione giudiziale, avv. Luca Anzuoni e dalla sig./ra , Socia unica, Amministratrice e Legale rappresentante della predetta società. **(vedasi allegato n.1)**

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

L'incarico è stato espletato in successive fasi attraverso:

- Accertamenti catastali;
- Sopralluoghi e rilievi dei beni immobili;
- Verifiche della conformità urbanistica;
- Stima e valutazione dei beni immobili

2. Identificazione del bene e accertamenti catastali

Il patrimonio immobiliare della Società [redacted] *S.r.l.*" è costituto da n.5 unità immobiliari facenti parte di un complesso edilizio di villette a schiera realizzato dalla stessa impresa e da n. 21 porzioni di terreno, adiacenti alle unità immobiliari, ubicate in località Fonte Pantanella del comune di Taurano.

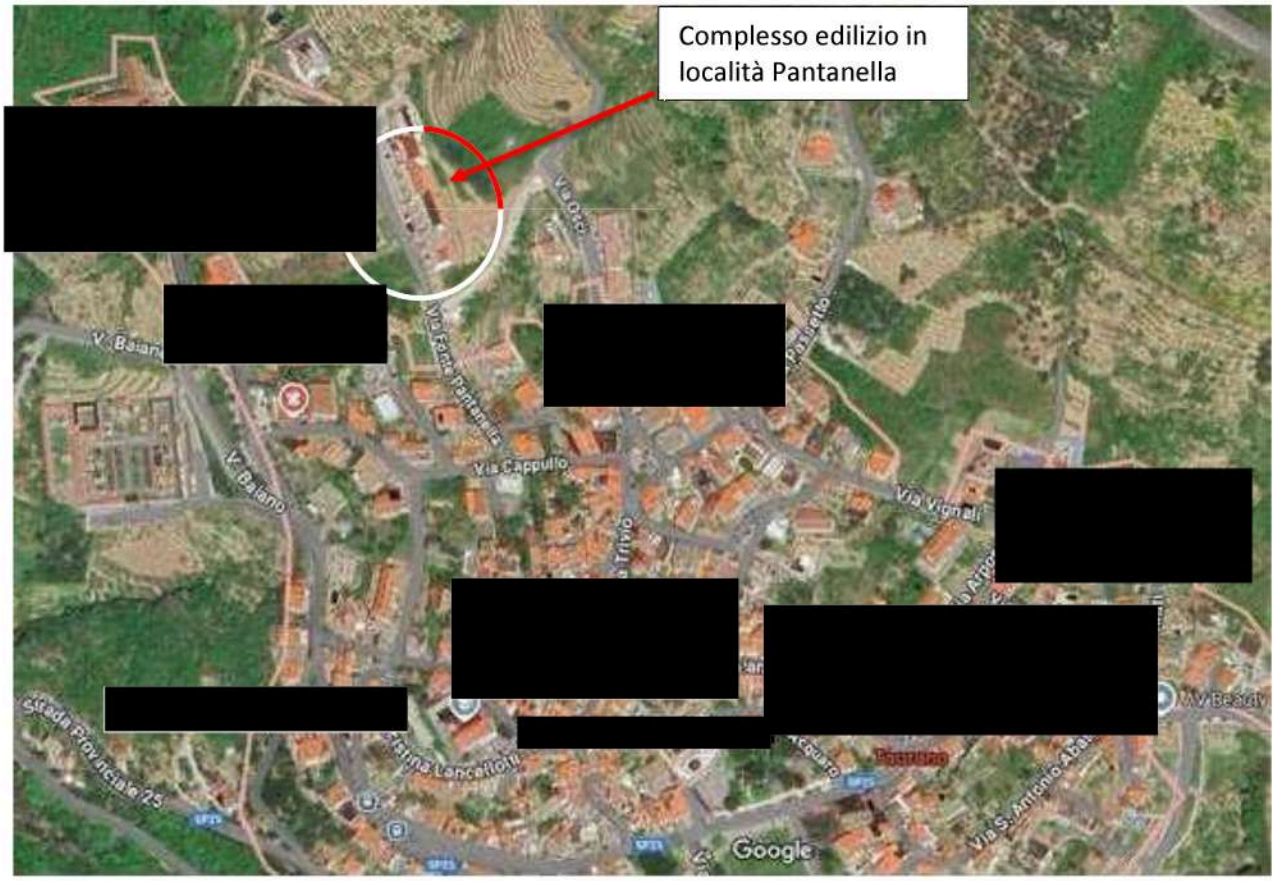


Figura 1 - Vista aereofotogrammetrica del comune di Taurano

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]

Sulla base del verbale di inventario sono stati effettuati gli accertamenti presso l'Agenzia per il Territorio di Avellino dai quali è stato possibile desumere categoria e consistenza per le unità immobiliari, tipo di coltura ed estensione per i terreni. **(vedasi allegato n.2 – Visure catastali e planimetrie degli immobili)**

Catasto Fabbricati – n. 5 Immobili

1) *Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Taurano, via Fonte Pantanella - censito al catasto fabbricati, al* Fg. 10 part. /lla 1200, sub.2 Cat. A/3 e sub 1 Cat. C/6;
2) Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Taurano, via Fonte Pantanella - *censito al catasto fabbricati, al Fg. 10 part. /lla 1203, sub.2 Cat. A/3 e sub 1 Cat. C/6;*
3) *Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Taurano, via Fonte Pantanella - censito al catasto fabbricati, al Fg. 10 part. /lla 1183 sub.2 Cat. A/2 e sub 1 Cat. C/6;*
4) *Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Taurano, via Fonte Pantanella - censito al catasto fabbricati, al Fg. 10 part. /lla 1176, sub.2 Cat. A/3 e sub 1 Cat. C/6;*
5) *Il diritto di proprietà per l'intero dell'immobile sito in Taurano, via Fonte Pantanella - censito al catasto fabbricati, al Fg. 10 part. /lla 1194, sub.2 Cat. A/3 e sub 1 Cat. C/6;*

