

**ALLEGATO NR. 10**

**C.T.U.**

**GEOM. GALLO VINCENZO**

Via P. P. da Pietrelcina nr. 143 - 83100 Avellino

Tel. 0825/1910087 – cell. 340/4663249

e- mail : vincenzogallo66@gmail.com

pec: vincenzo.gallo@geopec.it

**Tribunale di Avellino**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedura di Esecuzione Immobiliare**  
**nr. 49/2023 R.G. Es. Imm.**

**Giudice dell'esecuzione**  
dott.ssa PATRIZIA GRASSO

**PROMOSSA DA**

\*\*\*\*\*

rapp.ta dall'avv.to \*\*\*\*\*

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

**BENI PIGNORATI:**

Siti nel Comune di Calitri

- al N.C.E.U. al foglio 51 particella 254 sub 3-29 (lotto nr. 1)- abitazione-

- al N.C.E.U. al foglio 51 particella 227 sub 2 (lotto nr. 2)- loc. uso agricolo-

**SCHEDA**  
**SINTETICHE**  
**(OSCURATE)**

**BENI IN CALITRI (Av)**  
**- LOTTO NR. 1 –**  
**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Prospetto principale lungo via S. Canio



Cucina

**Identificazione dei beni oggetto di vendita:**

Trattasi di un appartamento sito in via Canio nrr. 16 e 18, posto al piano terra rispetto alla stessa via S. Canio, facente parte di un edificio per civile abitazione composto da quattro livelli di cui tre seminterrati ed uno interamente fuori terra (ove è dislocata l'uu.aa. in oggetto), con rifiniture di tipo normali. L'unità immobiliare de quo è costituita da una superficie commerciale pari a mq 106,00, composta da 4,5 vani catastali.

**Censita al N.C.E.U.:**

foglio **51** particella **254 sub 3** - Cat. A/4 - classe 3 -vani 3,5 – sup. cat. mq 78 - rendita euro 140,99;

**sub 29** - Cat. A/4 - classe 2 – vani 1 – sup cat. mq 28 - rendita euro 34,60;

**Confini:** da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: *a nord/ovest con via S. Canio a sud/ovest con abitazione adiacente a sud/est con vico Tomillo a nord/est con abitazione adiacente.*

**Descrizione sommaria del bene:**

Appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in muratura, realizzato ante 01/09/1967, oggetto di intervento di riparazione nel 1983 con i benefici della ex L. 219/81 avente una superficie utile calpestabile di 85,56 mq e accessoria di 6,66 mq (balcone).

**Pregi:**

Buona illuminazione naturale degli ambienti sul fronte di via Tomillo, rifiniture interne di tipo normale, sono presenti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento composto da termocamino e radiatori in alluminio, l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico, infissi in alluminio con vetro camera nei vani soggiorno e camera da letto, i restanti sono in legno.

**Stato conservativo e manutentivo:**

L'abitazione necessita di un intervento 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. Sono presenti tracce di infiltrazione provenienti dal manto di copertura. Per quanto riguarda le parti comuni e necessario procedere ad intervento di riparazione in copertura e dei canali di gronda, la facciata esterna necessita di un intervento di manutenzione.

**Caratteristiche della zona:** L'edificio è sito nel centro storico, non è possibile l'accesso diretto all'u.a. con auto, dovuto alla presenza di un reticolato di vicoli, è possibile comunque parcheggiare ad una distanza di circa 100 ml, i restanti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono garantiti, con presenza ad un raggio di circa 500 ml di tutti i servizi necessari alla residenza.

**Caratteristiche delle zone limitrofe:** centro storico

**Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:** Farmacia, Alimentari, Ufficio Postale, Bar, tabacchi.

#### Stato di possesso

Libero.

#### Proprietà

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*,  
diritto di piena proprietà per la quota 1/1 (reg. sep. dei beni)

#### Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- non risultano provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano altre limitazioni d'uso;
- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre ai vincoli come di seguito descritti.

#### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE nr. 14916/1086 del 02/09/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 08/05/2022 nr. rep. 2605/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (Ce) a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*;
- TRASCRIZIONE nrr. 9137/7614 del 19/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/04/2023 nr. rep. 4066 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (Ce) a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*.

#### Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

Si sono riscontrate delle difficoltà "sanabili"- per realizzazione di diversa distribuzione interna.

