

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

PROCEDIMENTO n. 21/2023 – R.G.

SCHEDA SINTETICA IDENTIFICATIVA DEI BENI PIGNORATI**Identificazione dei beni oggetto di vendita**

Unità immobiliare ad uso abitativo ubicata nel Comune di [REDACTED] in

[REDACTED] identificata in NCEU come di seguito:

- **abitazione al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED]/sub [REDACTED], Piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, sup. tot. 90 mq, sup. tot. escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 29,44, Via Santoro sn, intestata a [REDACTED], piena**

Stato conservativo e livello manutentivo

- *Pessimo – immobile non agibile*

Caratteristiche della zona

- *Nucleo storico periferico del paese. Immobile facilmente raggiungibile sia dal resto del paese di Montoro, sia dai paesi limitrofi.*

Caratteristiche delle zone limitrofe

- *Residenziale*

Principali servizi offerti nel raggio di 2 Km.

Il bene, nel raggio di 2 Km, è servito dai principali servizi zonali.

Proprietà

I beni pignorati risultano di proprietà piena ed esclusiva di

, nato ad il , C.F.

Vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene

Come da certificato storico ventennale notarile:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

• **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di

il ai nn. emesso da TRIBUNALE DI

e notificato il contro nato ad

il a favore di , con

sede in ;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta

presso la Conservatoria di il ai nn. contro

nato ad il a favore di

, con sede in ;

Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale

- Accertamento di conformità urbanistico – edilizia e catastali:

Modeste variazioni non sostanziali consistenti in:

- accorpamento delle due unità immobiliari, catastalmente individuate con i sub [REDACTED] e [REDACTED], mediante l'apertura di un vano murario di collegamento;
- eliminazione di due locali wc, uno presente nella porzione immobiliare ex sub [REDACTED], l'altro presente nella porzione immobiliare ex sub [REDACTED];
- diverso numero e posizionamento delle finestre;
- diversa quota di calpestio (+ 0,70 m) di un ambiente dell'ex sub [REDACTED] rispetto agli altri due ambienti dell'immobile (posti alla stessa quota del pianerottolo di smonto della scala esterna di accesso), ad essi collegato a mezzo di gradini realizzati nei due vani murari di accesso

- Costi previsti per la conformità della procedura urbanistica:

○ **Variazioni sanabili:**

CILA in Sanatoria

- Oneri tecnici: € 1.500,00, comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge;
- Oblazione = € 1000,00;

per il totale di € 2500,00.

- Costi previsti per la conformità catastale:

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

Pratiche edilizie

Non rinvenuta presso gli uffici competenti del Comune di [REDACTED],
alcuna documentazione tecnico/amministrativa, evidentemente perché il

fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto sono stati realizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge urbanistica n. 1150/1942, che disponeva l'obbligo del rilascio della Licenza edilizia per gli edifici ricadenti all'interno del "Centro Abitato".

Pertanto, per i beni in oggetto **lo stato legittimo è quello desumibile dalle planimetrie catastali di primo impianto rinvenute in NCEU**, ai sensi dell'art. 9 – bis, co. 1 - bis del DPR 380/2001 e s,m,i.

Valore di mercato all'attualità dei beni pignorati

$V_m = € 15.000,00$ - (Euro quindicimila//00).

Tale valore non tiene conto dei necessari oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica – edilizia e catastale, che ammontano in via presuntiva a € **3.300,00** onnicomprensivi.

Suddivisione in lotti

NO

Avellino, lì 05/04/2024

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

