

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 22/2022 – R.G.E.

SCHEDA SINTETICA IDENTIFICATIVA DEI BENI PIGNORATI**Lioni (AV)****LOTTO UNICO****Identificazione del bene oggetto di vendita**

Fabbricato residenziale su due livelli (piano terra e piano primo), ubicato nel Comune di Lioni (AV) alla Contrada Procisa Vecchia – Cerzolle, composto da due vani deposito e cantina al piano terra e appartamento

di sette vani catastali al piano primo, con circostante corte, identificato in NCEU come di seguito:

- **locale - deposito al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED], Piano T, categoria C/2, classe 1, mq 55, rendita €102,26;**
- **locale - deposito al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED], Piano T, categoria C/2, classe 1, mq 51, rendita €94,82;**
- **appartamento e locale - cantina al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED], Piano T – 1, categoria A/2, classe 1, vani 7, rendita €488,05;**

Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato in oggetto, con circostante corte – giardino pertinenziale, è composto, come in precedenza già anticipato, da un piano terra, destinato a depositi e cantinato, e da un piano primo destinato a civile abitazione.

In particolare:

- **Locale – deposito al piano terra [REDACTED]**

Di superficie netta pari a circa 55,00 m², superficie lorda pari a circa 70,00 m² e altezza netta pari a 3,10 mt, il locale – deposito in oggetto, ubicato al piano terra del fabbricato, con accesso diretto dalla corte – giardino, è **composto da un unico ambiente illuminato da n. 2 finestre “alte” aperte sul lato nord e dal portone di ingresso aperto direttamente sulla corte sul lato ovest.**

Sintesi

- *il portone d'ingresso sulla corte è in ferro;*
- *gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato;*
- *i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro;*
- *le pareti i soffitti sono finiti con intonaco liscio per civile abitazione e*

regolarmente tinteggiati con colore chiaro;

- *l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con comandi e contatti incassati ed in scatola.*

Stato conservativo e livello manutentivo

- *sufficiente.*

- **Locale – deposito al piano terra** XXXXXXXXXX

Di superficie netta pari a circa 51,00 m², superficie lorda pari a circa 66,00 m² e altezza netta pari a 3,10 mt, il locale – deposito in oggetto, ubicato al piano terra del fabbricato, con accesso diretto dalla corte – giardino, è **composto da due ambienti, di cui uno illuminato da n. 1 finestra “alta” aperta una sul lato sud e dal portone di ingresso aperto direttamente sulla corte sul lato ovest, nonché collegato a mezzo di porta interna all’adiacente vano - cantinato, e l’altro ambiente più piccolo illuminato da n. 1 finestra “alta” aperta sul lato est.**

Sintesi

- *il portone d’ingresso sulla corte è in ferro;*
- *gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato;*
- *i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro;*
- *le pareti i soffitti sono finiti con intonaco liscio per civile abitazione e regolarmente tinteggiati con colore chiaro;*
- *l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con comandi e contatti incassati ed in scatola.*

Stato conservativo e livello manutentivo

- *sufficiente.*

- **Locale - cantinato al piano terra** XXXXXXXXXX

Di superficie netta pari a circa 26,00 m², superficie lorda pari a circa 32,00 m² e altezza netta pari a 3,10 mt, il vano – cantina in oggetto, ubicato al piano terra del fabbricato, accessibile a piano terra attraverso l'adiacente deposito e dal piano sovrastante a mezzo della scala interna al fabbricato, è **composto da un unico ambiente illuminato da n. 1 finestra “alta” aperta sul lato nord.**

Sintesi

- *l'infisso sterno è in alluminio anodizzato;*
- *la porta interna di collegamento con l'adiacente deposito è in legno a battente;*
- *i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro;*
- *le pareti e soffitti sono finiti con intonaco liscio per civile abitazione e regolarmente tinteggiati con colore chiaro;*
- *l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con comandi e contatti incassati ed in scatola.*

Stato conservativo e livello manutentivo

- *sufficiente.*

• *Appartamento al piano primo* XXXXXXXXXX

Di superficie netta pari a circa 129,00 m², di superficie lorda pari a circa 168,00 m² e altezza netta pari a 2.85 mt, l'appartamento in oggetto, ubicato al piano primo del fabbricato, con accesso diretto dalla corte – giardino attraverso una scala esterna sul lato sud del fabbricato, è **composto, a partire dalla porta di ingresso, **da un piccolo ambito di ingresso, un corridoio - disimpegno a forma di L che distribuisce la cucina – pranzo e un ampio salone, l'accesso alla scala interna di****

collegamento con il piano terra, tre camere da letto, un ambiente ripostiglio/lavanderia e due wc.

L'appartamento è inoltre dotato di due balconi di forma rettangolare:

- uno sul lato sud, che accoglie la scala di accesso esterna, di superficie pari a circa 7,60 m²;
- l'altro sul lato ovest, di superficie pari a circa 6,20 m², che serve esclusivamente l'ambiente salone.

