



**TRIBUNALE ORDINARIO
di AVELLINO**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
52/2021 R.G.Es.**

**PROCEDURA PROMOSSA DA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**DEBITORE/I
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**GIUDICE
Dott.ssa Patrizia Grasso**

SCHEDE RIEPILOGATIVE

LOTTO DI VENDITA N.1
BENE SITO IN CASSANO IRPINO ALLA VIA ACQUOLELLA
Diritti pari a 1000/1000



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Piena proprietà di n.3 unità immobiliari (Corpo A, B e C) adibite a laboratorio arti e mestieri sviluppatesi tutte al piano terra da ristrutturare site in Area "B-D" Residenziale Artigianale Saturata del Comune di Cassano Irpino (AV) alla Via Acquolella, insistenti su n.3 particelle di terreno con accesso dalla pubblica strada

In catasto:

N.C.E.U. Comune di Cassano Irpino

Foglio 4, P.lla 1362, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 668,09, Via Acquolella, piano T.

Foglio 4, P.lla 1364, Cat. C/3, Cl. U, R.C. € 199,97, Via Acquolella, piano T.

C.T. Comune di Cassano Irpino

Foglio 4, P.lla 1447, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 607 mq. R.D. 2,82, R.A. 2,51;

Foglio 4, P.lla 1950, Qualità seminativo, Cl. 1, Sup. 282 mq. R.D. 1,31, R.A. 1,17;

Foglio 4, P.lla 1952, Qualità sem. arb., Cl. 2, Sup. 1.255 mq. R.D. 7,78, R.A. 1,94;

Confini:

il tutto confinante nell'insieme su due lati con strada pubblica e sul terzo con p.lle 2142 e 2141, salvo altri se migliori confini

Pregi:

Ben soleggiato ed esposizione su tutti i lati

Stato conservativo e manutentivo:

I corpi A e B sono in fase di ristrutturazione

Caratteristiche della zona:

Area periferica non servita da servizi pubblici

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Unità abitative

Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo tutti i beni (all'infuori della p.lla 1364 -corpo C-) risultavano dati in locazione alla sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX e residente in XXXXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n. XXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), legale rappresentante della "XXXXXXXXXX" – XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX alla XXXXXXXXXXXX n.XXX avente P.IVA XXXXXXXXXXXX.

Il contratto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di XXXXXXXXXXXX, in data XXXXXXXXXXXX prevede una locazione di anni XXX (XXX) a partire dal XXXXXXXX con scadenza il XXXX ed un canone annuo di Euro XXXXXXXXXXXX.

Strumento urbanistico

Secondo il P.R.G. del Comune di Cassano Irpino l'area ricade in Zona B-D Residenziale Artigianale Satura, che prevede l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi con esclusione di aumento, inoltre per le particelle di terreno interessate dal presente procedimento non sono state danneggiate dal fuoco e per esse non è stata emessa alcuna ordinanza di cui all'art.30 del D.P.R. 380/01 (lottizzazione abusiva).

Con Delibera di Giunta Comunale n.46 del 24.09.2021 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e l'area rientra in parte in area di insediamenti urbani consolidati a valle ed in parte nel vincolo del perimetro cimiteriale regolamentate rispettivamente dagli artt. 46 e 66 della NTA allegate al Piano.

Conformità catastale:

- la p.lla 1364 è conforme sia dal punto di vista dell'intestazione sia dal punto di vista grafico;
- **la p.lla 1362, è conforme nell'intestazione, ma difforme dal punto di vista grafico.**

Notizie condominiali:

Non c'è costituzione di condominio

Conformità urbanistica e descrizione del bene:

I tre corpi edilizi "A-B-C" furono realizzati senza C.E. pertanto essi sono stati oggetto di richiesta di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85 e per tale richiesta il 28.06.2021 è stata rilasciata dal Comune di Cassano Irpino la Concessione in Sanatoria n.15/21.

I corpi A e B sono accorpati catastalmente in un'unica particella (1362) mentre il corpo C è a sé stante (p.lla 1364).

Dalla relazione tecnica allegata alla pratica di condono edilizio si vince quanto segue:

CORPO A – fondazioni a travi rovesce di dimensioni 100x100x30, strutture orizzontali (solaio di copertura) in latero cemento con travetti in c.a.p. strutture verticali in blocchi di cemento e cordoli armati sugli appoggi, copertura piana isolata con guaina catramata.

CORPO B – comunicante con il corpo A ma strutturalmente indipendente con struttura portante in acciaio, tompagnato sui lati esterni, interamente adibito a locale artigianale. Esso ha fondazioni a travi rovesce di dimensioni 100x100x30, strutture verticali in pilastri d'acciaio tipo IPE, collegati a travi d'acciaio con sovrastanti arcarecci in profili tubolari a sezione rettangolare. Le tompagnature esterne sono realizzate in blocchetti di cemento pressovibrati fino all'altezza di mt. 2,00, al di sopra dei quali sono inserite finestre a nastro. La copertura è in lamiera gregata zincata.

CORPO C – trattasi di una struttura in acciaio prefabbricata a corpo unico senza divisori interni poggianti su platea in c.a. dello spessore di cm. 50.

Tutti i corpi sono dotati di impianto elettrico ed impianto di scarico.

Le aree esterne risultano pavimentate con manto di bitume, sono separate dalla strada da una recinzione metallica apposta su muretto in c.a. e per la maggior parte sono ricoperte da vegetazione spontanea e da materiali e/o macchinari di risulta.

Nel dettaglio il Lotto di vendita n.1 ha un accesso diretto da Via Acquolella e si apre su una corte interna. L'accesso al Corpo -A- avviene da due porte/vetrine, una posizionata sul lato Est (A1) e l'altra sul lato Sud (A2). Lo spazio interno è suddiviso in diversi ambienti tutti comunicanti tra loro, disposti in due campate parallele, in quella di destra, nell'angolo Nord-Est trovano posto i servizi.

L'accesso al Corpo -B- si ha sul lato Ovest (B2) mentre l'ingresso (B1) immette in un locale secondario ricavato all'interno dell'originario ambiente. Due porte, posizionate sul lato Ovest del Corpo -A- mettono in comunicazione questo corpo con l'adiacente Corpo -B-.

L'altezza netta interna del piano è di c/a 3,40 metri per il Corpo -A- e 3,20 (media) quella del Corpo -B-.

Non si è fatto riferimento né a pavimentazioni, né a rivestimenti, né ad intonaci, ecc... perché attualmente sia il corpo A che il corpo B si trovano in fase di ristrutturazione interna per la quale il sig. XXXXXXXX, al momento del sopralluogo dichiarò che era in essere la preparazione di una SCIA da presentare presso il competente ufficio tecnico del Comune di Cassano, quindi le planimetrie rilevate differiscono leggermente (per diversa distribuzione degli spazi interni) da quelle attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Avellino Ufficio Territorio.

Caratteristiche funzionali:

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate buone;
- gli ambienti o zone destinate alle attività sono ben illuminati/e;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.

Certificazione energetica:

Bene in fase di ristrutturazione

S.N.C. e S.L.V.

Superficie Netta Calpestabile (SNC):

Corpo -A- 174,69 mq.;

Corpo -B- 101,10 mq.;

Corpo -C- 85,80 mq.;

Superficie Lorda di Vendita (SLV)a:

Corpo -A- 192,00 mq.;

Corpo -B- 111,00 mq.;

Corpo -C- 92,00 mq.;

per un totale di 395 mq.

I terreni circostanti che fanno parte del lotto di vendita n.1 hanno una superficie di:

P.lla 1952 – 1.255 mq;

P.lla 1447 – 607 mq;

P.lla 1950 – 282 mq;

per un totale di 2.144,00 mq.