Catasto terreni – n. 21 Immobili

6) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1168, noccioleto classe 2 – are 13 ca 20*
7) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1171, noccioleto classe 2 – are 00 ca 65*
8) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1120, noccioleto classe 2 – are 00 ca 45*
9) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1127, noccioleto classe 2 – are 00 ca 71*
10) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1172, noccioleto classe 2 – are 01 ca 63*
11) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1174, noccioleto classe 2 – are 00 ca 37*
12) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1177, noccioleto classe 2 – are 02 ca 26*
13) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1184, noccioleto classe 2 – are 02 ca 95*
14) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1188, noccioleto classe 2 – are 00 ca 04*
15) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1192, noccioleto classe 2 – are 03 ca 33*
16) *Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella -*

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1196, noccioleto classe 2 – are 02 ca 09

17)Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1204, noccioleto classe 2 – are 00 ca 58

18)Il diritto di proprietà per l'intero sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1087, uliveto classe 2 – are 03 ca 94

19)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1169, noccioleto classe 2 – are 00 ca 66

20)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1170, noccioleto classe 2 – are 01 ca 25

21)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1173, noccioleto classe 2 – are 00 ca 29

22)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1178, noccioleto classe 2 – are 00 ca 37

23)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1185, noccioleto classe 2 – are 00 ca 34

24)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1193, noccioleto classe 2 – are 00 ca 46

25)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1197, noccioleto classe 2 – are 00 ca 62

26)Il diritto di proprietà per 9/11 sul terreno sito in Taurano, Località Pantanella - censito al catasto terreni, al Fg. 10 part. /lla 1205, noccioleto classe 2 – are 00 ca 39

I restanti diritti sono di:

- *Manfredi Rosa, nata ad Avelino il 05/07/1983, proprietà per 1/11, in regime di separazione dei beni;*
- *Buonfiglio Gennaro, nato a Nola il 27/03/1985, nuda proprietà per 1/11, in regime di separazione dei beni;*
- *Buonfiglio Angelina, nata a Taurano il 24/10/1954, usufrutto per 1/11, in regime di separazione dei beni.*

Da quanto accertato è risultato che i dati riportati nel verbale di inventario sono coerenti con le visure catastali aggiornate; pertanto, con la scorta dei dati rilevati si è proceduto agli ulteriori accertamenti per l'espletamento dell'incarico.

3. Sommaria descrizione dei beni

3.1 -Fabbricati - Le unità immobiliari presentano caratteristiche pressoché identiche con accesso diretto dalla viabilità di lottizzazione, realizzata mediante il prolungamento della strada comunale esistente via Fonte Pantanella.

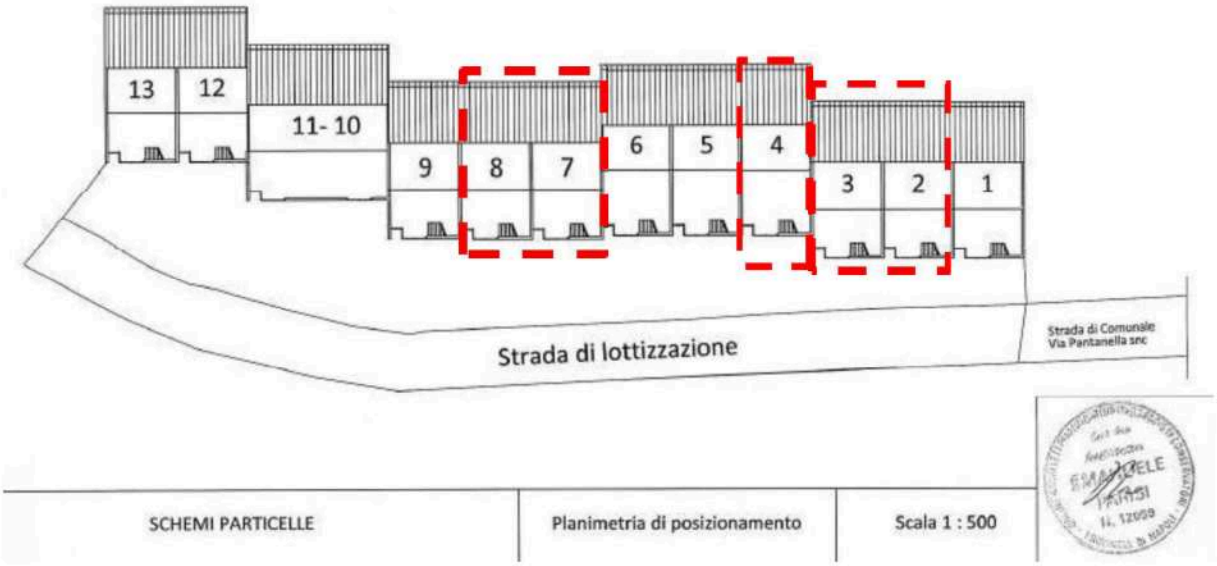


Figura 2- Planimetria di posizionamento

Quelle oggetto di procedura sono indicate nella planimetria allegata alla SCIA in sanatoria con i numeri: 2-3-4-7-8.

