



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 59/2022 RGE

Saphira SPV S.r.l. / ...

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Patrizia Grasso

SCHEDA SINTETICA DEGLI IMMOBILI con dati sensibili oscurati

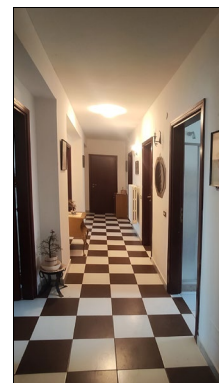


LOTTO UNICO | ABITAZIONE, CANTINOLA E GARAGE IN VIA SANDRO PERTINI N. 55 IN SANT'ANGELO DEI LOMBARDI (AV)

Vista del fabbricato da Via Sandro Pertini



Vista ingresso-soggiorno-pranzo



Disimpegno

Identificazione dei beni oggetto di vendita

Appartamento per civile abitazione al piano II di superficie commerciale utile mq. 130,50 e balconi di mq. 20,00, cantinola di mq. 6,00 e box auto di mq. 19,00 al piano terra.

Ubicazione

Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV), Via Sandro Pertini n. 55

Dati catastali

Abitazione e cantinola

- Catasto Fabbricati foglio 32, particella 1221, subalterno 12, Contrada Santianni piano T-2, categoria A/3, classe 1, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 137, totale escluse aree scoperte mq. 132, R.C. Euro 406, 71.

Box auto

- Catasto Fabbricati foglio 32, particella 1221, subalterno 4, Contrada Santianni piano T, categoria C/6, classe U, mq. 19, superficie catastale totale mq. 19 mq, R.C. Euro 49,06.

Confini

I confini degli immobili, in senso orario partendo da nord, sono i seguenti:

- L'alloggio con vano scala e altra ditta, area comune condominiale (corte esterna) e Via Sandro Pertini;
- Il locale garage con altra ditta, spazio di disimpegno, spazio condominiale (corte comune) e Via Sandro Pertini;
- La cantinola confina altra ditta, spazio condominiale (corte comune) e lo spazio di disimpegno.

Proprietà

- ... (...) Proprietaria per ¼ bene personale;
- ... (...) Proprietario per ¼ in regime di separazione dei beni;
- ... (...) Proprietaria per ¼ bene personale;
- ... (...) Proprietaria per ¼ in regime di separazione dei beni.

Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai comproprietari.

Attuali proprietari e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti a ... (..) proprietaria per ¼ bene personale, ... (..) proprietario per ¼ in regime di separazione dei beni, ... (..) proprietaria per 1/4 bene personale e ... (..) proprietaria per 1/4 in regime di separazione dei beni, mediante atto di donazione per Notaio Concetta De Vitto di Avellino in data 27 dicembre 2006, rep. N. 13814, trascritto ad Avellino il 17 gennaio 2007 ai nn. 1192/988, con il quale ..., nata a ... il giorno ..., e ..., nato a ... il ..., donavano, ai citati propri figli che, accettavano, in parti uguali fra loro, la piena proprietà dei cespiti.
- Cronistoria dei titoli di provenienza come da certificato notarile ventennale.

Descrizione sommaria del bene

Gli immobili, inseriti in un fabbricato a blocco isolato destinato unicamente a civile abitazione, sono costituiti da un'abitazione unifamiliare, posta al piano 2°, con un zona d'ingresso compresa tra l'ampio soggiorno/pranzo e la cucina abitabile, corridoio



di disimpegno nella zona notte, da cui si accede a 4 camere da letto, due bagni, un ripostiglio e tre balconi, da un vano garage ed una cantinola al piano terra.

Pregi

Buona posizione rispetto al centro del paese, forma regolare della pianta, ottima illuminazione naturale degli ambienti, buona distribuzione degli ambienti dell'alloggio.

Difetti

Impianti, infissi e rifiniture ordinarie dell'alloggio risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (seconda metà anni '80), assenza del certificato di abitabilità e dell'attestato di prestazione energetica.

Stato conservativo e manutentivo

Interno ed esterno dell'appartamento in buone condizioni di manutenzione, discrete quelle del box auto e della cantinola.

Caratteristiche della zona

Periferica, abitata.

Caratteristiche delle zone limitrofe

Aree residenziali.

Principali servizi offerti nel raggio di 500 m

Attività commerciali, strutture di servizio quali scuole, uffici, enti e servizi alle persone.

Pratiche edilizie

L'edificio compreso in un più ampio intervento di ricostruzione post-sisma del 23.11.1980 è stato realizzato mediante le seguenti autorizzazioni tecnico-amministrative:

- Concessione Edilizia n. 460/84 del 10.07.1984 e di buono contributo ai sensi della L. 219/81 e ss.mm.ii. relativa alla *Ricostruzione di 48 alloggi privati nel Piano di Zona Area 167 S. Janni*;
- Concessione Edilizia n. 173/86 del 25.05.1986 e di buono contributo ai sensi della L. 219/81 e ss.mm.ii. relativa alla *Ricostruzione di 48 alloggi privati nel Piano di Zona Area 167 S. Janni*;
- Concessione Edilizia n. 126/88 e di buono contributo ai sensi della L. 219/81 e ss.mm.ii. relativa alla *Ricostruzione di 48 alloggi privati nel Piano di Zona Area 167 S. Janni*;
- Certificato di collaudo statico in corso d'opera redatto depositato presso il Genio Civile di Avellino in data 25.07.1986 prot.n. 100549;
- Certificato di collaudo tecnico-amministrativo prot. n. 11956 del 06.11.1987.

Non vi è agli atti presso l'UTC, il certificato di abitabilità (DPR n. 380/2001 art. 24-25-26) successivo alla chiusura dei lavori dell'intero complesso edilizio in cui sono compresi gli immobili in questione e non vi è l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) così come regolamentato dal DM del 26.06.2009 ed in conformità dalla direttiva 2002/91/CE e dal DL n. 63/2013.

I grafici allegati alle citate concessioni edilizie corrispondono, nella sostanza, allo stato dei luoghi rilevati nel corso delle operazioni peritali e con le planimetrie catastali censite in Catasto Fabbricati.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Avellino-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 maggio 2022 ai numeri 8987/7682, a favore della società "SAPHIRA SPV S.R.L." con sede in Milano e contro ..., nato in ... il ..., codice fiscale ..., gravante la quota di 1/4 della piena proprietà dei cespiti in oggetto.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

Costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia: Si potrà procedere alla redazione della Segnalazione Certificata di Abitabilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica incaricando un tecnico abilitato.

Accertamento di conformità catastale: Immobili regolarmente immessi in mappa.

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue: non disponibili

Spese condominiali annue: circa euro 200,00 annuali

Spese condominiali ordinarie scadute e insolute: non disponibili

Spese condominiali straordinarie scadute e insolute: non disponibili

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: non disponibili

Valore complessivo degli immobili



PCA

Valore di mercato degli immobili compreso tutti i diritti, accessori, pertinenze, servitù attive e passive **euro 64.000,00**
Valore locativo mensile compreso tra **euro 300,00 e 350,00.**

L'esperto
Arch. Pellegrino Carullo

