



**ALLEGATO NR. 13**

**Tribunale di Avellino**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G.E. DOTT. PATRIZIA GRASSO**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**  
**oscurata**

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare **nr. 72/2024 R.G. Es. Imm.**

Promossa da

\*\*\*\*\* **contro** \*\*\*\*\*

**BENI PIGNORATI:**

Siti nel Comune di Serino (Av)

Via Terminio nrr. 52-54-54/a – in catasto al foglio 15

**- Lotto nr. 1 -**

- al N.C.E.U. particella 266..... sub 4 - appartamento-

**- Lotto nr. 2 -**

- al N.C.E.U. particella 266 sub 7 (ex sub 5) - loc. commerciale-

**- Lotto nr. 3 -**

- al N.C.E.U. particella 266 sub 8 (ex sub 6) - loc. commerciale-

**- Lotto nr. 4 -**

- al N.C.E.U. particella 267..... - deposito-

**Il Professionista Incaricato**

*Geom. Gallo Vincenzo*

## INDICE

	Pag.
§ 1 - Incarico.....	6
§ 2 - L'attività espletata: dalla nomina dell'Esperto, sopralluoghi .....	6
§ 3 - Accertamenti effettuati.....	6
§ 4. – Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita .....	7
§ 5 – Titolarità.....	9
§ 6 – Gravami.....	9
§ 7 – DESCRIZIONE DEI BENI:	
§ 7.a - Lotto nr. 1 <i>particella 266 sub 4 (lotto nr. 1)-</i> .....	10
- <i>descrizione</i>	
- <i>caratteristiche costruttive prevalenti</i>	
- <i>stato conservativo</i>	
- <i>parti comuni</i>	
- <i>consistenza</i>	
- <i>stato di occupazione</i>	
- <i>confini</i>	
- <i>dati catastali</i>	
- <i>regolarità urbanistica</i>	
§ 7.b - Lotto nr. 2 <i>particella 266 sub 7 (lotto nr. 2)-</i> .....	16
- <i>descrizione</i>	
- <i>caratteristiche costruttive prevalenti</i>	
- <i>stato conservativo</i>	
- <i>parti comuni</i>	
- <i>consistenza</i>	
- <i>stato di occupazione</i>	
- <i>confini</i>	
- <i>dati catastali</i>	
- <i>regolarità urbanistica</i>	
§ 7.c - Lotto nr. 3 <i>particella 266 sub 8 (lotto nr. 3)-</i> .....	20
- <i>descrizione</i>	
- <i>caratteristiche costruttive prevalenti</i>	
- <i>stato conservativo</i>	
- <i>parti comuni</i>	
- <i>consistenza</i>	
- <i>stato di occupazione</i>	
- <i>confini</i>	
- <i>dati catastali</i>	

- <i>regolarità urbanistica</i>	
§ 7.d - Lotto nr. 4 <i>particella 267 (lotto nr. 4)</i> - .....	25
- <i>descrizione</i>	
- <i>caratteristiche costruttive prevalenti</i>	
- <i>stato conservativo</i>	
- <i>parti comuni</i>	
- <i>consistenza</i>	
- <i>stato di occupazione</i>	
- <i>confini</i>	
- <i>dati catastali</i>	
- <i>regolarità urbanistica</i>	
§ 8.a – Valorizzazione dei beni .....	29
- <i>Lotto nr. 1</i>	
- <i>Lotto nr. 2</i>	
- <i>Lotto nr. 3</i>	
- <i>Lotto nr. 4</i>	
§ 8.b – Calcolo canoni di locazione lotti 2 e 3 .....	36
§ 9 - Schema riassuntivo Valorizzazione beni .....	36

## **Elenco Allegati**

---

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Verbale di conferimento incarico*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali*
- all. 3) Verbale di sopralluogo*
- all. 4) Istanza al comune di formale accesso agli atti*
- all. 5a) Rilievo stato di fatto – lotto nr. 1-*
- all. 5b) Rilievo stato di fatto – lotto nr. 2-*
- all. 5c) Rilievo stato di fatto – lotto nr. 3-*
- all. 5d) Rilievo stato di fatto – lotto nr. 4-*
- all. 6a) Documentazione fotografica– lotto nr. 1-*
- all. 6b) Documentazione fotografica – lotto nr. 2-*
- all. 6c) Documentazione fotografica – lotto nr. 3-*
- all. 6d) Documentazione fotografica – lotto nr. 4-*
- all. 7a) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 1 –*
- all. 7b) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 2 –*
- all. 7c) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 3 –*
- all. 7d) Ispezioni Ipotecarie – lotto nr. 4 –*
- all. 8a) Estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 1 -*
- all. 8b) Estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 2-*
- all. 8c) Estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 3-*
- all. 8d) Estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 4-*
- all. 8e) Denuncia di variazione catastale procedura DOCFA ex sub 5 e 6*
- all. 9a) Licenza Edilizia principale e di ampliamento*
- all. 9b) Domanda di condono*
- all. 9c) Permesso di costruzione in sanatoria*
- all. 9d) Cila*
- all. 9e) Certificato di destinazione urbanistica*
- all. 10) Atto di provenienza*
- all. 11) Contratti di locazione lotti 2 e 3*
- all. 12a) Scheda sintetica lotto nr. 1*
- all. 12b) Scheda sintetica lotto nr. 2*

*all. 12c) Scheda sintetica lotto nr. 3*

*all. 12d) Scheda sintetica lotto nr. 4*

*all. 13) Relazione di stima oscurata;*

*all. 14a) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 1*

*all. 14b) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 2*

*all. 14c) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 3*

*all. 14d) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 4*

*all. 15) Dichiarazione avvenuta trasmissione perizia alle parti*

*all. 16) Nota spese e competenze professionali*

### **§ 1. – INCARICO**

Il sottoscritto geometra Gallo Vincenzo, con studio in Avellino alla via P. P. da Pietrelcina 143, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Avellino al nr. 2887, con ordinanza dell' **Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**, veniva nominato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 21/10/2024 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda *all'allegato nr. 1*.

### **§ 2. L'ATTIVITÀ ESPLETATA: DALLA NOMINA DELL'ESPERTO, SOPRALLUOGHI E DEPOSITO DELLA RELAZIONE DI STIMA**

Il Custode giudiziario fissava per il giorno 08/11/2024 la data per il primo accesso agli immobili. Al giorno fissato il C.T.U. recatosi presso i cespiti non procedeva alla rilevazione degli stessi in quanto il creditore consegnava atto transattivo con il creditore procedente la \*\*\*\*\*.

Il G.E. in data 09/11/2024 comunicava l'atto di rinuncia del Creditore procedente \*\*\*\*\* , fissava l'udienza per il giorno 06/12/2024 per sentire le parti.

Nell'udienza il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni di stima, in considerazione della dichiarazione della società \*\*\*\*\* di volersi surrogare al creditore procedente.

Il C.T.U. fissava per il giorno 03/01/2025 la data per il prosieguo delle operazioni peritali sospese l'8/11/2024, comunicazione avvenuta a mezzo racc.ta al debitore e via pec al legale del creditore procedente (*vedi allegato nr. 2*).

Al giorno fissato, alle ore 9,40, iniziarono le operazioni peritali con accesso agli immobili ipotecati con la presenza dell'esecutato (*vedi allegato nr. 3*).

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. procedeva al rilievo metrico (*vedi allegato nr.5*) e fotografico (*vedi allegati nrr. 6a-6b-6c-6d*) degli immobili oggetto d'esecuzione, con la continua presenza dell'intervenuto, il quale consegnava copia dei contratti di locazione dei due locali commerciali (*vedi allegato nr. 11*).

### **§ 3. - ACCERTAMENTI EFFETTUATI**

Si effettuavano in data 25/10/2024 le ispezioni ipotecarie (*allegati nrr. 7a-7b-7c-7d*).

