



Tribunale di Avellino
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare nr. 121/2022 R.G. Es. Imm.

Promossa da

*****contro*****

BENI PIGNORATI:

Siti nel Comune di Avellino

al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142

- sub 3-4-8 (lotto nr. 1)- abitazione-
- sub 5(lotto nr. 2)- ufficio -
- sub 6(lotto nr. 3)- ufficio -
- sub 11-12. (lotto nr. 4)- locale commerciale -
- sub 13..... (lotto nr. 5) - locale commerciale -
- sub 14..... (lotto nr. 6) - locale 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.....	7
§ 4. – Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita	7
§ 5 – Titolarità.....	10
§ 6 – Gravami.....	11
§ 7 – DESCRIZIONE DEI BENI:	
§ 7.a - Lotto nr. 1 sub 3-4-8 (lotto nr. 1)-	12
- <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 sub 5 (lotto nr. 2)-	17
- <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 sub 6 (lotto nr. 3)-	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>	

- regolarità urbanistica	
§ 7.d - Lotto nr. 4 <i>sub 11-12 (lotto nr. 4)</i> -	24
- descrizione	
- caratteristiche costruttive prevalenti	
- stato conservativo	
- parti comuni	
- consistenza	
- stato di occupazione	
- confini	
- dati catastali	
- regolarità urbanistica	
§ 7.e - Lotto nr. 5 <i>sub 13 (lotto nr. 5)</i> -	28
- descrizione	
- caratteristiche costruttive prevalenti	
- stato conservativo	
- parti comuni	
- consistenza	
- stato di occupazione	
- confini	
- dati catastali	
- regolarità urbanistica	
§ 7.f - Lotto nr. 6 <i>sub 14 (lotto nr. 6)</i> -	32
- descrizione	
- caratteristiche costruttive prevalenti	
- stato conservativo	
- parti comuni	
- consistenza	
- stato di occupazione	
- confini	
- dati catastali	
- regolarità urbanistica	
§ 8 – Valorizzazione dei beni	35
- Lotto nr. 1	
- Lotto nr. 2	
- Lotto nr. 3	
- Lotto nr. 4	
- Lotto nr. 5	
- Lotto nr. 6	
§ 9 - Schema riassuntivo Valorizzazione beni	43
§ 10 – Determinazione canoni di locazione dei beni.....	44

Elenco Allegati

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione:

- all. 1) Verbale di conferimento incarico*
- all. 2) Comunicazioni inizio operazioni peritali*
- all. 3a) Verbale di sopralluogo del 04/08/2023*
- all. 3b) Verbale di sopralluogo del 06/06/2023*
- all. 3c) Verbale di sopralluogo del 03/05/2024*
- all. 4a) Proroghe e solleciti per accesso immobili*
- all. 4b) Istanza formale di accesso agli atti per reperimento atti Comune*
- 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. 5e) Rilievo stato di fatto – lotto nr. 5-*
- all. 5f) Rilievo stato di fatto – lotto nr. 6-*
- 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. 6e) Documentazione fotografica – lotto nr. 5-*
- all. 6f) Documentazione fotografica – lotto nr. 6-*
- 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. 7e) Ispezioni Ipotecarie - lotto nr. 5 –*
- all. 7f) Ispezioni Ipotecarie - lotto nr. 6 –*
- all. 7g) Ispezioni Ipotecarie – note trascrizione ed iscrizione –*
- all. 8a) Estratto di mappa - planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 1 -*
- all. 8b) Planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 2 –*
- all. 8c) Planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 3 –*
- all. 8d) Planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 4 –*

all. 8e) Planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 5 –

all. 8f) Planimetria unità urbana - Visura catastale storica- lotto nr. 6 –

all. 8g) Elaborati planimetrici storici

all. 9a) Concessione Edilizia principale

Concessione Edilizia

Elaborato grafico allegato alla C.E.

Nota Genio Civile deposito progetto strutture

Atto di asservimento unilaterale

Certificato di Agibilità

Certificato di collaudo statico

all. 9b) Sanatoria sottotetto

Concessione in sanatoria

Perizia giurata ed elaborato grafico

all. 10) Atto di provenienza e atti modifica ragione sociale e trasformazione società

all. 11a) Scheda sintetica lotto nr. 1

all. 11b) Scheda sintetica lotto nr. 2

all. 11c) Scheda sintetica lotto nr. 3

all. 11d) Scheda sintetica lotto nr. 4

all. 11e) Scheda sintetica lotto nr. 5

all. 11f) Scheda sintetica lotto nr. 6

all. 12) Relazione di stima oscurata;

all. 13a) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 1

all. 13b) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 2

all. 13c) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 3

all. 13d) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 4

all. 13e) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 5

all. 13f) Scheda sintetica oscurata lotto nr. 6

all. 14) 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**, a seguito di rinuncia del precedente professionista, nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del 05/04/2023 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 04/05/2023 la data per il primo accesso agli immobili, comunicazione avvenuta a mezzo posta certificata ai legali degli interessati ed a mezzo raccomandata A.R. agli occupanti gli immobili (vedi allegato nr. 2).

Al giorno fissato, alle ore 9,30, iniziarono le operazioni peritali con accesso parziale agli immobili ipotecati con la presenza dell'avvocato *****legale dell'esecutato e del custode giudiziario avv. *****e di *****occupante di parte degli immobili. L'accesso avvenne solo per i sub 11-12-13-14 mentre per i sub 3-4-8 non fu possibile per assenza dell'occupante per i sub 5-6 per mancanza di chiavi di accesso oltre alla presenza di mobilio che ostruivano i due accessi. La data fissata per il secondo sopralluogo fu fissata per il giorno 06/06/2023 comunicazione avvenuta dal custode giudiziario a mezzo posta certificata ai legali degli interessati ed a mezzo raccomandata A.R. all'occupante dei sub 3-4-8. Al giorno prefissato, alle ore 9,30, si effettuò il secondo sopralluogo, relativamente alle uu.ii. individuate ai sub 3-4-8, con la presenza del Custode Giudiziario e dell'occupante degli immobili sig.ra *****. Non fu possibile accedere alle uu.ii. individuate ai sub 5 e 6 in mancanza del debitore. Successivamente il debitore fu contattato per consentire accesso alle suddette uu.ii., non occupate, lo stesso dichiarava di non essere in possesso delle chiavi di accesso, più volte sollecitato a provvedere all'accesso non si ebbe riscontro positivo.

Indi si richiedeva al G.E. provvedimento di autorizzazione all'accesso forzoso all'immobile che veniva emesso in data 10/11/2023. Si sollecitò il creditore procedente ad individuare Impresa o fabbro per consentire l'apertura forzosa dei due portoni, fu scelta l'impresa *****.

Il Custode Giudiziario fissò la data di accesso per il giorno 03/05/2024, comunicazione avvenuta a mezzo posta certificata ai legali degli interessati.

Al giorno fissato, alle ore 15,00, si effettuò il terzo sopralluogo per il completamento della visione dell'intero compendio con la presenza delle Forze dell'Ordine e con l'assistenza dell'impresa che consentì l'apertura delle due porte blindate di accesso ai sub 5 e 6.

Per quanto innanzi il sottoscritto C.T.U. ha richiesto in più fasi la proroga sui termini di deposito della consulenza tecnica (*allegato nr. 4a*).

Nel corso dei tre sopralluoghi il C.T.U. procedeva al rilievo metrico (*vedi allegati nrr. 5a-5b-5c-5d-5e-5f*) e fotografico (*vedi allegati nrr. 6a-6b-6c-6d-6e-6f*) degli immobili oggetto d'esecuzione, con la continua presenza degli intervenuti.

§ 3. - ACCERTAMENTI EFFETTUATI

Lo scrivente in data 18/04/2023 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 (*allegati nrr. 8a-8b-8c-8d-8e-8f-8g*).

Si effettuavano nella stessa data le ispezioni ipotecarie (*allegati nrr. 7a-7b-7c-7d-7e-7f*).

Si presentava in data 05/05/2023 documento inerente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c..

Si faceva richiesta, in data 23/05/2023, all'Ufficio Tecnico del Comune di Avellino, della documentazione urbanistica relativa agli immobili di che trattasi, venivano estratte le documentazioni richieste (*vedi allegati nrr. 9a – 9b*).

Si acquisiva in data 23/05/2023 copia dell'atto di provenienza presso l'archivio notarile, in data 26/09/2024 estratto alla camera commercio dell'atto modifica ragione sociale e dell'atto di trasformazione di società presso il notaio Benigni (*allegato nr. 10*).

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

Gli immobili oggetto d'esecuzione, trovano all'interno di un edificio condominiale a destinazione mista in parte ad uso commerciale/terziario ed in parte ad uso abitativo, sito in Avellino alla via Camillo Renzi nrr. 28-30-32-34-36-38, che vengono così in appresso descritti:

- un appartamento, sito al piano primo e secondo;
- due locali commerciali posti al piano terra;
- due uu.ii. a destinazione ufficio posti al piano primo;
- un locale deposito posto al piano interrato.

