

ALLEGATO 21.	SCHEDE SINTETICHE OSCURATE
---------------------	-----------------------------------



Tribunale di Avellino Esecuzioni Immobiliari
R.Gen. Es. n. 63/2011

contro

Oggetto:

Scheda sintetica - LOTTO 1

Professionista incaricato:
Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Paolo Normanno



Bene in Montemarano (AV), via San Francesco

LOTTO 1



Foto 1: Prospetto principale prospiciente via San Francesco (lotto 1 evidenziato in rosso)

Identificazione del bene oggetto di vendita:

Il bene, sito nel Comune di Montemarano (Av) via San Francesco, 130 (242), è la maggiore consistenza di un fabbricato urbano che si sviluppa su tre livelli oltre il sottotetto e area pertinenziale circostante. Esso bene è censito al N.C.E.U. del comune di Montemarano (Av) al foglio n° 11, p.lla n° 971 (già 482) sub 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 17, rendita 1.141,37.

Confini: - in senso antiorario partendo da Nord (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS):

Particelle 469, 898, 881, 557, 443 (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS).

Descrizione sommaria del bene:

L'unità immobiliare che costituisce il lotto n° 1, facente parte di un fabbricato urbano realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, si articola su tre livelli oltre al sottotetto e all'area pertinenziale circostante della superficie di circa 240,00 mq. Al piano terra si accede dal civico 130 (242) di via San Francesco, esso si compone di un ingresso su cui prospetta la scala che collega verticalmente i diversi livelli, corridoio centrale su cui affacciano gli ambienti costituiti da cucina, letto, soggiorno, studiolo e bagno, completo di lavandino doccia, bidet, lavabo e vaso, per una superficie complessiva calpestabile degli ambienti di circa 137,15 mq ed altezza interna utile di 3,90 oltre a due balconi sui lati est e ovest della superficie rispettivamente di 4,90 mq e di 11,20 mq. Il piano primo è composto da un ingresso, su cui prospetta il salone di fronte e il corridoio sulla destra, su quest'ultimo affacciano la cucina, le 5 stanze e il bagno, quest'ultimo completo di vasca, vaso, bidet e lavabo, per una superficie calpestabile di tutti gli ambienti pari a circa 182,94 mq, ed altezza utile di 3,45 m,



oltre a quattro balconi sui lati est, ovest e sud per una superficie rispettivamente di circa 17,55 mq, 5,75 mq, 13,55 mq e 8,60 mq. Il sottotetto non abitabile, si compone di un solo ambiente allo stato di grezzo della superficie di circa 167,90 mq e altezza media di < di 2,00 m. Il piano interrato è accessibile sia dalla scala interna e sia dalla rampa carrabile scoperta prospiciente via San Francesco, detto piano si compone di diversi ambienti, allo stato ad uso deposito, cantina, garage, oltre al bagno e un ambiente cucina, il tutto per una superficie calpestabile di circa 124,90 mq e altezza interna utile 3,20 m.

Pregi e non:

Ubicazione fronte strada, buona illuminazione e aerazione naturale, buona esposizione sull' asse elio termico, rifiniture sono di media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare pregio, con pavimentazione in monocottura e con scaglie di marmo, rivestimenti in ceramica, intonaci e pitturazioni civili per interni, gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibile in plastica e doppi infissi in legno e alluminio con vetro camera, le porte interne in legno tamburato oppure con telaio in legno e vetri ed il portone d'ingresso con vetri montati su telaio in ferro, seguito da una invetriata con struttura in legno.

Stato conservativo e manutentivo:

necessita di interventi di manutenzione.

Caratteristiche della zona:

Centrale

Caratteristiche delle zone limitrofe:

periferiche

Principali servizi offerti nel raggio di 500 m:

Municipio, farmacia, negozi al dettaglio, posta, locali pubblici, scuole materne, elementari e medie.