Gli alloggi della tipologia a schiera si sviluppano su quattro livelli:

- piano seminterrato, ad uso garage e cantina, della superficie di mq.75 circa;
- primo piano ad uso abitazione, destinato a zona giorno, costituto da cucina, bagno e soggiorno della superficie di mq. 63,00 circa;
- secondo piano ad uso abitazione, destinato a zona notte, costituito da tre camere da letto di cui una matrimoniale e un bagno della superficie di mq.56,00 circa;
- terzo piano, destinato in parte a sottotetto per mq. 35,00 e parte a terrazzo per mq. 48,00;

tutti i livelli sono collegati da una ampia scala interna, posta in posizione baricentrica rispetto agli ambienti serviti e sono dotate altresì di uno spazio pertinenziale scoperto anteriore e posteriore, non sempre identico per estensione tra un alloggio e l'altro.

La struttura portante è intelaiata in c.a. di forma regolare con telai ortogonali e solai in latero-cemento; le tamponature sono presumibilmente in laterizio, intonacate su entrambe i lati; le finiture sono del tipo economico con pavimenti in ceramica e sanitari in porcellana bianca del tipo comune; gli infissi esterni sono in alluminio, bianco per l'invetriata e testa di moro per il serramento esterno; le porte interne sono in legno con cornici e finiture classiche; il portoncino di accesso alla unità è di tipo blindato, al piano seminterrato l'accesso pedonale

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

è costituito da una porta in ferro, mentre quello carrabile è realizzato con una serranda in acciaio zincato. Le unità si presentano tutte pressoché ultimate a meno di qualche elemento di finitura per il quale sarà necessario effettuare interventi di piccola manutenzione.

3.2 -Terreni - Tra i beni della Soc. [redacted] S.r.l. oltre ai fabbricati fanno parte n.21 particelle di terreno, rappresentati da aree esterne di modeste estensioni, tutte facenti parte della lottizzazione con la quale è stato realizzato l'intervento.

Le destinazioni urbanistiche delle suddette particelle sono riportate nel certificato urbanistico allegato alla presente relazione e riassunte nel prospetto riepilogativo di pag. 10.

4. Stato di possesso dei beni, esistenza di formalità vincoli o oneri

4.1 - Stato di Possesso e Regime di Occupazione

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto Esperto Stimatore, gli immobili oggetto della presente perizia estimativa risultano "**LIBERI" da persone e cose**.

I beni si trovano nella piena, legittima e immediata disponibilità della procedura fallimentare. Le chiavi di accesso sono attualmente custodite dal Curatore. Non sussistono, pertanto, impedimenti materiali o giuridici legati alla presenza di occupanti, né contratti di locazione o titoli di godimento terzi, sia antecedenti che successivi alla dichiarazione di fallimento. Il trasferimento del possesso all'aggiudicatario potrà avvenire contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento.

4.2 - Verifica di Censi, Livelli, Enfiteusi o Usi Civici

In merito alla natura del diritto reale in capo alla società/soggetto fallito e alla libertà del fondo da oneri reali storici, perpetui o collettivi, si attesta quanto segue:

- Natura del Diritto: Il diritto in capo al soggetto fallito è di **piena, intera e perfetta proprietà (quota pari a 100/100)** per le cinque unità immobiliari individuate catastalmente come segue: foglio 10 – part /lle nn. 1173-1183-1200-1194-1203 e per i terreni identificati in mappa foglio 10 – part/lle nn. 1168-1171-1120-1127-1172-1174-1177-1184-1188-1192-1196-1204-1087; per le part./lle nn. 1169 -1170-1173-1178-1185-1193-1197-1205 la cessione si limita ai diritti di proprietà per 9/11, mentre le restanti quote sono attribuite a [redacted] (diritto di usufrutto per 1/11 in

[redacted]

regime di separazione dei beni), [redacted] (diritto di nuda proprietà per 1/11 in regime di separazione dei beni) e [redacted] (diritto di proprietà per 1/11 in regime di separazione dei beni), pertanto la futura cessione di queste aree, per complessivi mq 438, riguarderà quindi solo i diritti per 9/11 (81.8182%).

- Ispezione dei Registri e risultanze Catastali - A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) e dall'esame della visura catastale storica, **NON si è riscontrata l'esistenza di censi, livelli, prestazioni enfiteutiche o diritti di uso civico** gravanti sugli immobili in oggetto. Nelle risultanze storiche non compaiono diciture limitative della proprietà quali "Concedente", "Livellario" o "Enfiteuta".
- Assenza di pesi e limitazioni - I beni non derivano da antiche concessioni in enfiteusi, colonie parziarie o da frazionamenti di domini collettivi o demaniali. Non sussiste pertanto alcuna necessità di avviare procedure di affrancazione, legittimazione o liquidazione di usi civici, essendo il diritto di proprietà pieno, assoluto ed esente da qualsiasi peso o limitazione perpetua di natura pubblica o privata.

4.3 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Dalla "Certificazione ipocastale", redatta dal Notaio Enrico Maria Stasi ai sensi dell'art.567 c.p.c., risulta quanto già precedentemente descritto in merito alla titolarità dei beni in capo alla "[redacted] S.r.l.", e che i soli immobili urbani sono gravati da ipoteca volontaria, iscritta in Avellino in data 23 settembre 2016 ai n.ri 15063/1417 per complessivi € 1.728.00,00 a garanzia di un mutuo di € 1.152.000,00 concesso alla società dalla Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. con sede in Parma con atto per notar Giuseppe Lallo, annotata con frazionamento in quota in data 05/06/2017 ai n,ri 8717/654 in dipendenza di altro atto per lo stesso notaio Giuseppe Lallo di Napoli del 19/04/2017 , Rep. 95458.

5 Sopralluoghi, rilievi e accertamenti tecnici sui beni immobili

Per lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto ha effettuato diversi sopralluoghi, presso gli immobili in argomento e presso l'U.T.C. del comune di Taurano (AV).