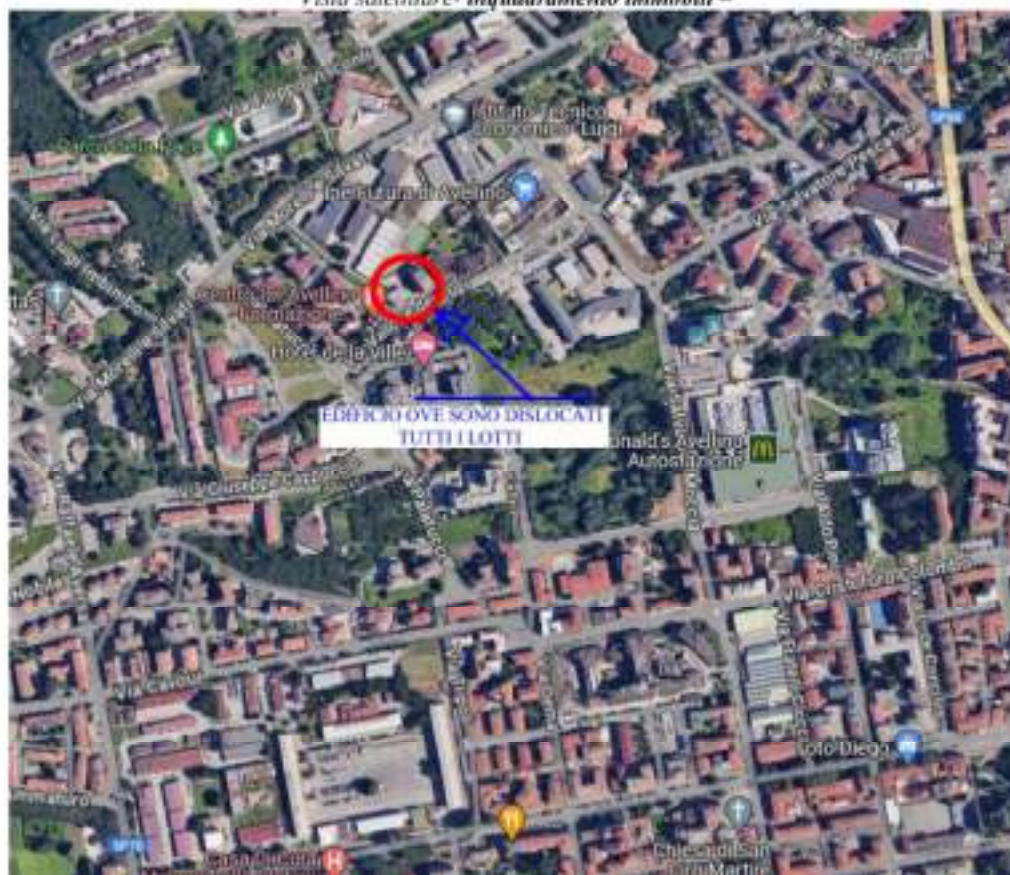
Detti immobili, l'unità abitativa i due uffici i due locali commerciali ed il locale deposito, sono totalmente autonomi tra loro, posti all'interno dello stesso fabbricato condominiale ma con accessi

indipendenti. Si ritiene, quindi, di suddividere il compendio in un numero di sei distinti lotti, come innanzi individuati nella seguente tabella.

tipo catasto	Titolarietà	ubicazione Avellino	Foglio	part.lla	sub	Categ.	Classe	consistenza	rendita	piano	Destinazione	LOTTO
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	3	A/10	2	5 vani	1420,26	1	Appartamento	1
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	4	A/10	2	5,5 vani	1562,28	1	Appartamento	1
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	8	A/2	7	4 vani	413,17	2	Appartamento	1
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	5	A/10	2	4 vani	1136,21	1	Ufficio	2
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	6	A/10	2	5 vani	1420,26	1	Ufficio	3
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	11	C/2	7	140 mq	180,76	T	locale commerciale	4
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	12	C/1	5	125 mq	1265,32	T	locale commerciale	4
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	13	C/1	5	206 mq	2085,25	T	locale commerciale	5
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	14	C/2	7	880 mq	1136,20	S1	Deposito	6

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI - LOTTI 1-2-3-4-5-6

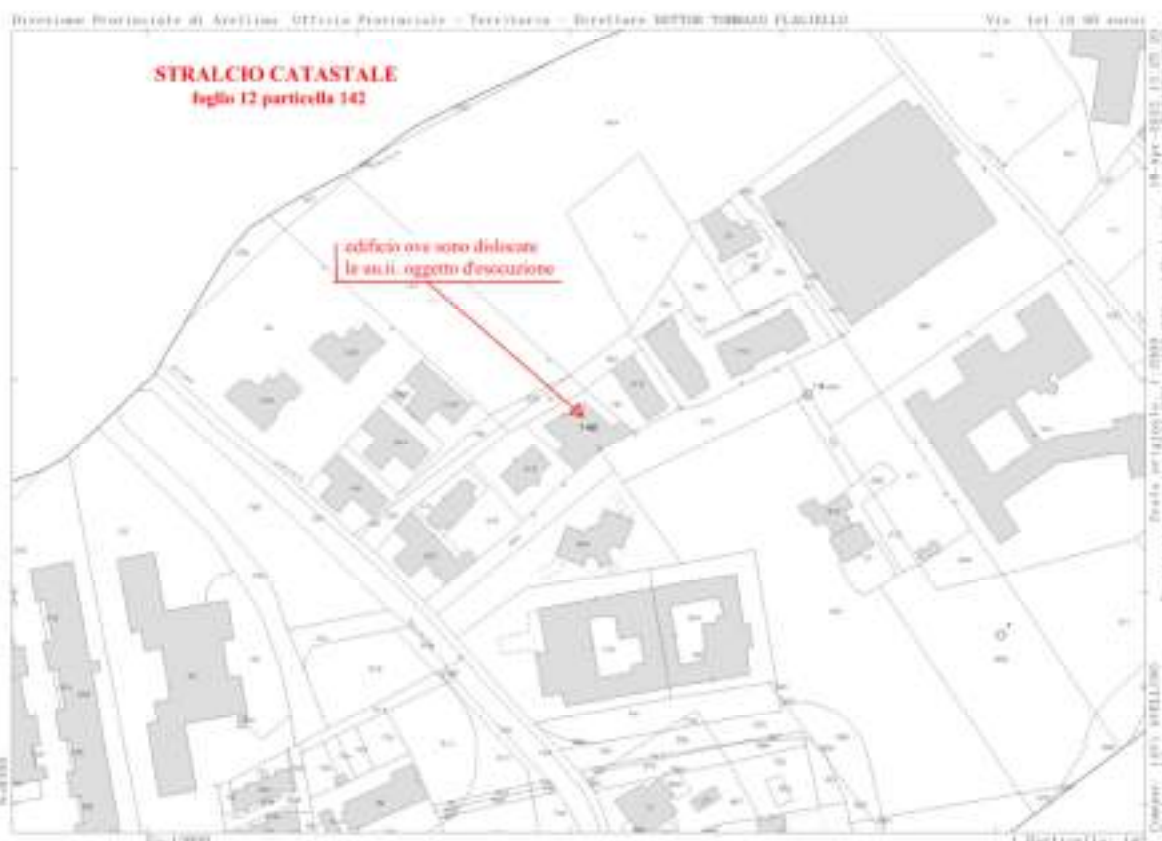
Vista satellitare- inquadramento immobili -



Vista satellitare- Inquadramento immobile –



Stralcio di mappa catastale - foglio 12 particella 142



§ 5. – TITOLARITÀ

Lotti nrr. 1-2-3-4-5-6

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento, come innanzi individuati, sono pervenuti all'esecutato, in piena proprietà 1000/1000, con i seguenti atti (vedi all. 10):

- *Atto di compravendita a favore della società "*****", per notar Edgardo Pesiri da Montoro Sup. (Av) del 17/12/1990, rep. nr. 18.557 racc. nr. 6178 trascritto in Avellino il 29/12/1990 nrr.16340/14056 (acquisto suolo sul quale fu realizzato l'intero fabbricato ove sono poste le uu.li. oggetto d'esecuzione);*
- *Atto di variazione di denominazione da "*****" a "*****", autenticato nelle firme dal Notaio Giordano Vincenzo, in Avellino in data 30/08/2007, nr rep. 83940, ivi registrato il 20/09/2007 nr. 5016 iscritto presso la competente CCIAA in data 09/10/2009 protocollo nr. 15319/2007;*
- *Atto di trasformazione di società da "*****" a "*****" per notar Roberta Benigni da Chiusano San Domenico (Av) del 24/07/2015, rep. nr. 4.889 racc. nr. 2.949 trascritto in Avellino il 17/08/2015 nrr.12711/10724.*

