

**ESECUZIONE IMMOBILIARE - R.G. 198/2017**  
**CONCLUSIONI**

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**  
**Tribunale di Avellino**  
Sezione Civile  
**-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

**Punto 3, scheda sintetica – raccomandazioni generali**  
**Riepilogo e descrizione finale**



## RIEPILOGO

Fabbricato sito in Sturno (AV) in zona extraurbana, alla Contrada Chiascio-Filette n.47, costituito da piano rialzato e piano seminterrato. Nel complesso si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione. L'immobile è circondato da una terrazza esterna delimitata con un muro di confine ed una parte esterna destinata al passaggio delle auto ed in parte pedonale.

## CONFINI FABBRICATO

Foglio 5 particella 719, piano rialzato e piano seminterrato, cat. A/3

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che confermate dalla proprietaria nei sopralluoghi fatti il 08/05/2018 e 29/05/2018, il fabbricato con annessa corte confina:

- A NORD: con proprietà omissis
- A SUD: con proprietà omissis
- A OVEST: con stessa proprietà
- A EST: con strada comunale Contrada Chiascio – Filette

## COMPUTO SUPERFICI

### PIANO RIALZATO (abitazione)

· ing-sogg-a.c.	33,87 mq
· camera	18,92 mq
· letto	17,85 mq
· wc	6,25 mq
· veranda	15,00 mq
· terrazza esterna	48,15 mq

Superficie utile netta interna: 91,89 mq

Superficie lorda : 114,74 mq



## PIANO SEMINTERRATO (box-deposito)

· ing-sogg	24,10 mq
· letto	7,02 mq
· cucina	16,20 mq
· disimpegno 1	14,09 mq
· disimpegno 2	11,40 mq
· wc	5,90 mq
· ripostiglio	5,59 mq
Superficie utile netta interna: 84,30 mq	
Superficie lorda	: 117,41 mq

Il piano seminterrato adibito a box-deposito è utilizzato come abitazione, come si può vedere dai grafici di perizia, tale suddivisione non è presente nei dati catastali, né nell'atto notarile, né nei grafici della concessione edilizia.

## DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico in data 24/04/2018, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 719.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

Comune: **Sturno (AV)**

Indirizzo: **Contrada Chiascio n.47**

Piano: **seminterrato e rialzato**

Foglio: **5**

Particella: **719**

Categoria: **A/3**

Classe: **1**

Consistenza: **5 vani**

Superficie catastale: **144 mq**

· Rendita: **219,49 €**



## NOTE CATASTALI ESPERTO

Dal rilievo metrico eseguito in data 08/05/2018 e dal confronto con le planimetrie catastali si evince nel piano rialzato una diversa distribuzione interna. In particolare è stato demolito il tramezzo divisore tra l'ingresso e il vano cucina-pranzo. Il terrazzo è stato trasformato in veranda. Il piano interrato, catastalmente adibito a pertinenze agricole, è stato trasformato in abitazione civile con una diversa distribuzione e in particolare nel locale cantina è stato realizzato un ripostiglio di mq 5,59, nel dispenso una cucina mq 16,20 e nella sala sgombero è stata realizzata una piccola camera da letto da mq 7,02, un bagno di mq 5,90 e la restante superficie di mq 24,10 costituita da ingresso-soggiorno.



**Valore di mercato fabbricato:**

**PREZZO BASE D'ASTA**

**102.723,00 €**



## CONGEDO ESPERTO

Il sottoscritto C.T.U. a conclusione della relazione che precede e dopo aver obbiettivamente ricercato i valori di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto all'incarico affidato.

Rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Avellino, li 03/09/2018

Il C.T.U.



A handwritten signature in black ink that reads "Vincenzo Santorelli".