Proprietà:

In piena proprietà degli esegutati [REDACTED], ciascuno per 1/2

Stato di possesso

- Occupata dalla [REDACTED], anch' ella esegutata in comodato d' uso gratuito.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o alte trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- Ipoteca:
Ipoteca iscritta in data 03.04.1990 ai nn. 4540/325, rinnovata il 24.03.2010 ai nn. 5637/1021 per 201.009,15 € a favore [REDACTED] con sede in Avellino e [REDACTED] con sede in Modena e contro il [REDACTED].
- Pignoramento:
 - trascritto in data 17/07/2002 ai nn. 13986/11858 per 94.433,38, a favore di [REDACTED] con sede in Avellino e contro i [REDACTED];
 - trascritto in data 14/03/2011 ai nn. 4391/3554 per un importo di 127.121,65 €, a favore della [REDACTED] con sede in Modena e contro i [REDACTED];

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: **lieve difformità** : esecuzione delle tramezzature divisorie per la realizzazione di un deposito esecuzione delle tramezzature divisorie per la realizzazione di un deposito; **difformità sanabile**; andrebbe istruita opportuna pratica



edilizia in sanatoria (P. di C. in sanatoria, SCIA in sanatoria ecc) suscettibile di approvazione da parte dell' U.T.C.

- Costi previsti per la sanatoria oneri urbanistici/diritti di segreteria non inferiori a 516,00 € oltre spese tecniche stimate pari a 500,00 € escluso oneri accessori;
- Costi previsti per conformità catastale presentazione docfa: costi catastali pari a 50,00 € oltre spese tecniche stimate pari a 800,00 € escluso oneri accessori per singola planimetria.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: nessuna
- Spese condominiali: nessuna
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Precedenti proprietari e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

- Come da certificato storico ventennale notarile

Pratiche edilizie:

- Stato delle pratiche: non sono state rinvenute pratiche edilizie o certificati.
- Spese insolute relative alle pratiche edilizie: nessuna

Valore complessivo dell'immobile:

258.000,00 €; dicono (euro duecentocinquantottomila/00)

Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.

257.150,00 € (dicono euro duecentocinquantasettemilacentocinquanta/00)

Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.

256.984,00 € (dicono euro duecentocinquantaseimilanovecentottantaquattro/00)

Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.

256.134,00 € (dicono euro duecentocinquantaseimilacentotrentaquattro/00)

L'esperto

Dott. Ing. Paolo Normanno



Tribunale di Avellino Esecuzioni Immobiliari
R.Gen. Es. n. 63/2011

contro

Oggetto:

Scheda sintetica - LOTTO 2

Professionista incaricato:
Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Paolo Normanno



Bene in Montemarano (AV), via San Francesco

LOTTO 2



Foto 1: Prospetto principale prospiciente via San Francesco (lotto 2 evidenziato in rosso)

Identificazione del bene oggetto di vendita:

Il bene, sito nel Comune di Montemarano (Av) via San Francesco, 130 (242), è la minore consistenza di un fabbricato urbano che si sviluppa su tre livelli oltre il sottotetto e area pertinenziale circostante. Esso bene è censito al N.C.E.U. del comune di Montemarano (Av) al foglio n° 11, p.lla n° 971 (già 482) sub 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 96,00 mq, rendita 114,03 €.

Confini: - in senso antiorario partendo da Nord (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS):

Particelle 469, 898, 881, 557, 443 (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS).

Descrizione sommaria del bene:

L'unità immobiliare che costituisce il lotto n° 2, facente parte di un fabbricato urbano realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, si compone di un garage e un locale artigianale/commerciale, in asse tra di loro, e non direttamente collegati, oltre all'area pertinenziale circostante della superficie di circa 330,00 mq. Il garage al piano interrato di superficie netta di circa 48,65 mq e altezza interna 3,20 m, accessibile dalla rampa prospiciente via San Francesco, presenta pareti intonacate e pavimento in battuto cementizio. Il locale adibito ad attività artigianale/commerciale di superficie netta di circa 43,40 mq e altezza interna di 3,90 m, a fronte strada con accesso diretto da via San Francesco, presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento con piastrelle in monocottura, completo di wc della superficie netta di 3,45 mq, anch'esso pavimentato con piastrelle in monocottura e rivestimento murario in gres porcellanato.

