



TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa – omissis –

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 8 / 2023 R.G.E.

Creditore Procedente: XXX (*per procura da zzz zzz*)
(*assistito da Avv.to FFF FFF*)

Debitore Esecutato: Sig. YYY YYY
(*assistito da Avv.to GGG GGG*)

RELAZIONE di

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

-OSCURATA-

II C.T.U.

ing. AAA AAA



INDICE

Consulenza Tecnica di Ufficio Esecuzione Immobiliare n. 8/2023 R.G.E.

PREMESSA	2
PARTE SECONDA	9
FORMALITÀ ASSOLTE DAL C.T.U. PER LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	9
PARTE TERZA	21
RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA	21
RILIEVO FOTOGRAFICO	34
BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA	34
LOTTO UNICO	35
PARTE QUARTA	50
CONCLUSIONI	50



TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 8/2023 R.G.E.

Premessa

1. INCARICO

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa - omissis -, in data 20/07/2023, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 8/2023 R.G.E., promossa dalla società XXX XXX(giusta procura da parte di ZZZ ZZZ - C.F. -----), con sede in ----- in danno al Sig. YYY YYY nato a ----- (AV) il -----, C.F. -----, domiciliato in -----, in relazione ai seguenti immobili:

- ✓ quota 1/1 della piena proprietà in capo a YYY YYY (C.F. -----) degli immobili siti nel comune di Serino (AV), precisamente:
 - a. unità immobiliare sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 918 (ex 135 sub. 2), categoria A/3, classe 1, vani 4,5, piani T-1;
 - b. porzione di giardino, pertinenza abitazione, sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 1010, sub a, s.a. 1, are 2,11;
 - c. unità immobiliare sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 1011, categoria C/1, classe 1, mq 80, piano T;

affidava l'incarico di C.T.U. al sottoscritto Ing. AAA AAA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di ----- al n. -----, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n. -----.

In data 27/07/2023 lo scrivente, dopo aver accettato il suddetto incarico in modalità telematica, dava inizio alle operazioni preliminari.

Successivamente all'espletamento delle operazioni peritali, in data 19.01.2024, il sottoscritto procedeva alla trasmissione della Bozza di relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio alle parti, con invio a mezzo pec al Sig. YYY YYY presso il domicilio eletto all'indirizzo dell'Avv. GGG GGG (-----)



-----@avvocatiavellinopec.it) e alla Società XXX XXX (-----@avvocatinapoli.legalmail.it).

In data 01.02.2024, veniva prodotta richiesta di chiarimenti alla relazione del C.T.U. dagli avv.ti -----, difensori del sig. YYY YYY. La stessa inerente alla “*vicenda urbanistica e catastale dell’immobile pignorato e del valore del compendio pignorato*” (ALLEGATO 1)

Dunque, il 07.02.2024, il sottoscritto produceva nota di chiarimento ai difensori del sig. YYY YYY, chiedendo al G.E. l’autorizzazione a poter procedere alla verifica della nuova documentazione prodotta con nuovo accesso presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Serino. A valle degli ulteriori accertamenti il sottoscritto procedeva ad apportare le necessarie modifiche alla perizia già trasmessa, per tanto **il presente documento è da considerarsi come definitivo comprensivo delle modifiche resesi necessarie a seguito dell’acquisizione di nuova documentazione precedentemente non prodotta.**

2. QUESITI

Nell’affidamento dell’incarico il G.E. formulava i seguenti quesiti:

- (1) Previo controllo della completezza dei documenti di cui all’art. 567 c.p.c., la cui mancanza o inidoneità sarà segnalata immediatamente al Giudice, provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari, con indicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, nonché previo accesso all’immobile:
 - All’esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, ove opportuno e possibile, di uno o più lotti per la vendita, identificando i confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale;
 - Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, previa acquisizione ed aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, e, in caso di esistenza di opere abusive, all’indicazione dell’eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, e, del condono edilizio in genere, relazioni altresì in merito ai relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - All’identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento, con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata,



ovvero lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili pignorati, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda, previa autorizzazione scritta del creditore procedente e, in caso di dissenso dello stesso, al G.E., qualora si riscontrino difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione.

(2) **REDIGA** una relazione generale di consulenza che sia esaustiva nei seguenti punti:

- A.** L'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e successive e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- B.** La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove possibile (tipo Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Coperture, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico e Sanitario, Impianto Termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, riferimento D.lgs 152/99 più successive modifiche e integrazioni;
- C.** Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili ecc.).
- D.** La valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore a mq. Ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti per



lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi.

Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente.

- E. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo, le superfici e i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
- F. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene e almeno quattro interne.
- G. Per la categoria “**terreni**” alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di Jus aedificandi, diritti reali e servitù.
- H. Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate prima del 1967**, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e ove mancante la predisponga secondo le modalità di cui al punto **1.c.**
- I. Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutte le costruzioni **edificate dopo il 1967**, oltre alla documentazione di cui al punto H, e in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto 1.c., alleghi altresì la copia del certificato di abitabilità - agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e, in ultimo, al certificato di collaudo.
- J. Per la categoria “**costruzioni**” e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di



costruzione alleggi, oltre alla documentazione di cui alla lettera H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti e in itinere.

K. Per la categoria “costruzioni”, con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente per il bene soggetto a procedura esecutiva, l’esistenza o meno dell’Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell’art. 2 del D. Lgs 311/06.

- Depositi in particolare, ove non in atti, copia dell’atto di provenienza del bene e copia dell’eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito **provveda a determinare la giusta indennità di occupazione.**
 - **Il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all’art. 328 c.p.,** ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell’Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell’Ufficio del Territorio o del Condominio e ad estrarne copia, autorizza altresì l’esperto a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell’immobile pignorato.
- (3) **PREDISPONGA altresì UNA o PIU’ SCHEDE SINTETICHE in numero pari ai lotti individuabili, indicando in ciascuna di esse:**
- L’esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori e gli eventuali millesimi di parti comune;
 - Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l’altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione urbanistica della zona;
 - Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d’affitto o locazione, riporti esplicitamente detto canone di locazione e le eventuali spese condominiali, verifichi altresì la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza dell’eventuale disdetta,



l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; ove essi siano occupati a titolo gratuito riporti esplicitamente la giusta indennità d'occupazione al pari di quanto stabilito al punto 2.L della presente; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché fino all'acquisizione dei suindicati elementi;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari, il periodo dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli;
- L'elenco puntuale e cronologicamente ordinato di tutta la documentazione

come richiesta ai punti 2.H-I-J-K-L della presente;

- **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (esempio: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- Eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - Difformità urbanistico-edilizie;
 - Difformità catastali.

- **Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

- **Ulteriori informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (esempio spese



condominiali ordinarie);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.



Parte Seconda

FORMALITÀ ASSOLTE DAL C.T.U. PER LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

(1) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C. E COMUNICAZIONE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c., e alla redazione di una scheda sintetica depositata con pec del 04/08/2023, il sottoscritto C.T.U fissava per il giorno 28/08/2023, alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione scritta come di seguito indicato. (**ALLEGATO 1**)

- lettera raccomandata A/R n. 200839208971 inviata in data 05/08/2023 a YYY YYY, -----
-----, in qualità di debitore.
- comunicazione a mezzo pec da parte del C.T.U. in data 05/08/2023, all'Avv. FFF FFF (_____@avvocatinapoli.legalmail.it), rappresentante legale del creditore procedente, inizio delle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento.