Adeguatezza del canone di locazione:

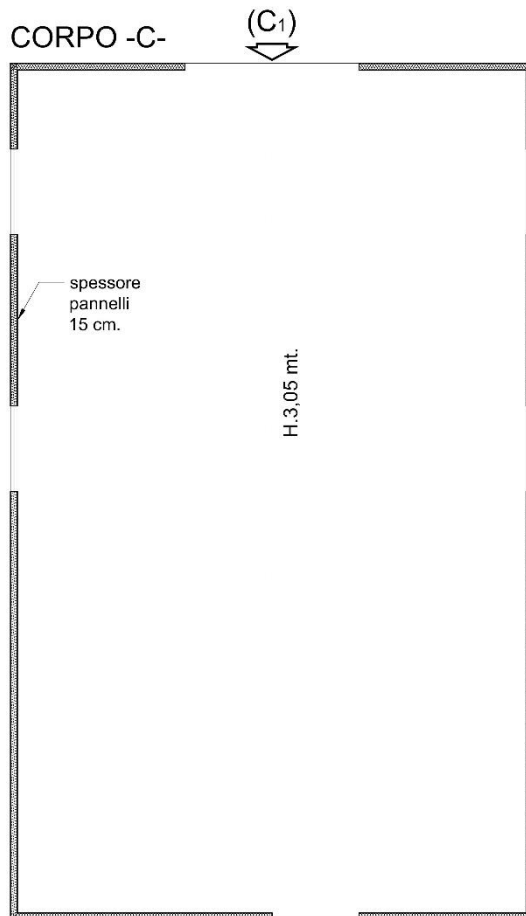
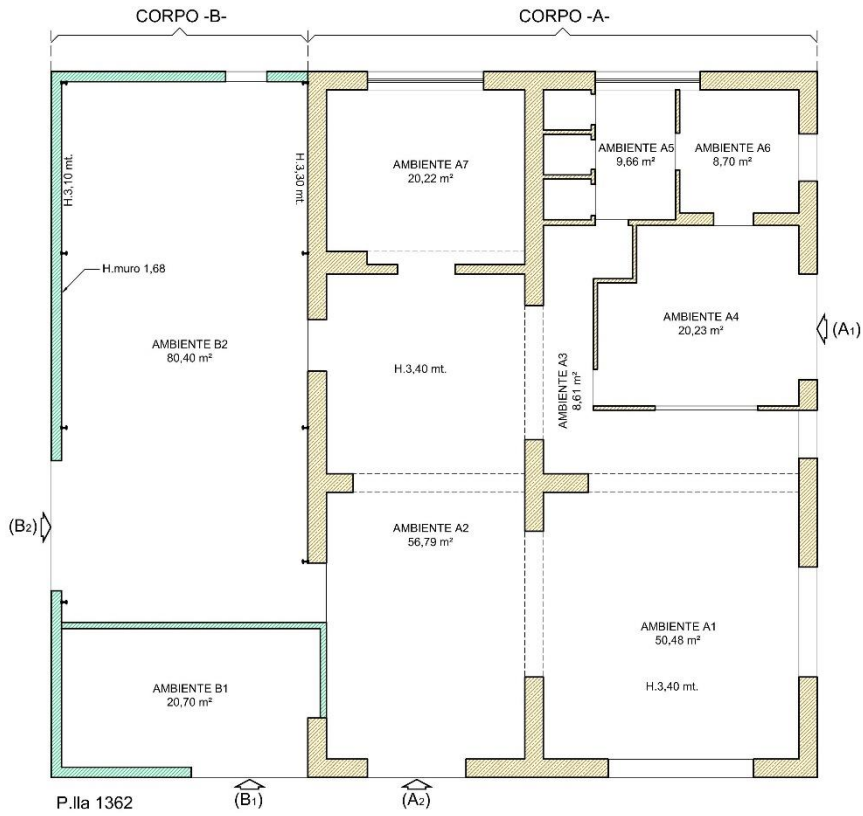
Euro 6.000,00 annui

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

EURO 153.500,00

(Euro centocinquantatremilacinquecento/00)

LABORATORIO ARTI E MESTIERI

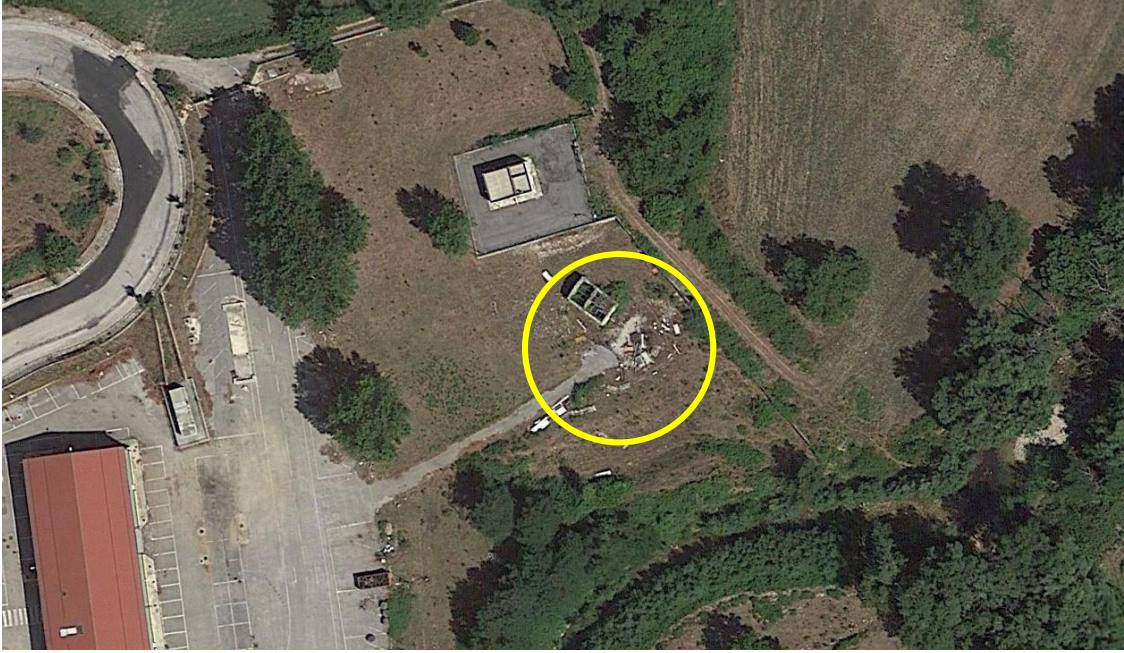


P.Ila 1364

FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA N.1

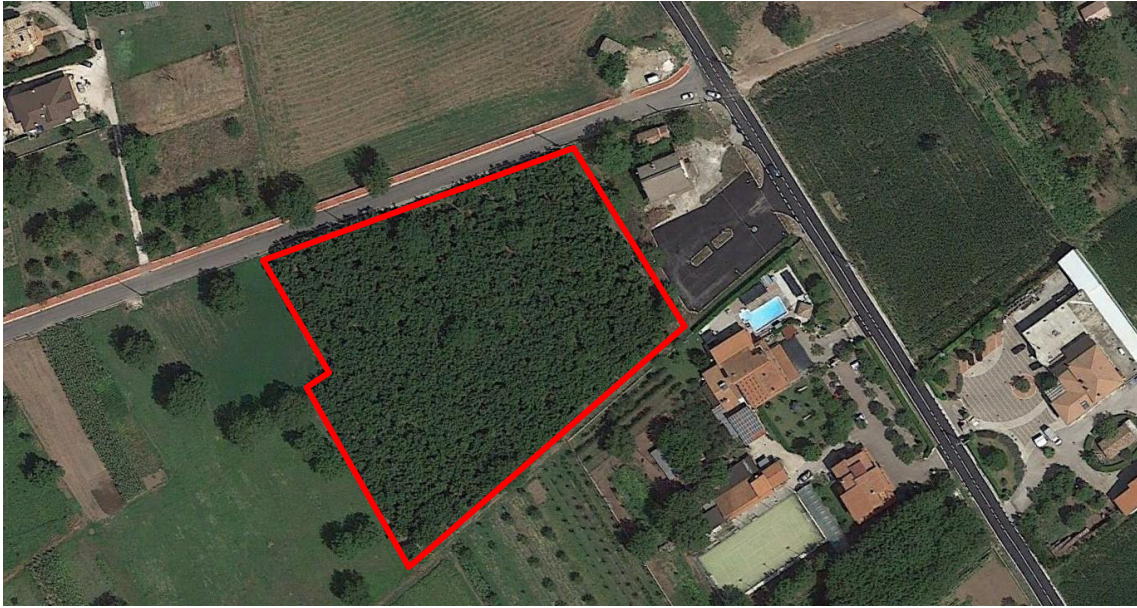


LOTTO DI VENDITA N.2
BENE SITO IN MONTELLA AREA P.I.P.
Diritti pari a 1000/1000



OMISSISS...

