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.82/2023
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI AVELLINO
[redacted]

* * *

GIUDICE DELEGATO:	**DOTT./SSA GRASSO**
CUSTODE IMMOBILI:	**AVV. ROSA D'ASCOLI**
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 in sostituzione dell'Arch. Beniamino Franchilino, con il seguente incarico:

"Il G.E. conferisce all'esperto l'incarico di verificare, sulla base degli atti la possibilità della vendita dei beni in più lotti, con conseguente rideterminazione del prezzo e predisposizione della scheda sintetica."

L'immobile oggetto del procedimento è un Fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Bagnoli Irpino (AV) ed ubicato alla via Gramsci n.56/A, riportato nel N.C.E.U. al fg.10 particella 618, con i seguenti subalterni:

- ✓ Sub.1: Bene Comune non Censibile – Corte comune ai sub. 5-6-7-8-9-10;
- ✓ Sub.2: Bene Comune non Censibile – Portico a scala esterna comune ai sub. 5-6-7-8-9-10
- ✓ Sub.3: Bene Comune non Censibile – Ingresso e scala comune ai sub. 5-6-7-8-9-10;
- ✓ Sub.4: Bene Comune non Censibile – Corridoio comune ai sub. 5-6-7-8-9-10;
- ✓ Sub.5: Autorimessa al Piano Terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza cat./le mq.80,00;

- ✓ Sub.6: Autorimessa al Piano Terra, categoria C/6, classe 4°, consistenza cat./le mq.31,00;
- ✓ Sub.7: Appartamento Piano primo e secondo, con scala interna ad uso esclusivo, categoria A/2, classe 3°, consistenza cat./le vani 9;
- ✓ Sub.8: Appartamento Piano terra e primo, categoria A/7, classe 3°, cons./za cat./le vani 6;
- ✓ Sub.9: Categoria F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita;
- ✓ Sub.10: Categoria F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita.

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di BAGNOLI IRPINO (A566) provincia AVELLINO - Limitata al foglio: 10
Soggetto individuato	VIVOLI Luigi (CF: VVLLGU55P05A566T) nato a BAGNOLI IRPINO (AV) il 05/09/1955

1. Immobili siti nel Comune di BAGNOLI IRPINO (Codice A566) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		10	618	5			C/6	4	80m²	Totale: 80 m²	Euro 206,58	VIA ANTONIO GRAMSCI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
2		10	618	6			C/6	4	31m²	Totale: 31 m²	Euro 80,05	VIA ANTONIO GRAMSCI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
3		10	618	7			A/2	3	9,0 vani	Totale: 244 m² Totale escluse aree scoperte**: 233 m²	Euro 743,70	VIA ANTONIO GRAMSCI Piano 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		10	618	8			A/7	3	6,0 vani	Totale: 134 m² Totale escluse aree scoperte**: 128 m²	Euro 557,77	VIA ANTONIO GRAMSCI n. 56/A Piano T-1 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/02/2021 Pratica n. AV0012909 in atti dal 19/02/2021 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4193.1/2021)	Annotazione
5		10	618	9			F/3					VIA ANTONIO GRAMSCI Piano T - 2 VARIAZIONE del 07/10/2009 Pratica n. AV0258053 in atti dal 07/10/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 39970.1/2009)	Annotazione
6		10	618	10			F/3					VIA ANTONIO GRAMSCI Piano 3 VARIAZIONE del 07/10/2009 Pratica n. AV0258051 in atti dal 07/10/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 39969.1/2009)	Annotazione

Detto fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione Edilizia n.20 del 28/06/1988, partica edile n.35/1988, prot.3764;
2) Concessione Edilizia n.28 del 29/06/1988, partica edile n.45/1988, prot.6064;
3) CILA prot.780 del 22/01/2021;
4) CILA prot.2644 del 12/03/2021.