(2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 28.07.2023, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, al fine di acquisire visure, planimetrie dei beni d'interesse. (**ALLEGATO 5**)

In data 28.08.2023, è stata presentata una formale richiesta di accesso agli atti, depositata a mano presso gli Uffici del Protocollo comunale (prot. n. 8857), all' Ufficio Tecnico Comunale di Serino (AV), al fine di reperire la documentazione tecnica inerente ai beni da stimare. (**ALLEGATO 4**)

In data 28.08.2023, come da comunicazioni alle parti è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel territorio comunale di Serino (AV), recandosi presso la via Vicolo Fontanelle Il n. 11. In tale occasione si riscontrava l'occupazione del bene in oggetto da parte della società denominata "PIZZERIA VICOLO Il società cooperativa", rappresentante legale Sig.ra NNN NNN, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 06/06/2022 (con decorrenza immediata e fino al 31/12/2030). Si procedeva dunque al rilievo dello stato di fatto della consistenza immobiliare alla presenza del proprietario tutto riscontrabile dal verbale n. 1. (**ALLEGATO 2**)



In data 16.10.2023, il sottoscritto ha eseguito l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Serino (AV), alla presenza del Tecnico Arch. PPP PPP, procedendo alla presa visione e all'acquisizione della documentazione richiesta, limitatamente a quanto reperito in merito al bene oggetto del procedimento esecutivo presso l'archivio comunale.

In data 21.10.2023, veniva prodotta istanza di accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per l'acquisizione della documentazione relativa ai progetti strutturali e al collaudo strutturale delle opere. (ALLEGATO 6)

In data 09.11.2023, al sottoscritto veniva richiesto, dal Custode nominato, di quantificare il canone di locazione/indennità occupazione dell'immobile staggito, occupato dalla "Pizzeria Vicolo 2 Soc. Coop", in virtù di contratto di comodato inopponibile alla procedura. (ALLEGATO 6)

In data 18.11.2023, il sottoscritto produceva e provvedeva a trasmettere a mezzo pec il documento di stima dell'indennità di locazione/indennità di occupazione richiesto. (ALLEGATO 6)

In data 05.12.2023, si procedeva all'accesso agli atti presso gli Uffici del Genio Civile per la valutazione della documentazione esistente e alla conseguente richiesta di estrarre copie.

In data 15.12.2023, a seguito delle richieste su menzionate veniva finalmente acquisita tutta la documentazione richiesta agli Uffici del Genio Civile. (ALLEGATO 6)

In data 19.01.2024, il sottoscritto procedeva alla trasmissione della Bozza di relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio alle parti, con invio a mezzo pec al Sig. YYY YYY presso il domicilio eletto all'indirizzo dell'Avv. GGG GGG (_____@avvocatiavellinopec.it) e alla la Società XXX XXX (federicasandulli@avvocatinapoli.legalmail.it). (ALLEGATO 1)

In data 01.02.2024, veniva prodotta richiesta di chiarimenti alla relazione del C.T.U. dagli avv.ti, difensori del sig. YYY YYY. La stessa inerente alla "*vicenda urbanistica e catastale dell'immobile pignorato e del valore del compendio pignorato*".

In data 07.02.2024, il sottoscritto produceva istanza al G.E. chiedendo l'autorizzazione per poter prendere ulteriori contatti con gli organi competenti del Comune di Serino per verificare ulteriormente la documentazione in possesso dell'Ente.

In data 01.03.2024, dopo interlocuzioni telefoniche con l'U.T.C. di Serino, il sottoscritto produceva nuova richiesta di accesso agli atti al predetto Ente, con specifica richiesta della documentazione invocata dalla parte esecutata in particolare Permesso di Costruire in sanatoria prot. n. 8244 del 04/07/2006. (ALLEGATO 4)

In data 27.03.2024, il sottoscritto, convocato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Serino, visionava ed estraeva copia della documentazione richiesta, precedentemente non prodotta dall'Ente;

In data 27.03.2024, come da comunicazione trasmessa il 18.04.2024 ai difensori del sig. Santaniello, il sottoscritto si recava nuovamente presso il bene in oggetto per ulteriori riscontri (**Vedi Verbale n.2 ALLEGATI 2**)

In data 10.08.2024, il sottoscritto procedeva alla trasmissione della nuova Bozza di relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio alle parti, con invio a mezzo pec al Sig. YYY YYY presso il domicilio eletto all'indirizzo dell'Avv. GGG GGG (_____@avvocatiavellinopec.it) e alla Società XXX XXX (_____@avvocatinapoli.legalmail.it). (**ALLEGATO 1**)

Per quanto detto ed in considerazione dei documenti portati all'attenzione del sottoscritto solo in un secondo momento alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio già presentata si apportano modifiche riportate in questo nuovo documento che riprende il precedente e lo integra in ragione della nuova documentazione acquisita. In particolare si terrà conto della porzione di bene precedentemente definita "abusiva" e che alla luce della nuova documentazione non risulta essere più tale.

(3) RISPOSTA AI QUESITI

Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

Resta ferma l'individuazione dei beni sottoposti a pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva n. 8/2023 R.G.E., promossa dal XXX XXX C.F. ----- (giusta procura da parte di ZZZ ZZZ) nei confronti di YYY YYY, C.F. -----, come da nota di trascrizione del 23/02/2023. In particolare, individuava i seguenti beni:

- **Unità negoziale**

quota 1/1 della piena proprietà in capo a YYY YYY (C.F. -----) degli immobili siti nel comune di Serino (AV), precisamente:

- a) unità immobiliare sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 918 (ex 135 sub. 2), categoria A/3, classe 1, vani 4,5, piani T-1;
- b) porzione di giardino, pertinenza abitazione, sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 1010, sub a, s.a. 1, are 2,11;
- c) unità immobiliare sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella



1011, categoria C/1, classe 1, mq 80, piano T;

Si chiarisce a proposito della esatta individuazione dei beni oggetto della procedura che dall'analisi dei documenti estratti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino, si è rilevato che le particelle catastali inerenti ai beni precedentemente individuati risultano soppresse e dalla soppressione sono state generate le seguenti particelle:

- a) Unità immobiliare categoria C/1 - foglio 18, particelle 918 sub. 6 e 1011 sub. 2;

CONSISTENZA E PROVENIENZA DELLE UNITA' NEGOZIALI

Il fabbricato che accoglie le unità in oggetto (abitazione e locale commerciale più annessa corte) appartiene alla categoria edilizia economica, è situato nel Comune di Serino (AV) alla via -----
-- e si sviluppa su 2 livelli fuori terra oltre ad un piccolo vano tecnico mansardato (piano T, piano 1°). Il bene è accessibile percorrendo il tortuoso vicolo II di via Fontanelle in sinistra al predetto vicolo è presente su una strada chiusa l'ingresso principale al fabbricato in oggetto sito sul prospetto principale dello stesso.

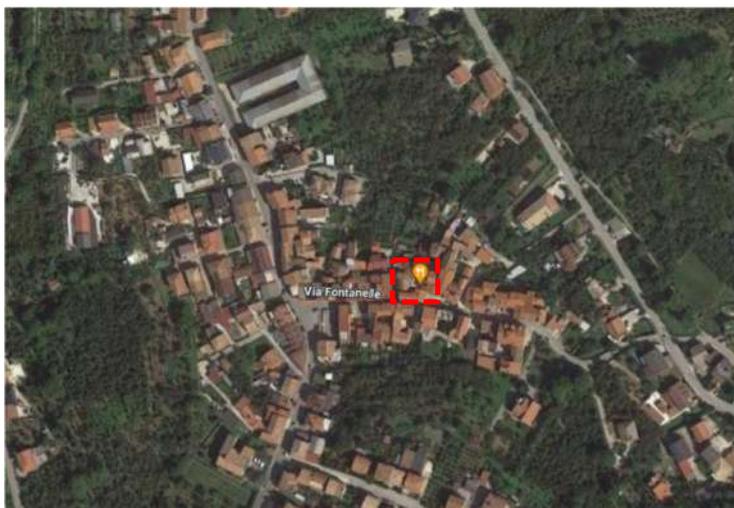
L'edificio è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia con buono contributo da legge 219/81 n. 17 del 06/04/1990, che rappresenta di fatto il titolo abilitativo concesso alla Sig.ra -----, proprietaria protempore del suddetto bene.