Lo scrivente nella stessa data presso l'Agenzia del Territorio di Avellino richiedeva l'acquisizione della documentazione inerente gli immobili, estratto di mappa, planimetrie delle unità urbane e visure catastali storiche . Dall'esame della documentazione risultavano delle discordanze catastali relative all'individuazione dei sub 5 e 6, la consistenza degli immobili non corrispondeva allo stato

di fatto, indi si richiedeva al creditore procedente l'autorizzazione agli atti di aggiornamento catastale. Autorizzazione concessa in data 19/03/2025 e variazione catastale approvata in data 08/04/2025 (*allegato nr. 8e*). Si riscontrava, inoltre, difformità sulla categoria catastale relativa alla particella 267, C/6 *autorimessa* in luogo di C/2 *deposito*, tale modifica veniva ritenuta non indispensabile per la vendita dal procedente e dal custode (*allegato nr. 8e*).

Gli elaborati catastali aggiornati di individuazione degli immobili oggetto d'esecuzione sono allegati alla lettera *nrr. 8a-8b-8c-8d*.

Si presentava in data 07/11/2024 documento inerente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Si faceva richiesta, in data 08/01/2025, all'Ufficio Tecnico del Comune di Serino, della documentazione urbanistica relativa agli immobili di che trattasi (*vedi allegato nr. 4*) veniva rilasciata la documentazione richiesta (*vedi allegati nrr. 9a-9b-9c-9d-9e*). In data 27/01/2025 si richiedeva il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (*vedi allegato nr. 4*), certificato rilasciato in data 29/01/2025 (*vedi allegato nr. 9e*).

Si acquisiva in data 17/01/2025 copia dell'atto di provenienza presso l'archivio notarile (*allegato nr. 10*).

#### **§ 4. – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

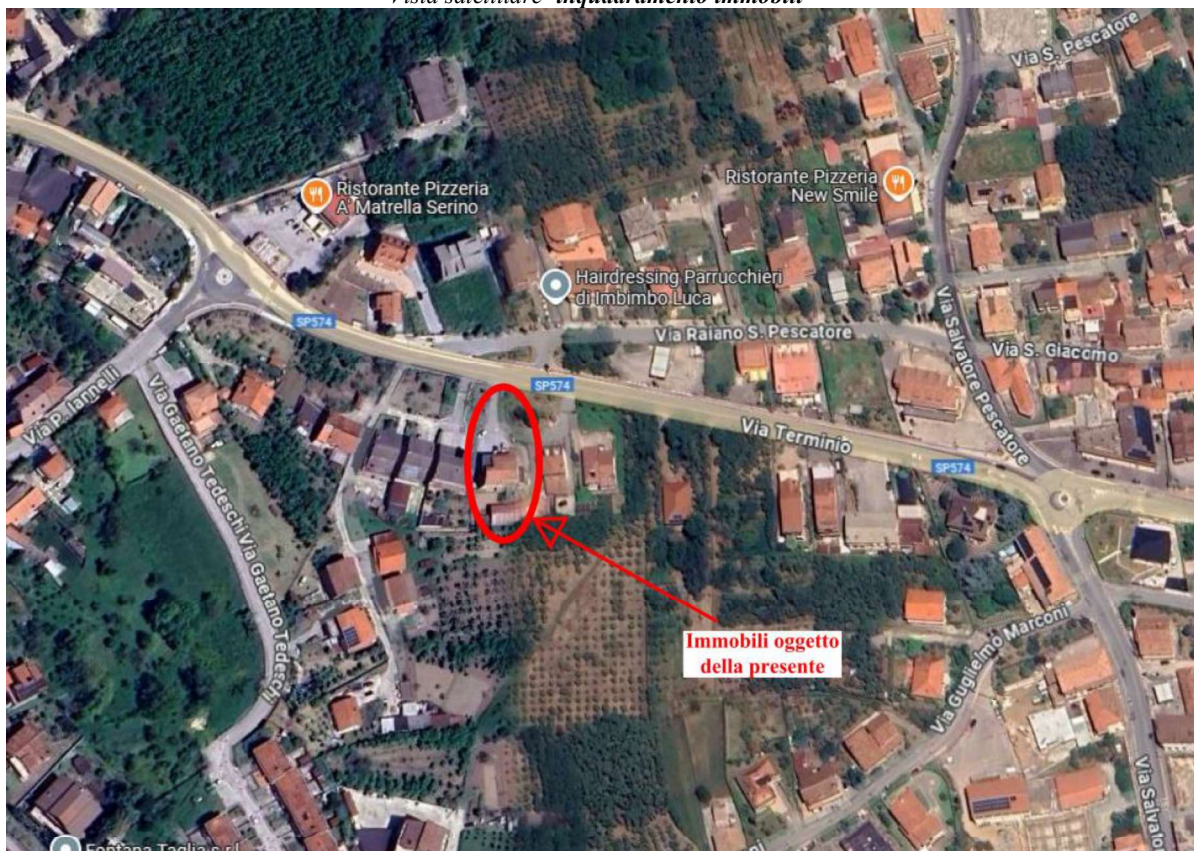
Gli immobili oggetto d'esecuzione, sono posti lungo la via Termino del Comune di Serino, trattasi di un fabbricato composto da due locali commerciali e di un appartamento oltre ad un manufatto, destinato a deposito, posto nella parte anteriore del fabbricato. Fa parte del compendio anche un terreno che circonda gli immobili suddetti, trattasi di una corte comune a tutte le uu.ii. presenti.

In considerazione che trattasi di quattro distinte unità immobiliari autonome tra loro, si ritiene di suddividerle in quattro distinti lotti, come individuati nella seguente tabella.

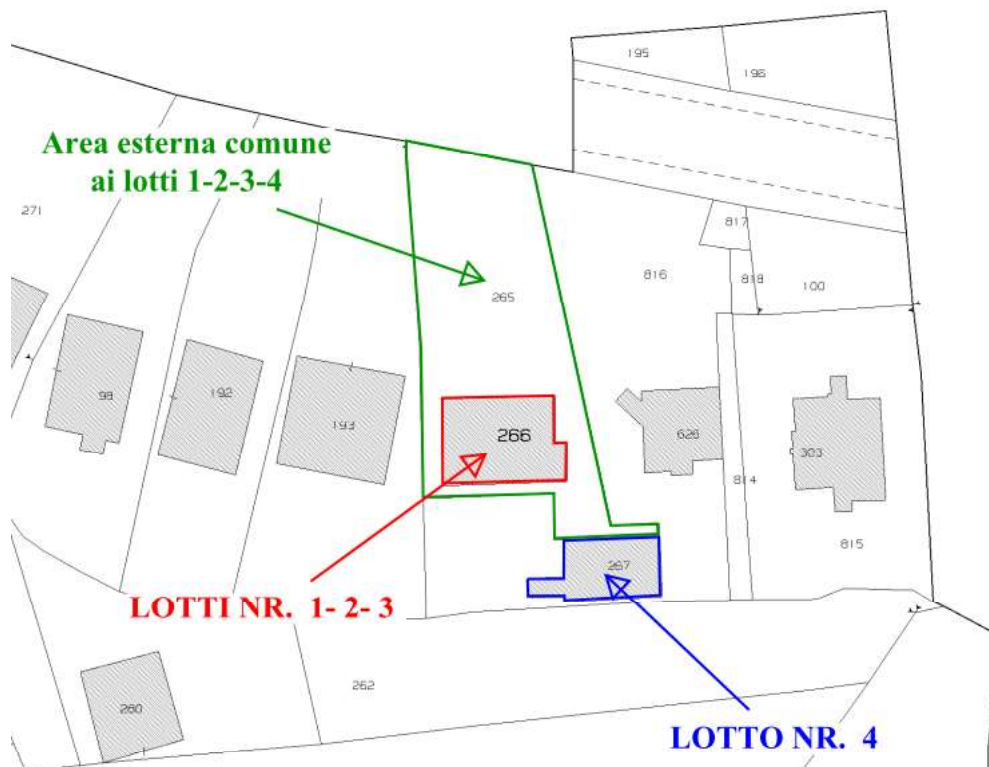
<i>tipo catasto</i>	<i>Titolarità</i>	<i>ubicazione</i> <i>Serino</i>	<i>Foglio</i>	<i>part.lla</i>	<i>sub</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>	<i>piano</i>	<i>Destinazione</i>	<b>LOTTO</b>
F	<i>proprietà per 1000/1000</i>	via Termino nr. 52	15	266	4	A/3	1	8 vani	413,17	T-1-2	Appartamento	<b>1</b>
F	<i>proprietà per 1000/1000</i>	via Termino nr. 54	15	266	7	C/1	4	40 mq	291,28	T	Loc. commerciale	<b>2</b>
F	<i>proprietà per 1000/1000</i>	via Termino nr. 54/a	15	266	8	C/1	4	83 mq	604,41	T	Loc. commerciale	<b>3</b>
F	<i>proprietà per 1000/1000</i>	via Termino sne	15	267		C/6	7	101 mq	114,76	T	Deposito	<b>4</b>

## INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - LOTTI 1-2-3

*Vista satellitare- inquadramento immobili –*



*Stralcio di mappa catastale - foglio 15*



## § 5. – TITOLARITÀ

### Lotti nrr. 1-2-3

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi individuati, sono pervenuti all'esecutato, per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, con il seguente atto (vedi all.10):

- atto di donazione del 24/11/1992 nr. rep. 88329 nr. raccolta 21886 per notar Domenico Sarno di Avellino, trascritto il 23/12/1992 al nr. di reg. gen. 16183 e nr. di reg. part. 13814, con riserva di usufrutto a favore del genitori \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\*;
- ricongiungimento di usufrutto a seguito di decesso di \*\*\*\*\*avvenuto in data 09/12/2011 e di \*\*\*\*\* avvenuta in data 24/11/2010.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
dal 24/11/1992 al 24/11/2010	*****nuda prop. 1/1 *****usufruttuario *****usufruttuario	Donazione			
		D. Sarno	24/11/1992	88329	21886
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.
		Avellino	23/12/1992	16183	13814
dal 24/11/2010 al 09/12/2011	*****nuda prop. 1/1 *****usufruttuario	Decesso in data 24/11/2010 di *****			
dal 09/12/2011 ad oggi	*****piena prop. 1/1	Decesso in data 09/12/2011 di *****			

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

## § 6. – GRAVAMI

### Lotti nrr. 1-2-3

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Serino hanno rivelato per ogni singolo lotto che:

- non risultano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- altre limitazioni d'uso: non risultano
- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre ai vincoli come di seguito descritti.

## **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all. 7a-b-c-d)**

### **Lotti nrr. 1-2-3-4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Avellino aggiornate al 25/10/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- Trascrizione nn. 9105/10794 del 14/07/2015 nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/06/2015 nr. rep. 2707 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per diritti in piena proprietà 1/1 – *tutti i lotti con esclusione dell'area esterna particella 265-* ;
- Trascrizione nn. 10375/12220 del 04/07/2024 nascente da verbale di pignoramento immobili del 30/05/2024 nr. rep. 1652 emesso da Tribunale di Avellino a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* per diritti in piena proprietà 1/1 – *tutti i lotti compreso l'area esterna particella 265-*.

#### **Iscrizioni**

- Iscrizione nn. 214/2439 del 21/02/2000 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 16/02/2000 nr. rep. 68867 per notar Giordano – *tutti i lotti compreso l'area esterna particella 265-*;
- Iscrizione nn. 1325/7181 del 05/04/2006 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/03/2006 nr. rep. 81505/28469 per notar Giordano a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* . CANCELLAZIONE TOTALE DEL 06/09/2024 – *tutti i lotti compreso l'area esterna particella 265-*;
- Iscrizione nn. 777/12701 del 07/08/2014 nascente da ruolo emesso da \*\*\*\*\* del 01/08/2014 nr. rep. 394/1214 contro \*\*\*\*\* 1/1, per i diritti sulla nuda proprietà – *tutti i lotti con esclusione dell'area esterna particella 265-* ;
- Iscrizione nn. 45/775 del 16/01/2015 nascente da RUOLO emesso da \*\*\*\*\* del 14/01/2015 nr. rep. 564/1215 contro \*\*\*\*\* per diritti in piena proprietà 1/1, – *tutti i lotti con esclusione dell'area esterna particella 265.*

## **§ 7.a - Lotto nr. 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Appartamento ubicato in Serino alla via Terminio nr. 52 riportato al N.C.E.U. al foglio 15  
part. 266 - sub 4 – piani terra e primo  
quota pari 510/1000 sulla particella riportata al C.T. al foglio 15 part. 265**

Trattasi di un appartamento ricadente all'interno di un edificio a destinazione mista, sito alla via Terminio al nr. 52. L'edificio si eleva per complessivi numero due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto. Edificato nel 1972, ha una struttura portante di tipo misto con finiture nella norma, non dotato di ascensore.

Lo stabile è sito in zona semi-centrale del comune di Serino, area provvista tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle immediatezze di tutti i servizi necessari alla residenza.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Terminio attraversando la particella 265. Detta particella 265 è un'area esterna al fabbricato riportata al catasto terreni avente una superficie di mq 733 in parte destinata ad area di sosta e di manovra e in parte ad area a verde, essa è da considerarsi comune a tutti e quattro i lotti, necessaria al godimento di tutti lotti .

Si determina in appresso la quota millesimale da attribuirsi ad ogni singolo lotto, calcolando la superficie virtuale in virtù dei seguenti coefficienti destinazione:

*abitazione 1,00 – balcone 0,25- sottotetto non abitabile 0,35 – terrazzo sottotetto 0,15 – negozio 1.10- deposito 0,60*

LOTTO	PARTICELLA	Piano	Destinazione	Superficie virtuale	Millesimi
<b>1</b>	part. 266 sub 4	Primo	ABITAZIONE	<i>194,31</i>	<b>510</b>
<b>2</b>	part. 266 sub 7	Terra	NEGOZIO	<i>44,37</i>	<b>117</b>
<b>3</b>	part. 266 sub 8	Terra	NEGOZIO	<i>91,50</i>	<b>240</b>
<b>4</b>	part. 267	Terra	DEPOSITO	<i>50,63</i>	<b>133</b>
TOTALE				<i>380,81</i>	<b>1 000,00</b>

L'appartamento è posto al piano terra e primo dello stabile ed è così composto:

- *Al piano terra trovasi il portoncino ingresso con androne scala esclusiva di accesso ai piani superiori;*
- *al piano primo trovasi l'unità abitativa composta da una cucina, un ampio salone, un corridoio, un w.c. tre camere da letto, uno studio è presente un'ampia balconata;*
- *al piano secondo trovasi il piano sottotetto non abitabile ed un ampio terrazzo.*

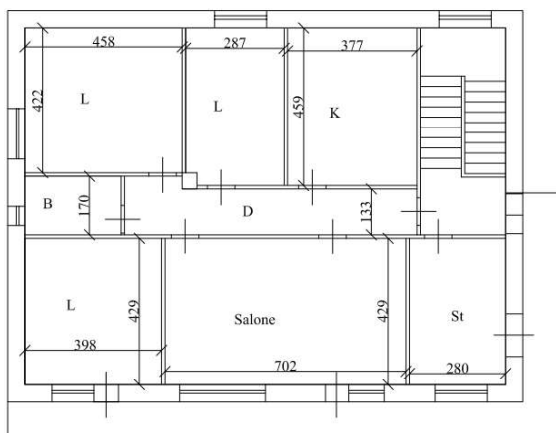
Si rimanda all'allegato nr. 5a per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità abitativa e la destinazione d'uso dei locali.

L'altezza interna utile è pari 3,10 ml al piano primo.