[redacted]

In particolare in data 21/11/2023, lo scrivente si è recato in località Fonte Pantanella con il Custode, Avv. Luca Anzuoni, per effettuare una prima ricognizione dell'area, prendere visione degli immobili pignorati e dei terreni circostanti, per effettuare il rilievo fotografico, nonché rilievi metrici utili alla determinazione della consistenza, alla verifica della tipologia e qualità delle finiture adottate per la loro costruzione.

Le operazioni peritali sono proseguite con la visita presso l'Ufficio Tecnico di Taurano al fine di richiedere la documentazione tecnico-urbanistica, necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Il Responsabile dell'UTC geom. [redacted] preso atto delle richieste, tenuto conto che era in corso il trasferimento della sede comunale presso altro edificio in corso di allestimento, si è riservato di far pervenire gli atti appena possibile.

In data 28/02/2024 il Responsabile dell'UTC ha trasmesso la seguente documentazione:

1. Concessione edilizia n. 7 del 22/12/2003 – pratica edilizia n°454/4, rilasciata in data 03/10/2005;
2. Comunicazione di avvenuto deposito e restituzione di un esemplare del progetto del 12/01/2004 prot. 2004.0017433;
3. Concessione edilizia n. 5 del 19/03/2009 – pratica edilizia n°550/19/8, rilasciata in data 18/09/2009;
4. Richiesta di Sanatoria per interventi eseguiti in assenza o difformità della denuncia di Inizio attività e accertamento di conformità. (ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001) SCIA del 5/08/2015 prot. 2343– Si precisa che di tale procedura sono stati resi disponibili solo i versamenti effettuati da [redacted] legale rappresentante della "[redacted] S.r.l." per diritti di segreteria € 100,00 e per € 516,00, quale sanzione per la sanatoria.
5. Certificato di agibilità n.3 del 18/10/2016 prot. 2675. (vedasi allegati n.3)

Considerato che la documentazione trasmessa rispondeva solo parzialmente alle richieste, sono stati effettuati, per le vie brevi, ripetuti solleciti al Geom. [redacted] quale, a fronte di una dichiarata disponibilità, di fatto non dava seguito alle richieste documentali, opponendo come motivazione l'impossibilità di accedere ai fascicoli di archivio in quanto non ancora trasferiti presso la nuova sede comunale.

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]

Preso atto dell'inerzia dell'UTC, tenuto conto che tale situazione di stallo risultava di grave pregiudizio all'espletamento dell'incarico, in data 17/02/2025 è stata inviata al geom. [redacted] un'ulteriore nota di sollecito, con riferimento a:

- "Certificato di destinazione urbanistica" per le particelle ubicate nelle aree immediatamente adiacenti all'intervento edilizio autorizzato; (vedasi allegati n.4)
- Elaborati tecnici e i grafici allegati alla "SCIA in sanatoria", presentata in data 5/08/2015 prot.2343 dalla Società [redacted] S.r.l. (vedasi allegati n.5)

In pari data l'UTC ha riscontrato la richiesta inviando però a mezzo email il certificato richiesto, ma i grafici della SCIA, privi della relazione esplicativa sulla natura degli abusi oggetto di sanatoria.

Preso atto dei parziali riscontri alle richieste di volta in volta formulate all'UTC, previo avviso telefonico in data 03/04/2025, il sottoscritto CTU si è recato presso la sede comunale per visionare l'intero fascicolo inerente l'intervento edilizio realizzato dalla Soc. '[redacted] *.r.l.",* ma ancora una volta non è stato possibile avere accesso agli atti, né estrarne copia. A questo punto il sottoscritto ha immediatamente inviato un sollecito a mezzo pec fissando termine di gg. 7 e quindi non oltre il 10/04/2025 per l'invio della seguente documentazione:

- Stralcio PRG inerente le particelle riportate nel "Certificato di destinazione urbanistica" già rilasciato;
- Piano di lottizzazione con il quale è stato autorizzato l'intervento comprensivo della Convenzione regolante i rapporti tra il privato richiedente e l'Ente;
- Elaborati di Progetto allegati alla prima richiesta di Permesso di costruire;
- Collaudato statico allegato alla pratica di agibilità. (vedasi allegati n.6)
- Relazione allegata alla richiesta di SCIA in Sanatoria;

Trascorso inutilmente il termine assegnato, è stato necessario far intervenire il Curatore che, in data 30/04/2025, ha inviato una diffida *<< …ad evadere senza ulteriore ritardo, anzi* ***ad horas*** *la richiamata richiesta dell'ing. Maglio>>*. A seguito di tale perentorio sollecito, in data 1° maggio 2025, il geom. [redacted] ha inviato la documentazione richiesta.

Acquisita definitivamente la documentazione urbanistica ed effettuati i sopralluoghi in sito si sono concluse le operazioni peritali esterne.

6 Verifica della conformità urbanistica

[redacted]

Dall'esame della documentazione fornita dall'UTC si è rilevato che gli immobili oggetto di stima fanno parte dell'intervento edilizio che ha avuto avvio con la *"Convenzione Urbanistica"* per lottizzazione stipulata il 03/02/1998, (registrato a Nola il 23/06/1998 al n. 120 e trascritto in Avellino il 03/03/1998 al n. 2821/2465) tra i signori, [redacted] e il comune di Taurano, rappresentato da [redacted]. Il piano di lottizzazione e di urbanizzazione fu redatto dall'ing. [redacted] approvato dal Consiglio Comunale di Taurano con Delibera n. 38 del 31/05/1994, previo parere favorevole della Commissione edilizia del 08/02/1994 – Verbale n.1

Infatti la Concessione edilizia n. 7 del 22/12/2003 – fu rilasciata in data 03/10/2005 ai richiedenti [redacted] A seguito della comunicazione all'Ente dell'avvenuto acquisto dell'intero complesso edilizio da parte del sig. [redacted] il Responsabile del servizio, geom [redacted] ncesse la Voltura della Concessione edilizia n. 7/2003 a favore del nuovo proprietario con provvedimento del 04/10/2006 prot. 3301.