Il tutto come da verbale di consegna della documentazione, rilasciato dal Comune di Bagnoli Irpino (AV) datato 14/06/2024 prot.7970, allegato alla Relazione di Stima del CTU, [redacted]

* * *

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

* * *

Accertamenti preliminari e studio della documentazione agli atti

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si è proceduto:

a) Sopralluogo dell'immobile oggetto della procedura per verificare la consistenza immobiliare, nonché la possibilità di procedere alla suddivisione in più lotti di vendita.

b) Studio della documentazione agli atti: Relazione CTU, Arch. [redacted]

a) Sopralluogo dell'immobile:

In data 08/04/2026, previo avviso alle parti a mezzo PEC del 01/04/2026, si è proceduto al sopralluogo presso il fabbricato ad uso residenziale sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci n.56/A; in questa sede alla presenza continua dei Sigg./ri:

- [redacted] (proprietario dell'immobile in regime di comunione legale);
- [redacted] (legale del debitore [redacted]);
- [redacted] (legale creditore procedente);

si è preso visione degli immobili in argomento; in particolare sono stati ispezionate le varie unità correlate ai singoli subalterni, costituenti la particella n.618 del foglio 10 del comune di Bagnoli Irpino (AV), al fine di verificare la possibile suddivisione in più lotti, il tutto sulla scorta della Relazione di stima redatta dal precedente C.T.U., [redacted]

All'uopo si è proceduto al rilievo fotografico delle citate unità, con il supporto dell'elaborato planimetrico del 19/02/2021 prot. AV0012909, annotando su foglio a parte i riscontri utili all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Effettuati gli accertamenti in sito, è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo all'interno del quale, le parti costitute, hanno ribadito le dichiarazioni già riportate nel verbale di udienza del 16/01/2026, con cui è stato conferito l'incarico allo scrivente CTU.

[redacted] Studio della documentazione agli atti: Relazione CTU, Arch. [redacted]

Dallo studio della Relazione di stima del C.T.U., Arch. [redacted], è risultato che lo stesso effettuate le verifiche e gli accertamenti di rito, ha proceduto alla valutazione delle singole unità costituenti il fabbricato ad uso residenziale di via Gramsci 56/A, come di seguito riportato:

✓ *<u>Particella 618/5:</u>* Autorimessa al P.T., cat. C/6, classe 4°, consistenza cat./le mq.80,00.
---------- *"Valore stimato €.40.000,00."*

- ✓ *Particella 618/6:* Autorimessa al P.T., cat. C/6, classe 4°, consistenza cat./le mq.31,00.
  ---------- *"Valore stimato €.14.880,00."*
- ✓ *Particella 618/7:* Appartamento al P.1°e 2°, con scala interna ad uso esclusivo, categoria A/2, classe 3°, consistenza cat./le vani 9, della superficie di circa mq.244,00.
  ---------- *"Valore stimato €.203.740,00."*
- ✓ *Particella 618/8:* Appartamento P.T. e 1°, cat. A/7, classe 3°, vani 6, consistenza cat./le mq.134,00.
  ---------- *"Valore stimato €.117.250,00."*
- ✓ Particella 618/9: Appartamento allo stato rustico, della superficie di circa mq.95,00, categoria F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita.
  ---------- *"Valore stimato €.41.800,00."*
- ✓ Particella 618/10: Locale deposito allo stato rustico, della superficie di circa mq.205,00, categoria F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita.
  ---------- *"Valore stimato €.67.650,00."*