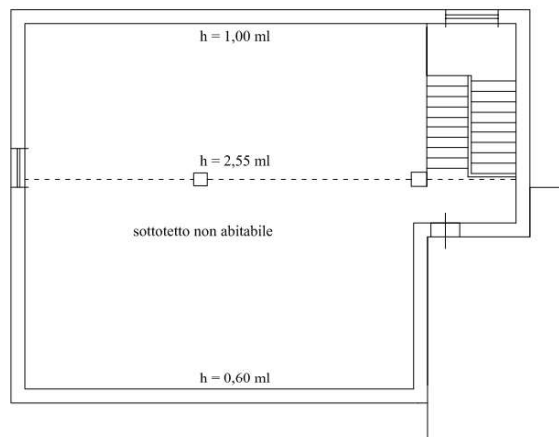
**Piano Terra**



**Piano Primo**



**Piano Sottotetto**



<b>Appartamento</b>			
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 266 sub 4 (lotto nr. 1)</i>			
<b>QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE</b>			
<b>Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>sup. utile residenziale calpestabili (mq)</b>	<b>sup. utile NON residenziale calpestabili (mq)</b>
Terra	<i>ingresso</i>	18,58	
Terra/Primo	<i>scala</i>	10,35	
Primo	<i>disimpegno</i>	4,57	
Primo	<i>disimpegno</i>	11,95	
Primo	<i>Cucina</i>	17,30	
Primo	<i>letto</i>	13,05	
Primo	<i>letto</i>	19,32	
Primo	<i>w.c.</i>	4,76	
Primo	<i>letto</i>	17,07	
Primo	<i>salone</i>	30,11	
Primo	<i>studio</i>	12,01	
Primo	<i>balcone</i>		23,97
Secondo	<i>sottotetto</i>		72,61
Secondo	<i>balcone</i>		25,57
		<b>sup. utile residenziale (mq)</b>	<b>sup. utile NON residenziale (mq)</b>
<b>TOTALE</b>		<b>159,07</b>	<b>122,15</b>

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio ha una struttura portante di tipo misto realizzato nel 1972. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura ha una struttura in legno è del tipo a falde.

Nell'appartamento la pavimentazione interna è in monocottura, le divisioni interne sono realizzate in tavole forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate, l'impianto elettrico è completo di frutti e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchiature sanitarie di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo composto da caldaia murale che produce anche acqua calda sanitaria, i terminali sono in ghisa, le porte interne sono in legno tamburato, le invetriate esterne sono in ferro con vetro semplice, tapparelle in PVC. Il portone d'ingresso all'abitazione al piano terra è in metallo con vetri.

Il sottotetto è al rustico, assenza di qualsiasi rifinitura anche la scala di accesso non risulta rivestita.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'abitazione al piano terra e primo è in normali condizioni di manutenzione, necessità di un intervento di manutenzione ordinaria, sia nella parte riguardante gli impianti tecnologici che nella parte delle finiture (tinteggiatura, revisione impianti), lo stesso dicasi per gli infissi interni ed esterni.

Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria sia sulla facciata che in copertura .

### **PARTI COMUNI**

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura e l'area esterna . Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione nè condominiali.

### **CONSISTENZA**

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ;*
- b) *della superficie dei balconi nella misura del 25%;*
- c) *della superficie del sottotetto nella misura del 35% il relativo terrazzo al 15%*

<b>Appartamento</b>						
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 266 sub 4 (lotto nr. 1)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>Abitazione</i>	28,93	34,43	1	34,43	3,50	<i>T</i>
<i>Abitazione</i>	130,14	156,95	1	156,95	3,10	<i>1</i>
<i>Balconi</i>	23,97	23,97	0,25	5,99		<i>1</i>
<i>Sottotetto non abit</i>	72,61	77,61	0,35	27,16	Var.	<i>2</i>
<i>Balconi</i>	25,57	25,57	0,15	3,84		<i>2</i>
<b>Superficie convenzionale complessiva mq</b>				<b>228,36</b>		

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto appartamento risulta allo stato **libero**.

### CONFINI

L'appartamento oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

*Al piano terra confina a nord ad ovest ed a sud con area comune particella 265, ad est con sub 7;  
 al piano primo e al piano sottotetto confina sui quattro lati con area comune particella 265.*

### DATI CATASTALI

<b>Catasto Fabbricati</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<i>15</i>	<i>266</i>	<i>4</i>		<i>A/3</i>	<i>1</i>	<i>8 vani</i>	<i>224</i>	<i>413,17</i>	<i>T-1-2</i>	
<b>INTESTATARIO</b>								<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
*****nato in *****								*****		nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****								*****		Usufruttuario parziale	

<b>Catasto Terreni</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Graffato	
	<i>15</i>	<i>265</i>		<i>SEMIN. ARBOR.</i>	<i>1</i>	<i>733</i>	<i>Domenicale</i>	<i>Agrario</i>		
							<i>euro 8,71</i>		<i>euro 5,30</i>	
<b>INTESTATARIO</b>							<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
*****nato in *****							*****		nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****							*****		Usufruttuario parziale	

### **Corrispondenza catastale**

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è immesso in mappa ma è necessario procedere alla voltura catastale per ricongiunzione di usufrutto. Mentre relativamente alla particella 265 sarebbe opportuno modificare la destinazione da semin. arbor. ad ente urbano censendola al N.C.E.U. in area urbana categoria F/1.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 500**.

## **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI**

### **Accenno strumento urbanistico vigente**

Il comune di Serino è dotato di P.R.G. giusta Delibera Ass. Urb. Regione Campania nr. 2306 del 25/03/1988 inoltre ha adottato il PUC giusta Delibera G.M. del 27/12/2022 pubblicato sul Burc nr. 8 del 30/01/2023.

#### Per effetto del P.R.G.

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in

*“Zona B residenziale esistente”.*

#### Per effetto del P.U.C.

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in

*“Zona B1 Tessuto Urbano Saturo”.*

### **Titoli abilitativi (vedi all. 9a-b-c)**

Il fabbricato, ove è dislocata l'uu.ii. oggetto d'esecuzione, fu realizzato giusta Licenza di Costruzione del 05/01/1972 nr. 139 e successiva Licenza in Ampliamento nr. 177 del 31/05/1972.

A seguito di realizzazione di opere in difformità alle Licenze di cui sopra fu presentata in data 17/03/1986 prot. 2330 richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 ed in data 27/12/2007 nr. prot. 16459 fu rilasciato il Permesso di Costruzione in Sanatoria. Gli elaborati grafici a corredo alla Sanatoria non illustrano con chiarezza quanto fu oggetto di condono, in modo particolare il manufatto posto sulla particella 267 non veniva rappresentato.

Non risulta a corredo della pratica il certificato di idoneità statica, l'Attestato di prestazione Energetica ed il certificato di abitabilità.

### Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi, non si sono riscontrate difformità relativamente alla particella 266 sub 4 (lotto nr 1).

## § 7.b - Lotto nr. 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Locale commerciale ubicato in Serino alla via Terminio nr. 54 riportato al N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 7 – piano terra  
quota pari 117/1000 sulla particella riportata al C.T. al foglio 15 part. 265**

Trattasi di un locale commerciale ricadente all'interno di un edificio a destinazione mista, sito alla via Terminio al nr. 54. L'edificio si eleva per complessivi numero due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto. Edificato nel 1972, ha una struttura portante di tipo misto con finiture nella norma, non dotato di ascensore.

Lo stabile è sito in zona semi-centrale del comune di Serino, area provvista tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle immediatezze di tutti i servizi necessari alla residenza.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Terminio attraversando la particella 265. Detta particella 265 è un'area esterna al fabbricato riportata al catasto terreni avente una superficie di mq 733 in parte destinata ad area di sosta e di manovra e in parte ad area a verde, essa è da considerarsi comune a tutti e quattro i lotti, necessaria al godimento di tutti lotti .

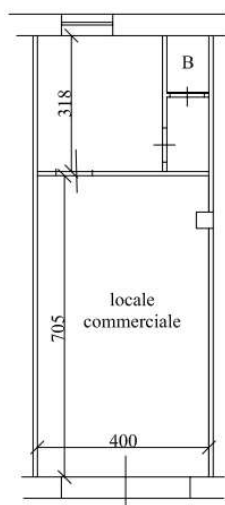
La quota attribuita al lotto 2 è pari a 117/1000 per il quadro di calcolo della quota millesimale si rimanda a pag. 11.

Il locale commerciale è posto al piano terra dello stabile ed è così composto:

- *Due locali ed un servizio igienico con antibagno,*

Si rimanda all'*allegato nr. 5b* per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità immobiliare.

L'altezza interna utile è pari 3,50 ml.



