

Tribunale Ordinario di Avellino
Sezione Civile

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N°48/2023 RGE

promossa da

PENELOPE SPV S.r.l.

contro

**RELAZIONE
SINTETICA**

LOTTO 1 [A]
PARCO RESIDENZIALE ABATE, 14/H – 83100 Avellino [AV]

Tecnico incaricato: Arch. T.M.T.A. Bellino



Beni in AVELLINO [AV]

LOTTO UNO [A]

Località: Parco residenziale Abate, 14/H – 83100 Avellino [AV] bene eseguito:

LOTTO I

NCEU Catasto Fabbricati										
Sezione urbana	<table border="1"><tr><th>Foglio</th><th>Particella</th><th>Subalterno</th></tr><tr><td>35</td><td>80</td><td>13</td></tr><tr><td>35</td><td>83</td><td>graffata</td></tr></table>	Foglio	Particella	Subalterno	35	80	13	35	83	graffata
Foglio	Particella	Subalterno								
35	80	13								
35	83	graffata								
Categoria	A/2 ¹ abitazione di tipo civile									
Consistenza catastale	326 m ²									
Indirizzo	Parco Residenziale Abate, 14/H									
Piano	S-T-1									



¹ Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.







Identificazione dei beni oggetto di vendita

Lotto UNO: Unità A

Località: 83100 Avellino [AV].

Compendio: abitazione con pertinenza esclusiva e ingresso autonomo inserita in un condominio appartenente a un parco residenziale. L'unità immobiliare si presenta in pianta a forma geometrica quasi rettangolare di adeguate dimensioni con un piano seminterrato identificato come cantina; al piano terra è collocata una scala che permette di giungere al piano seminterrato.

Il piano terra ospita i seguenti ambienti: ingresso ampio; salone con adiacente studio; cucina; wc; camera da letto padronale; locale deposito con annessa stanza-lavanderia; una scala che consente di salire al piano superiore per raggiungere 2 camere da letto; due bagni; un deposito.

L'area esterna può essere identificata come un'area adibita a giardino e recintata. Tutti gli ambienti, rispettivamente e in funzione dell'uso identificato, per le funzioni a cui sono destinati singolarmente sono dotati delle reti di distribuzione quali: acqua; gas; tv; corrente elettrica; telefono; allarme.

Pertinenza esclusiva: area esterna antistante l'ingresso e adiacente l'abitazione recintata in ferro sul lato strada e una bassa siepe di confine. Non utilizzabile a parcheggio scoperto.

Ubicazione immobili: semi-centrale.

In Catasto l'identificazione è la seguente:



- **unità A:** unità immobiliare sita nel Comune di Avellino e identificata al NCEU al Foglio 35, particella n. 80 sub 13 e Particella 83; **piani S1-T-1**, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza vani 11,0, Rendita € 1136,21;

Descrizione sommaria dei beni

Abitazione. Unità A. Dispone di una superficie lorda di circa 374,56 m².

La suddivisione interna dell'abitazione è di tipo consueto. Infissi in legno. Tinteggiati tutti gli ambienti. Rifiniture del bagno e pavimenti in parte in ceramica e nella zona notte a parquet. Riscaldamento a metano autonomo.

Esposizione sull'asse elioteramico dei lati essenziali del fabbricato normali con caratteristica di eccezionalità sul lato dell'ingresso principale. Limitato contributo al guadagno termico invernale delle pareti esterne [escursione altimetrica città 348 m – montagna interna. Zona climatica: D.

Pregi:

Unità A - Discreta illuminazione di tutti gli ambienti. Rifiniture interne e esterne originali; idropitture nelle camere; chiusure infissi a legno esterne; pavimentazione interna realizzata con piastrelle in ceramica e nella zona notte in parquet; i bagni sono provvisti di tutti i sanitari. Riscaldamento autonomo con gas metano. Blindatura a pantografo degli infissi al piano terra.

Stato conservativo e manutentivo:

Unità A -

Non sono stati rilevati, a un esame rapido, apparenti stati di manifestazioni fessurative o deformazioni differite a livello strutturale.