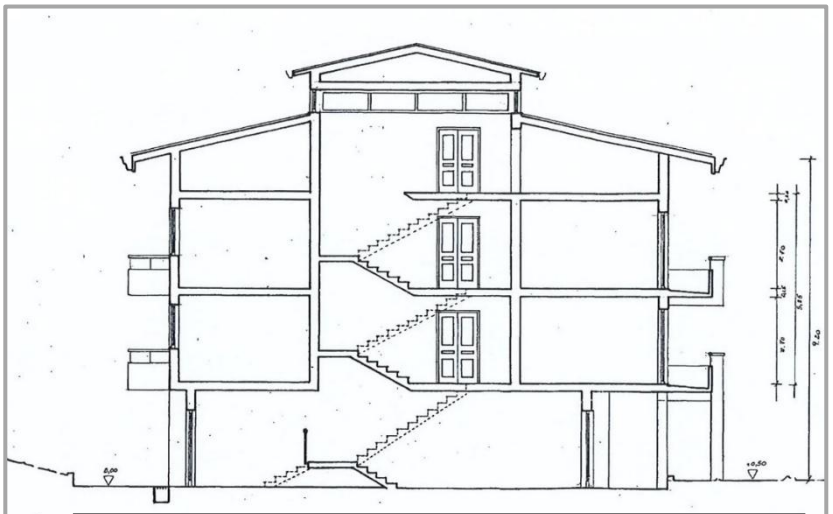
Il tutto per un importo stimato, relativamente all'intero Fabbricato oggetto del pignoramento pari ad €.485.320,00. (Diconsì euro Quattrocentottantacinquemilatrecentoventi/00

* * *

Esito del Sopralluogo – Studio della documentazione agli atti

Da quanto accertato nel corso del sopralluogo e dallo studio della documentazione agli atti, con particolare riferimento alla relazione di stima, redatta dall'Arch. [redacted] si è riscontrato quanto segue:

Il fabbricato oggetto della presente relazione, sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, si sviluppa su quattro piani fuori terra (Piano terra, 1°,2° e 3°), costruito alla fine degli anni '80, è stato realizzato con struttura portante intelaiata (pilastri e travi) in c.a., solai di piano in latero-cemento, copertura in c.a. a falde inclinate con sovrastante manto di tegole.



Schema distributivo del fabbricato con la scala interna comune a tutti i piani





Foto nn.1-2-3-4: Il Fabbricato di Via Gramsci 56/A, in dettaglio i due accessi, il primo lungo la strada ed il secondo dalla stradina privata

All'edificio si accede da una traversa di via Gramsci, mediante due distinti ingressi che conducono al vano scala, comune a tutti i piani, ed alle varie unità che lo compongono.





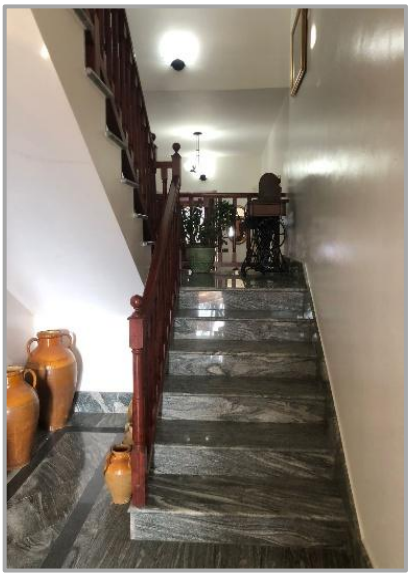
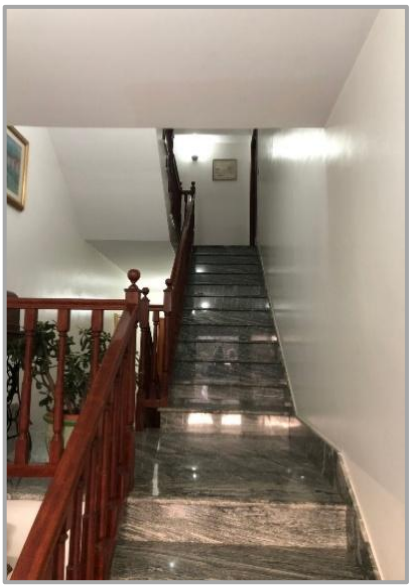


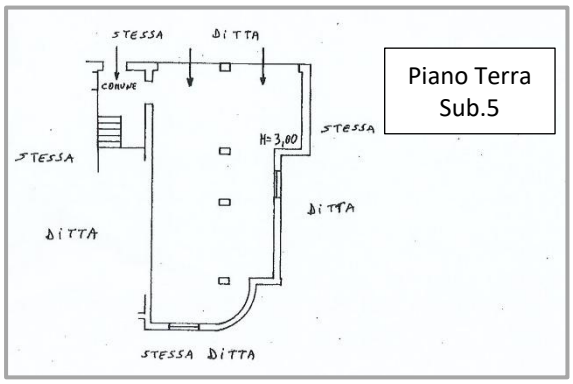
Foto nn.5-6: La scala comune a tutti i piani ed i due ingressi al fabbricato; quello principale posto sul fronte anteriore ed il secondario sul fronte posteriore dell'edificio.