PROVENIENZE VENTENNALI

Lotti nrr. 1-2-3-4-5-6

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
dal 17/12/1990 fino al 30/08/2007	*****	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		E. Pesiri	17/12/1990	18557	6178
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
	Avellino	29/12/1990	16340	14056	
dal 30/08/2007 al 24/07/2015	*****	<i>Variazione di denominazione</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		V. Giordano	30/08/2007	83940	
dal 24/07/2015 ad oggi	*****	<i>Atto di trasformazione Società</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		R. Benigni	24/07/2015	4889	2949
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
	Avellino	17/08/2015	12711	10724	

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. 1-2-3-4-5-6

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 Avellino hanno rivelato per ogni singolo lotto che:

- non risultano Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (per il solo lotto nr. 1 si rimanda al paragrafo "stato di occupazione" pag 15);
- risulta vincolo di inedificabilità a servizio del fabbricato sul suolo riportato in catasto foglio 12 part. 142, atto di asservimento unilaterale per notar Pesiri del 25/03/1992 registrato in Avellino il 26/03/1992 nr. 390 (vedi allegato nr. 9a);
- 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-e-f)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Avellino aggiornate al 18/04/2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Tutti i lotti nrr. 1-2-3-4-5-6

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE per la complessiva somma di euro 180.000 iscritta in Avellino il 29/11/2006 - Registro Particolare 4500 Registro Generale 24089, in favore della "*****" e contro "*****" in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Avellino in data 07/10/2006 nr. 1091/2006;
- IPOTECA GIUDIZIALE per la complessiva somma di euro 8.500 iscritta in Avellino il 06/02/2007 - Registro Particolare 408 Registro Generale 2933, in favore della "*****" e contro "*****" in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Padova in data 02/09/2005 nr. 4443/2005;
- IPOTECA GIUDIZIALE per la complessiva somma di euro 600.000 iscritta in Avellino il 04/08/2022 – nrr. 13442/1026, in favore di "*****" e contro "*****" in virtù di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Avellino in data 13/01/2016 nr. 110/2016;

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 21/10/2003 nr. rep. 23291, trascritto il 20/11/2003 ai nrr. 20271/16510 in favore di "*****" e contro "*****";
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 17/01/2007 nr. rep. 5/2007, trascritto il 17/03/2007 ai nrr. 5869/4471 in favore di "*****" e contro "*****";

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 21/11/2022 nr. rep. 3046/2022, trascritto il 05/12/2022 ai nrr. 20741/17516 in favore di "*****" e contro "*****" per il recupero della somma di euro 570.344,65 oltre interessi e spese.

Inoltre solo sui Lotti nrr. 4-5-6 (sub 11-12-13-14 ex sub 2 – vedi all. 8g) risultano le seguenti

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 05/10/2006 nr. rep. 3946, trascritto il 23/10/2006 ai nrr. 21304/15553 in favore di "*****" e contro "***** *****" per il recupero della somma di euro 6.943 oltre interessi e spese.

§ 7.a - Lotto nr. 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Appartamento ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142
- sub 3-4-8 – piani primo e secondo**

Trattasi di un appartamento ricadente all'interno di un edificio condominiale a destinazione mista, sito alla via Camillo Renzi al nr. 32. L'edificio condominiale si eleva per complessivi numero tre livelli fuori terra ed un piano interrato. Edificato nel 1992, ha una struttura portante in c.c.a. con finiture nella norma, non dotato di ascensore.

Lo stabile è sito in zona semicentrale del comune di Avellino, 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 Camillo Renzi.

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

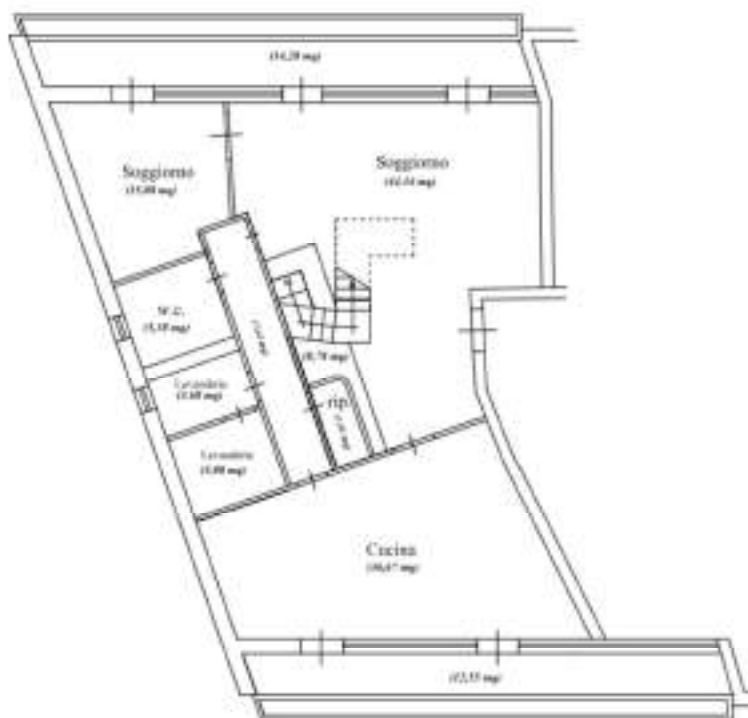
- *Al piano primo trovasi la zona giorno costituita da due soggiorni, una cucina, un disimpegno, un w.c., due vani lavanderia, un ripostiglio, due ampie balconate e di una scala interna per accesso al piano superiore destinato a zona notte;*
- *Al piano secondo trovasi la zona notte costituita da tre camere da letto e due w.c. oltre ad un balcone.*

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 3,15 ml.

Piano Primo – foglio 12 particella 142 sub 3-4

Piano Secondo – foglio 12 particella 142 sub 8



Appartamento			
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 3-4-8 (lotto nr. 1)</i>			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione d'uso	sup. utile residenziale calpestabili (mq)	sup. utile NON residenziale calpestabili (mq)
Primo	Soggiorno	44,34	
Primo	Soggiorno	15,08	
Primo	WC	5,38	
Primo	Lavanderia	3,68	
Primo	Lavanderia	5,08	
Primo	Disimpegno	7,63	
Primo	Ripostiglio	1,91	
Primo	Cucina	36,67	
Primo	Scala		8,78
Primo	Balcone		14,28
Primo	Balcone		12,55
Secondo	Letto	14,94	
Secondo	Letto	11,98	
Secondo	WC	4,21	
Secondo	Letto	21,20	
Secondo	WC	8,10	
Secondo	Disimpegno	14,04	
Secondo	Balcone		18,12
		sup. utile residenziale (mq)	sup. utile NON residenziale (mq)
TOTALE		194,24	53,73

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale ha struttura portante in c.c.a. realizzato nel 1992. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde.

La pavimentazione interna è in parquet escluso nei wc nella lavanderia ed in corrispondenza del livello cucina la pavimentazione è in ceramica. Le divisioni interne sono realizzate in tavole forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle smaltate. L'impianto elettrico è completo di fruti 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, il riscaldamento al piano terra è garantito dall'impianto a pavimento mentre al piano superiore i terminali sono in alluminio nei wc sono presenti termoarredi. Le porte interne sono in legno laccato, le invetriate esterne sono in alluminio preverniciato con vetro camera. I portoni d'ingresso all'abitazione sono del tipo blindato.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione è in perfette condizioni di manutenzione, sia nella parte riguardante gli impianti tecnologici che nella parte delle finiture (pavimenti, intonaci e tinteggiatura), lo stesso dicasi per gli infissi interni ed esterni. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. 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, ripostigli, ingressi, corridoi e simili ;
- b) della superficie dei balconi nella misura del 30%

Appartamento						
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 3-4-8 (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>	194,24	237,44	1	237,44	3,15	1-2
<i>Balconi</i>	53,73	53,73	0,3	16,12		1-2
Superficie convenzionale complessiva mq				253,5		

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto appartamento risulta allo stato **occupato sine titolo** dalla sig.ra ***** col suo nucleo familiare. Data occupazione non nota. Dall'occupante non è stata sottoscritta la modulistica predisposta dal Tribunale inerente la "dichiarazione del terzo occupante" con i relativi allegati bollette luce, gas telefono, certificato residenza storico, contratti di locazione o comodato d'uso gratuito etc.. La sig.ra ***** vanta un provvedimento giudiziale di assegnazione casa coniugale a seguito di separazione giudiziale, provvedimento non efficace in quanto il bene in oggetto non è mai stato intestato al coniuge ***** ed il provvedimento di assegnazione non risulta trascritto.

Si presume, comunque, che l'occupazione da parte della famiglia ***** avvenne in quanto lo stesso ***** in uno con i ***** erano gli unici soci della "*****" società che realizzò, su suolo di proprietà, il fabbricato oggetto della presente.