LOTTO DI VENDITA N.3
BENE SITO IN MONTELLA LOCALITA' FOLLINI
Diritti pari a 1000/1000



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Piena proprietà di un appezzamento di terreno pianeggiante di c/a 10.724 di mq. (catastali 10.910 mq) con accesso diretta dalla pubblica via Contrada Prati, attualmente interamente coltivato a nocciolo in produzione sito nel Comune di Montella (AV) alla Località Folloni,

In catasto:

censito nel C.T. del Comune di Montella al Foglio 21, P.lla 162, Qual. sem. arb., Classe 2, Sup. 10.910 mq., R.D. 67,61, R.A. 16,90;

Confini:

a nord con pubblica strada Prati, ad est con p.lla 161, a sud con p.lle 311, 312, 313, 314, ad ovest con p.lle 163 e 168, salvo altri se migliori confini

Pregi:

Ben soleggiato ed esposizione su tutti i lati

Stato conservativo e manutentivo:

Area interamente occupata da nocciolo in produzione

Caratteristiche della zona:

Area periferica non servita da servizi pubblici

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Abitazione ed aziende agricole

Stato di possesso:

OCCUPATA

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. XXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXX il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX e residente in XXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n.XXX, Legale rappresentante della XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXX) in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entro stanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di XXXX il XXXXXX. Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni XXX (XXxxxx) a partire dal XXXXXXXXXX e scadenza il XXXXXX, con un canone annuo di € XXXX. Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3
Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6

Strumento urbanistico

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 l'area ricade in parte in area "AT11" (aree di trasformazione: asse S. Francesco a Folloni) per c/a 4.410 mq., e per la restante parte in Zona agricola "E1", rispettivamente regolamentate dall'art.30 e dall'art.61 delle NTA. A tutt'oggi non è stata emessa alcuna ordinanza di cui all'art.30 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e per gli effetti dell'art. 1 bis della legge n.428 del 29.10.1933 e della legge n.373/2000 l'area non è stata distrutta o danneggiata da incendi.

Conformità catastale:

Conforme

Notizie condominiali:

Non c'è costituzione di condominio

Descrizione del bene:

Il Lotto di vendita n.3 è posizionato a Nord/Est del centro abitato dal quale dista c/a 3,00 Km. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di "seminativi".

Il lotto si presenta a forma poligonale, con andamento pianeggiante, si trova ad una altezza sul livello del mare di c/a 500 mt. ed ha una esposizione completa su tutti i lati. Durante il sopralluogo d'accesso si è potuto osservare che il lotto risulta essere interamente coltivato a nocciolo in età da frutto e non presenta recinzioni di sorta. Su di esso non sono presenti né fabbricati, né pozzi.

Superficie:

Si fa presente che dal punto di vista catastale esso ha una superficie di 10.910 mq., ma in realtà, per l'ampliamento della strada comunale Contrada Prati che corre lungo tutto il lato Nord, la superficie si è ridotta a c/a 10.724 mq.

Adeguatezza del canone di locazione:

Euro 700,00 annui

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

EURO 18.500,00
(Euro diciottomilacinquecento/00)

FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA N.3



Ingresso da Via Prati e vista della coltura arborea in atto

LOTTO DI VENDITA N.4
BENE SITO IN MONTELLA LOCALITA' FOLLINI
Diritti pari a 1000/1000



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a negozi e botteghe, da completare nelle rifiniture, situata al piano terra di un edificio sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dalla corte comune, formata da 5 vani ed accessori

In catasto:

censito nel N.C.E.U. del Comune di Montella al Foglio 21, P.lla 399, sub 8, Cat. C/1, Classe 1, R.C. 1.188,37, Piano T-S1.

Confini:

confinante nell'insieme su tre lati con corte comune e sul quarto lato con la p.lla 399 sub 5 (lotto di vendita n.5), salvo altri se migliori confini;

Pregi:

Ben soleggiato ed esposizione su tutti i lati

Stato conservativo e manutentivo:

Da completare nelle rifiniture

Caratteristiche della zona:

Area periferica non servita da servizi pubblici

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Abitazione ed aziende agricole

Caratteristiche dell'edificio:

Il fabbricato venne edificato a seguito della Concessione Edilizia n.29/1982 del 02/02/1983 e successiva Variante n. 33/83 del 27/06/1984. A seguito dei lavori effettuati in difformità dei su citati

titoli abilitativi, venne richiesta una concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e ss.mm.ii. La concessione in sanatoria n.139/86 (prot.1225/UT) venne rilasciata il 16.02.2000. Il fabbricato, realizzato in muratura portante di tufo, si presenta compatto ed è realizzato a maglie regolari. Esso si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre una piccola appendice adibita a cantina posizionata al piano interrato. Oltre il blocco principale, vi è un secondo blocco che occupa solo il piano terra, con copertura a terrazzo praticabile. L'immobile presenta un intonaco tinteggiato di bianco su tutte le facciate e in corrispondenza dell'ingresso principale (dove è ubicata l'unica scala di accesso ai piani superiori) vi è un portico con struttura in c.a. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree.

Stato di possesso:

OCCUPATA

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX e residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX n.XX, Legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXXXXXX) in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entro stanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di XXXXX il XXXXX. Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni XXXX (XXXXX) a partire dal XXXX e scadenza il XXXXX, con un canone annuo di € XXXXXXXX

Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3 (terreno)
Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4 (locale commerciale)
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5 (deposito)
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6 (appartamento 1° P.)

Strumento urbanistico

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 parte della particella ricade in Area AT11 (Asse S. Francesco a sviluppo Agro-Alimentare) regolamentata dall'art.41 delle NTA.

Conformità catastale:

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu con il sopralluogo effettuato in data 26.10.2021 risulta che esse sono conformi dal punto di vista dell'intestazione e della quota di possesso, mentre graficamente è stato riscontrato quanto segue:

1. chiusura di una porta interna posta tra i due locali a Nord;
2. presenza di un bagno;

Notizie condominiali:

Non c'è costituzione di condominio

Descrizione del bene:

Il Lotto di vendita n.4 occupa l'intero piano terra del fabbricato e vi si accede o dall'interno del vano scala o direttamente dall'esterno, con tre accessi indipendenti, uno posizionato sul lato N/E (accesso C4) e due sul lato S/W. Esso è costituito da n.5 ambienti di forma regolare disposti su due campate parallele con altezze interne che oscillano tra 2,88 e 3,10 mt. Nell'ambiente C1 vi è la presenza di un bagno non presente nella planimetria catastale. Questo bagno si presenta pavimentato e piastrellato con piastrelle bianche smaltate 20x20 e presenta al suo interno solo un wc ed una vasca lava panni. L'ambiente C4 è adibito a cucina mentre tutti gli altri ambienti si trovano allo stato rustico con pavimento in cemento e pareti e soffitti rifiniti solo con l'intonaco rustico. Un sesto ambiente, abbinato a questo lotto di vendita è costituito da un ripostiglio con accesso diretto dal vano scala (ambiente B1) anch'esso allo stato rustico.

Nell'ambiente C5 (nel quale è posizionata la caldaia multi combustibile) una scala in cemento porta al piano S1 dove trova posto una cantina anch'essa allo stato rustico. Tutti gli ambienti prendono aria e luce direttamente dall'esterno attraverso finestre o porte/vetrina, per tanto risultano ben illuminati

ed arieggiati. Alla data del sopralluogo l'intero piano era utilizzato come cantina/deposito nonostante la destinazione C1 (negozi e botteghe).

Certificazione energetica:

Salvo informazioni a me sottaciute e/o non esibite e/o rese mi note, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

Superficie:

La Superficie Netta Calpestabile (SNC) e la Superficie Lorda di Vendita (SLV) sono le seguenti:

Superficie netta = mq 133,72 + mq 15,02 (cantina)

Superficie Lorda di Vendita = mq 158,00

Adeguatezza del canone di locazione:

Il canone di locazione in considerazione del fatto che il locale commerciale al piano terra non è rifinito e che per tanto può essere utilizzato solo come deposito, può essere posto pari ad Euro 250,00 mensili.