Caratteristiche della zona:

Il parco residenziale in cui ricade l'unità immobiliare eseguita non è di recente edificazione e presenta al contorno di esso alcuni locali commerciali all'ingrosso e al dettaglio, scuole, ufficio postale e altro.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Luoghi a prevalenti destinazioni residenziali con negozi. Nel circondario presenze di scuole di carattere primario e secondario.

Principali servizi offerti nel raggio di 1000 - 1500 m:

Farmacia, edicola, attività commerciali al dettaglio, ufficio postale, chiesa, associazioni culturali e sportive, emporio, circoli e ritrovi, bar, agenzie di servizi di vario genere.

Stato di possesso

- Bene occupato dai debitori.

Proprietà

Provenienza a seguito di atto di compravendita.

- Atto di compravendita per Notaio Piroli Virgilio Angelo di Avellino sottoscritto in data 13/04/1995 al n°4962 e registrato in data 27/04/1995 contro omissis in favore di omissis per la relativa quota di ½ in capo a ciascuno della piena proprietà.



Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: presenti altri creditori;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: debitori in comunione legale dei beni;
- atti di asservimento urbanistico: non rilevati;
- altre limitazioni d'uso: beni disponibili nella piena totalità degli esecutati.

Vincoli e oneri giuridici che saranno presumibilmente cancellati a cura e spese della procedura

- **ipoteca giudiziale:** negli atti del Creditore procedente
- **ipoteca volontaria:**
- **ipoteca legale:**

Regolarizzazioni urbanistiche edilizie e/o catastali

- Conformità urbanistica: la particella in cui ricade il fabbricato condominiale risulta classificata dal Piano Urbanistico Comunale [PUC] adottato con delibera del C.C. n°18 sub. 13 del 23/10/2006, approvato con DPGP n°1 del 15/01/2008 e pubblicato sul B.U.R. Campania n°4 del 28/01/2008 di seguito nel dettaglio:

Tavola 2 – Azzonamento e destinazione d'uso:

Foglio 35 intera consistenza particella 80 e 83: Zona B di impianto recente – Modalità di intervento: Destinazione d'uso: "Residenza" [art. 2 NTA].

- **Tavola 3 – Modalità d'intervento:** zone consolidate residenziali o aree di rinnovo urbano [artt. 14 e 15 NTA].
- Conformità edilizie: presenti in perizia;
- Difformità edilizie: minime;
- Conformità catastali: sussiste pressoché corrispondenza sia per la particella 80 sub. 13 [cat. A/2] che per la particella graffata n°83 alla particella 80 anche se la planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta intestata a nome della precedente proprietaria e, a seguito del sopralluogo, si è constatato che il piano seminterrato di tale unità possiede un'altezza d'interpiano minore o diminuita rispetto a quanto dichiarato sulla planimetria catastale. Al piano rialzato, in planimetria catastale, non risulta la camera da letto padronale, né il bagno, né la divisione esistente tra la cucina e lo studio.
- Difformità catastali: presenti in perizia.

Altre informazioni per l'acquirente

- spese ordinarie annue di gestione: comunicate dall'amministratore condominiale e presenti in perizia;
- spese straordinarie: non comunicate;
- spese scadute e insolute: non comunicate;
- Attestato di Prestazione Energetica: non presente in perizia;
- imposte a mezzo ruolo: comunicate dal Creditore iscritto e intervenuto [tributi iscritti a ruolo];
- riscossione non da ruolo: non comunicate;
- altro: in perizia tecnica.



Pratiche edilizie

- Presenti in perizia;

Valore del canone locazione dell'immobile

- Valore stimato del canone locativo abitazione: 5,93€/m² x mese oltre Iva [escluso spese accessorie e per stato conservativo normale riferito all'intera quota di diritti reali].

Valore complessivo del lotto

Valore pari alla quota dei diritti reali relativi alla totale proprietà [lotto 1] sottoposta a pignoramento stimati in: **444.165,20 €**

[in lettere: quattrocentoquarantaquattromilacentosessantacinque/20 Euro].

QUOTA PROPRIETA' 1000/1000 VALORE DI MERCATO STIMATA

444.165,20 €

L'esperto

Arch. Tania Maria Teresa Anna Bellino