CONFINI

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

Al piano primo a nord/ovest e sud/ovest con vano scala condominiale e sub 5, nord/est e a sud/est con area esterna, al piano secondo nord/ovest col sub 7 a sud/ovest con sub 9 a nord/est e sud/est con area esterna.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	142	3		A/10	2	5 vani	69 mq	1420,26	1	
	12	142	4		A/10	2	5,5 vani	81 mq	1562,28	1	
	12	142	8		A/2	7	4 vani	98 mq	413,17	2	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** Sede in AVELLINO (AV)										1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, gli immobili sono immessi in mappa ma è necessario procedere alla variazione catastale con fusione dei sub 3-4-8 per la creazione di un'unica unità abitativa, oltre a modifiche riguardanti la diversa distribuzione interna. Per quanto innanzi, sarà a cura dell'acquirente presentare in catasto denuncia di variazione dell'unità immobiliare con la procedura DOCFA.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 600,00**.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Accenno strumento urbanistico vigente

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Avellino è il PUC approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1 del 15.01.2008 pubblicato sul B.U.R.C. n. 4 del 28.01.2008, nell'ambito del suddetto il fabbricato oggetto della presente ricade in "Zona B di impianto recente - zone consolidate residenziali indice di completamento $U_f = 1,00$ mq/mq o aree di rinnovo urbano art. 14-15".

Titoli abilitativi (vedi all. 9a-b)

Il fabbricato, ove sono dislocate le uu.ii. oggetto d'esecuzione, fu realizzato giusta Concessione Edilizia del 13/04/1992 nr. 6190 e successiva concessione edilizia in sanatoria nr. 495 rilasciata ai sensi della legge n. 724/94 in data 12/03/2003 (riguardante il cambio di destinazione d'uso, da superficie non residenziale ad abitazione delle uu.ii. riportate al N.C.E.U. ai sub 7-8-9).

Il deposito del progetto strutturale, ai sensi della Legge Regionale nr. 9 del 07/01/1983 e della Legge nr. 64 del 02/02/1974, veniva effettuato al Genio Civile di Avellino in data 29/06/1992 al nr. 35.061. Il collaudo statico a firma dell'ing. *****veniva depositato al Genio Civile di Avellino in data 19/07/1994 al nr. 35061.

Veniva rilasciato certificato di abitabilità in data 25/11/2002 nr. 69 del reg.

Non risulta a corredo della pratica l'Attestato di prestazione Energetica.

Opere abusive e loro sanabilità

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

- Difformità "sanabili"- *realizzazione di un appartamento al piano primo in luogo di un locale commerciale e fusione con l'appartamento al piano secondo regolarmente sanato con condono nr. 495/2003;*

Le difformità "sanabili" potranno essere sanate con la presentazione di una pratica di Permesso a Costruire in sanatoria .

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

- *pratica di Permesso a Costruire 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 € 15.000 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessionari e tecnici.

§ 7.b - Lotto nr. 2 –

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Ufficio ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 5 – piano primo*

Trattasi di una u.i. destinata ad ufficio sita in Avellino alla via Camillo Renzi al nr. 32, ricadente all'interno di un edificio condominiale a destinazione mista, la cui descrizione si rimanda al lotto nr. 1.

L'ufficio è posto al piano primo dello stabile ed è così composto:

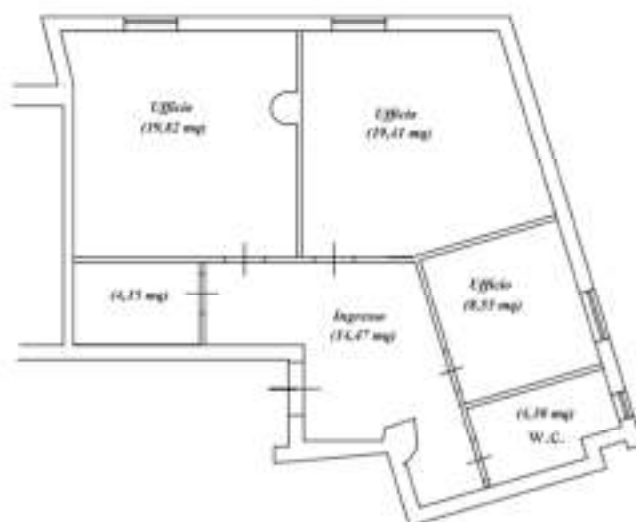
- *Da un ingresso, da tre vani destinati ad ufficio, un ripostiglio ed un wc;*

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

L'altezza interna utile è pari 3,15 ml .

Pianta piano primo

- **Lotto nr. 2 – ufficio riportato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 sub 5**



Ufficio			
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 5 (lotto nr. 2)</i>			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione d'uso	sup. utile calpestabili (mq)	altre superfici (mq)
Primo	<i>Ufficio</i>	19,82	
Primo	<i>Ufficio</i>	19,41	
Primo	<i>Ufficio</i>	8,55	
Primo	<i>Ripostiglio</i>	4,15	
Primo	<i>Ingresso</i>	14,47	
Primo	<i>WC</i>	4,30	
TOTALE		70,70	0,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale ha struttura portante in c.c.a. realizzato nel 1992. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde.

La pavimentazione interna è in ceramica. Le divisioni interne sono realizzate in tavelle forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle smaltate. L'impianto elettrico è completo di frutti mancano le placchette è da revisionare, l'impianto idrico-sanitario è presente ma mancano le apparecchiature sanitarie, l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo manca la caldaia murale ma sono presenti i terminali che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato, le invetriate esterne sono in alluminio preverniciato con vetro camera. Il portone d'ingresso all'ufficio è del tipo blindato da sostituire.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio necessita di un intervento di manutenzione, nella parte riguardante gli impianti tecnologici, con un intervento di revisione dell'impianto elettrico, sarà necessario installare sia la caldaia murale che le apparecchiature dei servizi igienico-sanitari, oltre a lavori di tinteggiatura delle pareti e dei soffitti. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. 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

Ufficio						
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 5 (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>Ufficio</i>	70,70	82	1	82,00	3,15	<i>1</i>
Superficie convenzionale complessiva mq				82,00		

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risulta allo stato "libero".

Il portone d'ingresso all'ufficio è al momento ostruito da suppellettili posti sul pianerottolo della scala condominiale.

CONFINI

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

a nord/ovest col sub 6, a sud/est e sud/ovest con area esterna, a nord/est con sub 4 e vano scala condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	<i>12</i>	<i>142</i>	<i>5</i>		<i>A/10</i>	<i>2</i>	<i>4 vani</i>	<i>83 mq</i>	<i>1136,21</i>	<i>1</i>	
INTESTATARIO								Codice Fiscale	Quota		
***** Sede in AVELLINO (AV)									1000/1000		

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente censito al N.C.E.U..

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Per l'accenno allo strumento urbanistico vigente, che va a disciplinare la zona omogenea in cui ricade il bene e l'elenco dei titoli abilitativi si rimanda a quanto descritto nel lotto 1.

Non risulta a corredo della pratica l'Attestato di prestazione Energetica.

Opere abusive e loro sanabilità

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

- Difformità "sanabili"- *realizzazione di un ufficio al piano primo ove era previsto un locale commerciale;*

Le difformità "sanabili" potranno essere sanate con la presentazione di una pratica di Permesso a Costruire in sanatoria .

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

- *pratica di Permesso a Costruire 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 € 7.500 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessionari e tecnici.

§ 7.c - Lotto nr. 3 –

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *Ufficio ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 6 – piano primo*

Trattasi di una u.i. destinata ad ufficio sito in Avellino alla via Camillo Renzi al nr. 32, ricadente all'interno di un edificio condominiale a destinazione mista, la cui descrizione si rimanda al lotto nr. 1.

L'ufficio è posto al piano primo dello stabile ed è così composto:

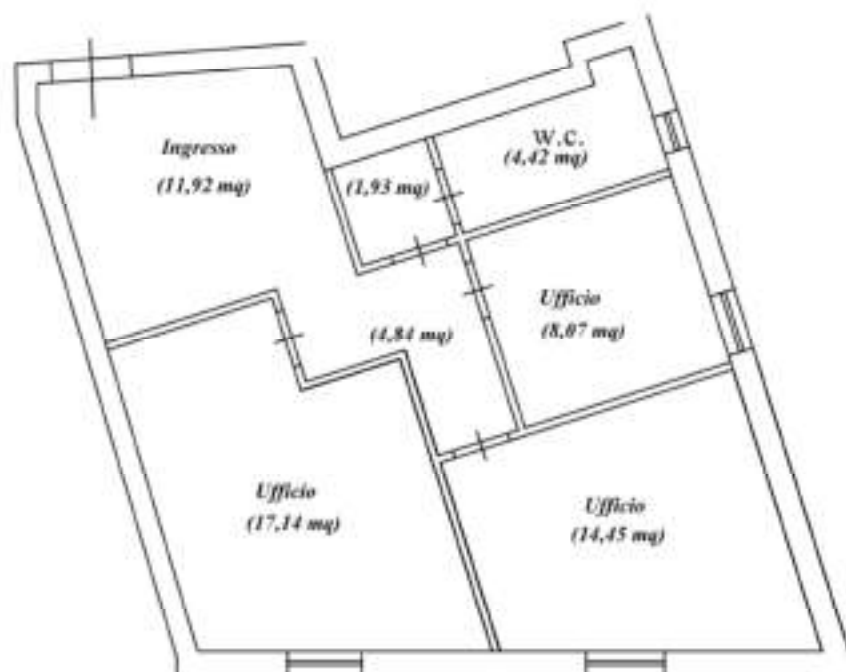
- *Da un ingresso, da tre vani destinati ad ufficio ed un wc;*

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

L'altezza interna utile è pari 3,15 ml.