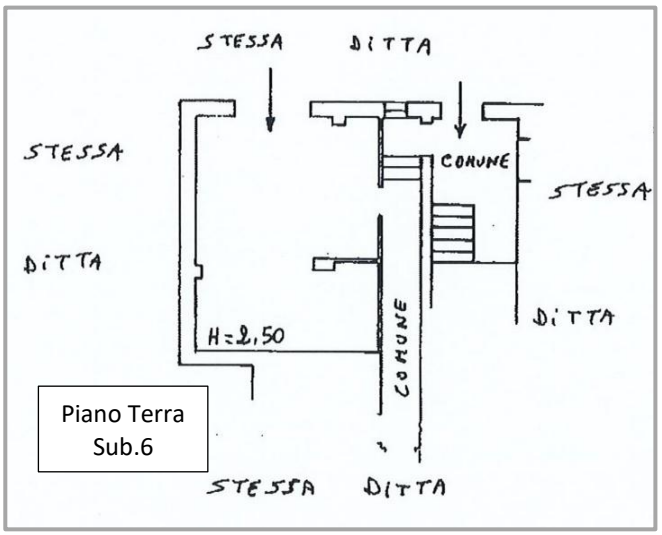
Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

➢ L'immobile è così composto:

- Piano terra: n.2 autorimesse contraddistinte dal sub.5 e sub.6



Piano Terra Sub.5



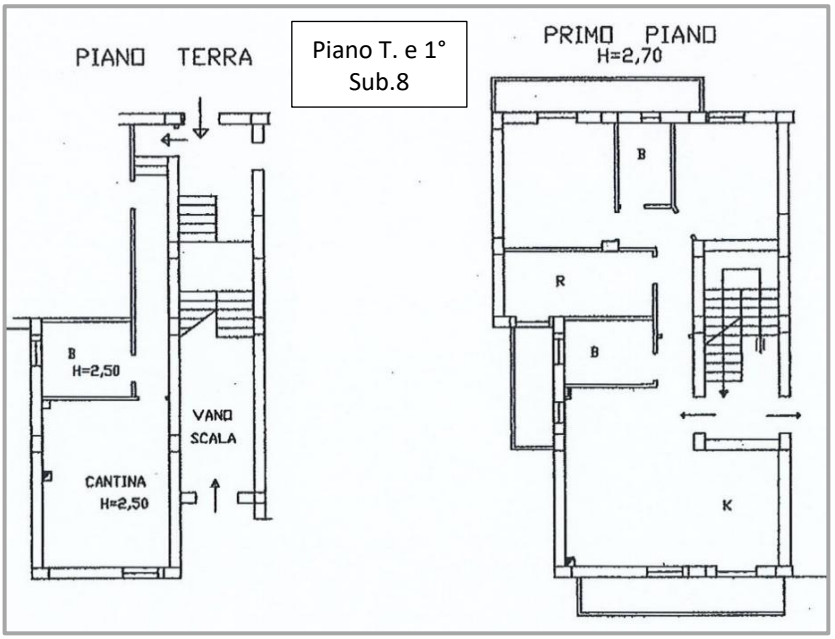
Piano Terra Sub.6

In particolare l'autorimessa di cui al sub.5, con accesso autonomo dalla stradina privata, ha una superficie catastale di circa mq.80,00, allo stato risulta pertinenziale alle unità abitative ubicata al piano 1°-2°, individuate ai sub. 7 e 8, occupate rispettivamente dai coniugi [redacted] con il suo nucleo familiare, composto dal coniuge e da due figli minori.

L'autorimessa di cui al sub.6, anch'essa con accesso autonomo dalla stradina privata, ha una superficie catastale di circa mq. 31,00 ed è composta da due ambienti comunicanti (autorimessa mq.18,88 – deposito mq.12,12).