In data 10/11/2006 è stata presentata dall'ing. [redacted] nella qualità di D.LL. una variante a seguito della quale fu rilasciata la Concessione edilizia n. 5 del 19/03/2009. La variante fu resa necessaria dalla modificata disposizione planimetrica delle unità abitative, dalle lievi modifiche di distribuzione interna di alcuni alloggi, dalla introduzione di una scala esterna sul fronte posteriore che consentiva il collegamento della corte esterna con il piano seminterrato delle unità 1-2-3 e dalla realizzazione di un ulteriore vano cantina, per le unità 4-5-6-7-8, sempre sul fronte posteriore con accesso diretto dal garage.

Agli atti del Comune risulta anche la relazione di collaudo statico, riferita al Deposito delle strutture n. 58270 del 02/12/2003, redatta dal collaudatore in c.o. arch. [redacted] da questi depositata al Genio Civile di Avellino in data 03/10/2008.

In data 05/08/2015 prot. 2343 è stata presentata dall'arch. [redacted], SCIA per *"Richiesta di Sanatoria per interventi eseguiti in assenza o difformità della denuncia di Inizio attività e accertamento di conformità"*. (ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001).

A conclusione della procedura, accertato che i lavori sono stati eseguiti in conformità ai titoli

[redacted]

edilizi sopra richiamati, l'U.T.C. del comune di Taurano ha rilasciato il Certificato di agibilità n.3 del 18/10/2016 prot. 2675; pertanto anche a seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente si conferma la **"Conformità Urbanistica"** dell'intervento con particolare riferimento alle cinque unità abitative oggetto di procedura.

Per quanto concerne invece i restanti n.21 immobili, costituiti da aree esterne di modeste estensioni, dal certificato di destinazione urbanistica n°5 rilasciato in data 17/02/2025 dal responsabile UTC, risulta che tutte le particelle (16 su 21) facenti parte della zona omogena *C1 – Espansione residenziale con edificazione in linea* – risultano tutte asservite al Permesso a costruire n.7 del 2003, **pertanto prive di potere edificatorio**; delle restanti, la particella **1168** ricade in zona C2 per mq. 647,84 - Espansione residenziale con villini –e per i restanti mq. 672,16 ricade in area G1, soggetta a Vincolo geomorfologico; identica destinazione G1 per le particelle **1169, 1170 -1171 e 1087** per mq.240, mentre i restanti mq. 154 ricadono in zona H – Viabilità principale: parcheggi.

estensione mq	diritti	Destinazione
	o	Espansione residenziale con villini
45	100%	Espansione resid. con edificazione in linea
39	81,8182%	Espansione resid. con edificazione in linea
3658		

Figura 3- Quadro di raffronto tra le consistenze catastali e le destinazioni urbanistiche

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]

7 Stima e valutazione dei beni immobili

La consistenza immobiliare oggetto di procedura si riferisce, come già più volte evidenziato, a cinque delle tredici unità immobiliari del tipo a schiera, realizzate dalla Soc. "[redacted] *S.r.l.*" e ai terreni circostanti (21 particelle catastali) anch'esse facenti parte dell'intervento edilizio.

