

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

e

**RELAZIONE
SINTETICA**

LOTTO 2 [B]
VIA SOTTOTENENTE G. IANNACCONE, 3 – 83100 Avellino [AV]

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



Beni in AVELLINO [AV]

LOTTO DUE [B]

Località: via Sottotenente Giovanni Iannaccone,3 – 83100 Avellino [AV] bene esecutato:

LOTTO II

Quota 500/1000	NCEU Catasto Fabbricati			
	Sezione urbana			
	Categoria	A/3 ¹ abitazione di tipo economico		
	Consistenza catastale	161 m ²		
	Indirizzo	Via Sottotenente Giovanni Iannaccone, 3		
	Piano	S1-2-6		

Foglio	Particella	Subalterno
42	106	24



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 DUE: Unità B

Località: 83100 Avellino [AV].

Compendio: L'unità immobiliare si presenta in pianta con una forma geometrica non regolare ma di ampie dimensioni.

Allo stato dei fatti l'unità immobiliare non è utilizzata come residenza bensì come ufficio e studio. È presente all'interno un bagno, tre camere adibite a studio, due depositi, un ripostiglio e un salone conferenze/riunioni. Il debitore ha dichiarato di aver effettuato una ristrutturazione negli anni precedenti ma non ha fornito documenti tecnici. Tutti gli ambienti, rispettivamente e in funzione dell'uso identificato, per le funzioni a cui sono destinati sono dotati delle reti di distribuzione quali: acqua; gas; tv; corrente elettrica.

Pertinenze: sono presenti superfici accessorie non direttamente accessibili dall'unità immobiliare con ingresso autonomo.

Ubicazione immobili: centrale.

In Catasto l'identificazione è la seguente:

- **unità B:** unità immobiliare sita nel Comune di Avellino e identificata al NCEU al Foglio 42, Particella 106 Sub 24; **piani S1-2-6**, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 8, Rendita € 888,31;

Descrizione sommaria dei beni



Abitazione. Unità B. Dispone di una superficie lorda di circa 152,32 m².

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

Esposizione sull'asse eliotermico 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 B - 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; i bagni sono provvisti di tutti i sanitari.

Stato conservativo e manutentivo:

Unità B -

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

Caratteristiche della zona:

Il condominio in cui ricade l'unità immobiliare eseguita costruita in data antecedente al 1 settembre 1967 e presenta al contorno di esso locali commerciali all'ingrosso, al dettaglio, scuole, l'ufficio postale, gli uffici del Ministero della Giustizia e altro.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

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

Principali servizi offerti nel raggio di 1000 - 1500 m:

Farmacia, edicola, svariate e molteplici 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 locatari come noto al Custode giudiziario.

Proprietà

Provenienza a seguito di atto di donazione a seguito di successione.

Atto di proprietà in favore di omissis per la quota pari a 500/1000 [debitore] derivante da denuncia di successione trascritta n°60 vol. 432 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di formalità al n°9621 in data 17/11/1981.

Atto di donazione accettata a rogito notaio Baldari del 15/11/2006 rep. 37163 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n°17320 di formalità in data 25/11/2006 in favore di:

- omissis con quota di proprietà pari a 250/1000 non debitrice;



- omissis con quota di proprietà pari a 250/1000 non debitrice.

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 locati e disponibili nella quota dell'esecutato.

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

L'unità immobiliare ricade in un fabbricato condominiale e 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 – Azonamento e destinazione d'uso:

foglio 42 intera consistenza particella 106 sub 24: Zona B di impianto recente – Zone Consolidate residenziali. Indice di Completamento $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$ o Aree di rinnovo urbano [art. 14 e 15 NTA].

Come dichiarato dal Segretario Comunale p.t. in data 05/10/2023 prot. n°75087, l'immobile possiede un certificato di abitabilità con n°7/62 e licenza edilizia n°396 del 13/10/1959 ma che non è stato possibile reperire dagli uffici.

Altre informazioni per l'acquirente

- spese ordinarie annue di gestione: non comunicate dall'amministratore condominiale;
- 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

- Non presenti in perizia;

Valore del canone locazione dell'immobile

- Valore stimato del canone locativo abitazione: 6,31€/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 quota di proprietà eseguita 500/1000 [lotto 2] sottoposta a pignoramento stimati in: **130.789,89€**

[in lettere: centotrentamilasettecentoottantanove/89 Euro].

QUOTA PROPRIETA' ESECUTATA 500/1000 VALORE DI MERCATO STIMATA	130.789,89 €
--	---------------------

L'esperto
Arch. Tania Maria Teresa Anna Bellino

