

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

c.a.: G.E. Dott.ssa – omissis -

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

XXX XXX

Contro

YYY YYY

SCHEMA SINTETICA RELATIVA AL LOTTO UNICO
-OSCURATA-

- Abitazione e Locale commerciale -

Serino - Foglio n. 18, part. 918, sub 6 e part. 1011 sub. 2

Il C.T.U.
ing. AAA AAA

Ing. -omissi- ----- ☎/fax ----- cell. -----

Mail: ----- Pec: -----



Immobili pignorati in Comune di Serino (AV) Via Fontanelle Vicolo II, 11
Piano T-1 - Foglio n. 18, part. 918, sub 6 e part. 1011 sub. 2

SCHEDA SINTETICA – UNICO



FABBRICATO SERINO - Via Fontanelle Vicolo II, 11

APPARTAMENTO P1



LOCALE COMMERCIALE PT

Identificazione del bene oggetto di stima:

Trattasi di una unità immobiliare (abitazione e locale commerciale più annessa corte) ricostruita post sisma, situata nel Comune di Serino (AV) alla via Fontanelle Vicolo II la stessa si sviluppa su 2 livelli fuori terra (piano T, piano 1°) oltre ad un piccolo vano tecnico mansardato.

DATI CATASTALI 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; intestato a YYY YYY nato a ----- il ----- e domiciliato in -----, proprietario per 1/1.

CONFINI 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 Vicolo II di via Fontanelle.

Descrizione sommaria del bene:

Trattasi di un'unità immobiliare (appartamento e locale commerciale adibito a pizzeria) sita nel Comune di Serino (AV) alla via -----, 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 paria 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);

Ing. -omissi- ----- - ----- - ☎/fax ----- - cell. -----

Mail: ----- - Pec: -----



- 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 esterno presente sul retro del Fabbricato.

Il suddetto immobile per l'ingresso 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:

Superfici:

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

*superficie da considerare al 30%

Stato conservativo e manutentivo: Nell'insieme lo stabile nel quale ricade l'unità immobiliare in oggetto presenta caratteristiche e finiture in discreto stato di conservazione.

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



Appetibilità commerciale:

L'ubicazione periferica rende l'immobile relativamente appetibile da un punto di vista commerciale con interesse limitato al mercato locale, tutt'al più esteso ai piccoli comuni limitrofi.

Stato di possesso del bene pignorato:

A seguito dell'accesso avvenuto in data 28/08/2023 si è potuto accertare che l'immobile allo stato risulta occupato dalla società denominata "PIZZERIA VICOLO II 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).

Attuale proprietà e provenienza:

I beni costituenti di cui trattasi, precedentemente elencati, sono di piena ed esclusiva proprietà del Sign. YYY YYY a seguito di:

[...] - Il lotto edificabile in Serino identificato in catasto al foglio 18 particelle 106 - 108 e 135 è pervenuto al signor YYY YYY nato a ----- il ----- 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. 39/2002, trascritto il 26.07.2002 ai nn. 14836/12578, da potere del COMUNE DI SERINO con sede in Serino (AV) - codice fiscale 00118430644. [...]

Pratiche edilizie:

- **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 Santaniello siti alla via Fontanelle del Comune di Serino (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. -----.

Ing. -omissi- ----- - ----- - ☎/fax ----- - cell. -----

Mail: ----- - Pec: -----



- **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. Santaniello Domenico, 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. ---- -----.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali:

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). Di conseguenza, per quanto detto, per la regolarizzazione del bene va previsto un riallineamento dal punto di vista catastale con la presentazione di una Variatione 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.

Vincoli ed oneri giuridici:

Dalla relazione notarile in atti risulta che a far data dal pignoramento e risalendo al ventennio antecedente al pignoramento stesso, sul bene non risultano ulteriori pignoramenti né iscrizioni ipotecarie gravanti allo stato.

Altre informazioni utili per l'acquirente:

Il bene è parte di un fabbricato ricostruito post sisma, sito in un'area prevalentemente interessata da edifici della stessa tipologia comprendente anche alcune zone rurali e destinate a verde. L'immobile in oggetto, per quanto riferito dal proprietario, del bene durante le operazioni di sopralluogo, non è soggetto a spese condominiali.



PREZZO BASE PER LA VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO

Abitazione e Locale commerciale

**al NCEU in ditta SANTANIELLO DOMENICO, Comune di Serino – Via Fontanelle Vicolo II, 11
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;**

euro 130.100,00

**[VLOTTO = (SCOMMERCIALE appartamento x VM / mq) + (SCOMMERCIALE Locale commerciale x VM / mq) =
= [(45,00 + 3,50) mq x 600,00 €/mq] + [(100,00 mq x 0,80*) + 45,00 mq) x 820,00 €/mq] =
= 29.100,00 € + 102.500,00 € = 131.600,00 € – Deprezzamento utile ai lavori di ripristino delle difformità riscontrate (€ 1.500,00)**

N.B.

Ai fini del calcolo del Valore di vendita del Lotto si è considerata la superficie commerciale, per cui le superfici per la determinazione del valore sono state omogeneizzate dunque la superficie del vano scala sono state annesse all'appartamento perché pertinenziali.

*** si tiene 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%.**

Avellino, 9 agosto 2024

Il C.T.U.

ing. AAA AAA

Ing. -omissi- ----- - ----- -  /fax ----- - cell. -----

Mail: ----- - **Pec:** -----