- Accertamento di conformità Catastale: *gli immobili sono immessi in mappa ma è necessario procedere alla variazione catastale con fusione dei sub 3 e 29 per creazione di un'unica unità abitativa con unico sub, oltre a modifiche riguardanti la diversa distribuzione interna.*

Costi previsti per conformità Tecnico-Urbanistica: € 2.400 comprensivi di costi esecutivi, comunali e tecnici.

Costi previsti per conformità Catastale: € 600 comprensivi di spese tecniche e tributi catastali.

#### Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: non risultano
- Spese condominiali: non risultano

#### Pratiche edilizie:

Il fabbricato di che trattasi è stato realizzato in data antecedente al 1967, è stato oggetto di intervento di riparazione a seguito dei danni subiti dal sisma "80", giusta Concessione Edilizia nr. 38 del 07/10/1983 e successiva variante nr. 85 del 04/12/1985, ultimazione dei lavori è intervenuta in data 24/12/1985, collaudo statico veniva depositato al Genio Civile di Avellino in data 07/04/1986 al nr. 2.277.

*Stato delle pratiche:* Si ravvisa la mancanza dei Certificati di Conformità degli Impianti, dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Certificato di Agibilità.

<b>Precedenti proprietari nel ventennio:</b>					
<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
Da oltre un ventennio fino al 06/4/2005	*****, piena proprietà 6/24	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		G. Cestone	30/09/1978	10737	
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	19/10/1978	12039	11027
	***** piena proprietà 2/24 ***** piena proprietà 2/24	<i>Successione</i>			
		<i>defunto</i>	<i>Data morte</i>	<i>data registr.</i>	<i>nr./vol.</i>
		*****	23/11/1980	09/11/1994	98/99
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	14/08/1995	11589	10012
	***** piena proprietà 8/24	<i>Donazione</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		V. Cestone	29/11/1994		
		<i>Trascrizione</i>			
<i>Presso</i>		<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
Avellino		21/12/1994	16626	14058	
***** , 6/24 usufrutto ***** , nuda proprietà 3/24 ***** , nuda proprietà 3/24	<i>Successione</i>				
	<i>defunto</i>	<i>Data morte</i>	<i>data registr.</i>	<i>nr./vol.</i>	
	*****	23/12/1995	22/06/1996	80/114	
	<i>Trascrizione</i>				
	<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
	Avellino	13/05/1999	7569	6314	
dal 06/04/2005 ad oggi	***** piena proprietà 1000/1000	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Capaldo Romana	06/04/2005	11488	2833
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
	Avellino	06/05/2005	8478	6394	

**Valore complessivo dell'immobile:**

Il valore di mercato stimato dell'immobile (quota pignorata 1000/1000) ivi compreso tutti i diritti è pari ad € **50.000** (diconsi cinquantamila,00 euro) .

Avellino, 17/01/2024

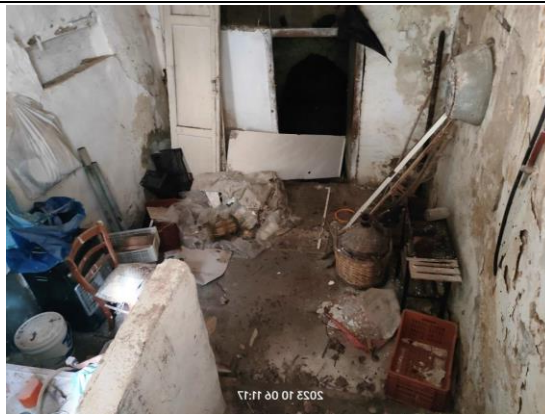
L'esperto



**BENI IN CALITRI (Av)**  
**- LOTTO NR. 2 –**  
**RILIEVO FOTOGRAFICO**



**Ingresso lungo via S. Canio**



**Interno del vano**

**Identificazione dei beni oggetto di vendita:**

Trattasi di un'unità immobiliare avente una destinazione ad uso rurale ricadente all'interno di un edificio condominiale, sito alla via S. Canio nr. 41, in pieno centro storico circondato da edifici disabitati ed in degrado. L'unità immobiliare de quo è costituita da una superficie commerciale pari a mq 43, composta da due locali uno adibito a stalla il secondo a fienile.