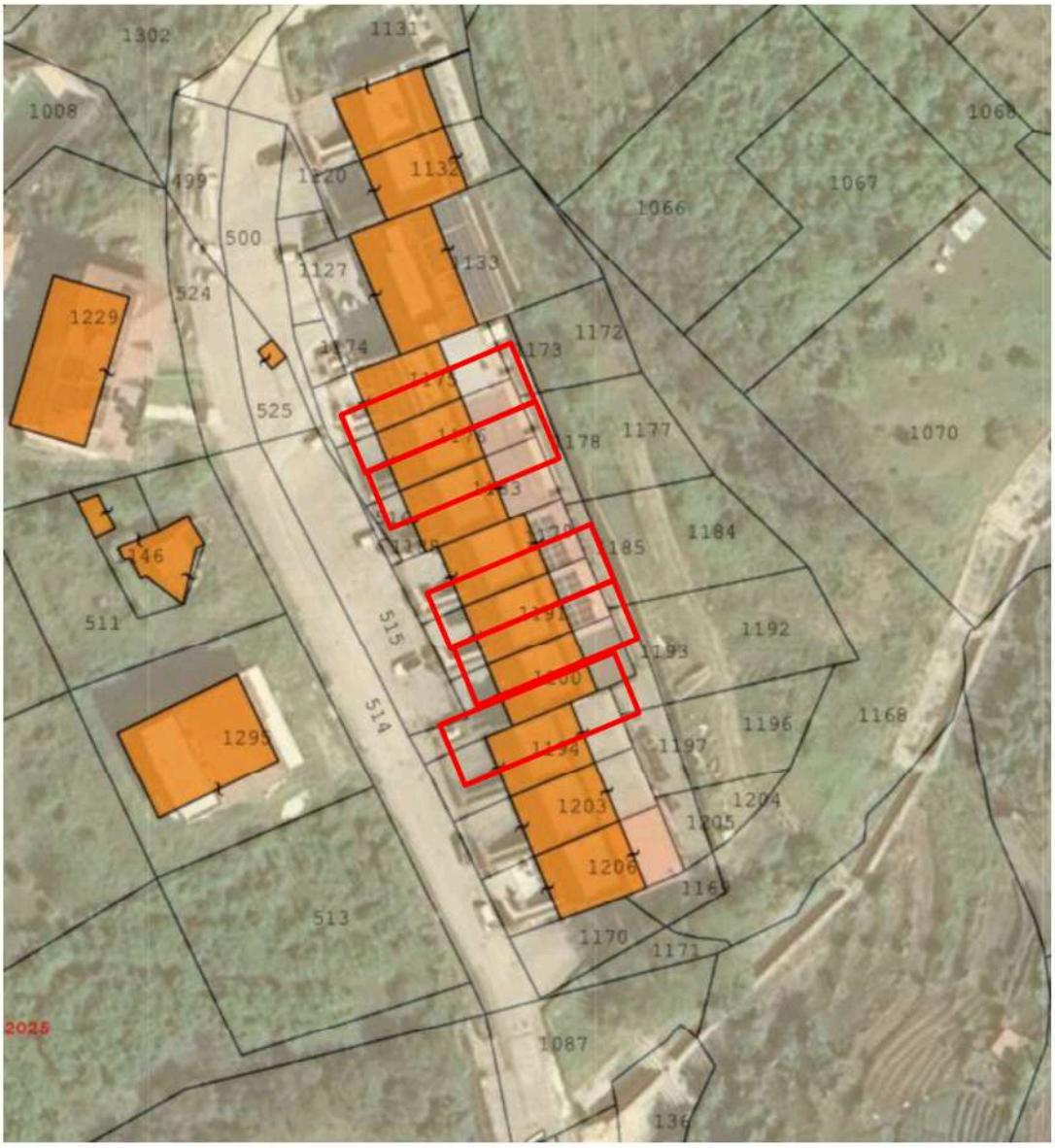


Figura 4-Sovrapposizione aereofotogrammetrico/catastale

La stima sarà effettuata utilizzando per i fabbricati i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Tabelle OMI) e per i terreni i dati forniti dalle agenzie immobiliari

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]

per le compravendite di beni con identiche caratteristiche, applicando cioè il criterio della stima sintetica.

7.1 Calcolo della Superficie utile convenzionale totale degli immobili

Per la determinazione del valore dell'immobile, è necessario procedere preventivamente al calcolo della superficie convenzionale totale, rapportando le superfici non residenziali alle superfici utili nella misura del:

- 60% per le destinazioni garage e cantina
- 60% per le superfici SNR1: scale interne e sottotetto
- 25% per e superfici SNR2: aree scoperte, balconi e terrazze

Pertanto si ha:

	60%	**mq**
	45,00	**240,81**

	60%	**mq**
	45,00	**240,81**

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

	60%	mq
	45,00	**255,96**

	60%	mq
	45,00	**249,38**

	60%	mq
	45,00	**249,38**

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

7.2 Determinazione del prezzo medio di mercato degli immobili

Per la determinazione del prezzo medio si è fatto riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Tabelle OMI) relative al periodo 2°semestre anno 2025 e riferite alla zona B1 del Comune di Taurano (AV). Inoltre dalla documentazione catastale risulta che quattro delle cinque unità, sono classificate come A/3 (part. /lla 1176 sub 2- part. /lla 1200 sub2 – part. /lla 1194 sub3 - part. /lla 1203 sub2) e una soltanto come A/2 (part. /lla 1183 sub 2) anche se non sussistono particolari differenze tra di esse, né dal punto di vista delle finiture, né della consistenza complessiva.

Pertanto ritendo non adeguatamente giustificata una siffatta differenza tra le unità immobiliari si è deciso di assumere per tutte il valore al mq relativo alla categoria catastale prevalente, ossia la A/3.

Nel caso specifico con riferimento alla tipologia di abitazioni di tipo economico non si è ritenuto di applicare i valori corrispondenti allo stato di conservazione "ottimo", bensì quello "NORMALE", visto lo stato di conservazione/manutenzione riscontrato in loco.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
Comune: TAURANO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	710	L	2,2	2,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	710	810	L	2,8	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	640	750	L	2,3	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	640	L	2	2,4	L
Box	NORMALE	350	490	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	Ottimo	750	870	L	3	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	650	750	L	2,4	3	L

Figura 2- Tabella OMI- Fonte Agenzia delle Entrate

[redacted]

Per quanto riguarda il valore di mercato si assume quello massimo, decurtato di una aliquota di circa il 6% per tenere conto degli interventi manutentivi e di ripristino da effettuare sulle unità abitative, correlato allo stato di mancato utilizzo dall'ultimazione ad oggi.

Quindi assunto che il valore di mercato delle unità immobiliari è di €/mq 600,00 risulta:

600,00

Valore stimato unità immobili. **144 486,00 €**

600,00

Valore stimato unità immobili. **144 486,00 €**

600,00

Valore stimato unità immobili. **153 576,00 €**

600,00

Valore stimato unità immobili. **149 628,00 €**

600,00

Valore stimato unità immobili. **149 628,00 €**

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]

7.3 Determinazione del valore medio di mercato dei terreni

Per quanto concerne la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni sono stati presi in considerazione i dati forniti da agenzie immobiliari, riferiti a suoli ubicati in zone a vocazione residenziale che, per aree libere e già urbanizzate all'interno del centro abitato di Taurano, hanno fornito il valore di €/mq 45,00; mentre le banche dati immobiliari indicano, come prezzo medio di vendita sul territorio comunale, un valore di €/mq 25,00.

Sulla scorta di tali elementi si assume come **valore medio più probabile di mercato** quello di **€/mq 35,00** - ½ *(45+25). Tuttavia, con riferimento ai terreni oggetto di procedimento (n. 21 particelle catastali) sono necessarie ulteriori considerazioni in relazione alla loro attuale funzione, alla destinazione urbanistica, alla presenza o meno di opere di urbanizzazione, al potenziale utilizzo e/o trasformazione futura.

