

# TRIBUNALE DI AVELLINO

c.a. : G.E. Dott.ssa Michela Palladino

Esecuzione Immobiliare n. 71/2017 R.G.E.

Relazione di consulenza tecnica  
per la stima dei beni pignorati  
al sig.

- All. 5 : SCHEDE SINTETICHE RELATIVE AI LOTTI 1 e 2.

II C.T.U.  
Geom. ~~Virgilio~~ Carbone



**LOTTO N. 1 LOTTO 1.** Casa abitazione in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis n. 5 e 7, al catasto fabbricati fl 4, p.la 955, sub 17, p. T,1,2,3, cat. A/4, classe 2, vani 11, sup. cat. 169 mq, r.c. € 380,63



Il lotto di vendita è costituito da un'abitazione che si sviluppa su quattro livelli (T, 1,2 e 3) al catasto fabbricati FI 4 p.la 955 sub 17.

**IMMOBILE:** Sito nel Comune di Montemiletto (Av)

Al catasto fabbricati: FI 4, p.la 955, sub 17 Categoria A/4, classe 2, Consistenza 11 vani, rendita € 380,63, piano T1,2 e 3.

Confini: Dagli accertamenti eseguiti risulta che la particella oggetto di studio confina con Via Francesco De Sanctis, proprietà eredi e proprietà

#### Descrizione sommaria del bene pignorato:

**IMMOBILE:** Per verificare la consistenza e le caratteristiche del bene pignorato si sono eseguiti accertamenti sui luoghi, espletando accurato rilievo planimetrico e fotografico. Il bene da stimare è ubicato in un fabbricato residenziale, realizzato con struttura portante in muratura, costituito da un piano terra, primo, secondo e terzo. Il fabbricato si presenta in non buone condizioni manutentive e necessita manutenzione ordinaria e straordinaria, si segnala che il piano terzo è interessato da infiltrazioni e vi è la presenza di muffa e condensa negli ambienti. In particolare il bene oggetto di stima si sviluppa su 4 pian; il piano terra è costituito zona pranzo di circa 22,09 mq, da un w.c. di circa 4,74 mq, e da due vani ripostiglio il primo di circa 9,33 mq e il secondo di circa 15,15 mq; il piano primo è costituito da un vano pranzo di circa 14,90 mq, da un vano cucina di circa 7,03 mq, da una zona disimpegno di circa 6,22 mq e da un piccolo locale sottoscala di circa 1,30 mq, ed inoltre è dotato di un balcone di circa 1,78 mq; il piano secondo è costituito da un stanza da letto di circa mq 11,75, da un'altra stanza da letto di circa 10,70 mq, da un w.c. di circa 4,60 mq e da un disimpegno di circa mq 4,12; il piano terzo è composto da un vano soggiorno – pranzo di circa mq 11,85, da una stanza da letto di circa 10,44 ma, da un w.c. di circa 4,52 mq, da una piccola cucina di circa 2,55 mq e di un piccolo guardaroba di circa mq 2,06. Tutti i piani sono collegati tramite scala interna. Tutto il bene è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico. Inoltre i vari ambienti sono tinteggiati e rivestiti.

Pregi: Ubicazione in zona centrale.

Stato conservativo e manutentivo: non buono con presenza la piano terzo di infiltrazioni, condensa e muffa.

Caratteristiche della zona : zona urbanizzata, a traffico nella norma, inquinamento acustico nella norma.

Caratteristiche delle zone limitrofe : zona urbanizzata.

Principali servizi offerti : bar, negozi, ufficio comunale, ecc nel raggio di pochi Km.

**Stato di possesso del bene pignorato:**

Il bene pignorato, risulta occupato dal debitore.

**proprietà:**

Sig. 1/1.

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente del bene pignorato costituente il lotto 1 di vendita:**

Immobile : nessuno

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura dei beni pignorati costituenti il lotto 1 di vendita:**

Ipoteca volontaria n.ri 44/93/682 del 04/03/2008 per € 172.500,00 a favore della Banca per la Casa s.p.a. e trascrizione di pignoramento ai n.ri 6094/5157 del 20/04/2017 a favore di Unicredit s.p.a..