*Piano Terra*

<b>Locale commerciale</b>			
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 266 sub 7 (lotto nr. 2)</i>			
<b>QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE</b>			
<b>Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>sup. utile calpestabili (mq)</b>	<b>altre superfici (mq)</b>
Terra	<i>Locale commerciale</i>	28,08	
Primo	<i>retro bottega</i>	9,25	
Primo	<i>anti w.c.</i>	1,70	
Primo	<i>WC</i>	1,31	
<b>TOTALE</b>		<b>40,34</b>	<b>0,00</b>

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio ha una struttura portante di tipo misto realizzato nel 1972. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura ha una struttura in legno è del tipo a falde.

Il locale destinato alla vendita ha una pavimentazione interna in monocottura mentre il retro bottega è in granigliato di marmo, le divisioni interne sono realizzate in tavole forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate, l'impianto elettrico è completo di frulli e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchiature sanitarie di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario è presente un impianto di condizionamento, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è in alluminio, le invetriate esterne sono in ferro.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il locale commerciale è in buone condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria sia sulla facciata che in copertura .

### **PARTI COMUNI**

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura e l'area esterna . Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione né condominiali.

### **CONSISTENZA**

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, corridoi e simili.

<b>Locale commerciale</b>						
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 266 sub 7 (lotto nr. 2)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>Loc. commerciale</i>	40,34	46,39	1	46,39	3,50	<i>T</i>
<b>Superficie convenzionale complessiva mq</b>				<b>46,39</b>		

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto locale commerciale risulta allo stato **locato** a \*\*\*\*\*, in qualità di titolare della ditta individuale denominata “\*\*\*\*\*”, giusto contratto di locazione del 10/09/2019 registrato in Avellino il 10/09/2019 nr. 3963 (vedi allegato nr. 11), durata del contratto fino al 11/09/2025 il quale sarà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni qualora non venga data disdetta da una delle parti da inviare a mezzo racc.ta da spedire almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione. Il canone annuo fu fissato ad euro 2.400, pari ad euro 200 mensili.

### CONFINI

Il locale commerciale oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

*Al piano terra confina a nord con area comune particella 265, ad ovest con ingresso appartamento sub 4, a sud con area comune particella 265, ad est con loc. commerciale sub 8.*

### DATI CATASTALI

<b>Catasto Fabbricati</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<i>15</i>	<i>266</i>	<i>7</i>		<i>C/1</i>	<i>4</i>	<i>40 mq</i>	<i>46</i>	<i>291,28</i>	<i>T</i>	
<b>INTESTATARIO</b>								<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
*****nato in *****								*****		nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****								*****		Usufruttuario parziale	

<b>Catasto Terreni</b>
------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Graffato
							Dominicale	Agrario	
	15	265		SEMIN. ARBOR.	1	733	euro 8,71	euro 5,30	
INTESTATARIO							Codice Fiscale	Quota	
*****nato in *****							*****	nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****							*****	Usufruttuario parziale	

### Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è immesso in mappa ma è necessario procedere alla voltura catastale per ricongiunzione di usufrutto. Mentre relativamente alla particella 265 sarebbe opportuno modificare la destinazione da semin. arbor. ad ente urbano censendola al N.C.E.U. in area urbana categoria F/1.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 500**.

### REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

#### Accenno strumento urbanistico vigente

Il comune di Serino è dotato di P.R.G. giusta Delibera Ass. Urb. Regione Campania nr. 2306 del 25/03/1988 inoltre ha adottato il PUC giusta Delibera G.M. del 27/12/2022 pubblicato sul Burc nr. 8 del 30/01/2023.

Per effetto del P.R.G.

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in

"Zona B residenziale esistente".

Per effetto del P.U.C.

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in

"Zona B1 Tessuto Urbano Saturo".

#### Titoli abilitativi (vedi all. 9a-b-c)

Il fabbricato, ove è dislocata l'uu.ii. oggetto d'esecuzione, fu realizzato giusta Licenza di Costruzione del 05/01/1972 nr. 139 e successiva Licenza in Ampliamento nr. 177 del 31/05/1972. A seguito di realizzazione di opere in difformità alle Licenze di cui sopra fu presentata in data 17/03/1986 prot. 2330 richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 ed in data 27/12/2007 nr. prot. 16459 fu rilasciato il Permesso di Costruzione in Sanatoria. Gli elaborati grafici a corredo alla Sanatoria non illustrano con chiarezza quanto fu oggetto di condono, in modo particolare il

manufatto posto sulla particella 267 non veniva rappresentato. In data 12/07/2017 veniva presentata CILA nr. prot. 6843 per variazioni della distribuzione interna, non risulta la comunicazione di fine lavori.

Non risulta a corredo della pratica il certificato di idoneità statica, l'Attestato di prestazione Energetica ed il certificato di abitabilità.

#### Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi, si sono riscontrate delle difformità che vengono così descritte :

- Difformità “sanabili”- *diversa distribuzione interna;*

Le difformità “sanabili” potranno essere sanate con la presentazione di una Comunicazione Inizio Attività Asseverata in sanatoria.

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- *Comunicazione Inizio Attività Asseverata (CILA) in sanatoria ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;*
- *attestazione di prestazione energetica;*
- *certificati rispondenza impianti;*
- *Segnalazione certificata per l'agibilità.*

Si preventiva un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad € **3.500** comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessionari, tecnici.

### **§ 7.c - Lotto nr. 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Locale commerciale ubicato in Serino alla via Terminio nr. 54/a riportato al N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 8 – piano terra**

**quota pari 240/1000 sulla particella riportata al C.T. al foglio 15 part. 265**

Trattasi di un locale commerciale ricadente all'interno di un edificio a destinazione mista, sito alla via Terminio al nr. 54/a. L'edificio si eleva per complessivi numero due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto. Edificato nel 1972, ha una struttura portante di tipo misto con finiture nella norma, non dotato di ascensore.

Lo stabile è sito in zona semi-centrale del comune di Serino, area provvista tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle immediatezze di tutti i servizi necessari alla residenza.

L'accesso al fabbricato avviene direttamente da via Terminio attraversando la particella 265. Detta particella 265 è un'area esterna al fabbricato riportata al catasto terreni avente una superficie di mq 733 in parte destinata ad area di sosta e di manovra e in parte ad area a verde, essa è da considerarsi comune a tutti e quattro i lotti, necessaria al godimento di tutti lotti .

La quota attribuita al lotto 3 è pari a 240/1000 per il quadro di calcolo della quota millesimale si rimanda a pag. 11.

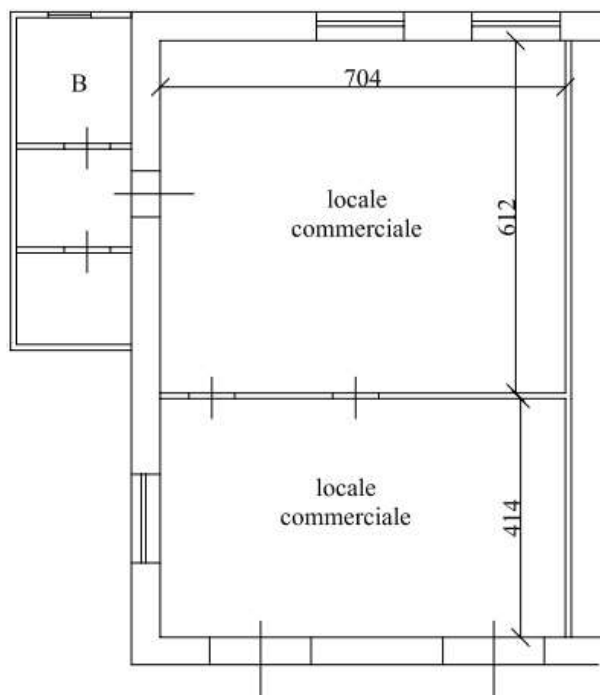
Il locale commerciale è posto al piano terra dello stabile ed è così composto:

- *Due locali, un ripostiglio ed un servizio igienico .*

Si rimanda all'allegato nr. 5c per una migliore individuazione di quanto descritto, ove sono rappresentate la distribuzione interna dell'unità immobiliare.

L'altezza interna utile è pari 3,50 ml.