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

EURO 85.000,00
(Euro ottantacinquemila/00)

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL LOTTO DI VENDITA N.4

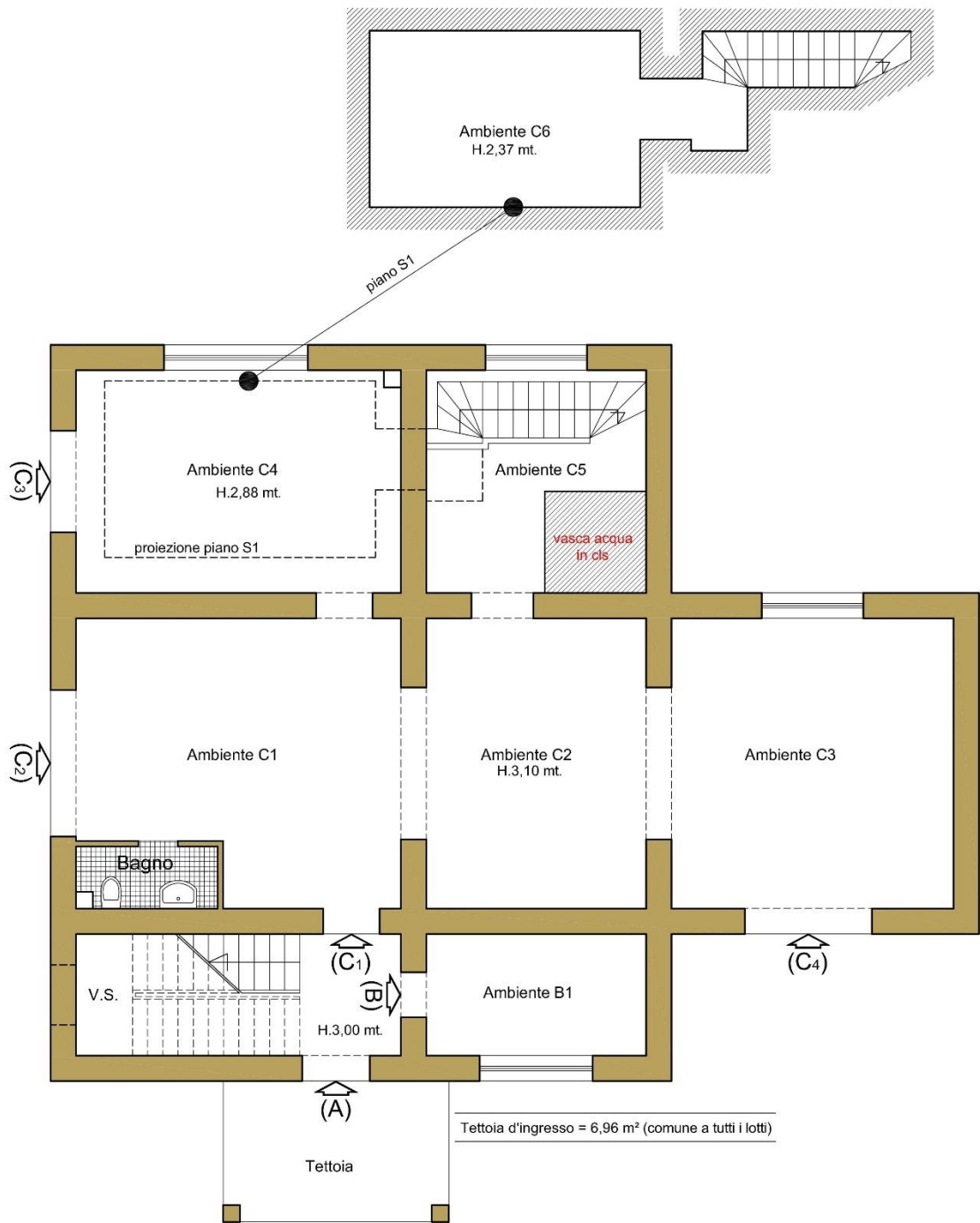


FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA N.4



LOTTO DI VENDITA N.5
BENE SITO IN MONTELLA LOCALITA' FOLLINI
Diritti pari a 1000/1000



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 7 vani catastali, situata al piano primo di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dal vano scala comune avente ingresso dalla corte comune, nonché unità immobiliare di vecchia datazione formata da due vani adibita a deposito (oltre sottotetto non abitabile)

In catasto:

censito nel N.C.E.U. del Comune di Montella come segue:

ABITAZIONE - Foglio 21, P.lla 399, sub 6, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 7,0 vani, R.C. 415,75, P.1;

DEPOSITO - Foglio 21, P.lla 399, sub 5, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 26 mq catastali, R.C. 40,28, P.T;

Confini:

confinante su un lato con p.lla 399 sub 8 (lotto di vendita n.4) e per tre lati con p.lla n.161 (non oggetto di pignoramento) salvo altri se migliori confini; rispettivamente definite nel catasto urbano di detto Comune

Pregi:

Ben soleggiato ed esposizione su tutti i lati

Stato conservativo e manutentivo:

Buono

Caratteristiche della zona:

Area periferica non servita da servizi pubblici

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Abitazione ed aziende agricole

Caratteristiche dell'edificio:

Il fabbricato venne edificato a seguito della Concessione Edilizia n.29/1982 del 02/02/1983 e successiva Variante n. 33/83 del 27/06/1984. A seguito dei lavori effettuati in difformità dei su citati titoli abilitativi, venne richiesta una concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e ss.mm.ii. La concessione in sanatoria n.139/86 (prot.1225/UT) venne rilasciata il 16.02.2000. Il fabbricato, realizzato in muratura portante di tufo, si presenta compatto ed è realizzato a maglie regolari. Esso si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre una piccola appendice adibita a cantina posizionata al piano interrato. Oltre il blocco principale, vi è un secondo blocco che occupa solo il piano terra, con copertura a terrazzo praticabile. L'immobile presenta un intonaco tinteggiato di bianco su tutte le facciate e in corrispondenza dell'ingresso principale (dove è ubicata l'unica scala di accesso ai piani superiori) vi è un portico con struttura in c.a. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree.

Stato di possesso:

OCCUPATA

Sub 6 – APPARTAMENTO

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX, residente in XXXXXXXX alla Via XXXXXXXX – XXXXXXXX n. XXXXXXXX in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di XXXXX il XXXXXX. Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni XXXX a partire dal XXXXXXXX e scadenza il XXXXXXXX, con un canone annuo di € XXXXXXXX (€ XXXXXXXXXXXX mensili).

Sub 5 - DEPOSITO

Alla data del sopralluogo il deposito era occupato dal sig. XXXXXXXX, nato ad XXXXXXXX il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX e residente in XXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXX, Legale rappresentante della XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX alla XXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXX) in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entrostanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di XXXXXX il XXXXXX. Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni XXXXXX (XXXXXXX) a partire dal XXXXXXXX e scadenza il XXXXXXXX, con un canone annuo di € XXXXXXXX.

Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3
Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6

Strumento urbanistico

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 parte della particella ricade in Area AT11 (Asse S. Francesco a sviluppo Agro-Alimentare) regolamentata dall'art.41 delle NTA.

Conformità catastale:

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu durante il sopralluogo risulta che sia l'appartamento che il deposito (sub 6 e 5) sono conformi sia dal punto di vista dell'intestazione che dal punto di vista grafico.

Notizie condominiali:

Non c'è costituzione di condominio

Descrizione del bene:

Il Lotto di vendita n.5 ha l'accesso dall'unica porta di caposcala posizionata immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto della scala al primo piano.

L'ingresso immette in ingresso/disimpegno [12,41 m²] alla sinistra del quale vi è un bagno di servizio [5,40 m²] mentre, a destra ci si immette nel soggiorno/pranzo [21,60 m²] ambiente che forma un

tutt'uno con la cucina [8,80 m²] dalla quale è separato da un'ampia apertura a giorno. La prima porta a sinistra del disimpegno immette nella camera da letto n.1 [15,77 m²] mentre, quella in fondo si apre sul bagno padronale [4,80 m²]. A destra ed a sinistra del bagno sono ubicate altre due camere da letto, rispettivamente la camera n.3 [16,00 m²] e la camera n.2 [15,20 m²].