I due wc esistenti e il ripostiglio sono dotati di finestra per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Si sottolinea, inoltre, per l'immobile in questione, una **discreta illuminazione degli ambienti.**

Sintesi

- *La porta di ingresso è in legno con sopra luce vetrato;*
- *gli infissi esterni sono in legno, dotati di mono-vetro e di persiane esterne in alluminio "effetto legno" con chiusura a battente;*
- *le porte interne, di tipo a battente, sono in legno;*
- *il pavimento è di materiale ceramico di colore chiaro;*
- *il pavimento e il rivestimento del wc sono di materiale ceramico di colori tenui;*
- *la cucina è rivestita sulle pareti dell'angolo – cottura con piastrelle di ceramica 10 x 10 di colore beige;*
- *le pareti sono intonacate e regolarmente tinteggiate con colore chiaro;*
- *l'impianto idrico-sanitario è realizzato sottotraccia; i due wc sono dotati di vaso, bidet, lavabo e uno di doccia e l'altro di vasca, il locale ripostiglio - lavanderia di lavatoio, con rubinetterie predisposte per*

l'erogazione sia dell'acqua calda sia di quella fredda;

- l'impianto elettrico è anch'esso realizzato sottotraccia, completo di cassette di derivazione, comandi e contatti incassati ed in scatola;

l'impianto di riscaldamento è dotato di generatore a gas – metano del tipo autonomo, ubicato nel locale ripostiglio – lavanderia, e di corpi scaldanti a circolazione di acqua costituiti da radiatori a piastra in ghisa;

Stato conservativo e livello manutentivo

- sufficiente.

Caratteristiche della zona

Periferica e agricola, a circa 1,8 km dal centro del paese, in prossimità di un'arteria sub-urbana (Via Serra di Morra) che collega il centro di Lioni con la contrada, fino a raggiungere il bivio con Via Ugo Foscolo, priva totalmente dei principali servizi zionali. Grazie alla sua vicinanza a Via Serra di Morra e a Via Foscolo, è facilmente raggiungibile sia dal centro di Lioni sia dai paesi limitrofi rendendola ragionevolmente appetibile sul mercato immobiliare.

Caratteristiche delle zone limitrofe

Agricola

Principali servizi offerti nel raggio di 2 Km.

L'immobile, nel raggio di circa 2 Km, è privo dei principali servizi zionali.

Proprietà

L'unità immobiliare in oggetto, come sopra catastalmente individuata, risulta di proprietà piena ed esclusiva della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene

Come da certificato storico ventennale notarile:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- **Iscrizione ipoteca volontaria** del 11/08/2010 ai nn. 2503 Reg. Part. 15369 Reg. Gen., concessa a garanzia di mutuo in favore di BANCA DELLA CAMPANIA S.p.A., oggi UNIPOLREC S.p.A., sede in Bologna, c.f. 03678981204;
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare** del 02/03/2022 ai NN. 2950 Reg. Part. 3428 Reg. Gen., in favore di UNIPOLREC S.p.A., sede in Bologna, c.f. 03678981204.

Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale

- *Accertamento di conformità urbanistico – edilizia:*

Difformità tra lo stato attuale e quello legittimamente assentito, consistenti in:

- realizzazione abusiva, al piano terra del fabbricato, di una tettoia/porticato chiusa su due lati e retta sul fronte da un pilastro angolare, antistante all'ingresso del deposito identificato in catasto con la p.lla [REDACTED], che prolunga l'esistente balcone sul lato ovest del fabbricato;
- modesta variazione distributiva al piano terra che consiste nella realizzazione di un tramezzo che divide in due ambienti l'originario locale - deposito identificato in catasto con la p.lla [REDACTED].

Non appare possibile regolarizzare il volume edilizio - urbanistico conformato dalla tettoia/porticato di cui sopra, mentre è possibile regolarizzare la modesta variazione distributiva interna al piano terra

mediante presentazione di CILA in Sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i..

- *Costi previsti per la conformità della procedura urbanistica:*

€ 2.550,00, per la predisposizione della CILA in Sanatoria che comprendono Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge e Oblazione.

- *Accertamento di conformità catastale:*

Le stesse difformità innanzi riportate

E' possibile redigere variazione catastale per aggiornare la planimetria del locale – deposito a piano terra identificato con la p.lla 313/sub 3 dove è stata riscontrata la modesta variazione distributiva.

- *Costi previsti per la conformità catastale:*

€800,00, comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge e delle spese catastali

Pratiche edilizie

Concessione Edilizia con contributo n°12041 del 24/01/1986 e successiva Variante in corso d'opera, per la costruzione di fabbricato rurale.

Valore di mercato all'attualità dell'immobile

€175.614,50 (Euro centosettantacinquemilaseicentoquattordici//50).

Avellino, li 10/11/2022

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