#### ***Piano Terra***



<b>Locale commerciale</b>			
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 266 sub 8 (lotto nr. 3)</i>			
<b>QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE</b>			
<b>Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>sup. utile calpestabili (mq)</b>	<b>altre superfici (mq)</b>
Primo	<i>Locale commerciale</i>	29,14	
Primo	<i>retro bottega</i>	43,08	
Primo	<i>disimpegno</i>	3,40	
Primo	<i>WC</i>	4,36	
Primo	<i>ripostiglio</i>	3,20	
<b>TOTALE</b>		<b>83,18</b>	<b>0,00</b>

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio ha una struttura portante di tipo misto realizzato nel 1972. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura ha una struttura in legno è del tipo a falde.

Il locale commerciale ha una pavimentazione interna in monocottura, le divisioni interne sono realizzate in tavole forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle smaltate, l'impianto elettrico è completo di frutti e placchette, l'impianto idrico-sanitario è completo di apparecchiature sanitarie di rubinetterie con i punti carico e scarico in ogni sanitario, acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico, è presente un impianto di condizionamento, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in ferro.

### **STATO CONSERVATIVO**

Il locale commerciale è in buone condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria sia sulla facciata che in copertura .

### **PARTI COMUNI**

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura e l'area esterna . Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione nè condominiali.

### **CONSISTENZA**

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, corridoi e simili.

<b>Locale commerciale</b>						
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 266 sub 8 (lotto nr. 3)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<b>Locale commerciale</b>	83,18	98,57	1	98,57	3,50	<b>T</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva mq</b>				<b>98,57</b>		

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto locale commerciale risulta allo stato **locato** a \*\*\*\*\*, nella sua qualità di titolare della ditta individuale denominata “\*\*\*\*\*” giusto contratto di locazione del 19/06/2019 registrato in Avellino il 24/06/2019 nr. 2995 (vedi allegato nr. 11) durata del contratto fino al 23/06/2025 il quale sarà tacitamente rinnovato per un periodo di 6 anni qualora non venga data disdetta da una delle parti da inviare a mezzo racc.ta da spedire almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione.

Il canone annuo fu fissato ad euro 4.800, pari ad euro 400 mensili.

### CONFINI

Il locale commerciale oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

*Al piano terra confina a nord ad est ed a sud con area comune particella 265, ad ovest con loc. commerciale sub 7.*

### DATI CATASTALI

<b>Catasto Fabbricati</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<b>15</b>	<b>266</b>	<b>8</b>		<b>C/1</b>	<b>4</b>	<b>83 mq</b>	<b>99</b>	<b>604,41</b>	<b>T</b>	
<b>INTESTATARIO</b>								<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
*****nato in *****								*****		nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****								*****		Usufruttuario parziale	

<b>Catasto Terreni</b>									
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Graffato
							Dominicale	Agrario	
	<b>15</b>	<b>265</b>		<i>SEMIN. ARBOR.</i>	<b>1</b>	<b>733</b>	<b>euro 8,71</b>	<b>euro 5,30</b>	
<b>INTESTATARIO</b>						<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
*****nato in *****						*****		nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****						*****		Usufruttuario parziale	

### **Corrispondenza catastale**

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è immesso in mappa ma è necessario procedere alla voltura catastale per ricongiunzione di usufrutto. Mentre relativamente alla particella 265 sarebbe opportuno modificare la destinazione da semin. arbor. ad ente urbano censendola al N.C.E.U. in area urbana categoria F/1.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 500**.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI**

#### **Accenno strumento urbanistico vigente**

Il comune di Serino è dotato di P.R.G. giusta Delibera Ass. Urb. Regione Campania nr. 2306 del 25/03/1988 inoltre ha adottato il PUC giusta Delibera G.M. del 27/12/2022 pubblicato sul Burc nr. 8 del 30/01/2023.

Per effetto del P.R.G.

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in  
 "Zona B residenziale esistente".

Per effetto del P.U.C.

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in  
 "Zona B1 Tessuto Urbano Saturo".

#### **Titoli abilitativi (vedi all. 9a-b-c)**

Il fabbricato, ove è dislocata l'uu.ii. oggetto d'esecuzione, fu realizzato giusta Licenza di Costruzione del 05/01/1972 nr. 139 e successiva Licenza in Ampliamento nr. 177 del 31/05/1972. A seguito di realizzazione di opere in difformità alle Licenze di cui sopra fu presentata in data 17/03/1986 prot. 2330 richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 ed in data 27/12/2007 nr. prot. 16459 fu rilasciato il Permesso di Costruzione in Sanatoria. Gli elaborati grafici a corredo

alla Sanatoria non illustrano con chiarezza quanto fu oggetto di condono, in modo particolare il manufatto posto sulla particella 267 non veniva rappresentato.

Non risulta a corredo della pratica il certificato di idoneità statica, l'Attestato di prestazione Energetica ed il certificato di abitabilità.

#### Opere abusive e loro sanabilità

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi, si sono riscontrate delle difformità che vengono così descritte :

- Difformità “sanabili”- *diversa distribuzione interna e diversa destinazione d'uso*

Le difformità “sanabili” potranno essere sanate con la presentazione di una Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria.

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- *Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) in sanatoria ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;*
- *attestazione di prestazione energetica;*
- *certificati rispondenza impianti;*
- *Segnalazione certificata per l'agibilità.*

Si preventiva un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad € 8.500 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessionari, tecnici.

### **§ 7.d - Lotto nr. 4 –**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Deposito ubicato in Serino alla via Terminio riportato al N.C.E.U.**

**al foglio 15 part. 267 – piano terra**

**quota pari 133/1000 sulla particella riportata al C.T. al foglio 15 part. 265**

Trattasi di un deposito sito in via Terminio, posto nell'area posteriore dell'edificio ove sono dislocati i lotti 1-2-3.

Il manufatto a semplice elevazione edificato in data antecedente al 1983, ha una struttura portante in metallo senza alcuna finitura. E' sito in zona semi-centrale del comune di Serino, area provvista tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, con presenza nelle immediatezze di tutti i servizi necessari alla residenza.

L'accesso al deposito avviene direttamente da via Terminio attraversando la particella 265. Detta particella 265 è un'area esterna al manufatto riportata al catasto terreni avente una superficie di mq 733 in parte destinata ad area di sosta e di manovra e in parte ad area a verde, essa è da considerarsi comune a tutti e quattro i lotti, necessaria al godimento di tutti lotti .

La quota attribuita al lotto 4 è pari a 133/1000 per il quadro di calcolo della quota millesimale si rimanda a pag. 11.

Il locale deposito è sito al piano terra ed è così composto:

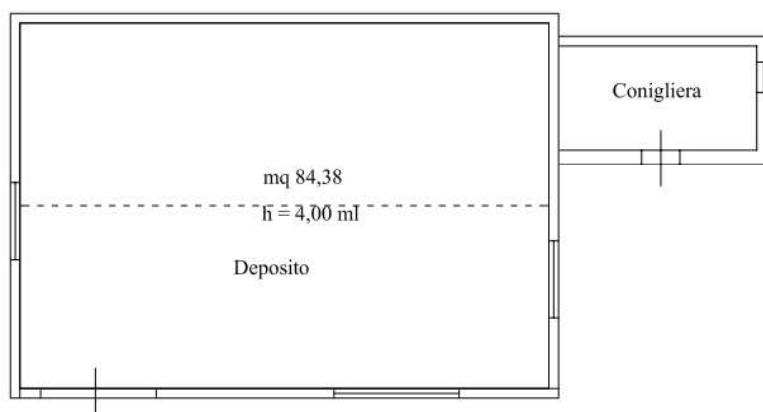
- *Un unico vano .*

A lato dello stesso è dislocata un conigliera e considerate le pessime condizioni di manutenzione non si tiene conto nella presente valutazione .

Si rimanda all'*allegato nr. 5d* per una migliore individuazione di quanto descritto, ove è rappresentata la distribuzione interna dell'unità immobiliare.

L'altezza interna utile variabile.

#### *Piano Terra*



<b>Deposito</b>			
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 267 (lotto nr. 4)</i>			
<b>QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE</b>			
<b>Piano</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>sup. utile calpestabili (mq)</b>	<b>altre sup. (mq)</b>
Terra	<i>deposito</i>	84,38	
<b>TOTALE</b>		<b>84,38</b>	<b>0,00</b>

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il manufatto ha una struttura portante in metallo . Le pareti esterne sono in blocchetti di cemento non intonacate, la copertura a due falde è in lamiera.