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

IMMOBILE : Accertamento di conformità catastale/urbanistico: Vi sono delle difformità urbanistiche inerenti la distribuzione interna e la posizione delle scale. Inoltre l'intestazione catastale è errata poiché non è stata espletata la giusta voltura catastale dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11/02/2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300 con la quale il sig. acquistava i beni censiti al catasto fabbricati di Montemiletto (Av), fl 4, p.la 955 sub 17 e 4 dai sig.ri ,

**Altre informazioni per l'acquirente:**

IMMOBILE: Spese fisse annue: Non disponibili.

Spese condominiali: Non vi è costituito condominio.

Spese condominiali scadute e insolute: Non vi è costituito condominio.

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza cadute e insolute: Nessuna, non vi è costituito condominio

**Precedenti proprietari dei beni pignorati:**

**IMMOBILE :**

Come da CERTIFICAZIONE NOTARILE.

**Pratiche edilizie:**

**IMMOBILE :** Dai documenti acquisiti presso il Comune di Montemiletto (Av), risulta che, il bene oggetto di studio, individuato in catasto al FI 41, p.la 955 sub 17, è stato oggetto di lavori di riparazione a seguito del sisma del 1980, con la legge 14/05/1981. In particolare fu rilasciato dal Comune di Montemiletto, concessione del contributo n. 334 del 30/09/1986 e contributo integrativo n. 815 del 30/04/1988. In data 26/09/1997 è stato depositato al Comune relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione a firma del geom. i. Inoltre il C.T.U. ha acquisito sempre presso il Comune di Montemiletto certificato di collaudo in corso d'opera, deposito n. 108224 del 01/04/1987. Ancora dalla documentazione acquisita presso il Comune, risulta che l'immobile oggetto di stima è stato oggetto di manutenzione straordinaria della facciata principale con relativa tinteggiatura della stessa, come da D.I.A. del 22/09/2009 prot. n. 5658. Il C.T.U. specifica, che lo stato dei luoghi non è del tutto conforme con i grafici allegati alle pratiche urbanistiche sopra citate, infatti si riscontrano delle difformità in merito alla divisione interna dei vani e al posizionamento delle scale interne. Per il bene oggetto di stima, inoltre si segnala che non è stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità e che non è stato rilasciato attestato di prestazione energetica.

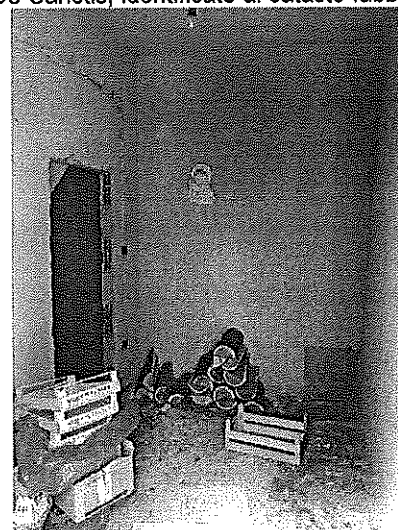
**Valore complessivo dell'immobile: con oneri di regolarizzazione urbanistici, rilascio certificato di agibilità e aggiornamento intestazione catastale del bene, a carico dell'acquirente**

**€ 80.168,00**

**Il C.T.U.  
Geom. Virgilio Carbone**



**LOTTO N. 2** deposito di pertinenza in Montemiletto (Av) alla Via Francesco De Sanctis, identificato al catasto fabbricati al fl 4, p.la 955, sub 4, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80



Il lotto n. 2 di vendita è costituito da un deposito riportato al catasto fabbricati al Fl 4 p.la 955, sub 4, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80.

**DEPOSITO:** Sito nel Comune di Montemiletto (Av).  
Catasto fabbricati: Fl 4 p.la 955, sub 4, p. T, cat. C/2, classe 2, mq 9, r.c. € 15,80;

Confini: Dagli accertamenti eseguiti risulta che il bene oggetto di stima confina con Via Francesco De Sanctis, proprietà e altra u.i..