Pianta piano primo

- Lotto nr. 3 – ufficio riportato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 sub 6



Ufficio			
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 6 (lotto nr. 3)</i>			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione d'uso	sup. utile calpestabili (mq)	altre superfici (mq)
Primo	Ufficio	17,14	
Primo	Ufficio	14,45	
Primo	Ufficio	8,07	
Primo	Disimpegno	4,84	
Primo	Ingresso	11,92	
Primo	WC	4,42	
Primo	anti-WC	1,93	
TOTALE		62,77	0,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale ha struttura portante in c.c.a. realizzato nel 1992. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde.

La pavimentazione interna è in ceramica. Le divisioni interne sono realizzate in tavelle forate, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle smaltate. L'impianto elettrico è completo di frutti è da revisionare, 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 manca la caldaia murale ma sono presenti i terminali che sono in alluminio. Le porte interne sono in legno laccato, le invetriate esterne sono in alluminio preverniciato con vetro camera. Il portone d'ingresso all'ufficio è del tipo blindato da sostituire.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio necessita di un intervento di manutenzione, nella parte riguardante gli impianti tecnologici revisione impianto elettrico, montaggio caldaia e tinteggiatura. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. 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

Ufficio						
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 6 (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>
<i>Ufficio</i>	62,77	74	1	74,00	3,15	1
Superficie convenzionale complessiva mq				74,00		

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risulta allo stato "libero".

Il portone d'ingresso all'ufficio è al momento ostruito da suppellettili posti sul pianerottolo della scala condominiale.

CONFINI

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

a nord/ovest con area scoperta, a sud/ovest con area esterna, a sud/est con sub 5, a nord/est con vano scala condominiale.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	12	142	6		A/10	2	5 vani	74 mq	1420,26	1	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** Sede in AVELLINO (AV)										1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Per l'accenno allo strumento urbanistico vigente, che va a disciplinare la zona omogenea in cui ricade il bene e l'elenco dei titoli abilitativi si rimanda a quanto descritto nel lotto 1.

Non risulta a corredo della pratica l'Attestato di prestazione Energetica.

Opere abusive e loro sanabilità

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

- Difformità "sanabili"- *realizzazione di un ufficio al piano primo ove era previsto un locale commerciale;*

Le difformità "sanabili" potranno essere sanate con la presentazione di una pratica di Permesso a Costruire in sanatoria .

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

- *pratica di Permesso a Costruire 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 € 7.500 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori e tecnici.

§ 7.d - Lotto nr. 4 -

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Locale commerciale ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 11-12- piano terra**

Trattasi di una u.i. destinata a locale commerciale sito in Avellino alla via Camillo Renzi al nr. 34-36, ricadente all'interno dell'edificio condominiale a destinazione mista, la cui descrizione si rimanda al lotto nr. 1.

I locali sono posti al piano terra dello stabile e sono così composti:

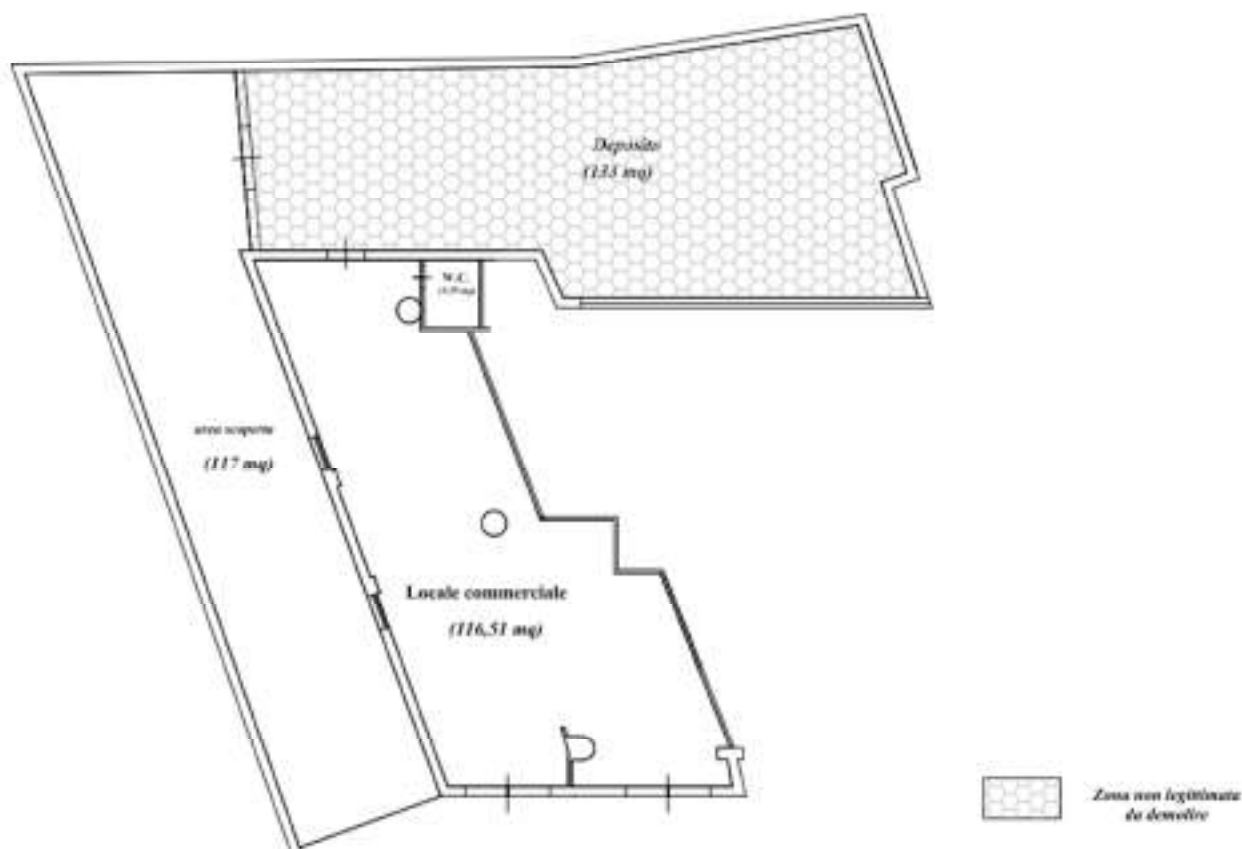
- *Un vano adibito all'esposizione ed alla vendita, un wc, un deposito non legittimato da demolire e da un'area scoperta;*

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

L'altezza interna utile è pari 3,20 ml .

Pianta Piano Terra

- **Lotto nr. 4 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 sub 11-12**



Locale Commerciale			
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 11-12 (lotto nr. 4)</i>			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione d'uso	sup. utile calpestabili (mq)	altre sup. (mq)
Terra	<i>Locali vendita</i>	116,51	
Terra	<i>WC</i>	3,59	
Terra	<i>Deposito</i>		133,00
Terra	<i>Area scoperta</i>		117,00
TOTALE		120,10	250,00

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale ha struttura portante in c.c.a. realizzato nel 1992. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde.

Locale adibito ad attività commerciale sub 12

La pavimentazione interna è in ceramica. Le divisioni interne sono realizzate in tavelle forate/cartongesso, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Le pareti dei bagni 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 assente. Le invetriate esterne sono in alluminio preverniciato.

Locale deposito sub 11

Trattasi di un locale adibito a deposito a servizio dell'attività commerciale sub 12, realizzato con struttura metallica poggiate in parte sul fabbricato principale ed in parte sul muro in c.c.a. di confine con viabilità pubblica. La pavimentazione è in gres, l'impianto elettrico è presente le rifiniture sono al rustico. Gli infissi sono in metallo. Il sub si completa con area esterna esclusiva delimitata da un muretto sormontato da ringhiera e da un cancello d'ingresso verso via C. Renzi.

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale si presenta in buone condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. 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
- b) nella superficie delle aree esterne nella misura del 10 %.