Il deposito non ha alcuna rifinitura, le pareti non sono intonacate né all'interno né all'esterno, il pavimento è in cemento e presente l'impianto elettrico, gli infissi sono in ferro.

### STATO CONSERVATIVO

Il deposito è in mediocri condizioni di manutenzione.

### PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano l'area esterna in comune con i restanti tre lotti .

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione nè condominiali.

### CONSISTENZA

Nella determinazione della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, corridoi e simili.

<b>Deposito</b>						
<i>In catasto fabbricati al foglio 15 particella 267 (lotto nr. 4)</i>						
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Netta mq</i>	<i>Superficie Lorda mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Convenzionale mq</i>	<i>Altezza ml</i>	<i>Piano</i>
<i>Deposito</i>	84,38	92,02	1	92,02	4/2,8	<i>T</i>
<b>Superficie convenzionale complessiva mq</b>				<b>92,02</b>		

### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto locale deposito risulta allo stato **libero**.

### CONFINI

Il locale commerciale oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:

*Confina a nord con area comune particella 265, ad est a sud ed a ovest con la particella 816.*

<b>Catasto Fabbricati</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<b>15</b>	<b>267</b>			<b>C6</b>	<b>7</b>	<b>101</b>	<b>101</b>	<b>114,76</b>	<b>T</b>	
<b>INTESTATARIO</b>								<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
*****nato in *****								*****		nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****								*****		Usufruttuario parziale	

<b>Catasto Terreni</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		Graffato	
							Dominicale	Agrario		
	<b>15</b>	<b>265</b>		<b>SEMIN. ARBOR.</b>	<b>1</b>	<b>733</b>	<b>euro 8,71</b>		<b>euro 5,30</b>	
<b>INTESTATARIO</b>							<b>Codice Fiscale</b>		<b>Quota</b>	
*****nato in *****							*****		nuda prop. 1000/1000	
***** nato *****							*****		Usufruttuario parziale	

### **Corrispondenza catastale**

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è immesso in mappa ma è necessario procedere variazione della categoria da C/6 a C/2 ed alla voltura catastale per ricongiunzione di usufrutto. Mentre relativamente alla particella 265 sarebbe opportuno modificare la destinazione da semin. arbor. ad ente urbano censandola al N.C.E.U. in area urbana categoria F/1. Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 750**.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI**

#### **Accenno strumento urbanistico vigente**

Il comune di Serino è dotato di P.R.G. giusta Delibera Ass. Urb. Regione Campania nr. 2306 del 25/03/1988 inoltre ha adottato il PUC giusta Delibera G.M. del 27/12/2022 pubblicato sul Burc nr. 8 del 30/01/2023.

*Per effetto del P.R.G.*

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in  
 "Zona B residenziale esistente".

*Per effetto del P.U.C.*

nell'ambito del suddetto strumento urbanistico il fabbricato oggetto della presente ricade in  
 "Zona B1 Tessuto Urbano Saturo".

### **Titoli abilitativi (vedi all. 9b-c)**

Il deposito oggetto d'esecuzione, fu realizzato senza alcuna Licenza di Costruzione, in data antecedente il 1983.

Al fine di regolarizzare sotto il profilo urbanistico il manufatto realizzato, il proprietario, presentò in data 17/03/1986 prot. 2330 richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 ed in data 27/12/2007 nr. prot. 16459 fu rilasciato il Permesso di Costruzione in Sanatoria. Gli elaborati grafici a corredo alla Sanatoria non illustrano con chiarezza quanto fu oggetto di condono, in modo particolare il manufatto posto sulla particella 267 non veniva rappresentato.

Non risulta a corredo della pratica il certificato di idoneità statica ed il certificato di abitabilità.

#### Opere abusive e loro sanabilità

Non risultano opere abusive, in quando esaminato il Condono è stata pagata la relativa oblazione e che si è formato il silenzio-assenso della pubblica amministrazione e quindi le relative concessioni in sanatoria si devono considerare rilasciate a tutti gli effetti.

### **§ 8.a – VALORIZZAZIONE DEI BENI**

---

Per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento l'aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Si sono verificati i valori desunti, estratti dal *borsinoimmobiliare.it* e dalla *banca dati dell' Agenzia del Territorio (OMI)*, come in appresso indicati.

### **VALORI ESTRATTI DA “BORSINOIMMOBILIARE.IT”**

#### **QUOTAZIONI VENDITA**

	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>670</b>	Valore medio Euro <b>747</b>	Valore massimo Euro <b>824</b>
	<b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale	
Valore minimo Euro <b>924</b>	Valore medio Euro <b>1.049</b>	Valore massimo Euro <b>1.175</b>



## QUOTAZIONI LOCAZIONI



## VALORI BANCA DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)

### QUOTAZIONI RESIDENZIALE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SERINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

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	720	920	L	3	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	920	1100	L	3,8	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	820	970	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	640	820	L	2,6	3,4	L



## QUOTAZIONI LOCALI COMMERCIALI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: SERINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B2

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	520	630	L	2,1	2,6	L
Magazzini	Ottimo	630	720	L	2,6	3,1	L
Negozi	Normale	830	1400	L	4,5	6,6	L
Negozi	Ottimo	1400	1600	L	6,5	7,8	L

Stampa



Legenda

Sono state esperite ulteriori indagini presso, operatori economici, imprese di costruzioni, notai per verifica degli atti pubblici di vendita di immobili con analoghe caratteristiche.

Da dette indagini, considerato, le unità immobiliari come descritte nei paragrafi precedenti, la loro ubicazione, le caratteristiche e peculiarità della zona, stato di conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e di ogni altro elemento peritale, ivi compresa l'attuale destinazione urbanistica, verificato lo stato di manutenzione, si ritiene, che il valore venale degli immobili, così come sopra descritti, possono essere così determinati:

### LOTTO Nr. 1

– Appartamento ubicato in Serino alla via Termino nr. 52 riportato al N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 4 – piani terra e primo

**euro 750/mq di superficie commerciale** (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

\*\*\*\*\*

### LOTTO Nr. 2

– Appartamento ubicato in Serino alla via Termino nr. 54 riportato al N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 7 – piano terra

**euro 1.100/mq di superficie commerciale** (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

\*\*\*\*\*

**LOTTO Nr. 3**

– Appartamento ubicato in Serino alla via Terminio nr. 54/a riportato al  
 N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 8 – piano terra

**euro 1.100/mq di superficie commerciale** (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

\*\*\*\*\*

**LOTTO Nr. 4**

– Appartamento ubicato in Serino alla via Terminio riportato al  
 N.C.E.U. al foglio 15 part. 267– piano terra

**euro 450/mq di superficie commerciale** (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

\*\*\*\*\*

**AREA COMUNE A TUTTI I LOTTI**

– Terreno ubicato in Serino alla via Terminio riportato al  
 C.T. al foglio 15 part. 265

**euro 50/mq**

\*\*\*\*\*

**Calcolo valore di mercato**

**LOTTO Nr. 1** – Appartamento ubicato in Serino alla via Terminio nr. 52 riportato al  
 N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 4 – piani terra e primo

Identificativo LOTTO NR. 1	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
a) Appartamento in Serino foglio 15 part.lla 266 sub 4	228,36	750 €	171 271 €	100%	171 271 €
<b>Valore di stima</b>					<b>171 271 €</b>
<b>A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione</b>					
Oneri regolarizzazione catastale					€ 500
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>					<b>€ 500</b>
<b>Totale (a)</b>					<b>€ 170 771</b>
	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
b) Terreno in Serino foglio 15 part.lla 265	733	50 €	36 650 €	51%	€ 18 692
<b>Totale (b)</b>					<b>€ 18 692</b>
<b>Valore di Mercato LOTTO 1 (a+b)</b>					<b>€ 189 463</b>
<b>IN C.T.</b>					<b>€ 189 400</b>

Per quanto innanzi il valore stimato del lotto nr. -1- è pari ad euro 189.400 euro

**LOTTO Nr. 2** – *Appartamento ubicato in Serino alla via Terminio nr. 54 riportato al N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 7 – piano terra*

Identificativo LOTTO NR. 2	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
a) Locale commerciale in Serino foglio 15 part.lla 266 sub 7	46,39	1 100 €	51 029 €	100%	51 029 €
<b>Valore di stima</b>					<b>51 029 €</b>
<b>A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione</b>					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 3 500
Oneri regolarizzazione catastale					€ 500
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>					<b>€ 4 000</b>
<b>Totale (a)</b>					<b>€ 47 029</b>
	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
b) Terreno in Serino foglio 15 part.lla 265	733	50,00 €	36 650 €	11,7%	€ 4 288
<b>Totale (b)</b>					<b>4 288 €</b>
<b>Valore di Mercato LOTTO 2 (a+b)</b>					<b>51 317 €</b>
<b>IN C.T.</b>					<b>51 300 €</b>

Per quanto innanzi il valore stimato del lotto nr. -2- è pari ad euro **51.300**.