- Piano terra-primo: unità abitativa di cui al sub.8, con accesso diretto dal vano scala comune, composta da un appartamento al primo piano di 3 vani ed accessori e da un locale deposito con bagno di pertinenza all'abitazione posti al piano terra della superficie cat./le di circa mq.134,00.

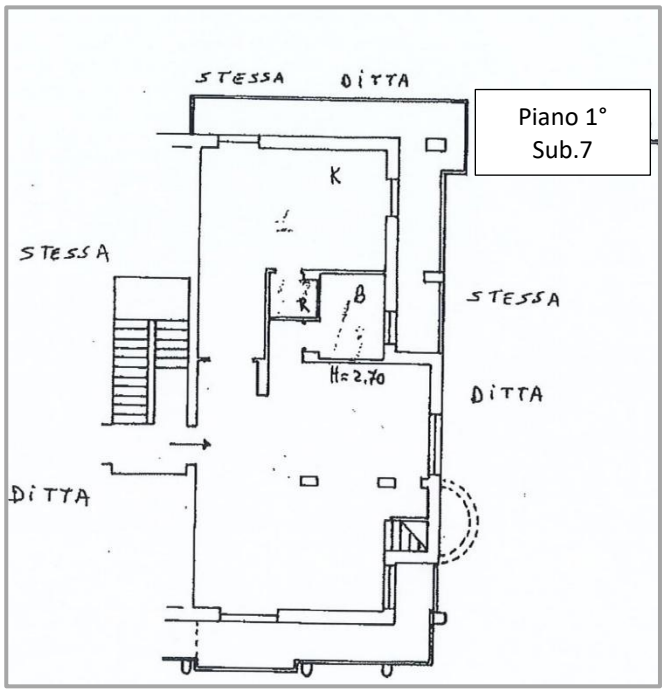
  Allo stato l'immobile è occupato dal [redacted]