Pregi e non:



Ubicazione fronte strada, buona illuminazione e aerazione naturale, buona esposizione sull' asse elio termico, rifiniture sono di media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare pregio, con pavimentazione in monocottura, rivestimenti in ceramica, intonaci e pitturazioni civili per interni, gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibile in plastica e grate metalliche, porta interna in legno tamburato, gli accessi sono muniti di serranda metallica avvolgibile e l' accesso al locale commerciale presenta anche una invetriata con struttura in alluminio.

Stato conservativo e manutentivo:

necessita di interventi di manutenzione.

Caratteristiche della zona:

Centrale

Caratteristiche delle zone limitrofe:

periferiche

Principali servizi offerti nel raggio di 500 m:

Municipio, farmacia, negozi al dettaglio, posta, locali pubblici, scuole materne, elementari e medie.

Proprietà:

In piena proprietà degli esecutati [REDACTED] ciascuno per 1/2

Stato di possesso

- Occupata dalla [REDACTED], anch' ella esecutata in comodato d' uso gratuito.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o alte trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- Ipoteca:
Ipoteca iscritta in data 03.04.1990 ai nn. 4540/325, rinnovata il 24.03.2010 ai nn. 5637/1021 per 201.009,15 € a favore [REDACTED] con sede in Avellino e [REDACTED], con sede in Modena e contro il [REDACTED]
- Pignoramento:
 - trascritto in data 17/07/2002 ai nn. 13986/11858 per 94.433,38, a favore di [REDACTED] con sede in Avellino e contro i [REDACTED];
 - trascritto in data 14/03/2011 ai nn. 4391/3554 per un importo di 127.121,65 €, a favore della [REDACTED] con sede in Modena e contro i [REDACTED];

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: **lieve difformità** : esecuzione delle tramezzature divisorie per la realizzazione di un deposito esecuzione delle tramezzature divisorie per la realizzazione di un deposito; **difformità sanabile**; andrebbe istruita opportuna pratica edilizia in sanatoria (P. di C. in sanatoria, SCIA in sanatoria ecc) suscettibile di approvazione da parte dell' U.T.C.
- Costi previsti per la sanatoria oneri urbanistici/diritti di segreteria non inferiori a 516,00 € oltre spese tecniche stimate pari a 500,00 € escluso oneri accessori;
- Costi previsti per conformità catastale presentazione docfa: costi catastali pari a 50,00 € oltre spese tecniche stimate pari a 800,00 € escluso oneri accessori per singola planimetria.
- Invece per sistemare urbanisticamente e catastalmente la destinazione d'uso del locale a piano terra, attuale destinazione d' uso è lavanderia, occorre fare una comunicazione al comune di variazione di destinazione d' uso senza opera (dpr 380/01) suscettibile di approvazione e



conseguente variazione catastale per un costo di spese tecniche, costi comunali 1.500,00 € e costi catastali 850,00 € escluso oneri accessori.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: nessuna
- Spese condominiali: nessuna
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Precedenti proprietari e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza

- Come da certificato storico ventennale notarile

Pratiche edilizie:

- Stato delle pratiche: non sono state rinvenute pratiche edilizie o certificati.
- Spese insolute relative alle pratiche edilizie: nessuna

Valore complessivo dell'immobile:

62.000,00 €; dicono (euro sessantaduemila/00)

Ipotesi 1 oneri di regolarizzazione urbanistica assunti dalla procedura.

61.150,00 € (diconsi euro sessantunomilacentocinquanta/00)

Ipotesi 2 oneri di regolarizzazione catastale assunti dalla procedura.

60.500,00 € (dicono euro sessantamilacinquecento/00)

Ipotesi 3 oneri di regolarizzazione urbanistici e catastali a carico della parte acquirente.

59.650,00 € (cinquantanovemilaseicentocinquanta/00)

L'esperto

Dott. Ing. Paolo Normanno