L'altezza netta interna del piano è di c/a 2,80 metri. L'esposizione dell'intero piano è su quattro lati, le rifiniture e lo stato d'uso sono buone, la pavimentazione è uniforme.

Il bagno padronale è completo di vaso, bidet, lavabo e vasca con gruppi miscelatore monocomando mentre il bagno di servizio è dotato di wc, lavabo e doccia sempre con gruppi miscelatore monocomando. Durante il sopralluogo non sono state rilevate aree interessate da infiltrazioni, per tanto gli intonaci si trovano in buono stato di conservazione.

Nell'alloggio è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia multi combustibile posizionata in un locale al piano terra (lotto di vendita n.4) mentre l'acqua sanitaria e la cucina sono alimentati a gas gpl con serbatoio comune posizionato sull'adiacente particella 161 non oggetto di pignoramento. L'alloggio è provvisto di impianto di adduzione acqua potabile e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fogna. Gli infissi interni sono di buona fattura, quelli esterni si trovano in discreto stato necessitando di un intervento di manutenzione.

Le camere da letto n.1 e n.2 (posizionate sul lato S/E) hanno a servizio un ampio balcone [8,47 m²], invece, il soggiorno/pranzo (lato N/E) si apre su un ampio terrazzo [43,92 m²].

Questo terrazzo, al momento del sopralluogo era interessato da lavori di ristrutturazione finalizzati da un lato alla maggiore vivibilità dello stesso, ma dall'altro in corso di realizzazione e trasformazione del sottotetto dell'adiacente sub 5, ragione questa che ha contribuito l'unione del sub 6 (appartamento) con il sub 5 (deposito) in un unico lotto di vendita. Per quanto riguarda il deposito, questo è una costruzione di vecchia data con soli due ambienti al piano terra oltre ad un sottotetto non abitabile (interessato appunto dai lavori di trasformazione di cui al punto precedente). In esso è presente solo l'impianto elettrico ed un camino, ed ha accesso autonomo dalla strada, accesso che purtroppo avviene calpestando per qualche metro, terreno appartenente alla particella 161 che non è oggetto di pignoramento e che per tanto dovrà essere interessata da servitù di passaggio.

Certificazione energetica:

Salvo informazioni a me sottaciute e/o non esibite e/o rese note, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

Superficie:

La Superficie Netta Calpestabile (SNC) e la Superficie Lorda di Vendita (SLV) sono le seguenti:

Superficie netta

Abitazione (sub 6) = mq 112,42 + mq 52,39 (aree esterne – balcone e terrazzo oltre altre aree in corso di realizzazione)

Deposito (sub 5) = 26,40 mq

Superficie Lorda di Vendita = mq 163,00

Adeguatezza del canone di locazione:

Il lotto di vendita per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso, il canone di locazione può essere posto pari ad Euro 400,00 mensili.

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

EURO 131.500,00
(Euro centotrentunomilacinquecento/00)

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL LOTTO DI VENDITA N.5

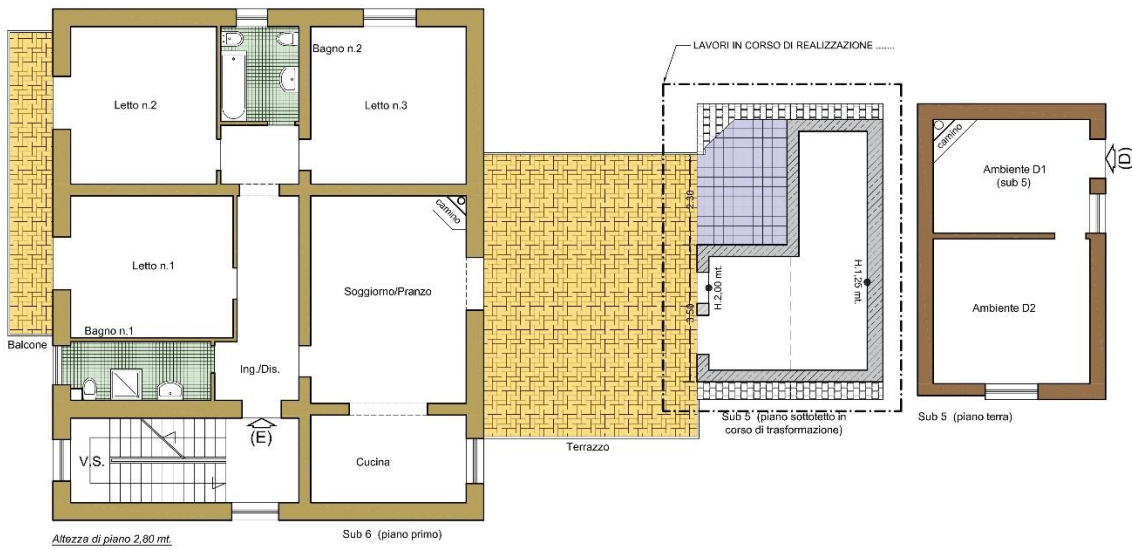


FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA N.5





LOTTO DI VENDITA N.6
BENE SITO IN MONTELLA LOCALITA' FOLLINI
Diritti pari a 1000/1000



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 6,5 vani catastali, situata al secondo piano (sottotetto) di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Folloni, con accesso dal vano scala comune avente ingresso dalla corte comune

In catasto:

censito nel N.C.E.U. del Comune di Montella come segue:
Foglio 21, P.lla 399, sub 7, Cat. A/2, Classe 1, Cons. 6,5 vani, R.C. 386,05, Piano 2;

Confini:

confinante su un lato con p.lla 399 sub 6 (lotto di vendita n.5) e per tre lati con corte comune salvo altri se migliori confini

Pregi:

Ben soleggiato ed esposizione su tutti i lati

Stato conservativo e manutentivo:

Buono

Caratteristiche della zona:

Area periferica non servita da servizi pubblici

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Abitazione ed aziende agricole

Caratteristiche dell'edificio:

Il fabbricato venne edificato a seguito della Concessione Edilizia n.29/1982 del 02/02/1983 e successiva Variante n. 33/83 del 27/06/1984. A seguito dei lavori effettuati in difformità dei su citati

titoli abilitativi, venne richiesta una concessione in sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n.47 e ss.mm.ii. La concessione in sanatoria n.139/86 (prot.1225/UT) venne rilasciata il 16.02.2000. Il fabbricato, realizzato in muratura portante di tufo, si presenta compatto ed è realizzato a maglie regolari. Esso si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre una piccola appendice adibita a cantina posizionata al piano interrato. Oltre il blocco principale, vi è un secondo blocco che occupa solo il piano terra, con copertura a terrazzo praticabile. L'immobile presenta un intonaco tinteggiato di bianco su tutte le facciate e in corrispondenza dell'ingresso principale (dove è ubicata l'unica scala di accesso ai piani superiori) vi è un portico con struttura in c.a. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree.

Stato di possesso:

OCCUPATA

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. XXXXXXXXX, nato ad XXXXXXXXX il XXXXXXXXX con C.F. XXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXX, Legale rappresentante della XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXX (P.IVA XXXXXXXXX) in forza di contratto di fitto di fondi rustici con entro stanti fabbricati rurali ad uso strumentale dell'attività agricola, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di XXXX il XXXX. Il contratto di fitto prevede una durata convenuta di anni XXX (XXXXX) a partire dal XXXXXXXX e scadenza il XXXXXXXXXX, con un canone annuo di € XXXXXXXXX.

Questo contratto tra i vari appezzamenti di terreno e fabbricati riguarda anche le seguenti particelle:

Comune	Foglio	P.lla	Note
Montella	21	162	Lotto di vendita n.3
Montella	21	399 sub 8	Lotto di vendita n.4
Montella	21	399 sub 5	Lotto di vendita n.5
Montella	21	399 sub 7	Lotto di Vendita n.6

Strumento urbanistico

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 parte della particella ricade in Area AT11 (Asse S. Francesco a sviluppo Agro-Alimentare) regolamentata dall'art.41 delle NTA.