Come si evince dalla Relazione Notarile riguardo alla provenienza del titolo di proprietà della consistenza immobiliare in oggetto:

*[...] - Il lotto edificabile in Serino identificato in catasto al foglio 18 particelle 106 - 108 e 135 è pervenuto al signor YYY YYY nato a ----- codice fiscale -----
-, per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di cessione diritti reali a titolo oneroso del 29.05.2002 rogato dal Segretario Comunale di Serino (AV) rep. n. ----
-----, trascritto il 26.07.2002 ai nn. -----, da potere del COMUNE DI SERINO con sede in Serino (AV) - codice fiscale 00118430644. [...]*

L'immobile ricade nella zona sud del territorio comunale di Serino, in un'area periferica localizzata a circa 1 km dal Municipio.





inquadramento aerofotogrammetrico

I beni oggetto di pignoramento precedentemente descritti, in conseguenza di Fusione prot. n. 9604.1/2016 del 25/02/2016, risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Servizi Catastali di Avellino nel modo seguente:

- a) **Locale commerciale - Catasto Fabbricati** - Comune di Serino (AV) Via Fontanelle Vicolo II - Piano T-1 - Foglio n. 18 – particella n. 918 – sub 6 graffata alla particella 1011 sub. 2 - Categoria C/1 – classe 4 - consistenza 147 m² – Rendita Euro 1.070,46;

Come già specificato in precedenza i beni in oggetto derivano dalla soppressione delle unità configurate nell'atto di pignoramento.

Dallo studio del fascicolo, in particolare della Certificazione Notarile, i beni immobili sopra citati risultano intestati al Sig. YYY YYY nato a ----- il..... e domiciliato in -----, proprietario per 1/1.

Identificazione dei lotti di vendita e inquadramento catastale, edilizio e urbanistico

In considerazione della loro conformazione, caratteristiche e destinazione d'uso, gli *immobili oggetto di pignoramento siti in Serino (AV)* possono essere considerati come un unico lotto di vendita, ciò al fine di aumentare la appetibilità sul mercato del bene in considerazione delle superfici ridotte sia dell'appartamento che del locale commerciale e nello specifico in riferimento alla loro collocazione in zona periferica, parametro che incide soprattutto sul valore di mercato del locale commerciale al piano terra. Per quanto detto si seguirà lo schema già utilizzato in precedenza per l'individuazione delle unità negoziali.



LOTTO UNICO – Abitazione e Locale commerciale - Foglio n. 18, part. 918, sub 6 e part. 1011 sub. 2, Rendita complessiva Euro 1.070,46.

I predetti beni confinano catastalmente a Nord - Ovest con la particella 936 appartenente al Catasto Terreni, a Nord - Est con la particella 271 appartenente al Catasto terreni, a Sud - Est con la particella 136 appartenente al Catasto Fabbricati e a Sud con il -----.

Inquadramento dell'immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il sottoscritto C.T.U., al fine di verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico relativamente agli immobili siti nel Comune di Serino (AV) alla -----, in catasto al Foglio 18 particella 918 sub 6 e particella 1011 sub 2, ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale, i titoli abilitativi inerenti l'immobile in oggetto (nello specifico: *Permesso di Costruire o atti equivalenti, Progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, Certificato di ultimazione delle opere, Certificato di collaudo statico, Certificazione energetica, Rispondenza degli impianti elettrico, idrico e fognario alle vigenti norme, Certificato di agibilità*) reperendo in seguito alla richiesta la seguente documentazione il fascicolo edilizio del su indicato bene contenente:

- **Autorizzazione ad edificare n. 295 del 28/03/1986** a firma del Sindaco protempore, annessi allegati relativi documenti e grafici a firma del geom. -----, avente ad oggetto "Progetto per la ricostruzione di un fabbricato urbano per civile abitazione con annesso deposito agricolo".
- **Autorizzazione ad edificare – rinnovo n. 295/bis del 26/06/1987** a firma del Sindaco protempore.
- **Autorizzazione ad edificare - Variante n. 295/bis del 31/01/1990** a firma del Sindaco protempore, annessi allegati relativi documenti e grafici a firma del geom. ----- e controfirmata dall' Ing. -----, avente ad oggetto "Progetto per la ricostruzione di un fabbricato per civile abitazione sito alla frazione di Fontanelle".
- **Relazione di accompagnamento al conto finale** contenente il *Certificato di Regolare Esecuzione*, il *Certificato di Inizio Lavori* ed il *Certificato di Fine Lavori*, a firma del geom. -----.
- Copia **Relazione e Certificato di Collaudo** depositata presso gli Uffici del Genio Civile con **prot. n. 109308 del 08/06/1990**, a firma dell'Arch. ----- incaricata dal committente del collaudo in corso d'opera del fabbricato in oggetto.
- **Richiesta Certificato di Abitabilità**, a firma della Sig.ra ----- (madre del Sig. YYY YYY), acquisita a protocollo comunale al **prot. n. 1637 del 26/02/1992**.
- **Certificato di Abitabilità dal punto di vista igienico sanitario**, a firma dell'Ufficiale Sanitario Dott. -----, rilasciato dalla competente Unità Sanitaria Locale con **prot. n. 201 del 01/07/1992**.



- **Richiesta di Concessione per Cambio Destinazione D'Uso** (prodotta presso gli Uffici dell'Azienda Sanitaria Locale) **prot. n. 6273 del 02/07/2002** a firma del proprietario Sig. YYY YYY.
- **Parere di competenza per il cambio di destinazione d'uso** del 16/09/2002, acquisito a protocollo comunale al **n. 8347 del 16/09/2002**, da parte dell'Azienda Sanitaria Locale per i locali in ditta YYY YYY siti alla ----- (foglio 18, part. 918).
- **Relazione Variazione di destinazione d'uso di porzione di fabbricato** e relativi elaborati grafici a firma dell'Ing. -----.
- **Concessione Edilizia per Cambio di Destinazione D'Uso** **prot. n. 9102/2022 del 24/10/2002**, a firma del Responsabile del Settore Tecnico ing. -----.
- **Relazione Tecnica** con all'oggetto "Richiesta di verifica regolarità urbanistica dei locali siti al vic. 2° della frazione Fontanelle di proprietà del sig. YYY YYY, adibiti a ristorante", **prot. n. 10094 del 10/10/2003** a firma del Responsabile del Procedimento dell'UTC Geom. -----.
- **Ingiunzione di Demolizione** **prot. n. 10094 del 15/10/2003**, per la demolizione di opere abusive, a firma del Responsabile dell'UTC Ing. -----.
- **Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria** **prot. n. 12108 del 10/12/2003**, a firma del proprietario del bene Sig. YYY YYY, motivata come di seguito descritto "avendo realizzato in ampliamento al locale adibito a ristorante denominato *da Ciello* senza il necessario Permesso a Costruire". Alla stessa risultano allegati: Relazione Tecnica Illustrativa a firma dell'Ing. -----, Ingiunzione di demolizione e Atto di proprietà.
- **Comunicazione a seguito istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale sezione Urbanistica** **prot. n. 1962 del 12/02/2004** a firma del Responsabile del Procedimento Geom. ----- e del Responsabile del Settore Tecnico Ing. -----, con la quale si esprimeva **parere sfavorevole alla richiesta di Permesso di Costruire** da parte dell'UTC.

A valle della nota di chiarimento dei difensori del sig. YYY YYY, prodotta in data 01.02.2024, il sottoscritto, successivamente ad una nuova richiesta di accesso agli atti specifica trasmessa all'UTC di Serino, entrava in possesso di ulteriore documentazione che si riporta di seguito:

- **Permesso di Costruire in Sanatoria** **prot. n. 8244 del 01/07/2006**, avente per oggetto "Struttura adibita a pizzeria e relativi servizi, sita alla frazione Fontanelle". Alla stessa risultano allegati: Relazione Tecnica Illustrativa a firma dell'Ing. -----, stato di fatto, stralcio del P.R.G., Planimetria delle stanze, piante, prospetti e sezioni.
- **Descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria** datata 04/07/2006 a



firma dell'ing. -----.