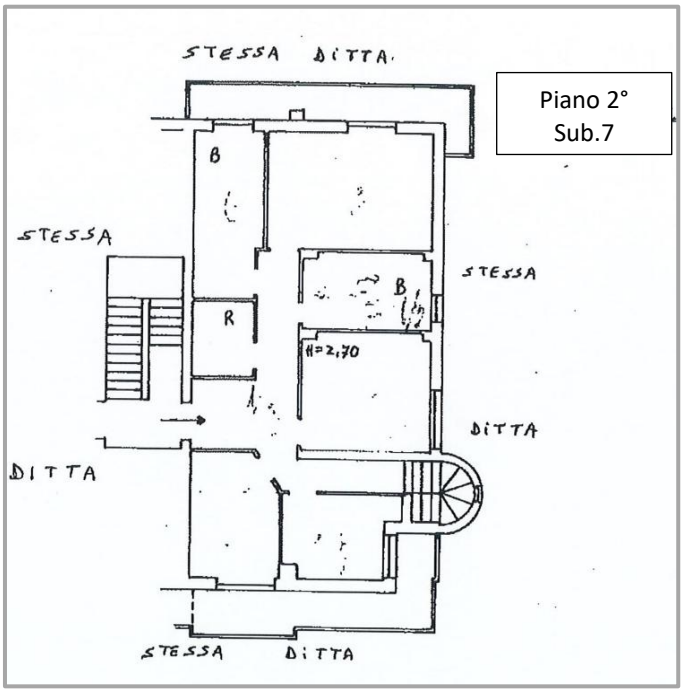


Piano T. e 1° Sub.8

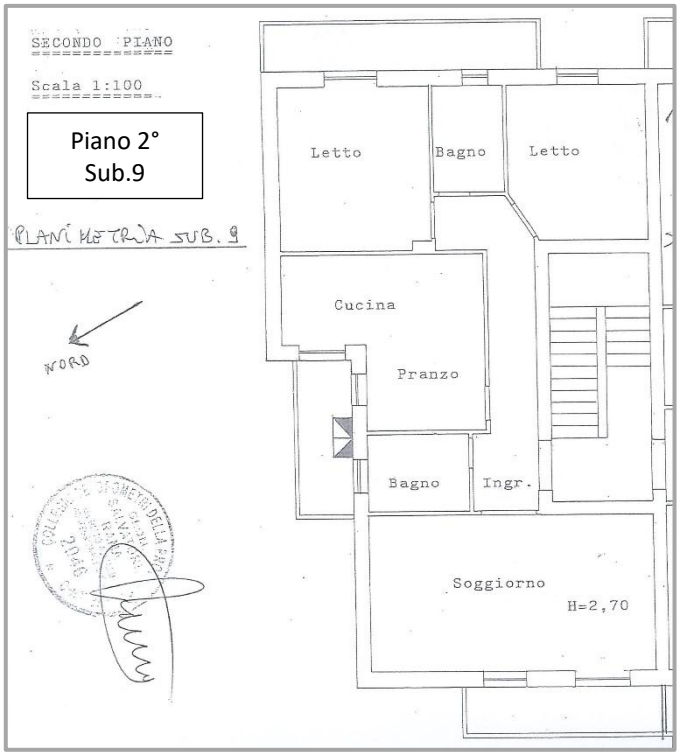
- Piano primo-secondo: unità abitativa di cui al sub.7, con accesso diretto dal vano scala comune, composta da un appartamento distribuito su due livelli (tipo duplex) con scala interna ad uso esclusivo, 6 vani ed accessori, della superficie cat./le di circa mq.205,00.

Allo stato l'immobile è occupato dai [redacted].

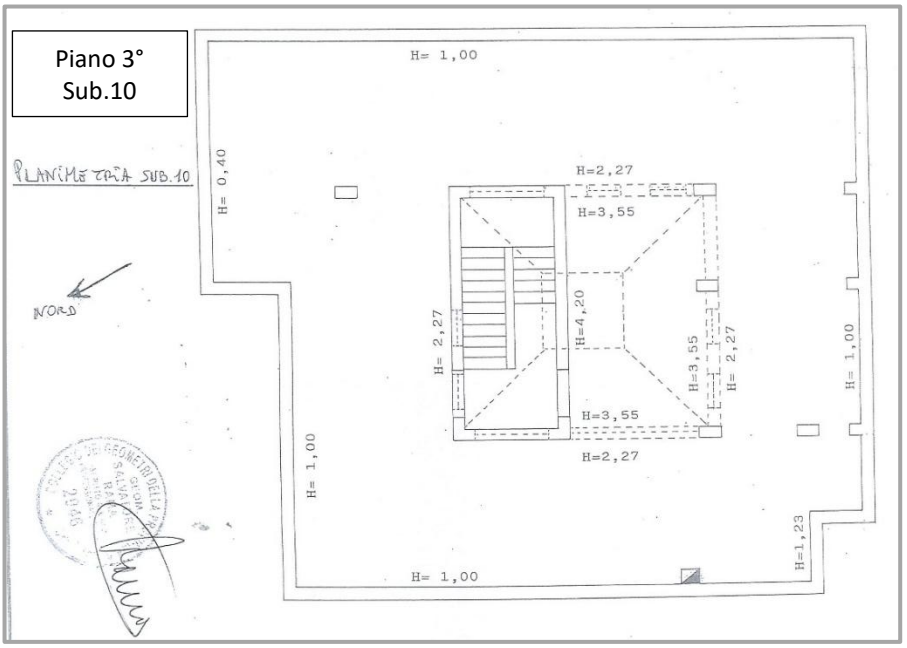




- Piano secondo: Appartamento allo stato grezzo, di cui al sub.9, con accesso diretto dal vano scala comune, catastalmente in corso di costruzione, composto da n.4 vani ed accessori della superficie di circa mq.95,00.



- Piano terzo: locale deposito allo stato grezzo, di cui al sub.10, con accesso diretto dal vano scala comune, catastalmente in corso di costruzione, della superficie di circa mq.180,82



Il fabbricato così come descritto si completa con le aree pertinenziali esterne, costituite dalla zona porticato antistante l'edificio ed il giardino circostante, catastalmente riportate al sub 1 della particella 618 "ente urbano" di circa mq.560,00.