Conformità catastale:

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu durante il sopralluogo risulta che l'appartamento è conforme sia dal punto di vista dell'intestazione che dal punto di vista grafico.

Notizie condominiali:

Non c'è costituzione di condominio

Descrizione del bene:

Il Lotto di vendita n.6 è uguale per distribuzione a quello sottostante (lotto di vendita n.5) ed ha l'accesso dall'unica porta di caposcala posizionata immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto della scala al secondo piano. L'ingresso immette in ingresso/disimpegno [12,41 m²] alla sinistra del quale vi è un bagno di servizio [5,40 m²] mentre, a destra ci si immette nel soggiorno/pranzo [21,60 m²] ambiente che forma un tutt'uno con la cucina [8,80 m²] dalla quale è separato da un'ampia apertura a giorno. La prima porta a sinistra del disimpegno immette nella camera da letto n.1 [15,77 m²] mentre, quella in fondo si apre sul bagno padronale [4,80 m²].

A destra ed a sinistra del bagno sono ubicate altre due camere da letto, rispettivamente la camera n.3 [16,00 m²] e la camera n.2 [15,20 m²].

Poiché l'appartamento occupa il secondo piano dell'edificio che contemporaneamente è anche il piano sottotetto, l'altezza netta interna del piano è di c/a 1,86 alle falde e mt. 2,80 al centro.

L'esposizione dell'intero piano è su quattro lati, le rifiniture e lo stato d'uso sono buone, la pavimentazione è uniforme. Il bagno padronale è completo di vaso, bidet, lavabo e vasca con gruppi miscelatore monocomando mentre il bagno di servizio è dotato di wc, lavabo e doccia sempre con gruppi miscelatore monocomando. Durante il sopralluogo non sono state rilevate aree interessate da infiltrazioni, per tanto gli intonaci si trovano in buono stato di conservazione.

Nell'alloggio è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia multi combustibile posizionata in un locale al piano terra (lotto di vendita n.4) mentre l'acqua sanitaria e la cucina sono alimentati a gas gpl con serbatoio comune posizionato sull'adiacente particella 161 non oggetto di pignoramento. L'alloggio è provvisto di impianto di adduzione acqua potabile e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fogna. Gli infissi interni sono di buona fattura, quelli esterni si trovano in discreto stato necessitando di un intervento di manutenzione.

A servizio dell'appartamento vi sono quattro balconi (uno per lato) che servono rispettivamente:

balcone n.1 (con accesso dal pianerottolo) [7,70 m²],

balcone n.2 (camera da letto n.1) [2,99 m²],

balcone n.3 (soggiorno/pranzo) [4,48 m²],

balcone n.4 (camera da letto n.2 e n.3) [11,04 m²].

Certificazione energetica:

Salvo informazioni a me sottaciute e/o non esibite e/o rese mi note, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

Superficie:

La Superficie Netta Calpestabile (SNC) e la Superficie Lorda di Vendita (SLV) sono le seguenti:

Superficie netta = 104,09 mq + 26,21 mq (balconi)

Superficie Lorda di Vendita = mq 95,00

Adeguatezza del canone di locazione:

Il lotto di vendita per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso può avere un canone di locazione pari ad Euro 350,00 mensili.

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

EURO 78.000,00
(Euro settantottomila/00)

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL LOTTO DI VENDITA N.6



FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA N.6



LOTTO DI VENDITA N.7
BENE SITO IN MONTELLA VIA DIETRO CORTE
Diritti pari a 1000/1000



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Piena proprietà di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione di consistenza 7,0 vani catastali, situata al terzo piano di un edificio (senza ascensore) sito nel Comune di Montella (AV) alla Via Dietro Corte civ.24, con accesso dalla prima porta a sinistra del pianerottolo di smonto della scala condominiale

In catasto:

censito nel N.C.E.U. del Comune di Montella come segue:
Foglio 30, P.la 1399, sub 8, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7,0 vani, R.C. 488,05, Piano 3;

Confini:

confinante su un lato con strada pubblica Via Dietro Corte, su due lati con proprietà aliene, e sul quarto con alta U.I.U avente accesso dallo stesso pianerottolo di smonto della scala salvo altri se migliori confini;

Pregi:

Ben soleggiato anche se ha una esposizione solo su due lati

Stato conservativo e manutentivo:

Buono

Caratteristiche della zona:

Area centrale servita da servizi pubblici

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Abitazioni civili, studi professionali, negozi di prima necessità, uffici pubblici

Caratteristiche dell'edificio:

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto fu realizzato in forza della C.E. n.97/67 rilasciata dal Comune di Montella in data 06.04.1970 e successivamente venne prodotta una richiesta di condono (pratica 408/1986) ai sensi della Legge 47/85 e ss.mm.ii.

La concessione in sanatoria (art.35 della L.47/85) è stata rilasciata in data 19.10.2017 (prot.13968) e comunque riguarda opere estranee al lotto di vendita.

Il fabbricato, con struttura portante in c.a. si sviluppa per quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato occupato da un solo ambiente in corrispondenza della scala.

Il piano terra è destinato ad attività commerciale mentre gli ulteriori tre piani sono adibiti a civili abitazioni, nel particolare, avendo l'edificio pianta pressoché rettangolare, con il corpo scala posizionato in mezzera, si hanno due appartamenti a piano.

La copertura è piana ed è utilizzata come terrazzo praticabile.

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree.

Il palazzo è privo di ascensore.

Stato di possesso e congruità del canone di locazione:

OCCUPATA

Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dal sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX XXXXXXXXX con C.F. XXXXXXXXX e residente in XXXXXXXXX alla Via XXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (canale libero – Legge 431/98) registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di XXXXXXXX il XXXXXXXXXX al n. XXXX, serie XXXXXXXX con la durata di XXXXXXXX (XXX) anni con rinnovo di altri quattro anni a partire dal XXXXXXXX e scadenza XXXXXXXXXX. Poiché si è avuto il tacito rinnovo, la prossima data di scadenza sarà il XXXXXXXXX.

Il contratto prevede un canone locativo di Euro XXXXX mensili.

Il lotto di vendita per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso può avere un canone di locazione pari ad Euro 470,00 mensili.

Strumento urbanistico

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 il fabbricato ricade in Area UR – urbanizzazione recente regolamentata dall'art.27 delle NTA.

Conformità catastale:

Estratta la visura catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino risulta che la p.lla 1399 sub 8 del foglio di mappa n.30 del Comune di Montella (AV) è intestata alla XXXXXXXXXX – XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, nonostante l'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale (in XXXXXXXXXX, avente stessa P.IVA) a firma del Notaio D'Aquino Luigi del XXXXXXXXXX rep. XXXXXXX trascritto in XXXXX il XXXXXXX ai nn. XXXXXXX.

Notizie condominiali:

Da richiesta inviata all'Amm. P.T. del Condominio, si è risalito solo ai millesimi dell'appartamento che sono pari a 97,78x1000, mentre per quanto riguarda le altre informazioni (quota mensile, eventuale debitoria, eventuali cause in corso, ecc...) queste non sono disponibili in quanto il nuovo Amministratore è stato nominato da poco e non è stato in grado di fornirle.