Verifica della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e urbanistiche

Premesso che come già espresso nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio già depositata si riscontrava che presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino gli immobili oggetto della procedura siti nel Comune di Serino (AV), a seguito di fusione catastale, i beni in oggetto risultano così censiti:

- a) **Catasto dei Fabbricati** – Comune di Serino (AV) – Indirizzo via Fontanelle Vicolo II n. 11:

Locale commerciale - Catasto Fabbricati – Piano T-1 - Foglio n. 18 - particella n. 918 - sub 6 graffata con particella 1011 sub 2 – cat. C/1- classe 4 - consistenza 147 m² - Rendita Euro 1.070,46, intestato a YYY YYY, C.F. SNTDNC52L22I630N, nato a Serino (AV) il 22/07/1952 proprietario per 1/1.

Dallo studio della documentazione reperita, in considerazione anche di quella prodotta allo scrivente in un secondo accesso agli atti presso il Comune di Serino, in merito alla situazione catastale riscontrata, per ciò che concerne il censimento catastale dell'immobile, pur avendo il sottoscritto visionato ed estratto copia dei documenti necessari quali visura storica, visura attuale, planimetrie, elaborato planimetrico ed estratto di mappa, è risultato molto difficoltoso capire precisamente la cronistoria delle pratiche catastali che hanno nel tempo interessato i beni in oggetto. Considerando la Visura attuale per immobile risulta come ultima pratica una Fusione (n. 9604.1 del 25/02/2016) dalla quale sono state generate due particelle graffate (foglio 18 part. 919 sub 6 e part. 1011 sub 2) che costituiscono un unico immobile di categoria C/1 ovvero locale commerciale come descritto in precedenza. All'atto del sopralluogo e dalle documentazioni reperite presso l'UTC sarebbe invece a destinazione d'uso commerciale solo ed esclusivamente la consistenza immobiliare sita al piano Terra (Concessione Edilizia pe cambio di Destinazione D'Uso prot. n. 9102/2002 del 24/10/2002).
(Vedi ALLEGATI 4 e 5)

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, dalla documentazione acquisita con successiva richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serino, la porzione del bene sita al piano terra (precedentemente dichiarata abusiva) risulta regolarizzata mediante il procedimento precedentemente enunciato, ovvero, **Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 8244 del 01/07/2006** rilasciato anche ai sensi della **Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.** (*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*). Dallo studio della documentazione, con successivo confronto effettuato con secondo accesso ai luoghi, le planimetrie ed i grafici allegati al predetto procedimento in Sanatoria sono sostanzialmente lo



specchio dello stato di fatto.

E dunque la porzione di immobile in questione come descritta di seguito è da ritenersi sanata:

- a) Corpo di fabbrica a P.T., in aderenza al lato Est del locale interessato al cambio di destinazione d'uso, delle dimensioni in pianta di mt. 10,70 x mt. 6,00, costituito da una struttura portante verticale ed orizzontale in profilati di ferro, da una chiusura perimetrale in mattoni forati e una copertura ad una copertura ad unica falda inclina di lamiera grecate a doppio strato con interposto materiale termoisolante. Il corpo di fabbricato si articola in due distinti locali delle dimensioni interne di mt. 5,80 x mt. 5,40 e di mt. 4,30 x mt. 5,40, delle rispettive altezze medie interne di mt. 2,80 e mt. 2,50. Il locale di maggiori dimensioni comprende al suo interno un servizio igienico e un forno a legna per la cottura delle pizze. Il locale di minori dimensioni è adibito a cucina a servizio del ristorante. I due descritti locali sono stati completati in ogni loro parte sia strutturale che di rifinitura.
- b) Corpo di fabbrica a P.T., in aderenza al lato Ovest del locale interessato al cambio di destinazione d'uso, delle dimensioni in pianta di mt. 8,00 x mt. 4,20 e dell'altezza media interna di mt. 2,70, costituito da una struttura portante verticale in pilastri di ferro. La copertura ad unica falda inclinata è formata da una struttura portante di legno con soprastante manto di lamiera grecate a doppio strato con interposto materiale termoisolante. La chiusura perimetrale è stata realizzata per l'altezza di mt. 1,10, con un muretto in mattoni forati e blocchi di tufo e per la restante altezza di mt. 1,40 con una invetriata con telaio in profilati di alluminio. Al locale si accede direttamente sia dal vano oggetto del cambio di destinazione d'uso sia dai vani descritti al precedente punto a).

Gli ulteriori due manufatti realizzati abusivamente (riscontrati anche dal tecnico comunale all'atto del sopralluogo), un deposito ed una legnaia posizionati nell'immediata vicinanza del corpo di fabbrica principale, sono da ritenersi tali.

Per ogni opportunità il sottoscritto fa rilevare che, in data 10/12/2003, il Sig. YYY YYY produceva richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria corredata da Relazione Tecnica Illustrativa e grafici a firma dell'Ing. ----- per la quale l'UTC con comunicazione prot. n. 1962 del 12/02/2004 esprimeva **parere sfavorevole** in quanto le opere in oggetto ricadono in zona omogenea "A – Centro Storico" del vigente P.R.G., e per tale zona la realizzazione di una nuova volumetria è subordinata alla adozione di piani attuativi particolareggiati. (Vedi ALLEGATO 4)

Il descritto provvedimento risulta superato dal **Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 8244 del 01/07/2006.**



A seguire si riportano delle foto delle opere realizzate in assenza di permessi o concessioni e successivamente regolarizzate mediante il predetto permesso in Sanatoria.



Figura 1- individuazione corpi di fabbrica edificati e sanati con P.d.C. in Sanatoria prot. n. 8244 del 01/07/2006



Figura 2 - interno del corpo di fabbrica edificato ad ovest in adiacenza con il fabbricato originario





Figura 3- interno del corpo di fabbrica edificato ad est in adiacenza con il fabbricato originario



Figura 4 - interno del corpo di fabbrica edificato ad est in adiacenza con il fabbricato originario



Figura 5 - interno del corpo di fabbrica edificato ad est in adiacenza con il fabbricato originario

La consistenza sita al piano terra del fabbricato originario ricostruito con contributo L. 219/81 è sostanzialmente rispondente al progetto originale autorizzato a meno di un varco porta aperto sul prospetto Ovest allo stato necessario per collegare la struttura principale a quella realizzata per l'ampliamento, varco rilevabile però dai grafici allegati alla pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria precedentemente citata, dunque sanato.





==== Fabbricato edificato con Autorizzazione ad edificare n. 295/1986 e successiva variante

==== Corpi di fabbrica regolarizzati con Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 8244 del 01/07/2006

Va precisato, per ogni opportunità, che il locale di minori dimensioni, collocato nel corpo di fabbrica in aderenza ad est con il fabbricato originale, presenta una altezza media pari a circa 2,50 m, tale altezza risultava fino a poco tempo fa inferiore al parametro minimo previsto per l'agibilità di un locale (h min. = 2,70 m), limite superato con l'entrata in vigore della Legge 24 luglio 2024 n. 105 riguardante il provvedimento "Salva Casa" che è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27-7-2024 (h min. = 2,40 m).

Di conseguenza, per quanto detto, per la regolarizzazione del bene va previsto un riallineamento dal punto di vista catastale con la presentazione di una *Variazione Catastale* che preveda lo scorporo della parte adibita ad abitazione da quella adibita ad attività commerciale a mezzo di un frazionamento catastale con la successiva redazione del nuovo estratto di mappa, elaborato planimetrico e del tipo mappale.