Locale commerciale						
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 11-12 (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>Locale commerciale</i>	120,10	133,00	1	133,00	3,20	<i>T</i>
<i>Deposito *</i>		133,00	0,1	13,30		<i>T</i>
<i>Area scoperta</i>		117,00	0,1	11,70		<i>T</i>
Superficie convenzionale complessiva mq				158,0		

* Il deposito dovrà essere demolito in quanto realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo urbanisticamente "non sanabile", il coefficiente applicato è pari a quello dell'area esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risulta allo stato *occupato sine titolo* dal sig. ***** all'interno del quale lo stesso conduce un'attività commerciale per forniture materiali edili. Data occupazione non nota. Dall'occupante non è stata sottoscritta la modulistica predisposta dal Tribunale inerente la "dichiarazione del terzo occupante" con i relativi allegati bollette luce, gas telefono, contratti di locazione o comodato d'uso gratuito etc. Si presume che l'occupazione è intervenuta in quanto ***** in uno con i ***** erano gli unici soci della "*****" società che realizzò, su suolo di proprietà, il fabbricato oggetto della presente.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:
a nord/ovest con area scoperta condominiale, a sud/ovest con vano scala condominiale e sub 13, a sud/est con strada pubblica, a nord/est con particella 195.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	142	12		C/1	5	125 mq	137 mq	1265,32	T	
	12	142	11		C/2	7	140 mq	165 mq	180,76	T	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** Sede in AVELLINO (AV)										1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa e rappresenta lo stato di fatto. Ma il sub 11, deposito, è stato realizzato senza alcun Provvedimento

Autorizzativo ed è allo stato non sanabile, per quanto innanzi si dovrà procedere alla demolizione previa comunicazione al Comune e presentazione in catasto della denuncia di variazione per demolizione uu.ii. e costituzione di area esterna.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 600,00**.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Per l'accento allo strumento urbanistico vigente, che va a disciplinare la zona omogenea in cui ricade il bene e l'elenco dei titoli abilitativi si rimanda a quanto descritto nel lotto 1.

Non risulta a corredo della pratica l'Attestato di prestazione Energetica.

Opere abusive e loro sanabilità

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

- Difformità "sanabili"- *La Concessione edilizia prevedeva al piano terra la creazione di un solo locale commerciale, mentre allo stato risultano due locali commerciali;*
- Difformità "non sanabili"- *E' stato realizzato un locale deposito di circa 133 mq in aderenza al locale commerciale, senza alcun provvedimento autorizzativo;*

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

Per le difformità "non sanabili" si dovrà procedere, previa comunicazione al Comune, alla demolizione del manufatto (deposito di 133 mq) costituito da un tettoia metallica poggiate sul fabbricato e sul muro di contenimento lungo la strada pubblica.

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 **€ 12.500** comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori, tecnici e per i lavori di demolizione e smaltimento materiali.

§ 7.e - Lotto nr. 5 –

Il lotto è formato dai seguenti beni:

– **Locale commerciale ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 13 – piano terra**

Trattasi di una u.i. destinata a locale commerciale sito in Avellino alla via Camillo Renzi al nr. 30, ricadente all'interno dell'edificio condominiale a destinazione mista, la cui descrizione si rimanda al lotto nr. 1.

I locali sono posti al piano terra dello stabile e sono così composti:

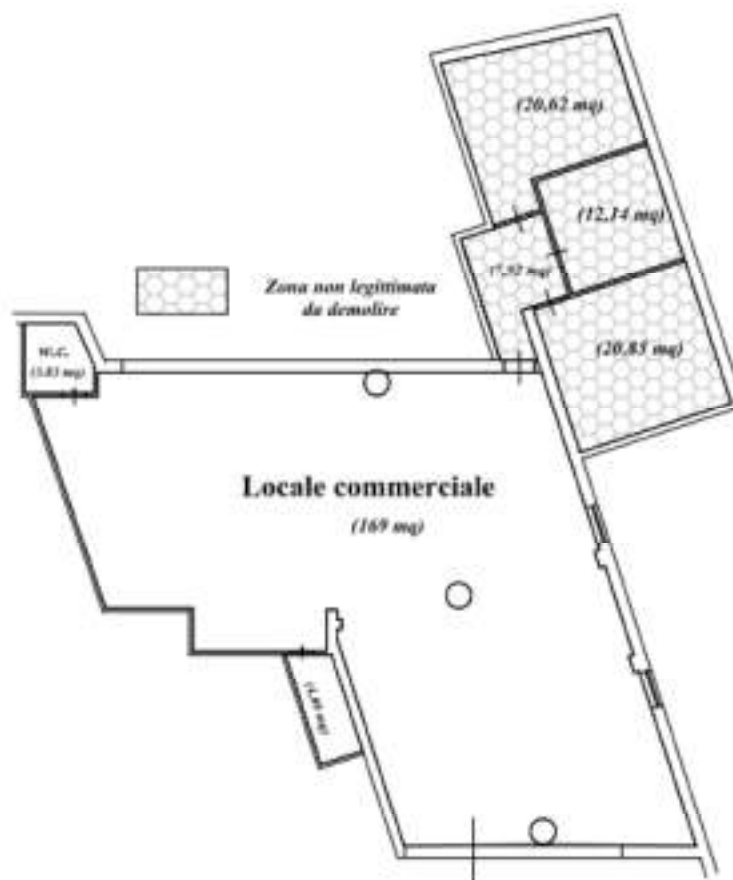
- *Un vano adibito all'esposizione ed alla vendita, un wc, un ripostiglio oltre a 4 vani attigui facenti parte di un corpo in aderenza al fabbricato non legittimato da demolire;*

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

L'altezza interna utile è pari 3,15 ml .

Pianta Piano Terra

- Lotto nr. 5 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 sub 13



Locale Commerciale			
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 13 (lotto nr. 5)</i>			
QUADRO DELLE SUPERFICI AL NETTO DELLE TOMPAGNATURE			
Piano	Destinazione d'uso	sup. utile calpestabili (mq)	altre sup. (mq)
Terra	<i>Locali vendita</i>	169,00	
Terra	<i>WC</i>	3,83	
Terra	<i>rip.</i>	4,00	
Terra	<i>Deposito</i>		20,85
Terra	<i>Deposito</i>		7,92
Terra	<i>Deposito</i>		12,14
Terra	<i>Deposito</i>		20,62
TOTALE		176,83	61,53

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale ha struttura portante in c.c.a. realizzato nel 1992. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde.

Locale adibito ad attività commerciale

La pavimentazione interna è in ceramica. Le divisioni interne sono realizzate in tavelle forate/cartongesso, intonacate a finitura liscia, tinteggiate. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle smaltate. L'impianto elettrico è completo di frutti, 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 assente. Le invetriate esterne sono in alluminio preverniciato.

Locale adibito a deposito

E' stato realizzato esternamente al fabbricato ed in aderenza un manufatto con struttura metallica poggiate in parte sul fabbricato principale ed in parte sul muro in c.c.a. di confine con viabilità pubblica (unitamente al sub 11) all'interno delle stesso venivano realizzati 3 locali adibiti a deposito essi sono intonacati e tinteggiati, pavimentati in ceramica ed è presente l'impianto elettrico .

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. 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
- b) nella superficie delle aree esterne nella misura del 10 %.

Locale commerciale						
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 13 (lotto nr. 5)</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>Locale commerciale</i>	176,83	195,00	1	195,00	3,15	<i>T</i>
<i>*Deposito</i>	61,53	72,00	0,1	7,20		<i>T</i>
Superficie convenzionale complessiva mq				202,2		

** Il deposito dovrà essere demolito in quanto realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo urbanisticamente "non sanabile", il coefficiente applicato è pari a quello dell'area esterna.*

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risulta allo stato *occupato sine titolo* dal sig. *****
 ***** all'interno del quale lo stesso ha depositato dei materiali relativi alla sua adiacente attività commerciale.

CONFINI

L'immobile oggetto della presente confina da nord in senso antiorario:
*a nord/ovest con area scoperta condominiale, a sud/ovest rampa accesso al garage e particella 419,
 a sud/est con strada pubblica, a nord/est con sub 11 e 12 e vano scala condominiale.*

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffiato
	12	142	13		C/1	5	206 mq	221 mq	2085,25	T	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** Sede in AVELLINO (AV)										1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente immesso in mappa e rappresenta lo stato di fatto. Ma il deposito costruito in adiacenza al fabbricato, è stato realizzato senza alcun Provvedimento Autorizzativo ed è allo stato non sanabile, per quanto innanzi si dovrà procedere alla demolizione previa comunicazione al Comune e presentazione in catasto della denuncia di variazione per demolizione uu.ii. e costituzione di area esterna.

Per la regolarizzazione catastale si stima un costo di complessivi **euro 600,00**.

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Per l'accenno allo strumento urbanistico vigente, che va a disciplinare la zona omogenea in cui ricade il bene e l'elenco dei titoli abilitativi si rimanda a quanto descritto nel lotto 1.

Non risulta a corredo della pratica l'Attestato di Prestazione Energetica.