Descrizione del bene:

Il Lotto di vendita n.7 ha l'accesso dalla porta immediatamente a sinistra del pianerottolo di smonto dell'unica scala di accesso dell'edificio ed è posizionato al 3° piano senza ascensore. L'ingresso immette in ingresso [6,96 m²] alla sinistra del quale vi è la cucina/pranzo [12,82 m²] con a servizio un piccolo ripostiglio [2,46 m²] mentre, a destra ci si immette nel soggiorno [18,80 m²]. Un disimpegno notte [10,50 m²] posizionato centralmente all'appartamento, serve, a sinistra due camere rispettivamente di [16,99 m²] e [21,73 m²] e a destra il bagno di servizio [5,60 m²], il bagno padronale [6,20 m²] ed una terza camera [15,24 m²]. Questo disimpegno è chiuso in fondo da un secondo ripostiglio [3,22 m²]. L'esposizione dell'appartamento è su due lati, sul lato N/E, prospiciente Via Dietro Corte, sono ubicati tre balconi, mentre sul lato N/W, affacciante su una corte interna vi è un'unica balconata. Le rifiniture e lo stato d'uso sono buone, la pavimentazione è uniforme e suddivisa per i vari ambienti. Il bagno padronale è completo di vaso, bidet, lavabo e vasca con gruppi miscelatore monocomando mentre il bagno di servizio è dotato di wc e lavabo sempre con gruppi miscelatore monocomando. Durante il sopralluogo non sono state rilevate aree interessate da infiltrazioni, per tanto gli intonaci si trovano in buono stato di conservazione. Nell'alloggio è presente un impianto di riscaldamento di impianto di adduzione acqua potabile e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fogna. Gli infissi interni sono di buona fattura, quelli esterni si trovano in discreto stato necessitando di un intervento di manutenzione.

I quattro balconi servono rispettivamente:

balcone n.1 (soggiorno e camera da letto n.3) [15,60 m²]

balcone n.2 (camera n.2) [3,60 m²]

balcone n.3 (camera n.1) [3,60 m²]

balcone n.4 (cucina) [3,60 m²]

Caratteristiche funzionali:

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate buone;
- gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono ben illuminati/e;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.
- Il portoncino d'ingresso non presenta caratteri estetici di rilievo;
- le porte interne all'abitazione sono di qualità e fattura mediocre e si trovano in buono stato di manutenzione;
- la pavimentazione dell'alloggio è giudicabile come esteticamente buona così come i rivestimenti dei due bagni;
- la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale buona;

Certificazione energetica:

Salvo informazioni a me sottaciute e/o non esibite e/o rese note, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti.

Superficie:

La Superficie Netta Calpestabile (SNC) e la Superficie Lorda di Vendita (SLV) sono le seguenti:

Superficie netta = 120,52 mq + 24,78 mq (balconi)

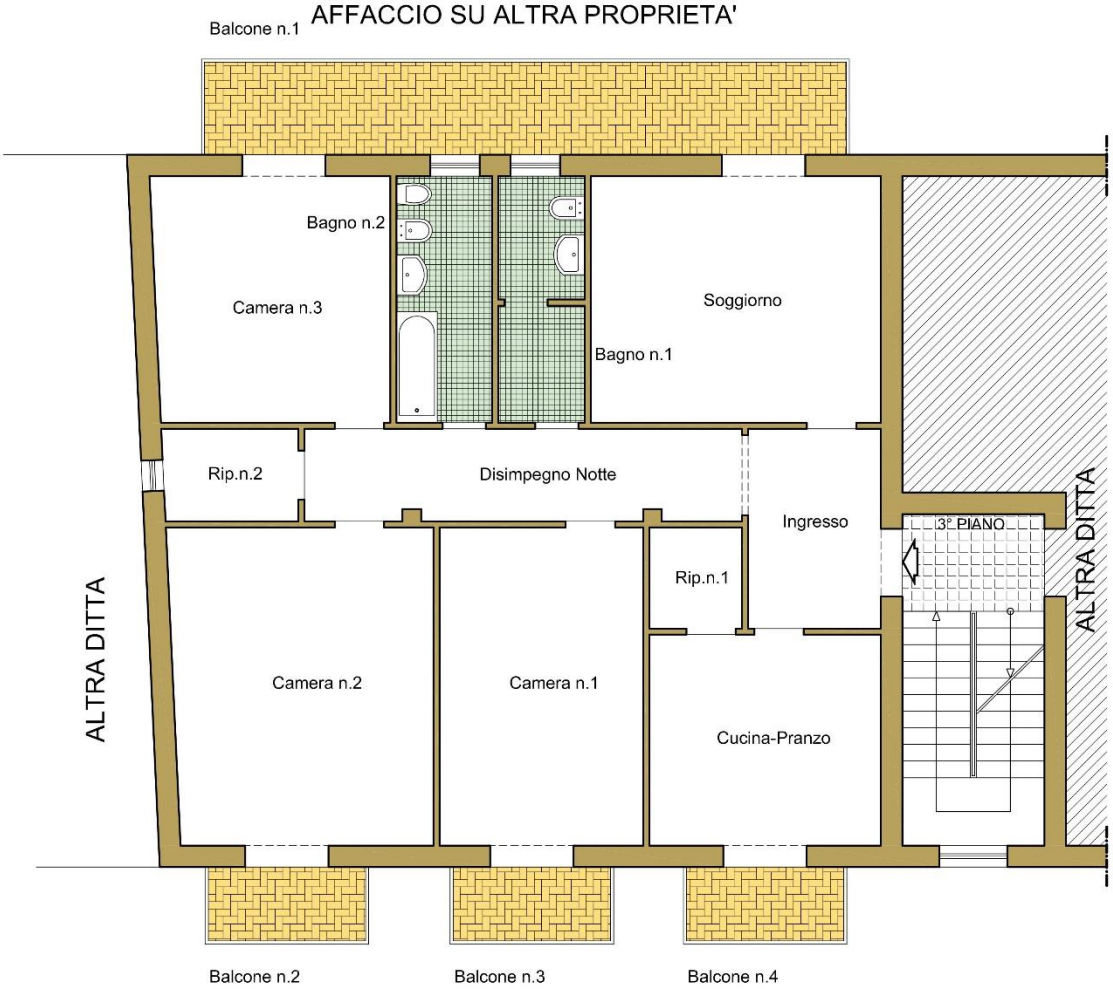
Superficie Lorda di Vendita = mq 139,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

EURO 149.500,00

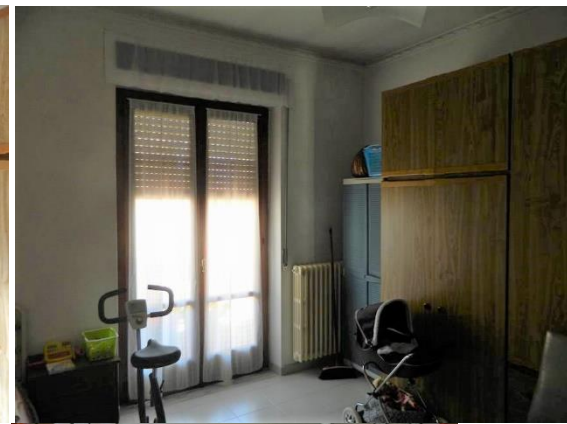
(Euro centoquarantanovemilacinquecento/00)

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL LOTTO DI VENDITA N.7



VIA DIETRO CORTE

FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA N.7



LOTTO DI VENDITA N.8
BENE SITO IN MONTELLA VIA G. M. PALATUCCI
Diritti pari a 1000/1000



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Piena proprietà di due unità immobiliari adibite, una a negozio e bottega e l'altra a magazzino e locali deposito situate al piano terra di un edificio sito nel Comune di Montella (AV) alla Giuseppe Maria Palatucci civ.2-4, con accesso diretto dalla strada

In catasto:

censito nel N.C.E.U. del Comune di Montella come segue:

NEGOZIO - al Foglio 30, P.lla 417, sub 1, Cat. C/1, Classe 2, Cons. 44 mq catastali, R.C. 515,84, Piano T, civ.4;

DEPOSITO - al Foglio 30, P.lla 417, sub 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 148 mq catastali, R.C. 229,31, Piano T, civ.2;

Confini:

confinanti nell'insieme con Via G.M. Palatucci, scala condominiale, ed altre U.I.U. salvo altri se migliori confini; riportate nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Pregi:

Situato nel cuore della cittadina

Stato conservativo e manutentivo:

Buono

Caratteristiche della zona:

Area centrale servita da servizi pubblici

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Abitazioni civili, studi professionali, negozi di prima necessità, uffici pubblici

Caratteristiche dell'edificio:

Il fabbricato di cui è parte l'unità in oggetto fu realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967 e precisamente in virtù della concessione edilizia n.88/bis del 1964.