**LOTTO Nr. 3** – *Appartamento ubicato in Serino alla via Termino nr. 54/a riportato al N.C.E.U. al foglio 15 part. 266 - sub 8 – piano terra*

Identificativo LOTTO NR. 3	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
a) Locale commerciale in Serino <b>foglio 15 part.lla 266 sub 8</b>	98,57	1 100 €	108 427 €	100%	108 427 €
<b>Valore di stima</b>					<b>108 427 €</b>
<b>A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione</b>					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 8 500
Oneri regolarizzazione catastale					€ 500
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>					<b>€ 9 000</b>
<b>Totale (a)</b>					<b>€ 99 427</b>
	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
b) Terreno in Serino <b>foglio 15 part.lla 265</b>	733	50 €	36 650 €	24%	€ 8 796
<b>Totale (b)</b>					<b>€ 8 796</b>
<b>Valore di Mercato LOTTO 1 (a+b)</b>					<b>€ 108 223</b>
<b>IN C.T.</b>					<b>€ 108 200</b>

Per quanto innanzi il valore stimato del lotto nr. -3- è pari ad euro 108.200.

**LOTTO Nr. 4** – *Appartamento ubicato in Serino alla via Terminio riportato al N.C.E.U. al foglio 15 part. 267– piano terra*

Identificativo LOTTO NR. 4	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
a) Deposito in Serino foglio 15 part.lla 267	92,02	450 €	41 409 €	100%	41 409 €
<b>Valore di stima</b>					<b>41 409 €</b>
<b>A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione</b>					
Oneri regolarizzazione catastale					€ 750
<b>Totale costo per regolarizzazioni</b>					<b>€ 750</b>
<b>Totale (a)</b>					<b>€ 40 659</b>
	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
b) Terreno in Serino foglio 15 part.lla 265	733	50 €	36 650 €	13,3%	€ 4 874
<b>Totale (b)</b>					<b>€ 4 874</b>
<b>Valore di Mercato LOTTO 1 (a+b)</b>					<b>€ 45 533</b>
<b>IN C.T.</b>					<b>€ 45 500</b>

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -4-** è pari ad **euro 45.500.**

**§ 8.b – CALCOLO CANONI DI LOCAZIONE lotti 2 e 3**

**VALORE LOCAZIONE LOCALI COMMERCIALI**

Si stima la locazione mensile in euro 5€ / mq di superficie convenzionale

Lotto	Identificativo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario per locazione €/mq	Valore locazione mensile	Valore locazione annuale
2	a) Locale commerciale in Serino foglio 15 part.lla 266 sub 7	46,39	5 €	232 €	2.784 €
3	a) Locale commerciale in Serino foglio 15 part.lla 266 sub 8	98,57	5 €	493 €	5.914 €

**§ 9. – SCHEMA RIASSUNTIVO valorizzazione beni**

Si rappresenta che l'area comune, necessaria al pieno godimento dei cespiti, riportata in C.T. particella 265 non è stata oggetto di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari da parte della \*\*\*\*\*ma solo dal primo precedente soc. \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*.

La caratterizzazione dei cespiti oggetto della presente relazione tecnica viene resa nel seguente prospetto.

**Calcolo valore di mercato - LOTTO NR. 1 –**

tipo catasto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita euro	LOT TO	sup comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	a dedurre importo per regolarizzaz	valore LOTTO -1- euro
F	proprietà per 1000/1000	via. Terminio nr. 52	15	266	4	A/3	1	8 vani	413,17	1	228,36	750 €	500 €	170 771 €
tipo catasto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	qualità		Classe	consistenza	rendita domenic euro	LOT TO	sup comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	Valore venale intero bene euro	quota LOTTO -1- euro
T	proprietà per 510/1000	vai Terminio	15	265	semin arbor		1	733	8,71	1	733,00	50 €	36 650 €	18 692 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO - 1 - IN C.T.</b>													<b>189 400 €</b>	

**Calcolo valore di mercato - LOTTO NR. 2-**

tipo cata-sto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita	LOT TO	<sup>sup</sup> comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	a dedurre importo per regolarizzaz	valore LOTTO -2- euro
F	proprietà per 1000/1000	via Termino nr. 54	15	266	7	C/1	4	40 mq	291,28	2	46,39	1 100 €	4 000 €	47 029 €
tipo cata-sto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	qualità		Classe	consistenza	rendita domenic	LOT TO	<sup>sup</sup> comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	Valore venale intero bene euro	quota LOTTO -2- euro
T	proprietà per 117/1000	vai Termino	15	265	semin arbor		1	733	8,71	2	733,00	50 €	36 650 €	4 288 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO - 2 - IN C.T.</b>														<b>51 300 €</b>

**Calcolo valore di mercato - LOTTO NR. 3 –**

tipo cata-sto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita	LOT TO	<sup>sup</sup> comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	a dedurre importo per regolarizzaz	valore LOTTO -3- euro
F	proprietà per 1000/1000	via Termino nr. 54/a	15	266	8	C/1	4	83 mq	604,41	3	98,57	1 100 €	9 000 €	99 427 €
tipo cata-sto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	qualità		Classe	consistenza	rendita domenic	LOT TO	<sup>sup</sup> comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	Valore venale intero bene euro	quota LOTTO -3- euro
T	proprietà per 240/1000	vai Termino	15	265	semin arbor		1	733	8,71	3	733,00	50 €	36 650 €	8 796 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO - 3 - IN C.T.</b>														<b>108 200 €</b>

**Calcolo valore di mercato - LOTTO NR. 4 –**

tipo cata-sto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita	LOT TO	<sup>sup</sup> comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	a dedurre importo per regolarizzaz	valore LOTTO -4- euro
F	proprietà per 1000/1000	via Termino snc	15	267		C/6	7	101 mq	114,76	4	92,02	450 €	750 €	40 659 €
tipo cata-sto	Titolarità	ubicazione	Foglio	parti cella	qualità		Classe	consistenza	rendita domenic	LOT TO	<sup>sup</sup> comm.le complessiva mq	Valore unitario €/mq	Valore venale intero bene euro	quota LOTTO -4- euro
T	proprietà per 133/1000	vai Termino	15	265	semin arbor		1	733	8,71	4	733,00	50 €	36 650 €	4 874 €
<b>TOTALE VALORE LOTTO - 4 - IN C.T.</b>														<b>45 500 €</b>

### Calcolo valore Locazione

tipo cata-sto	Titolarità	ubicazione  Avellino	Foglio	part.lla	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita	LOT TO	sup comm.le totale mq	locazione valore unitario €/mq	Valore locazione mensile €	valore locazione annuo €
F	proprietà per 1000/1000	via Terminio nr. 54	15	266	7	C/1	4	40 mq	291,28	<b>2</b>	46,39	5 €	232 €	2.784 €
F	proprietà per 1000/1000	via Terminio nr. 54/a	15	266	8	C/1	4	83 mq	604,41	<b>3</b>	98,57	5 €	493 €	5.914 €

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica (*allegato nr. 12a-12b-12c-12d*).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso codesto Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Avellino, 18/04/2025

**IL C.T.U.**  
 GEOMETRA GALLO VINCENZO