In base a questi ulteriori elementi il valore di mercato è stato oggetto di opportuni decrementi in modo da ottenere il reale prezzo di vendita. Inoltre in base alle caratteristiche sopra definite, le particelle sono state aggregate come segue:

- **Aree condominiali - (Fg.10 part./lle 1169 -1170-1173-1178-1185-1193-1197-1205)**

  Trattasi di n. 8 particelle che nel loro insieme consentono l'accesso all'area retrostante la lottizzazione, garantendo ai proprietari delle singole unità immobiliari di usufruire dell'ingresso pedonale alla corte presente sul fronte opposto a quello principale.

  Tali aree di uso comune risultano pavimentate con uno strato di conglomerato bituminoso e delimitate da muri in conglomerato cementizio. Allo stato le particelle risultano di proprietà della "[redacted]S.r.l." per 9/11, mentre le restanti quote sono attribuite a [redacted](diritto di usufrutto per 1/11 in regime di separazione dei beni), [redacted](diritto di nuda proprietà per 1/11 in regime di separazione dei beni) e [redacted](diritto di proprietà per 1/11 in regime di separazione dei beni), pertanto la futura cessione di queste aree, per complessivi mq 438, riguarderà quindi solo i diritti per 9/11 (81.8182%).

[redacted]

Per queste particelle il valore di mercato più probabile viene così definito:

- Aree ricadenti in zona C_1 – Espansione residenziale con edificazione in linea - Il valore base €/mq 35,00 viene decurtato del 60%, in quanto seppur urbanizzate sono prive di potere edificatorio.

  €/mq 35,00 x 0,40 = ***Valore effettivo €/mq 14,00***

- Aree ricadenti in zona G_1, - Vincolo geomorfologico - il valore base €/mq 35,00 viene decurtato del 80%, in quanto inserite nel Piano stralcio per assetto idrogeologico, R3 Rischio elevato.

  € m• 35 00 x 0 20 = ***Valore e ettivo € m• 7 00***

Valore dei diritti

446,73 €

3 923,18 €

784,64 €

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

- **Aree libere non urbanizzate - (Fg.10 part./lle 1168 -1171-1172-1177-1184-1192-1196-1204)**

Nella zona a nord – est della Lottizzazione realizzata dall'impresa "[redacted] S.r.l.", sono ubicate delle aree libere non urbanizzate delle quali n.7 particelle, della estensione di 1349 mq, ricadenti in zona C_1, non urbanizzate ma asservite all'intervento edilizio, mentre l'unica area edificabile, è costituita da una porzione della **particella 1168** (647,87 mq), ricade in zona omogenea C_2, il cui indice territoriale è di 1,0 mc/mq. La restante parte della particella 1168 dell'estensione di 672,16 mq ricade in zona G_1 soggetta a vincolo geomorfologico.

Per queste particelle il valore di mercato più probabile viene così definito:

- Area edificabile C_2 - Espansione residenziale con edificazione in linea – Il valore base €/mq 35,00 viene decurtato del 20% per la particolare conformazione orografica, inoltre la edificazione comporterà costi ed oneri piuttosto significativi per la totale assenza di opere di urbanizzazione.

  €/mq 35,00 x 0,80 = ***Valore effettivo €/mq 28,00***

- Aree ricadenti in zona C_1 - Espansione residenziale con edificazione in linea - l valore base €/mq 35,00 viene decurtato del 70%, in quanto prive di potere edificatorio e di opere di urbanizzazione.

  €/mq 35,00 x 0,30 = ***Valore effettivo €/mq 10,50***

- Aree ricadenti in zona G_1, - Vincolo geomorfologico - il valore base €/mq 35,00 viene decurtato del 80%, in quanto inserite nel Piano stralcio per assetto idrogeologico, R3 Rischio elevato.

  €/mq 35,00 x 0,20 = ***Valore effettivo €/mq 7,00***

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]

Aree libere non urbanizzate			
Destinazione		**estensione mq**	**Valore dei diritti**
Vincolo geormorfologico		672,16	4 705,12 €
Espansione resid. con edificazione in linea		58	609,00 €
		2669	**36 781,64 €**
			7 356,33 €

- **<u>Aree urbanizzate</u> correlate all'intervento di lottizzazione - (Fg.10 part./lle 1120-1127-1174- 1087 -1188)**

  Si tratta di particelle n.5 particelle della estensione di mq 547+4 =551, derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria correlate all'intervento di lottizzazione.

  In particolare le part./lle nn.1120-1127-1174 sono già integrate nell'area adibita a parcheggio a servizio delle unità immobiliari, ubicata sul fronte principale dell'intervento, mentre la part./lla n. 1087 dell'estensione di mq. 394 è in parte asservita (mq 154) alla viabilità di accesso alla lottizzazione e in parte (mq. 240), trovandosi a ridosso di un'incisione, ricade in zona G1 soggetta a vincolo geomorfologico idrogeologico.

  Queste insieme di particelle per la loro ubicazione e funzione si ritiene debbano essere cedute all'amministrazione comunale di Taurano, in modo che le acquisisca al proprio patrimonio analogamente a quanto accaduto per le altre aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria.

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

Per queste particelle il valore di mercato più probabile viene così definito:

- Aree ricadenti in zona C_1 - Espansione residenziale con edificazione in linea – Il valore base €/mq 35,00 viene decurtato del 55%, in quanto prive di potere edificatorio ma con la presenza di opere di urbanizzazioni.

€/mq 35,00 x 0,45 = ***Valore effettivo €/mq 15,75***

- Aree ricadenti in zona G_1 - Vincolo geomorfologico - Il valore base €/mq 35,00 viene decurtato del 80%, in quanto inserite nel Piano stralcio per assetto idrogeologico, R3 Rischio elevato.