Parte Terza

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA

A. Elenco delle pratiche edilizie reperite presso UTC e UGC

Come detto in precedenza il fabbricato nel quale sono individuati i beni in oggetto alla presente relazione sono stati edificati in virtù della seguente documentazione, aggiornata a valle del nuovo accesso agli atti presso il comune espletato dallo scrivente in data 27/03/2024:

1) FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI SERINO (AV) alla Via Fontanelle Vicolo II, 11:

- *Autorizzazione ad edificare n. 295 del 28/03/1986.*
- *Autorizzazione ad edificare - Variante n. 295/bis del 31/01/1990*
- *Deposito al Genio Civile di Avellino prot. n. 109308 del 13/07/1987.*
- *Certificato di Ultimazione Dei Lavori e Comunicazione di fine Lavori del 31/03/1989.*
- *Relazione e Certificato di Collaudo delle opere del 08/07/1990.*
- *Parere favorevole alla richiesta di Certificazione di Abitabilità rilasciato dall'ASL in data 01/07/1992.*
- *Richiesta di Concessione per Cambio Destinazione D'Uso (prodotta presso gli Uffici dell'Azienda Sanitaria Locale) prot. n. 6273 del 02/07/2002*
- *Concessione Edilizia per Cambio di Destinazione D'Uso prot. n. 9102/2022 del 24/10/2002.*
- *Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 12108 del 10/12/2003.*
- *Comunicazione di parere sfavorevole a seguito istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale sezione Urbanistica prot. n. 1962 del 12/02/2004.*
- *Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 8244 del 01/07/2006.*
- *Descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria datata 04/07/2006.*

B. Descrizione analitica dei beni oggetto di pignoramento

Descrizione del background edilizio del comune di Serino (AV):

Serino è un comune della Provincia di Avellino in Campania di poco più di 6.600 abitanti. Il territorio presenta un patrimonio edilizio misto è infatti possibile ritrovare edilizia di tipo popolare, strutture ricostruite post terremoto con i benefici della L. 219/81, nuove costruzioni in palazzine plurifamiliari, parchi residenziali con pertinenze esclusive o edifici storici recentemente ristrutturati/costruiti, fabbricati a destinazione prevalentemente rurale. Per quanto detto anche dal punto di vista commerciale il bacino d'utenza per la compravendita immobiliare resta limitato ai residenti o a acquirenti provenienti da comuni limitrofi. È in ogni caso da considerarsi una realtà se pur periferica



rispetto al vicino Capoluogo di Provincia con buoni collegamenti sia verso il Capoluogo di Provincia Avellinese sia verso la limitrofa Provincia di Salerno. Oltre a quanto evidenziato, si è tenuto conto anche del particolare momento storico non favorevole alla compravendita immobiliare.

B.1 Descrizione analitica del LOTTO UNICO

Trattasi di un'unità immobiliare (appartamento e locale commerciale adibito a pizzeria) sita nel Comune di Serino (AV) alla -----, collocata in un fabbricato, edificato con tipologia strutturale telaio in cemento armato originariamente d'uso abitativo con annesso deposito agricolo. L'edificio a blocco è costituito da n. 2 livelli fuori terra (più un piccolo vano tecnico sottotetto non abitabile).

Nello specifico le unità immobiliari costituenti l'unico Lotto funzionale individuato nella presente procedura esecutiva sono:

Un appartamento ubicato al piano primo ed un locale commerciale sito al piano terra (a seguito di Concessione Edilizia per cambio di destinazione d'uso rilasciata il 24/10/2002).

L'appartamento è composto internamente da 3 vani ed 1 bagno. In particolare su una superficie totale lorda di circa 45 mq e altezza interna pari a 2,80 m, più 12 mq di aree accessorie (vano scala per l'accesso dal piano terra), sono dislocati, un ambiente accessibile dall'ingresso principale adibito a salone (superficie utile di circa 14,00 mq), in adiacenza a tale ambiente, collegati mediante porte interne in legno tamburato di colore marrone scuro, sono ubicati ulteriori tre ambienti, uno studiolo con postazione PC (superficie utile di circa 8,00 mq), una stanza da letto (superficie utile di circa 15,70 mq) e un wc (superficie utile di circa 4,30 mq e altezza utile 2,70 m). Tutti gli ambienti sono dotati di finestre.

Il locale commerciale accessibile tramite ampio portone direttamente dal Vicolo II di via Fontanelle occupa una area di sedime totale di circa 160 mq, sui quali sono dislocati:

- 1) per una superficie lorda di 45 mq e altezza interna pari a 2,90 m un ambiente (facente parte della sagoma del fabbricato comprendente al piano primo l'appartamento precedentemente descritto) comprendente un piccolo ingresso (superficie netta circa 4,00 mq), sala ristorante (superficie netta circa 32,00 mq), servizi igienici (superficie netta circa 5,50 mq);
- 2) per una superficie lorda di circa 12 mq un vano scala di collegamento tra piano terra e piano primo (costituente inoltre l'unico accesso al piano primo);
- 3) per una superficie lorda di circa 100 mq due strutture contigue costruite in adiacenza al fabbricato principale in ampliamento sui lati Est e Ovest dell'ambiente adibito a sala ristorante che accolgono una zona cucina/forno a legna per pizze con annesso servizio igienico ed un ambiente adibito a sala ristorante;



Le strutture di cui al punto 3), già descritte nel paragrafo 2 “*Verifica della rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali e urbanistiche*” risultano essere state realizzate in assenza di Autorizzazioni o Concessioni da parte degli enti preposti e successivamente regolarizzate con Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 8244 del 01/07/2006.

Dalla lettura del Permesso in Sanatoria risulta la seguente dicitura:

“[...] Il presente permesso viene rilasciato facendo salvo il diritto dell’Ente di revocare il presente titolo abilitativo in via di autotutela ai sensi della legge 142/90 per difetto originario dei presupposti di permesso [...]”

che a parere dello scrivente risulta rilevante e che per tanto verrà considerata nell’ambito della determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile con l’applicazione di un abbattimento parametrico percentuale.

Le unità immobiliari descritte sono collegate da un vano scala presente sul retro del Fabbricato. L’immobile per la consistenza al piano terra dispone di accesso pedonale e carrabile dal Vicolo II di via Fontanelle, mentre per l’appartamento sito al piano primo l’unico accesso è consentito a mezzo di vano scala posto sul fronte posteriore del fabbricato.

Per ciascun ambiente si riportano, di seguito, le indicazioni delle superfici utili, lorde, accessorie con relativa esposizione e condizioni di manutenzione:

Piano	Vano	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq]	Sup. Accessoria [mq]	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Terra (corpi di fabbrica in adiacenza)	Vano in adiacenza ad est (cucina)	22,50	100,00	-	SUD - EST	discreta
	Vano in adiacenza ad est (forno)	32,50		-	SUD - EST	discreta
	Vano in adiacenza ad est (sala)	35,50		-	NORD	discreta
Terra	Ingresso	4,00	45,00	-	SUD	discreta
	Sala ristorante	32,00		-	SUD - EST	discreta
	Wc	5,50		-	SUD - EST	discreta
	Vano scala	-		12,00*	NORD	discreta
Primo	Salone	14,00	45,00	-	NORD	discreta
	Studiolo	8,00		-	NORD - OVEST	discreta
	Letto	15,70		-	SUD	discreta
	Wc	4,30		-	SUD - EST	discreta
	TOTALE	174,00	190,00	12,00*		

*superficie da considerare al 30%



L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha una forma regolare con normale esposizione e presentano finiture di discreto livello. In particolare, le finiture interne sono caratterizzate da intonaco di tipo civile, gli impianti risultano avere finiture e dotazioni risalenti all'epoca dell'edificazione dello stabile, la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di colore beige/grigio chiaro, gli infissi interni, di discreta fattura, in legno tamburato. L'abitazione ha serramenti esterni costituiti da infissi in legno con vetrocamera e oscuranti composti da infisso esterno in legno con doghe apribili. Le porte di accesso ai due piani che costituiscono l'appartamento sono in legno. **(VEDI RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO UNICO)**

L'attuale stato di manutenzione e le condizioni d'uso dei locali, considerando che allo stato l'abitazione e il locale commerciale sottostante risultano in uso da parte di una società gestore dell'attività in virtù di comodato d'uso gratuito, nel loro complesso possono considerarsi buone.

La distribuzione degli ambienti e l'altezza utile interna dei singoli vani sono regolari.

