

Lotto N. 3 – Civile abitazione in Solofra (AV)

Via F. De Stefano 50	NCEU	A/9	186	29	5	8 vani	A2
----------------------	------	-----	-----	----	---	--------	----



Identificazione dei beni oggetto di vendita

TIPOLOGIA DEL BENE: Appartamento in edificio condominiale.

Descrizione sommaria del bene

L'unità immobiliare è situata al piano n. 5 di un edificio condominiale situato nel centro di Solofra, in via Felice De Stefano, che si sviluppa su 7 livelli, interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, in cui sono presenti n. 4 scale, A, B, C, D.

Il civico da cui si accede all'unità abitativa è via Felice De Stefano n. 88.

L'accesso ai piani è possibile sia tramite scala che ascensore.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, gli oscuramenti sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Gli ambienti sono ben illuminati ed aerati. Il riscaldamento è autonomo.

Le finiture sono di tipo civile e sono in buono stato di conservazione.

Intestazione catastale

Diritto di piena proprietà per quota 1/1, spettante al sig.

(in regime di comunione di beni).

Superfici catastali:

L'unità abitativa ha le seguenti superfici

Superficie netta	142,00 m ² circa
Superficie lorda	159,00 m ² circa
Balconi (n. 3, di cui n. 2 rivolti a Nord, n. 1 ad Ovest)	29,50 m ² circa
Altezza	3,00 m

Esposizione Ovest e Nord

Vani 8

Riferimenti catastali:

N.	Località	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Piano	Cons.	Cat.
3	Via F. De Stefano 50	NCEU	A/9	186	29	5	8 vani	A2

Caratteristiche della zona:

L'unità immobiliare si trova nel centro cittadino, in zona residenziale caratterizzata da intensa attività commerciale e dotata di servizi.

Caratteristiche delle zone limitrofe: insediamenti abitativi, commerciali, terziari.

Stato di possesso: occupata dai proprietari.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: come da paragrafo che segue.

Vincoli ed oneri giuridici diversi:

L'unità immobiliare è gravata nel ventennio dalle iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli sotto indicate:

- Fondo patrimoniale trascritto ad Avellino in data 30 settembre 1993 ai numeri 12868/11407 a favore e contro i predetti signori gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/4 (un quarto), degli immobili di cui al lotto n. 1, il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili di cui ai lotti n. 2 e n. 4 nonché il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile censito con il mappale 186/62, in dipendenza di atto in data 31 agosto 1993 n. 22.222 di repertorio Notaio Domenico Sarno di Avellino;
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Avellino in data 16 giugno 2016 ai n.ri 9828/947 per la somma complessiva di Euro 180.000,00 (centottantamila e zero centesimi), ed Euro 189.193,12 (centottantanovemilacentonovantatré e dodici centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori
a favore della "DEUTSCHE BANK S.P.A.", con sede in Milano, Codice Fiscale 01340740156, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili di cui al lotto n. 1, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 27 aprile 2016 n.561/2016 di repertorio Tribunale di Avellino;
- Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione in data 28 febbraio 2017 n. 3.444 di repertorio Tribunale di Avellino, trascritta ad Avellino in data 16 marzo 2017 ai numeri 4036/3409 contro i predetti signori
, a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 00348170101, riguardante gli immobili di cui ai lotti n. 3, n. 4 e n. 5:
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Avellino in data 13 luglio 2017 ai numeri 11083/929 per la somma complessiva di Euro 743.748,53 (settecentoquaranta tremila settecentoquarantotto e cinquantatré centesimi), di cui Euro 738.720,53 (settecentotrentottomilasettecentoventi e cinquantatré centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori
a favore della "UNICREDIT S.P.A.", Codice Fiscale 00348170101, con domicilio con sede in Roma, ipotecario eletto in Avellino, via Campane n.18 (presso l'avvocato Bonito), gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili al lotto n. 1 nonché il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui al lotto n. 2, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 11 marzo 2016 n.614/16 di repertorio Tribunale di Avellino;
- Domanda giudiziale di revocazione di donazione in data 16 marzo 2019 n. 3.380/2019 di repertorio Tribunale di Avellino, trascritta ad Avellino in data 4 febbraio 2020 ai numeri 1934/1617 contro i predetti signori
a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 00348170101, riguardante gli immobili di cui ai lotti n. 3, n. 4, n. 5 ad eccezione dell'immobile censito con il mappale 183/26;
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Avellino in data 18 ottobre 2022 ai numeri 17537 /1278 per la somma complessiva di Euro 743.748,53 (settecentoquaranta tremila settecentoquarantotto e cinquantatré centesimi), di cui Euro 738.720,53 (settecento trentottomilasettecentoventi e cinquantatré centesimi) in linea capitale, contro i predetti signori
a favore della "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, Codice Fiscale 00348170101, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 3, n. 4 e n. 5, in dipendenza del precitato decreto ingiuntivo in data 11 marzo 2016 n. 614/16 di repertorio Tribunale di Avellino;
- Pignoramento trascritto ad Avellino in data 15 marzo 2023 ai numeri 5118/4106 contro i predetti signori

, a favore della "GAIA SPV S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 10365730968, gravante il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo), degli immobili di cui al lotto n. 1 nonché il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili di cui ai lotti n. 2, n. 3, n. 4, n. 5.

Oneri di regolarizzazione urbanistica – edilizia e/o catastali:

Aggiornamento planimetria catastale.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata con diversa disposizione ed organizzazione degli spazi e degli ambienti.

Per tale intervento è stata presentata apposita D.I.A. al comune di Solofra, i lavori, come da certificazione presentata dal direttore dei lavori in data 04.03.2014, sono stati ultimati in data 25.02.2005.

La planimetria catastale non risulta aggiornata ed è relativa allo stato di fatto ante intervento di manutenzione straordinaria.

Non sono disponibili:

- ✓ Certificazioni di conformità impiantistiche,
- ✓ Attestazione di qualificazione energetica.

Valore complessivo stimato del lotto:

Immobile n. 3 – LOTTO N. 3
V_m = euro 208.070,00
(euro duecento ottomila settanta/00)

Maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale di Avellino a chiunque vi abbia interesse (art. 174, comma 10, del Codice; art. 570 c.p.c.).

Avellino, ottobre 2023.

L'esperto
dott. ing. Fiorentino Di Nardo