**Descrizione sommaria del bene pignorato:**

**DEPOSITO:** Per verificare la consistenza e le caratteristiche del bene pignorato si sono eseguiti accertamenti sui luoghi, espletando accurato rilievo planimetrico e fotografico. Il bene da stimare è ubicato in un fabbricato residenziale, realizzato con struttura portante in muratura. Esso si sviluppa al piano terra e si accede direttamente da Via Francesco De Sanctis. Il bene oggetto di stima è allo stato grezzo. La superficie interna del bene è pari a mq 9 circa.

Pregi: Ubicazione in un una zona centrale urbanizzata.  
Stato conservativo e manutentivo: allo stato grezzo.  
Caratteristiche della zona: zona urbanizzata, a traffico nella norma, inquinamento acustico nella norma.  
Caratteristiche delle zone limitrofi: zona urbanizzata.  
Principali servizi offerti: bar, negozi, ufficio comunale, ecc nel raggio di pochi Km.

**Stato di possesso del bene pignorato:**

Il bene pignorato, risulta occupato dal debitore.

**proprietà:**

Sig.

1/1.

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente del bene pignorato costituente il lotto 2 di vendita:**

Deposito : Nessuno

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura dei beni pignorati costituenti il lotto 1 di vendita:**

Ipoteca volontaria n.ri 44/93/682 del 04/03/2008 per € 172.500,00 a favore della Banca per la Casa s.p.a. e trascrizione di pignoramento ai n.ri 6094/5157 del 20/04/2017 a favore di Unicredit s.p.a..

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

DEPOSITO : l'intestazione catastale è errata poiché non è stata espletata la giusta voltura catastale dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Piroli Nicola Virgilio Angelo dell'11/02/2008, rep. n. 35480/11412, trascritto in Avellino il 04/03/2008 ai n.ri 4492/3300 con la quale il sig. acquistava i beni censiti al catasto fabbricati di Montemiletto (Av), fl 4, p.lla 955 sub 17 e 4 dai sig.ri

**Altre informazioni per l'acquirente:**

DEPOSITO: Spese fisse annue: Non disponibili.

Spese condominiali: Nessuna poiché non è costituito il condominio.

Spese condominiali scadute e insolute: Nessuna poiché non è costituito il condominio.

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza cadute e insolute: Nessuna poiché non è costituito il condominio.

**Precedenti proprietari dei beni pignorati:**

DEPOSITO : Come da certificazione notarile.

**Pratiche edilizie:**

DEPOSITO : Dai documenti acquisiti presso il Comune di Montemiletto (Av), risulta che, il bene oggetto di studio, individuato in catasto al FI 41, p.la 955 sub 4, è stato oggetto di lavori di riparazione a seguito del sisma del 1980, con la legge 14/05/1981. In particolare fu rilasciato dal Comune di Montemiletto, concessione del contributo n. 334 del 30/09/1986 e contributo integrativo n. 815 del 30/04/1988. In data 26/09/1997 è stato depositato al Comune relazione sul conto finale e certificato di regolare esecuzione a firma del geom. Ennio Bevilacqua. Inoltre il C.T.U. ha acquisito sempre presso il Comune di Montemiletto certificato di collaudo in corso d'opera, deposito n. 108224 del 01/04/1987. Ancora dalla documentazione acquisita presso il Comune, risulta che l'immobile oggetto di stima è stato oggetto di manutenzione straordinaria della facciata principale con relativa tinteggiatura della stessa, come da D.I.A. del 22/09/2009 prot. n. 5658. Per il bene oggetto di stima, inoltre si segnala che non è stato rilasciato certificato di agibilità/abitabilità.

**Valore complessivo del deposito: con oneri per il rilascio del certificato di agibilità e aggiornamento intestazione catastale del bene, a carico dell'acquirente**

**€ 2.550,00**

