

**BENE SITO IN CERVINARA (AV) ALLA VIA SCACCANO**



**Identificazione dei beni oggetto di vendita**

Comune di Cervinara (AV)

Il complesso industriale è composto da sei capannoni di diverse dimensioni collegati fra di loro da una tettoia a falde inclinate in acciaio.

Il lotto pressoché pianeggiante, di circa 17.785 mq, su cui sono stati realizzati i capannoni, ha una forma trapezoidale a cui è possibile accedere da Via Scaccano e da Via Carlo del Balzo, attraverso due cancelli metallici. Il cancello su Via Carlo del Balzo risulta inutilizzabile perché invaso da una folta vegetazione spontanea e da cumuli di terreno.

La zona di terreno è di facile accessibilità e si trova a ridosso del centro urbano del Comune di Cervinara e quindi ampiamente urbanizzata.

La superficie coperta dai capannoni e dalla tettoia di collegamento fra di essi, complessivamente, misura circa 5.600 mq, la restante area scoperta (piazzi, parcheggi, aree di manovra etc.) misura circa 12.185 mq.

Attualmente l'intero compendio si trova in uno stato di completo abbandono tanto che le strutture portanti degli edifici, privi di coperture, versano in condizioni di grave dissesto e le aree scoperte sono invase dalla vegetazione spontanea.

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura di Esecuzione Immobiliare N.RGE 82/2022  
FINO 1 SECURITISATION s.r.l. contro [REDACTED]  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Patrizia Grasso

I capannoni, ormai inagibili, visto il loro stato di dissesto strutturale non possono essere ristrutturati e quindi sono da demolire.

- Stato conservativo e manutentivo: scarso;
- Caratteristiche della Zona: semi centrale;
- Caratteristiche delle Zone limitrofe: aree residenziali
- Principali servizi nel raggio di 800 m.: farmacie, centri commerciali, etc.

**Dati catastali**

- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 9 – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 11.560,00; intestato a [REDACTED] – Proprietà 1000/1000;
- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 10 – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 2.960,00; intestato a [REDACTED] – Proprietà 1000/1000;
- Comune di Cervinara – Indirizzo Via Combre piano T – Fg. 23 - Part.IIa 1783 sub 13 – Cat. D1 – Cl. / - Cons. / – Rend. € 2.112,00; intestato a [REDACTED] – Proprietà 1000/1000.

**Confini**

L'area industriale confina a nord con Via Scaccano, a sud con Via Carlo del Balzo e ad ovest con canale comunale.

**Proprietà**

[REDACTED] – Proprietà 1000/1000.

**Stato di possesso**

L'area del compendio industriale si trova in uno stato di abbandono e i fabbricati che insistono su di essa si trovano in uno stato di elevato degrado (inagibili). Attualmente l'insediamento industriale, è in disuso.

**Precedenti proprietari**

Come da visura ipotecaria ventennale.

**Pratiche edilizie**

La realizzazione dei capannoni è avvenuta in data antecedente al 1° settembre 1967.

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	locazione ultranovennale
- Convenzioni matrimoniali:	Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno
- Altre limitazioni d'uso:	Nessuno

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

***Iscrizioni:***

IPOTECA VOLONTARIA n. 3326 del 23/06/2007 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi n. 1 – Verona) e contro [REDACTED]; per euro 4.000.000,00 di cui euro 2.000.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA n. 3327 del 23/06/2007 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: Via Garibaldi n. 1 – Verona) e contro [REDACTED]; per euro 1.600.000,00 di cui euro 800.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED].

IPOTECA LEGALE n. 1304 del 10/12/2014 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Dei Longobardi, Palazzo Arechi – Benevento) e contro [REDACTED] per euro 1.506.056,16 di cui euro 753.08,08 per capitale; Pubblico Ufficiale: EQUITALIA SUD S.P.A. di Roma, in data 09/12/2014 rep. 630/1714.

***Trascrizioni:***

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE n. 15630 del 15/11/2010 a rogito [REDACTED]; a favore di Immobiliare Santalessandra s.r.l. con sede in Cervinara (AV) per diritti 1/1 di piena proprietà; e contro [REDACTED] per diritti di 1/1 di piena proprietà. (L'affitto avrà durata di 10 anni a decorrere dalla data del 28/10/2010 e, se non disdetto con 6 mesi di anticipo da una delle due parti, s'intenderà tacitamente rinnovato di ulteriori 10 anni alle medesime condizioni. L'affittuario ha la facoltà di recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, senza obbligo di motivazione, dandone preavviso di 6 mesi).

**Dalle indagini svolte presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Benevento non risulta nessuna comunicazione di disdetta alla scadenza dei 10 anni della Locazione ultranovennale.**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 10754 del 25/07/2022 a favore di FINO 1

**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura di Esecuzione Immobiliare N.RGE 82/2022  
FINO 1 SECURITISATION s.r.l. contro [REDACTED]  
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Patrizia Grasso

SECURITISATION s.r.l. con sede in Milano, (richiedente: DGSERVICE SERVIZI E CONSULENZE SRL - CF 03674670793, Via Luigi Marsico n. 12 – 88100 Catanzaro – CZ) e contro [REDACTED]

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

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: **Conforme**
- Accertamento di conformità Catastale: **Non Conforme**; non è riportato sulla planimetria catastale un deposito.

Il costo degli oneri tecnici e amministrativi, per la regolarizzazione catastale, è stimabile in € 700,00 compreso oneri, IVA e Cassa.

**Altre informazioni per l'acquirente**

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali scadute e insolute: non disponibili

**Valore dell'immobile**

Valore stimato dell'immobile: euro 545.000,00 *diconsi* euro  
*cinquecentoquarantacinquemila/00*

Avellino 28/12/2022

II CTU

Arch. Maurizio Giovanniello



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maurizio Giovanniello".