Opere abusive e loro sanabilità

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

- Difformità "sanabili"- *La Concessione edilizia prevedeva al piano terra la creazione di un solo locale commerciale, mentre allo stato risultano due locali commerciali;*
- Difformità "non sanabili"- *E' stato realizzato un locale deposito di circa 72 mq lordi in aderenza al locale commerciale, senza alcun provvedimento autorizzativo;*

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

Per le difformità "non sanabili" si dovrà procedere, previa comunicazione al Comune, alla demolizione del manufatto costituito da una tettoia metallica poggiate sul fabbricato e sul muro di contenimento lungo la strada pubblica.

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 € 8.000 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori, tecnici e per i lavori di demolizione e smaltimento materiali.

§ 7.f - Lotto nr. 6 –

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Deposito ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 14 – piano interrato**

Trattasi di una u.i. destinata a deposito sito in Avellino alla via Camillo Renzi al nr. 28, ricadente all'interno dell'edificio condominiale a destinazione mista, la cui descrizione si rimanda al lotto nr. 1.

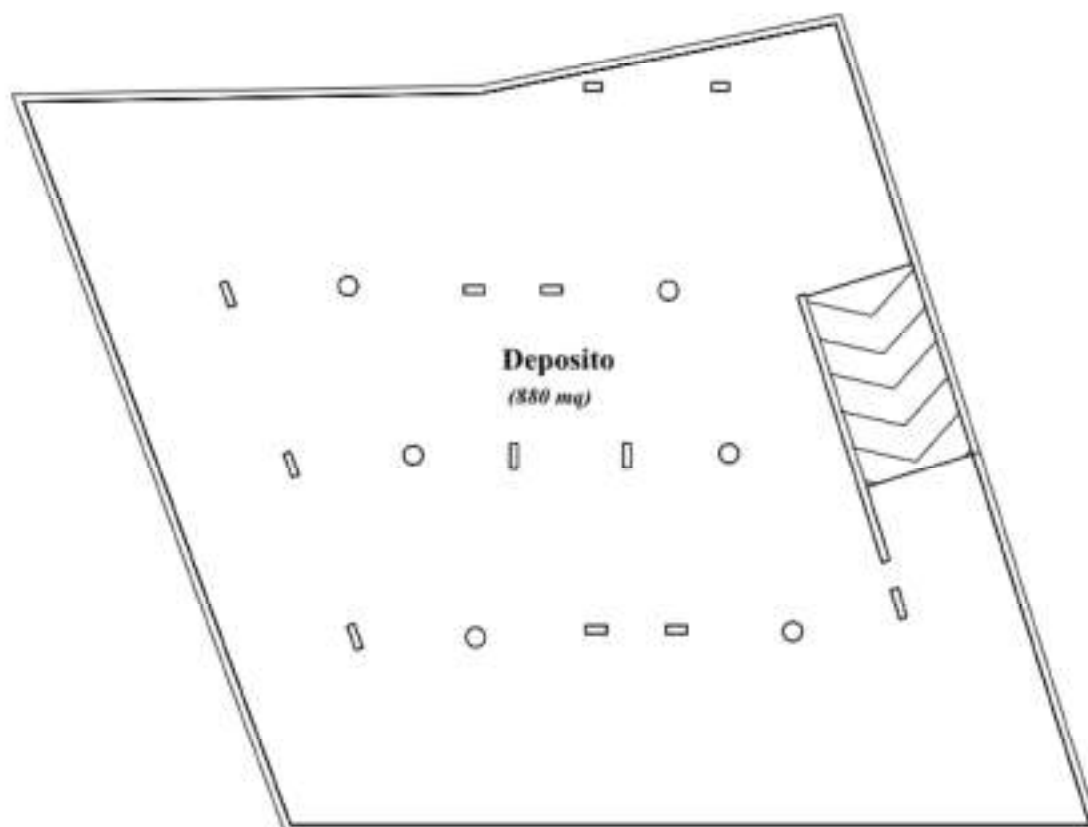
Il locale è posto al piano interrato dello stabile ed è composto da un unico vano avente una superficie 880 mq, si accede a mezzo di rampa posta verso via C. Renzi.

Si rimanda all'*allegato nr. 5f* per una migliore individuazione di quanto descritto.

L'altezza interna utile è pari 4,50 ml.

Pianta Piano Terra

- **Lotto nr. 6 – locale commerciale riportato al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 sub 14**



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio condominiale ha struttura portante in c.c.a. realizzato nel 1992. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, la copertura è del tipo a falde.

La pavimentazione interna è in cemento. Le rifiniture sono al rustico manca l'intonaco e la tinteggiatura. L'impianto elettrico è presente ma da revisionare. Gli infissi sono in metallo. E' presente un soppalco in ferro che dovrà essere rimosso realizzato senza un progetto strutturale.

STATO CONSERVATIVO

Il deposito necessita di un intervento manutenzione straordinaria. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le cui parti comuni riguardano la facciata e la copertura. 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

Locale commerciale						
<i>In catasto fabbricati al foglio 12 particella 142 sub 14 (lotto nr. 6)</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>	880,00	927,00	1	927,00	4,50	<i>S1</i>
Superficie convenzionale complessiva mq				927,00		

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo il suddetto immobile risulta allo stato *occupato sine titulo* dal sig. ***** all'interno del quale lo stesso ha depositato alcuni materiali relativi alla sua adiacente attività commerciale.

CONFINI

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

a nord/ovest con terrapieno, a sud/ovest rampa accesso al garage e terrapieno, a sud/est e a nord/est con terrapieno.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	142	14		C/2	7	880 mq	927 mq	1136,2	SI	
INTESTATARIO								Codice Fiscale		Quota	
***** Sede in AVELLINO (AV)										1000/1000	

Corrispondenza catastale

Ai fini dell'accertamento della conformità catastale, l'immobile è regolarmente censito al N.C.E.U..

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI STAGGITI

Per l'accenno allo strumento urbanistico vigente, che va a disciplinare la zona omogenea in cui ricade il bene e l'elenco dei titoli abilitativi si rimanda a quanto descritto nel lotto 1.

Opere abusive e loro sanabilità

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

- Difformità "non sanabili"- per ragioni di sicurezza - realizzazione di un soppalco all'interno del locale deposito, realizzato senza il prescritto progetto strutturale da depositare al Genio Civile;

Per le difformità "non sanabili" si dovrà procedere, previa comunicazione al Comune, alla demolizione del soppalco per ragioni statiche.

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

- pratica di CILA in Sanatoria ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;
- certificati rispondenza impianti.

Si preventiva un costo complessivo per la regolarizzazione pari ad € 5.000 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori, tecnici e per i lavori di demolizione e smaltimento materiali.

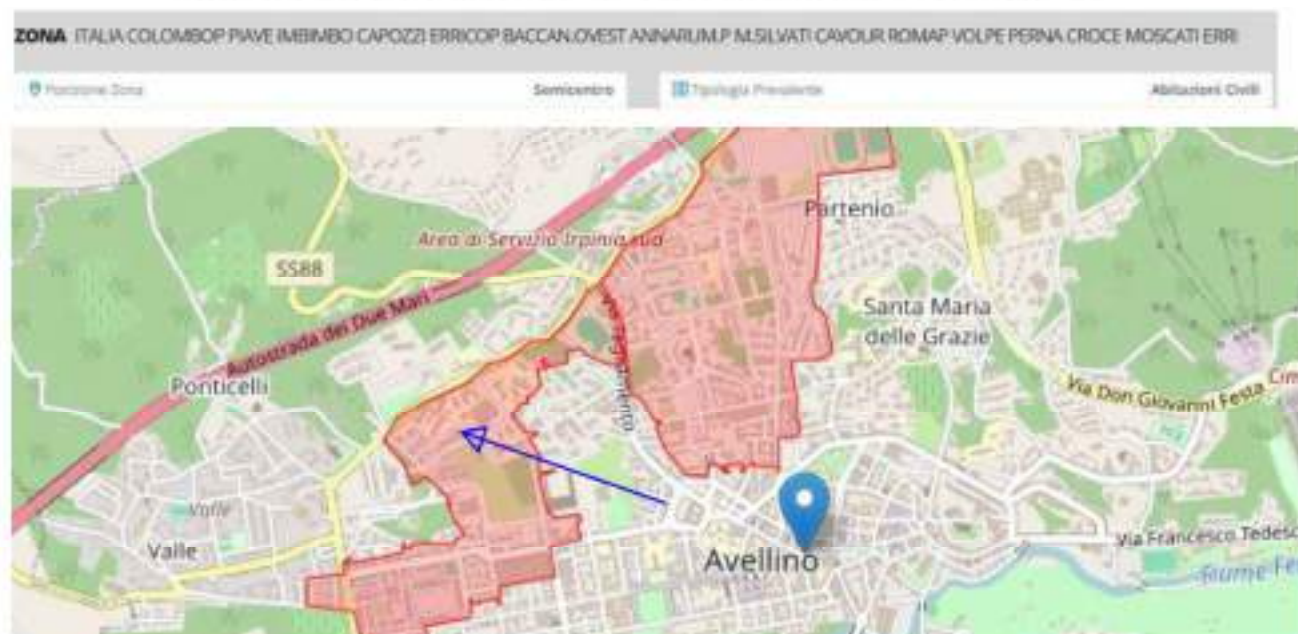
8. – VALORIZZAZIONE DEI BENI

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

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.082	Valore medio Euro 1.211	Valore massimo Euro 1.340