€/mq 35,00 x 0,20 = ***Valore effettivo €/mq 7,00***

Aree urbanizzate correlate all'intervento di lottizzazione

Destinazione	Valore dei diritti
Vincolo geormorfologico	1 680,00 €
	6 515,25 €

Per quanto riguarda la part/lla n.1188 della estensione di soli 4 mq, quest'ultima risulta già inglobata nella corte antistante l'unità immobiliare n.7 (part. /lla n. 1183 – sub 1-2), quindi verrà inserita nel lotto afferente l'alienazione di questo immobile.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica ricade anch'essa in zona C1, priva di potere edificatorio ma di fatto urbanizzata, pertanto le viene attribuito il **valore di *€/mq 15,75.***

	Valore dei diritti
aree già asservita all'Unità n.7	63,00 €

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

8. Formazione dei lotti

Dall'analisi del patrimonio immobiliare della Società "[redacted] S.r.l.", costituto da n.5 unità abitative facenti parte del complesso edilizio di villette a schiera e da n.21 porzioni di terreno, tutte ubicate in località Fonte Pantanella del comune di Taurano, esperiti gli accertamenti catastali e ipotecari, verificata la conformità urbanistica, effettuata la stima di ciascun immobile, si è definita la composizione dei lotti di vendita come segue:

Lotto n. 1 – È costituito dall'unità immobiliare n.2 del complesso edilizio (fg.10 part 1203, sub 1-2) con annessi diritti per 9/11 delle "Aree condominiali" individuate come lotto sub A) e dai diritti al 100%, pro-quota delle "Aree libere non urbanizzate" individuate come lotto subB); il tutto per un **valore complessivo di € 152.626,97.**

Lotto n. 2 – È costituito dall'unità immobiliare n.3 del complesso edilizio (fg.10 part 1194, sub 1-2) con annessi diritti per 9/11 delle "Aree condominiali" individuate come lotto sub A) e dai diritti al 100%, pro-quota delle "Aree libere non urbanizzate" individuate come lotto sub B); il tutto per un **valore complessivo di € 152.626,97.**

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]

Lotto n. 3 – È costituito dall'unità immobiliare n.4 del complesso edilizio (fg.10 part 1200, sub 1-2) con annessi diritti per 9/11 delle "Aree condominiali" individuate come lotto sub A) e dai diritti al 100%, pro-quota delle "Aree libere non urbanizzate" individuate come lotto subB); il tutto per un **valore complessivo di € 161.716,97.**

Lotto n. 4 – È costituito dall'unità immobiliare n.7 del complesso edilizio (fg.10 part 1183, sub 1-2) con annessi diritti per 9/11 delle "Aree condominiali" individuate come lotto sub A), dai diritti al 100%, pro-quota delle "Aree libere non urbanizzate" individuate come lotto sub B) e dai diritti al 100% della particella 1188 – fg.10 residuale degli interventi di urbanizzazione primaria e di fatto già inglobata nella corte annessa all'unità immobiliare n.7; il tutto per un **valore complessivo di € 152.626,97.**

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

Lotto n. 5 – È costituito dall'unità immobiliare n.8 del complesso edilizio (fg.10 part 1176, sub 1-2) con annessi diritti per 9/11 delle "Aree condominiali" individuate come lotto sub A) e dai diritti al 100%, pro-quota delle "Aree libere non urbanizzate" individuate come lotto sub B); il tutto per un **valore complessivo di € 157.768,97.**

LOTTO n.5
76, sub 1-2

Lotto n. 6 – È costituito dalle part./lle nn.1120-1127-1174 della estensione di mq 153 facenti parte dell'area adibita a parcheggio a servizio delle unità immobiliari, ubicata sul fronte principale dell'intervento e dalla part./lla n. 1087 dell'estensione di mq. 394 in parte già asservita (mq 154) alla viabilità di accesso alla lottizzazione e in parte (mq. 240), ricadente in zona G1 soggetta a vincolo geomorfologico idrogeologico.

Queste insieme di particelle per la loro ubicazione e funzione non possono che essere cedute all'amministrazione comunale di Taurano, in modo che le acquisisca al patrimonio analogamente a quanto accaduto per le altre aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria. **Il valore complessivo stimato è di € 6.515,25.**

LOTTO n.6
1087

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

9. Conclusioni

Pertanto alla luce degli accertamenti effettuati e della documentazione acquisita presso gli Enti (Agenzia delle Entrate e UTC del Comune di Taurano), preso atto della ubicazione degli immobili e del loro stato di conservazione e manutenzione, nonché della destinazione urbanistica dei terreni, il sottoscritto CTU:

- conferma la consistenza immobiliare riportata nel verbale di inventario redatto in data 26/07/2023 e la conformità urbanistica attestata dal Certificato di agibilità rilasciato in data 18/10/2016 prot. 2675 dal Responsabile dell'UTC;
- suddivide i beni della Società "[redacted] *S.r.l.*" in sei distinti lotti, cinque per le unità immobiliari (Lotti da 1 a 5), uno per i terreni (Lotto n.6) come riportato nella planimetria generale su base catastale di seguito allegata;
- determina il valore complessivo del patrimonio della Società "[redacted] *S.r.l.*" in **€ 789.087,10 (diconsi euro settecentootttantanovezeroottantasette/10).**

6 515,25 €

789 087,10 €

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

Avellino, 25/05/2026

[redacted]

Via Tagliamento, 43 83100 Avellino – Tel.0825 39983 – Cell. 329 2140516
www.studiotecnicomaglio.it
email info@studiotecnicomaglio.it - pec massimo.maglio2@ingpec.eu

[redacted]