A seguito dell'atto di compravendita del 18.05.2005, con il quale i cespiti di cui al presente pignoramento passarono alla XXXXXXXX in data 11.11.2009 venne presentata dal legale rappresentante della XXXXXXXX una richiesta in variante ad un precedente permesso a costruire n.74/2005, atta ad ottenere una sanatoria per opere interne di variazione e destinazione d'uso del locale commerciale con piano ammezzato e cambio di destinazione d'uso della parte del locale al piano terra da deposito a locale commerciale.

Per tale richiesta in data 26.07.2012 venne rilasciato dal Responsabile del servizio n.5 del Comune di Montella il Permesso a Costruire prot.13867, pratica 42/2012.

A seguito dei lavori effettuati, venne richiesto e concesso, in data 28.11.2012, il certificato di abitabilità n.25486 (prat.681).

Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: le facciate non presentano particolare valore architettonico; il portoncino d'accesso e gli infissi esterni si trovano in mediocre stato di manutenzione così come in mediocre stato di manutenzione si trova l'intonaco esterno, la pitturazione e la sistemazione generale delle aree.

Caratteristiche funzionali:

- l'illuminazione naturale e la ventilazione possono essere giudicate mediocri;
- gli ambienti o zone destinate all'attività commerciale sono discretamente illuminati;
- la dimensione dei vani, è considerabile come ordinaria.
- la pavimentazione è in piastrelle di monocottura;

Stato di possesso e congruità del canone di locazione:

OCCUPATA

Alla data del sopralluogo il locale commerciale (sub 1), il deposito (sub 2) ed il soppalco erano condotti dalla sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XXXXXXX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) e residente in XXXXXXXX alla XXXXXXXX n.XX, cittadina XXXXXXXX, titolare di ditta individuale a proprio nome contrassegnata dall'insegna XXXXXXXX, con P.IVA XXXXX, in forza di contratto di locazione commerciale di anni sei registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX al n.XXXXXX serie XXXXXXXX, con decorrenza XXXXXXXX e termine XXXXXXXX. Il presente contratto risulta cessato in data XXXXXXXX con presentazione della documentazione all'Agenzia delle Entrate in data XXXXXXXX.

Al sopralluogo, il sig. XXXXXXXX (XXXXXXX) dichiarò di condurre in prosieguo al su citato contratto, i locali e di pagare un canone mensile di € XXXX

Il lotto per la sua ubicazione, consistenza e stato d'uso può avere un canone di locazione pari ad Euro 770,00 mensili.

Strumento urbanistico

Secondo il P.U.C. vigente nel Comune di Montella (AV), adottato il 18.02.2014 ed approvato con Delibera C.C. n.2 del 13.02.2017 il fabbricato ricade in Area UR – urbanizzazione recente regolamentata dall'art.27 delle NTA.

Conformità catastale:

SOPPALCO – NON PRESENTE

Estrate le visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Avellino e confrontate con lo stato di fatto riscontrato de visu con il sopralluogo effettuato risulta che esse sono conformi dal punto di vista dell'intestazione e della quota di possesso ma non graficamente, inoltre il piano soppalco è del tutto mancante.

Notizie condominiali:

Non c'è costituzione di condominio

Descrizione del bene:

Il Lotto di vendita n.8 occupa buona parte del piano terra del fabbricato e vi si accede direttamente dalla strada tramite due grandi vetrine (A₁ e A₂).

A seguito del cambio di destinazione d'uso, il piano terra è diventato un unico locale commerciale di c/a 196,00 mq., oltre i servizi di 12,54 mq. La parte sinistra ha una altezza netta interna di c/a 2,80 mt., (per la presenza di un piano ammezzato a destinazione deposito al quale si accede da una scala posizionata in fondo, in adiacenza al servizio igienico) mentre la parte destra ha una altezza di c/a 4,50 mt.

Il piano superiore è formato da un'area di disimpegno, in corrispondenza dello smonto della scala, e da due locali deposito con altezze interne variabili da 2,04 a 2,10 mt. per una superficie netta complessiva di c/a 128 mq.

Nell'area a cavallo tra l'area di disimpegno ed il deposito n.2 sono state riscontrate notevoli tracce di umidità dovuta ad infiltrazione provenienti dalla soprastante terrazza in altra ditta.

Due finestre, posizionate rispettivamente nel locale deposito n.1 e n.2 prospettano sull'area a doppia altezza del piano inferiore.

L'intero spazio si presenta al rustico senza rifiniture di nota.

Certificazione energetica:

Salvo informazioni a me sottaciute e/o non esibite e/o rese mi note, il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. ma gode della agibilità.

Superfici:

Superficie piano terra (sub 1 e sub 2) - NEGOZIO = mq 208,00

Superficie SOPPALCO (deposito) = mq 128,00

VALORE DEL LOTTO DI VENDITA

EURO 239.000,00
(Euro duecentotrentanovemila/00)

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEL LOTTO DI VENDITA N.8

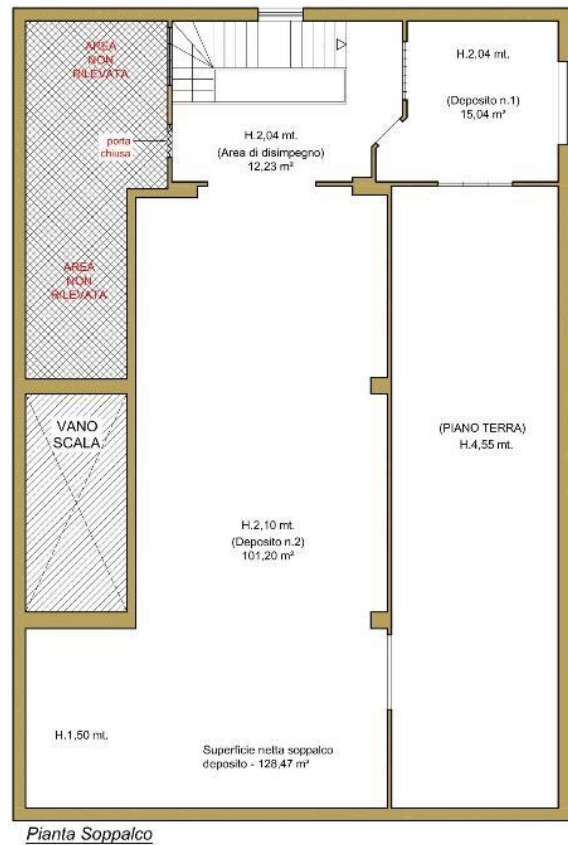
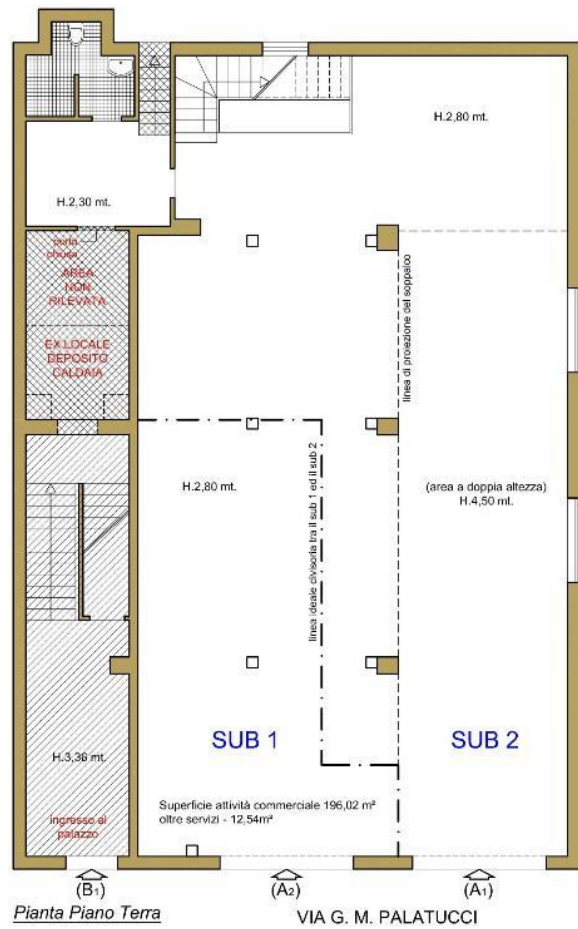


FOTO RAPPRESENTATIVE DEL LOTTO DI VENDITA N.8