* * *

Conclusioni

Visto il quesito posto dal G.E. Dott. GRASSO;

Tenuto conto della Relazione di Stima depositata agli atti redatta dal precedente C.T.U., Arch. Beniamino Franchilino

Considerato quanto accertato nel corso del sopralluogo effettuato, in relazione alla possibile suddivisione in lotti distinti, degli immobili costituenti il fabbricato di via Gramsci 56/A;

Rilevato che tutte le unità, sia abitative che pertinenziali, nonché quelle accatastate in "corso di costruzione" sono dotate di accesso autonomo dal vano scale ad uso comune e/o direttamente dall'esterno;

Rilevato altresì che le medesime unità, abitative e pertinenziali sono riportate nel N.C.E.U. da distinti subalterni, costituenti la particella n.618 e che l'Arch. Franchilino, nella stima del Fabbricato oggetto del pignoramento, ha proceduto alla valutazione delle singole unità e/o subalterni che lo compongono;

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Arch. Sergio Maglio ritiene di poter procedere alla suddivisione in lotti distinti del fabbricato pignorato, il tutto come da elenco che segue:

LOTTO n.1 - UNITA' ABITATIVA COMPOSTA DA:

- ***Locale autorimessa ubicato al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla stradina privata, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.5, cat.C/6, classe 4°, Sup. catastale mq.80,00, R.C. €.206,58.***
- ***Appartamento ubicato al piano primo-secondo, del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, distribuito su due livelli (tipo duplex) con scala interna ad uso esclusivo, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.7, cat.A/2, classe 3°, vani 9,00, sup. cat./le mq.244,00, R.C. €.743,70.***

IN DITTA: [redacted]

-VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO €.243.740,00
(Diconsì Euro Duecentoquantatremilasettecentoquaranta/00) -

* * *

LOTTO n.2

Locale autorimessa ubicato al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla stradina privata, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.6, cat.C/6, classe 4°, Sup. catastale mq.31,00, R.C. €.80,05.

IN DITTA: [redacted]

-VALORE STIMATO €.14.880,00 (Diconsì Euro Quattordicimilaottocentottanta/00) -

* * *

LOTTO n.3

Appartamento, ubicato al primo piano del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla scala comune, distribuito su due livelli catastali (P.T. e P.1°) della superficie di circa mq.134,00, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.8, cat. A/7, classe 3°, vani 6, R.C. 557,77.

IN DITTA: [redacted]

-VALORE STIMATO €.117.250,00 (Diconsì Euro Centodiciasettemiladuecentocinquanta/00) -

LOTTO n.4

Appartamento allo stato rustico, ubicato al secondo piano del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla scala comune, della superficie di circa mq.95,00, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.9, cat. F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita.

IN DITTA: [redacted]

-VALORE STIMATO €.41.800,00 (Diconsì Euro Quarantunomilaottocento/00) -

* * *

LOTTO n.5

Locale deposito allo stato rustico, ubicato al terzo piano del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla scala comune, della superficie di circa mq.205,00, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.10, cat. F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita.

IN DITTA: [redacted]

-VALORE STIMATO €.67.650,00 (Diconsì Euro Sessantasettemilaseicentocinquanta/00) -

* * *

Si precisa che ai lotti così come sopra descritti vanno assegnati pro-quota i diritti sui seguenti subalterni:

- Sub.1: bene comune non censibile – corte comune ai sub.5-6-7-8-9-10;
- Sub.2: bene comune non censibile – Portico e scala esterna comune ai sub.7-8-9-10;
- Sub.3: bene comune non censibile – Ingresso e scala interna comune ai sub.5-6-7-8-9-10;
- Sub.4: bene comune non censibile – Corridoio comune ai sub.6-8-9;

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

Avellino 16/04/2026

Il CTU: Arch. Sergio Maglio

Elenco degli allegati:

Allegato n.1: Verbale di sopralluogo;

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it