Dotazioni condominiali

Il bene è costituito da un fabbricato, della tipologia edilizia residenziale plurifamiliare, sito in un'area prevalentemente interessata da edifici della stessa tipologia. L'immobile in oggetto, per quanto riferito dal proprietario del bene durante le operazioni di sopralluogo, non risulta avere spese condominiali.



C. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI FACENTI PARTE DEI LOTTI INDIVIDUATI

Dopo l'individuazione di ogni bene da valutare si passa alla descrizione dei metodi di stima utilizzati dallo scrivente C.T.U., con riferimento alla destinazione d'uso e alla tipologia dell'immobile oggetto di valutazione, come di seguito indicato.

C. 1 Descrizione del Metodo di Stima e individuazione Valore Medio di Mercato

La valutazione di ogni bene sopra descritto consiste nella determinazione del suo più probabile **Valore di Mercato**. Detto valore viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato periodo, riferito ad un certo mercato.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto il "Comparativo Diretto" che è quello più comunemente usato, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di "Stima Sintetico-Comparativo" consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, mediante parametri tecnici (mq vuoto per pieno, numero di vani, mq, ecc.) oppure parametri economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in numero sufficiente e tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo da ottenere il più attendibile prezzo unitario da attribuire agli stessi beni oggetto di stima.

Nella fattispecie il sottoscritto C.T.U. nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, etc.). Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale ogni bene potrà essere venduto, nella determinazione del suo probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi e/o difetti" del bene stesso. Una volta stabilito il valore unitario, si è considerato, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie commerciale di ogni unità immobiliare.

Dalla consultazione della "**banca dati delle valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**" è stato possibile rilevare i valori di mercato relativamente al 2° Semestre del 2023, come si evince dalle schermate richiamate nelle pagine seguenti.



C. 1.1 LOTTO UNICO – Abitazione e Locale commerciale

Catasto dei Fabbricati – Comune di Serino (AV) – via Fontanelle Vicolo II, 11:

- Piano T-1 - Foglio n. 18 - particella n. 918 - sub 6] particella 1011 sub 2, intestato a YYY YYY, SNTDNC52L22I630N, nato a Serino (AV) il 22/07/1952 proprietario per 1/1.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SERINO

Fascia/zona: Periferica/LA%20PARTE%20PERIFERICA%20DELL'ABITATO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	720	L	2,6	3,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	720	880	L	3,2	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	600	730	L	2,6	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	600	L	2,2	2,6	L
Box	Normale	445	660	L	2	2,8	L
Ville e Villini	Ottimo	820	940	L	3,6	4,3	L
Ville e Villini	Normale	670	820	L	2,9	3,6	L

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SERINO

Fascia/zona: Periferica/LA%20PARTE%20PERIFERICA%20DELL'ABITATO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	455	550	L	2	2,3	L
Magazzini	Ottimo	550	650	L	2,3	2,8	L
Negozi	Normale	660	1150	L	3,5	5,4	L
Negozi	Ottimo	1150	1300	L	5,4	6,5	L

Stampa

Legenda

Nella tabella di cui sopra viene riportato lo stato conservativo indicato come “Normale” o “Ottimo”, il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq con riferimento alla superficie Lorda.

Ancora, dalla consultazione delle quotazioni ufficiali del “**Borsino Immobiliare**” risulta:

borsino immobiliare.it

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > AVELLINO (AV) > SERINO

Serino (AV)

Via Fontanelle, 83028 Serino Av, Italia

ZONA LA PARTE PERIFERICA DELL ABITATO

Posizione Zona: Semiperiferia | Tipologia Prevalente: Abitazioni Civili

Quotazioni Immobiliari di Zona

Icona	Descrizione
	Quotazioni Abitazioni & Ville
	Quotazioni Uffici & Negozi
	Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Icona	Descrizione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 657	Euro 722	Euro 786
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 525	Euro 578	Euro 632
	Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale	Euro 655	Euro 752	Euro 849

Anche in tal caso il valore di mercato è espresso considerando una superficie lorda.



Tra i dati desunti dalle suddette fonti e i valori forniti dalle locali Agenzie Immobiliari, considerato anche il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, non emergono sostanziali discrasie. Considerando ancora la posizione del bene posizionato in un Vicolo difficilmente accessibile con mezzi di trasporto, il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso i citati operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari site sul territorio comunale) è risultato essere pari **560,00 €/mq** per abitazioni del tipo in oggetto e **800,00 €/mq** per attività commerciale.

In definitiva, le indagini di cui sopra hanno portato alla conoscenza di un valore medio di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, tenendo conto della sua consistenza, esposizione, stato di conservazione, epoca di costruzione, rifiniture, ecc., per ogni metro quadrato come segue:

$$\frac{VM_{omi}}{mq} + \frac{VM_{borsino}}{mq} + \frac{VM_{vendite}}{mq}$$

3

dove:

VM_{omi}/mq è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, pari ad Euro **655,00**;

$VM_{borsino}/mq$ è il valore medio attribuito dal Borsino Immobiliare, pari ad Euro **578,00**;

$VM_{vendite}/mq$ è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori dei comprensori territoriali limitrofi del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro **560,00**.

Per cui:

$$\frac{655,00 + 578,00 + 560,00}{3}$$

$VM_{appartamento}/mq \cong \mathbf{600,00 \text{ €}}$



Allo stesso modo per individuare il valore medio di mercato del locale commerciale si è preceduto con una media dei dati rilevati come segue:

$$\frac{\frac{VM_{omi}}{mq} + \frac{VM_{borsino}}{mq} + \frac{VM_{vendite}}{mq}}{3}$$

dove:

VM_{omi}/mq è il valore medio ottenuto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio, pari ad Euro **905,00**;

$VM_{borsino}/mq$ è il valore medio attribuito dal Borsino Immobiliare, pari ad Euro **752,00**;

$VM_{vendite}/mq$ è il valore medio ottenuto dalle indagini di mercato direttamente esperite presso operatori locali del settore (Agenzie Immobiliari), pari ad Euro **800,00**.

Per cui:

$$\frac{905,00 + 752,00 + 800,00}{3}$$

$$VM_{locale\ commerciale}/mq \cong \mathbf{820,00\ €}$$



D. CRITERIO DI MISURAZIONE DEGLI IMMOBILI

Al fine di definire un univoco criterio, attraverso il quale esprimere le misure di consistenza del bene oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazioni delle superfici riferiti alle fonti nazionali in ambito normativo, in particolare si fa riferimento al D.P.R. 138/98, il quale stabilisce che la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Non va considerata la superficie dei vani di altezza utile inferiore a 1,50 m; per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie per balconi, terrazzi e similari, va computata come segue:

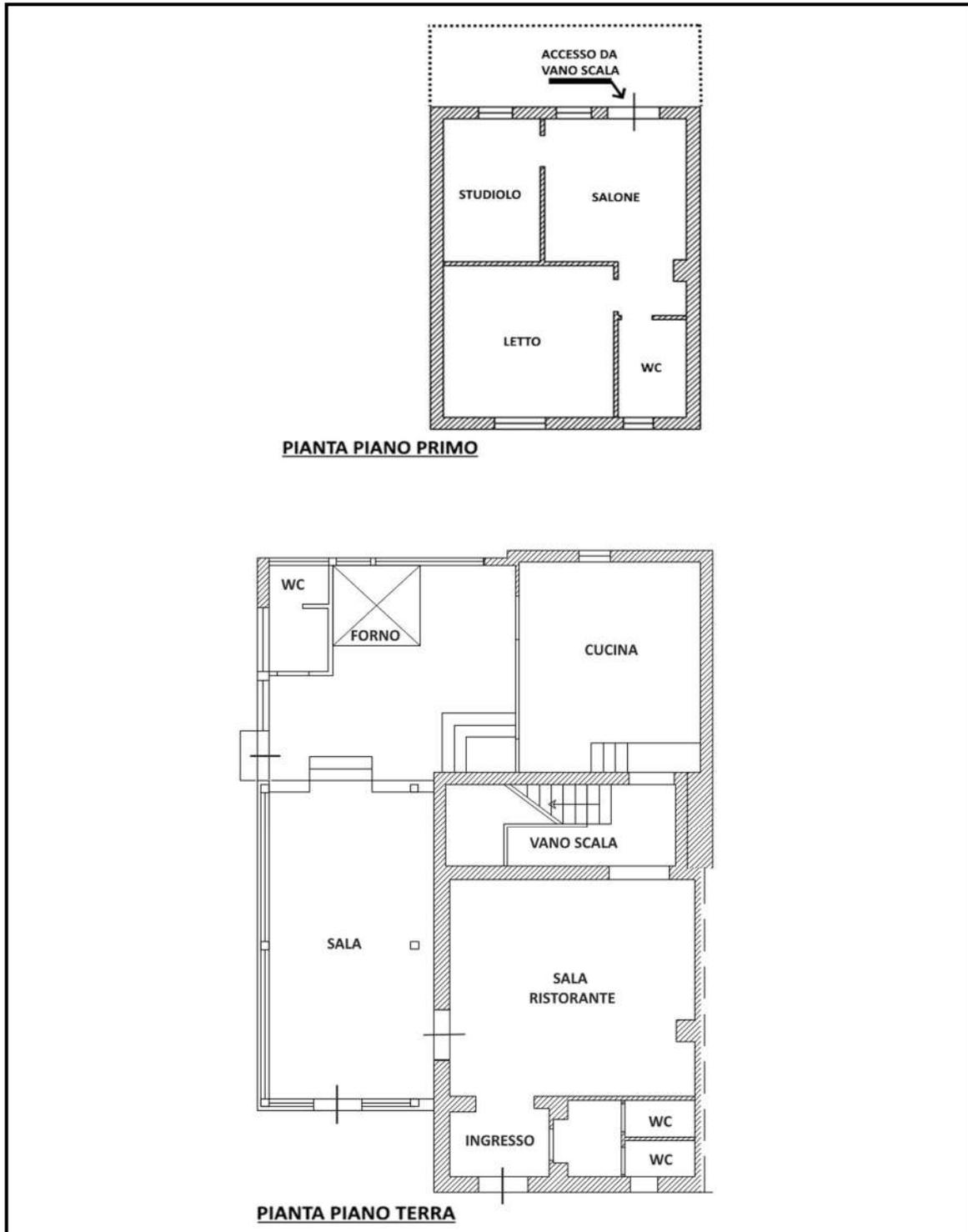
- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25; nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

Nel rispetto delle predette indicazioni, si è proceduto alla determinazione della **superficie commerciale**, per cui le superfici per la determinazione del valore sono state omogeneizzate come indicato nelle tabelle di seguito riportate, per ognuno dei lotti di stima:



D.1.1 LOTTO UNICO – Abitazione e Locale commerciale

Descrizione		Superficie lorda <i>(commerciale)</i>
Abitazione	piano 1°	45,00 mq
Vano scala		3,50 mq
Locale commerciale	piano T	45,00 mq
Vani in adiacenza		100 mq



PLANIMETRIA STATO DI FATTO – ABITAZIONE PIANO 1° E LOCALE COMMERCIALE PIANO T DEL FABBRICATO SITO ALLA VIA FONTANELLE VICOLO II NEL COMUNE DI SERINO (AV)



D.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI

Riferendosi dunque ai suddetti valori e al calcolo delle superfici commerciali si ottengono le seguenti valutazioni, nelle quali, come anticipato nel paragrafo “B.1 – Descrizione analitica del Lotto Unico” si ritiene di dover tener conto della precisazione presente nel Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato dall’U.T.C. di Serino con la quale l’Ente si riserva il diritto di revoca dello stesso titolo abilitativo ove sussistesse difetto originario dei presupposti di permesso per cui, per la parte di bene regolarizzata mediante tale pratica (corpi di fabbrica in aderenza ad EST e ad OVEST del fabbricato originale) verrà applicato un coefficiente di riduzione parametrico pari al 20%.

D.2.1 LOTTO UNICO - Abitazione di tipo civile e Locale commerciale

Comune di Serino (AV) - Catasto Fabbricati

Piano T/1 - Foglio n. 18 – particella n. 918 – sub 6 graffata alla particella 1011 sub 2.

$$V_{LOTTO} = (S_{COMMERCIALE\ appartamento} \times VM / mq) + (S_{COMMERCIALE\ locale\ commerciale} \times VM / mq) =$$

$$V_{LOTTO} = [(45,00 + 3,50) mq \times 600,00 \text{ €/mq}] + [((100,00 mq \times 0,80) + 45,00 mq) \times 820,00 \text{ €/m}] =$$

$$V_{LOTTO} = 29.100,00 \text{ €} + 102.500,00 \text{ €} = \mathbf{131.600,00 \text{ €}}$$

Come già detto in considerazione delle difformità catastali:

Per ripristinare la regolarità catastale si prevede il deposito di un nuovo docfa (variazione della documentazione con esatta individuazione della consistenza degli immobili abitazione e locale commerciale) presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino. Il costo relativo a tale pratica può essere valutato pari a circa **€ 1.500,00 per spese tecniche e gli oneri per la pratica catastale** (oneri ed eventuali sanzioni, produzione di nuovo docfa per frazionamento catastale ed elaborato planimetrico da tecnico abilitato, diritti e marche da bollo per la presentazione, parcella del tecnico).



Per quanto detto si procede a decurtare dal prezzo di vendita stimato i costi previsti per la regolarizzazione catastale, come precedentemente esposto, conseguentemente si ha:

Valore minimo della vendita € 131.600,00 (-)

Deprezzamento per le difformità riscontrate € 1.500,00 (=)

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA € **130.100,00**

$V_{Min. LOTTO} = 130.100,00 \text{ €}$

E. Quote indivise

Nessuna

F. Rilievi fotografici

Nella successiva sezione della presente relazione di stima sono riportate le piante dello stato di fatto rilevato all'atto dei sopralluoghi con l'individuazione dei punti di ripresa fotografica e successivamente le foto corrispondenti



RILIEVO FOTOGRAFICO
BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA



LOTTO UNICO

CATASTO FABBRICATI: FOGLIO 18, PARTICELLA 918, SUB 6 PARTICELLA 1011, SUB 2

VIA FONTANELLE VICOLO II – SERINO (AV)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: ESTERNO DEL FABBRICATO



Foto 1 - vista di via Fontanelle



Foto 2 - vista via Fontanelle Vicolo II



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: ESTERNO DEL FABBRICATO



Foto 3 - vista ingresso dell'edificio



Foto 4 - vista ingresso dell'edificio



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

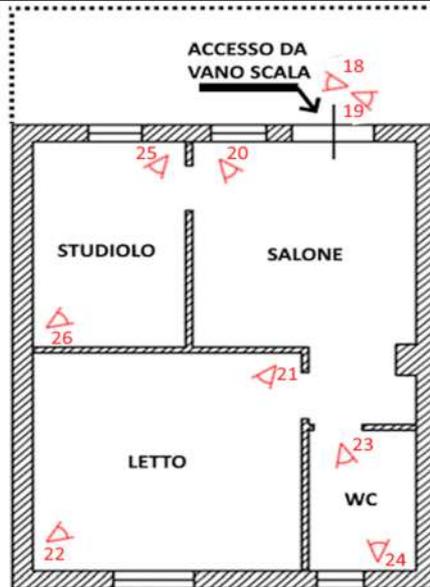
F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



INDIVIDUAZIONE DEI PUNTI DI SCATTO: INTERNO DELL'IMMOBILE



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA



Foto 5 - disimpegno ingresso al locale sito al piano Terra



Foto 6 - Interno del locale sito al piano Terra



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA



Foto 7 - Interno del locale sito al piano Terra



Foto 8 - Interno del locale sito al piano Terra



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11
Catasto Fabbricati:
F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA



Foto 9 - Ingresso ai servizi igienici del locale sito al piano Terra



Foto 10 - servizi igienici del locale sito al piano Terra



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE



Foto 11 - Vano scala di accesso al piano Primo



Foto 12 - Sala - corpo di fabbrica in adiacenza del fabbricato principale a ovest



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA



Foto 13 - Sala - corpo di fabbrica in adiacenza del fabbricato principale a ovest



Foto 14 - Forno - corpo di fabbrica in adiacenza del fabbricato principale a est



Foto 15 - Bagno - corpo di fabbrica in adiacenza del fabbricato principale a est



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO TERRA



Foto 16 - Cucina - corpo di fabbrica in adiacenza del fabbricato principale a est



Foto 17 - Cucina - corpo di fabbrica in adiacenza del fabbricato principale a est



Foto 18 - Vano scala di accesso dal piano Terra al piano Primo



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO PRIMO



Foto 19 - Porta di ingresso all'appartamento al piano Primo



Foto 20 - Salone di ingresso - appartamento al piano Primo



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO PRIMO



Foto 21 - Camera da letto al piano Primo



Foto 22 - Camera da letto al piano Primo



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO PRIMO



Foto 23 - Bagno dell'appartamento al piano Primo



Foto 24 - Bagno dell'appartamento al piano Primo



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: INTERNO DELL'IMMOBILE - PIANO PRIMO



Foto 25 - Studiolo dell'appartamento al piano Primo



Foto 26 - Studiolo dell'appartamento al piano Primo



TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
SEZIONE
Immobiliare - P.zza D'Armi

N.R.G.E. 8/2023

Ubicazione immobile:

Serino (AV)
Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati:

F. 18 p.lla 918 sub 6 - p.lla 1011 sub 2

CTU:

Ing. AAA AAA
C/da Archi, 9/c,
Avellino



Parte Quarta

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso delle operazioni peritali svolte sulla base dei quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, si producono valutazioni degli immobili oggetto di pignoramento. Nell'ambito del procedimento esecutivo n. 8/2023 R.G., promossa dalla Società XXX XXX (giusta procura da parte di ZZZ ZZZ) in danno al Sig. YYY YYY in relazione ai seguenti immobili:

- a) Unità immobiliare sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 918 (ex 135 sub. 2), categoria A/3, classe 1, vani 4,5, piani T-1;
- b) Porzione di giardino, pertinenza abitazione, sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 1010, sub a, s.a. 1, are 2,11;
- c) Unità immobiliare sita in via Fontanelle, censita in Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 1011, categoria C/1, classe 1, mq 80, piano T;

POI VARIATI CATASTALMENTE IN:

- ✓ **Unità immobiliare categoria C/1 - foglio 18, particelle 918 sub. 6 e 1011 sub. 2;**

Sulla base delle considerazioni esposte nella - Parte Seconda - della presente relazione, gli immobili sopra citati detengono un valore di mercato come di seguito indicato:

LOTTO UNICO - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E LOCALE COMMERCIALE

Beni che costituiscono il Lotto:

Comune di Serino (AV) – Via Fontanelle Vicolo II, 11

Catasto Fabbricati - Foglio 18, Particella 918, sub 6 – Particella 1011 sub 2

Valore minimo della vendita € 131.600,00 (-)

Deprezzamento per le difformità riscontrate € 1.500,00 (=)

VALORE MINIMO NETTO DELLA VENDITA € 130.100,00

Al riguardo si ribadisce che per le difformità riscontrate e descritte nei preposti



paragrafi *“Inquadramento dell’immobile sotto il profilo edilizio e urbanistico”* e *“Verifica della rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali e urbanistiche”* si è proceduto alla decurtazione dal prezzo di vendita stimato tenendo conto dei costi necessari alla regolarizzazione.

Avellino, 9 agosto 2024

Il C.T.U.

ing. AAA AAA



ELENCO ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA

Allegato 1

- Verbale di giuramento con conferimento incarico del 27/07/2023
- Scheda riassuntiva depositata telematicamente in cancelleria il 04/08/2023
- Racc. A/R del 05/08/2023 al sig. YYY YYY inizio operazioni peritali
- Pec del 05/08/2023 all'Avv. FFF FFF legale del creditore precedente inizio operazioni peritali
- Richiesta di chiarimenti alla Bozza di perizia del CTU prodotta dagli avv.ti del sig. YYY YYY
- Pec del 10/08/2024 per la trasmissione della Bozza di Relazione alle parti

Allegato 2

- Verbale n.1 di sopralluogo del CTU
- Verbale n.2 di sopralluogo del CTU
- Verbale del Custode Giudiziario
- Contratto di comodato d'uso gratuito a favore di Pizzeria Vicolo Il Società Cooperativa

Allegato 3

- Procura speciale ZZZ ZZZ
- Procura da parte del sig. YYY YYY agli Avv.ti GGG GGG
- Atto di precetto
- Pignoramento immobiliare notificato
- Nota di trascrizione del pignoramento
- Titolo esecutivo

Allegato 4

- Richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Serino consegnata a mano il 28/08/2023
- Verbale ritiro documentazione a firma del responsabile dell'UTC in data 16/10/23
- Autorizzazione ad Edificare n. 295 del 28/03/1986, relazione e grafici allegati
- Autorizzazione ad Edificare – Rinnovo n. 295/bis del 26/06/1987
- Autorizzazione ad Edificare – Variante n. 295/bis del 31/01/1990, relazione e grafici allegati
- Deposito al Genio Civile di Avellino prot. n. 109308 del 13/07/1987
- Relazione di accompagnamento al conto finale, certificato regolare esecuzione, certificato fine lavori
- Copia Relazione e Certificato di Collaudo prot. n. 109308 del 08/06/1990
- Richiesta Certificato di Abitabilità prot. n. 1637 del 26/02/1992
- Certificato di Abitabilità dal punto di vista igienico sanitario, Uffici ASL prot. n. 201 del 01/07/1992
- Richiesta di concessione per cambio Destinazione D'Uso prot. n. 6273 del 02/07/2002
- Relazione Variazione di destinazione D'Uso di porzione di fabbricato
- Concessione Edilizia per cambio di Destinazione D'Uso prot. n. 9102/2022 del 24/10/2002
- Relazione tecnica verifica urbanistica locali Vicolo Il Fontanelle prot. n. 10094 del 10/10/2003
- Ingiunzione di demolizione prot. n. 10094 del 15/10/2003
- Richiesta di permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 12108 del 10/12/2003
- Comunicazione a seguito istruttoria – parere sfavorevole prot. n. 1962 del 12/02/2004
- Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 8244 del 01/07/2006 e relazioni e grafici allegati

Allegato 5

- Porzione di mappa Foglio 18 particella 918
- Visura storica Foglio 18 particella 1011 Comune di Serino
- Visura storica Foglio 18 particella 918 sub 4 e particella 1011 sub 1 Comune di Serino
- Visura storica Foglio 18 particella 918 sub 6 e particella 1011 sub 2 Comune di Serino
- Visura storica Foglio 18 particella 918 sub 4 e particella 1011 sub 1 Comune di Serino
- Visura attuale Foglio 18 particella 918 sub 6 e particella 1011 sub 2 Comune di Serino
- Planimetria catastale visura storica Foglio 18 particella 918 sub 4 e particella 1011 Comune di Serino
- Planimetria catastale visura a Foglio 18 particella 918 sub 6 Comune di Serino



Allegato 6

- Verbale di accesso formale 396/2023 del 05/12/2023
- Deposito al Genio Civile di Avellino prot. n. 109308 del 13/07/1987
- Relazione e grafici allegati al Deposito al Genio Civile di Avellino prot. n. 109308 del 13/07/1987
- Indagine geologico tecnica allegata al Deposito al Genio Civile AV prot. n. 109308 del 13/07/1987
- Relazione Struttura Ultimata prot. n. 13522 del 21/07/1989
- Relazione Finale e Certificato di Collaudo delle opere del 06/06/1990

Avellino, 9 agosto 2024

Il C.T.U.

ing. AAA AAA