**Censita al N.C.E.U.:**

foglio **51** particella **227 sub 2** - Cat. A/6 - classe 3 -vani 1 – sup. cat. mq 43 - rendita euro 26,86;

**Confini:** da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa: *a nord/ovest con terrapieno a sud/ovest con altra uu.ii. adiacente a sud/est con via S. Canio a nord/est con altra uu.ii. adiacente.*

**Descrizione sommaria del bene:**

Locale avente una destinazione di tipo rurale (stalla-fienile), posto al piano terra, facente parte di un fabbricato condominiale avente struttura portante in muratura, realizzato ante 01/09/1967, avente una superficie commerciale di mq 43.

**Pregi:**

Posizione nel centro storico con accesso lungo via S. Canio.

**Stato conservativo e manutentivo:**

L'unità immobiliare è in completo abbandono da anni, è necessario un intervento importante di manutenzione straordinaria.

**Caratteristiche della zona:** L'edificio è sito nel centro storico, non è possibile l'accesso diretto all'u.a. con auto, dovuto alla presenza di un reticolato di vicoli, è possibile comunque parcheggiare

ad una distanza di circa 100 ml, i restanti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono garantiti, con presenza ad un raggio di circa 500 ml di tutti i servizi necessari.

**Caratteristiche delle zone limitrofe:** centro storico

**Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:** Farmacia, Alimentari, Ufficio Postale, Bar, tabacchi.

### Stato di possesso

Libero.

### Proprietà

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*,  
diritto di piena proprietà per la quota 1/1 (reg. sep. dei beni)

### Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- non risultano provvedimenti di assegnazione casa coniugale;
- non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;
- non risultano altre limitazioni d'uso;
- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre ai vincoli come di seguito descritti.

### Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE nr. 14916/1086 del 02/09/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da Decreto Ingiuntivo del 08/05/2022 nr. rep. 2605/2022 emesso dal Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (Ce) a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*;
- TRASCRIZIONE nrr. 9137/7614 del 19/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/04/2023 nr. rep. 4066 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Napoli Nord sede Aversa (Ce) a favore di \*\*\*\*\*contro \*\*\*\*\*.

### Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: *Non si sono riscontrate delle difformità*
  - Accertamento di conformità Catastale: *L'immobile è regolarmente immesso in mappa*
- Costi previsti per conformità Tecnico-Urbanistica: *Nessuno*
- Costi previsti per conformità Catastale: ..... *Nessuno*

### Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: non risultano
- Spese condominiali: non risultano

### Pratiche edilizie:

Il fabbricato di che trattasi è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

*Stato delle pratiche:* Si ravvisa la mancanza del Certificato di Agibilità.

**Precedenti proprietari nel ventennio:**

<i>Periodo</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Atti</i>			
Da oltre un ventennio fino al 06/4/2005	*****, piena proprietà 6/24	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		G. Cestone	30/09/1978	10737	
		<i>Trascrizione</i>			
	<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
	Avellino	19/10/1978	12039	11027	
	***** piena proprietà 2/24 ***** piena proprietà 2/24	<i>Successione</i>			
		<i>defunto</i>	<i>Data morte</i>	<i>data registr.</i>	<i>nr./vol.</i>
		*****	23/11/1980	09/11/1994	98/99
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
		Avellino	14/08/1995	11589	10012
	***** piena proprietà 8/24	<i>Donazione</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		V. Cestone	29/11/1994		
		<i>Trascrizione</i>			
<i>Presso</i>		<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
Avellino		21/12/1994	16626	14058	
*****, 6/24 usufrutto *****, nuda proprietà 3/24 *****, nuda proprietà 3/24	<i>Successione</i>				
	<i>defunto</i>	<i>Data morte</i>	<i>data registr.</i>	<i>nr./vol.</i>	
	*****	23/12/1995	22/06/1996	80/114	
	<i>Trascrizione</i>				
	<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>	
	Avellino	13/05/1999	7569	6314	
dal 06/04/2005 ad oggi	***** piena proprietà 1000/1000	<i>Atto di compravendita</i>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Rep. nr.</i>	<i>Racc. nr.</i>
		Capaldo Romana	06/04/2005	11488	2833
		<i>Trascrizione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Rep gen.</i>	<i>Reg. part.</i>
Avellino	06/05/2005	8478	6394		

**Valore complessivo dell'immobile:**

Il valore di mercato stimato dell'immobile (quota pignorata 1000/1000) ivi compreso tutti i diritti è pari ad  
**€ 4.300** (diconsi quattromilatrecento,00 euro) .

Avellino, 17/01/2024

L'esperto