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro **940**

Valore medio

Euro **1.040**

Valore massimo

Euro **1.139**



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo

Euro **783**

Valore medio

Euro **927**

Valore massimo

Euro **1.071**



Magazzini

Valore minimo

Euro **534**

Valore medio

Euro **685**

Valore massimo

Euro **837**

QUOTAZIONI LOCAZIONI



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **3,15**

Valore medio

Euro **3,51**

Valore massimo

Euro **3,87**



Magazzini

Valore minimo

Euro **2,46**

Valore medio

Euro **3,13**

Valore massimo

Euro **3,80**



VALORI BANCA DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Semicentrale/ITALIA-COLOMBO(P)-PIAVE-UMBIMBO-CAPOZZI-ERRICO

Codice zona: CC AN, OVEST-ANNARUM (P)-M.SILVATI-CAVOUR-ROMA(P)-VOLPE-PE
 CROCE-MOSCATI-ERRI

Microzona: 3

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	Ottimo	1300	1550	L	4,1	5	L
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	3,2	5,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	750	1100	L	3,4	5	L
Magazzini	Ottimo	1100	1300	L	4,8	6,4	L
Negozi	Normale	850	1500	L	5,6	10	L
Negozi	Ottimo	1500	1850	L	8	11,5	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1300	1600	L	4,8	6,3	L
Uffici	Normale	1100	1300	L	3,9	5,1	L

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 Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 3-4-8 – piani primo e secondo

euro 1.400/mq di superficie commerciale (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

euro 3,5/mq per la locazione

**LOTTO Nr. 2 – Ufficio ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al
N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 5 – piano primo**

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

euro 3,9/mq per la locazione

**LOTTO Nr. 3 – Ufficio ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al
N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 6 – piano primo**

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

euro 3,9/mq per la locazione

**LOTTO Nr. 4 – Locale commerciale ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al
N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 11-12 – piano terra**

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

euro 4,1/mq per la locazione

**LOTTO Nr. 5 – Locale commerciale in Avellino alla via C. Renzi riportato al
N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 13 – piano terra**

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

euro 4,1/mq per la locazione

**LOTTO Nr. 6 – Deposito in Avellino alla via C. Renzi riportato al
N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 14 – piano interrato**

euro 530/mq di superficie commerciale (a cui vanno detratti i costi di regolarizzazione)

euro 2/mq per la locazione

Calcolo valore di mercato

LOTTO Nr. 1 – *Appartamento ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 3-4-8 – piani primo e secondo*

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -1- Appartamento in Avellino foglio 12 part.lla 142 sub 3-4-8	253,55	1400	354 970 €	100%	354 970 €
Valore di stima					354 970 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 15 000
Oneri regolarizzazione catastale					€ 600
Totale costo per regolarizzazioni					€ 15 600
Valore di Mercato					€ 339 370

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -1-** è pari ad **euro 339.370.**

LOTTO Nr. 2 – *Ufficio ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 5 – piano primo*

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -2- Ufficio in Avellino foglio 12 part.lla 142 sub 5	82,00	1100	90 200 €	100%	90 200 €
Valore di stima					90 200 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 7 500
Oneri regolarizzazione catastale					€ 0
Totale costo per regolarizzazioni					€ 7 500
Valore di Mercato					€ 82 700

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -2-** è pari ad **euro 82.700.**

LOTTO Nr. 3 – Ufficio ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al
 N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 6 – piano primo

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -3- Ufficio in Avellino foglio 12 part.Ila 142 sub 6	74,00	1100	81 400 €	100%	81 400 €
Valore di stima					81 400 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 7 500
Oneri regolarizzazione catastale					€ 0
Totale costo per regolarizzazioni					€ 7 500
Valore di Mercato					€ 73 900

Per quanto innanzi il valore stimato del lotto nr. -3- è pari ad euro 73.900.

LOTTO Nr. 4 – Locale commerciale ubicato in Avellino alla via C. Renzi riportato al
 N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 11-12 – piano terra

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -4- Locale commerciale in Avellino foglio 12 part.Ila 142 sub 11-12	158,00	1100	173 800 €	100%	173 800 €
Valore di stima					173 800 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 12 500
Oneri regolarizzazione catastale					€ 600
Totale costo per regolarizzazioni					€ 13 100
Valore di Mercato					€ 160 700

Per quanto innanzi il valore stimato del lotto nr. -4- è pari ad euro 160.700.

LOTTO Nr. 5 – *Locale commerciale in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 13 – piano terra*

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -5- Locale commerciale in Avellino foglio 12 part.lla 142 sub 13	202,20	1100	222 420 €	100%	222 420 €
Valore di stima					222 420 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 8 000
Oneri regolarizzazione catastale					€ 600
Totale costo per regolarizzazioni					€ 8 600
Valore di Mercato					€ 213 820

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -5-** è pari ad **euro 213.820.**

LOTTO Nr. 6 – *Deposito in Avellino alla via C. Renzi riportato al N.C.E.U. al foglio 12 part. 142 - sub 14 – piano interrato*

Quota in vendita 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto -6- Deposito in Avellino foglio 12 part.lla 142 sub 14	927,00	530	491 310 €	100%	491 310 €
Valore di stima					491 310 €
A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione					
regolarizzazione urbanistica, cert. impianti, agibilità, spese tecniche					€ 5 000
Oneri regolarizzazione catastale					€ 0
Totale costo per regolarizzazioni					€ 5 000
Valore di Mercato					€ 486 310

Per quanto innanzi il valore stimato del **lotto nr. -6-** è pari ad **euro 486.310.**

§ 9. – SCHEMA RIASSUNTIVO valorizzazione beni

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

Calcolo valore di mercato

tipo cata- sto	Titolarietà	ubicazione Avellino	foglio	parti cella	sub	Catag.	Class.	consi- stenza	rendita euro	LOT TO	mq conca- damento completiva mq	Valore unitario €/mq	a dedurre importo per regolarizzaz	valore euro
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	3	A/10	2	5 vani	1420,26	1				
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	4	A/10	2	5,5 vani	1562,28	1				
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	8	A/2	7	4 vani	413,17	1				
										1	253,55	1.400 €	15.600 €	339.370 €
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	5	A/10	2	4 vani	1136,21	2	82,00	1.100 €	7.500 €	82.700 €
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	6	A/10	2	5 vani	1420,26	3	74,00	1.100 €	7.500 €	73.900 €
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	11	C/2	7	140 mq	180,76	4				
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	12	C/1	5	125 mq	1265,32	4				
										4	158,00	1.100 €	13.100 €	160.700 €
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	13	C/1	5	206 mq	2085,25	5	202,20	1.100 €	8.600 €	213.820 €
F	proprietà per 1000/1000	via. C. Renzi	12	142	14	C/2	7	880 mq	1136,20	6	927,00	530 €	5.000 €	486.310 €

§ 10 – DETERMINAZIONE CANONI DI LOCAZIONE DEI BENI

Calcolo valore Locazione

sp. catastr.	Distretto	ubicazione	Foglio	part.lla	sub	Categ.	Classe	contenuto	rendita	LOT TO	mq comune totale mq	locazione valore antichità €/mq	valore locazione mensile €	valore locazione annuo €
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	3	A/10	2	5 vani	1420,26	1				
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	4	A/10	2	5,5 vani	1562,28	1				
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	8	A/2	7	4 vani	413,17	1				
										1	253,55	3,5 €	887 €	10 649 €
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	5	A/10	2	4 vani	1136,21	2	82,00	3,9 €	320 €	3 838 €
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	6	A/10	2	5 vani	1420,26	3	74,00	3,9 €	289 €	3 463 €
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	11	C/2	7	140 mq	180,76	4				
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	12	C/1	5	125 mq	1265,32	4				
										4	158,00	4,1 €	648 €	7 774 €
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	13	C/1	5	206 mq	2085,25	5	202,20	4,1 €	829 €	9 948 €
F	proprietà PNT 7000/1000	via. C. Renzi	12	142	14	C/2	7	880 mq	1136,20	6	927,00	2,0 €	1 854 €	22 248 €

Il contenuto della presente consulenza tecnica d'ufficio viene riassunto con una scheda sintetica (*allegato nr. 11a-11b-11c-11d-11e-11f*).

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, 09/10/2024

IL C.T.U.
 GEOMETRA GALLO VINCENZO