

TRIBUNALE di AVELLINO - G.ES. DR.SSA PATRIZIA GRASSO - UFFICIO ESECUZIONI

SCHEDA SINTETICA
Beni in (.....)

procedura di espropriazione immobiliare n° 79/2023 r.g.es.

Identificazione dei beni oggetto di vendita

LOTTO UNICO



Si hanno i seguenti dati catastali:

Immobile n° 1

M..... (AV), via N..... 55

Catasto FABBRICATI

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Sezione urbana - Foglio Particella 466 Subalterno 100

Consistenza 3 vani, cat. A/2, piano 3

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili

Immobile n° 2

M..... (AV), via N..... 55

Catasto FABBRICATI

AUTORIMESSA, Sezione urbana - Foglio Particella 466 Subalterno 96

Consistenza mq 15, cat. C/6, piano S1

oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili.

Identificazione dei CONFINI - fabbricato e corte

A nord con proprietà (p.lle 651, 273, 274, 275, 312), a est con la via delle n° 7 bis, a sud con altra ditta (p.lle 380, 5), a ovest con proprietà (p.lle 550, 496, 647), particelle per lo più contenenti fabbricati residenziali, simili per tipologia a quello in esame.

Descrizione sommaria del bene

individuazione della zona di appartenenza e delle tipologie edilizie più diffuse

I Beni staggiti distano meno di un chilometro dal centro di, e risultano vicini al territorio del comune di T..... (circa 3,5 km dal suo centro, in linea d'aria); distano circa cinque chilometri dal capoluogo di provincia, La strada pubblica principale (via) più prossima ai beni staggiti risulta essere quella che collega -internamente, cioè non per autostrada- la provincia di a quella di: L'area (per quanto riguarda la fascia adiacente agli immobili staggiti) è a prevalente carattere residenziale; la tipologia edilizia più diffusa è la palazzina plurifamiliare, dove il piano terreno di questa risulta spesso utilizzato come attività commerciale; risultano presenti molte villette singole.

La zona risulta commercialmente poco appetibile, e non comodo dal punto di vista logistico: ad esempio il Municipio di M....., dista circa mezzo chilometro; ma -per le altre caratteristiche- la zona risulta essere interessante per chi vuole allontanarsi dalla confusione della città cercando luoghi più tranquilli. Tra l'altro non si può non ricordare a tal proposito il flusso migratorio degli

scorsi decenni che ha interessato proprio il Comune di M..... dai comuni limitrofi dell'area napoletana, cosa che ha contribuito non poco all'incremento della popolazione locale.

LA ZONA in particolare

Si può dire che i beni in vendita considerati -compatibilmente con le immediate vicinanze, la dimensione del Comune di M..... e la presenza o meno di urbanizzazioni di vario genere- siano mediamente o poco soddisfacenti per quanto riguarda illuminazione esterna, trasporti pubblici e servizi sociali, essendo tra l'altro situati in una zona decentrata del Comune. La struttura sanitaria più vicina è la sede ASL di M..... (anche se non dotata di pronto soccorso), che dista su strada meno di un chilometro. Il Municipio dista circa due chilometri in linea d'aria. Per quanto concerne gli spostamenti, risulta poco o mediamente agevole raggiungere a piedi le attività di prima utilità (negozi, uffici pubblici, scuole primarie, supermercati, etc), risultando più agevole spostarsi in auto.

Per l'esterno immediatamente limitrofo (cioè al di fuori delle particelle considerate) si può dire che la zona sia discretamente dotata a riguardo del verde: la prima fascia in adiacenza alla Strada Statale è caratterizzata da una urbanizzazione intensiva, mentre spostandosi all'interno si notano, oltre la fascia edificata, ampie zone a verde.

FABBRICATO NELLA SUA INTERESSA

Si tratta di un Fabbricato di discreta fattura, con rifiniture esterne medio-buone, a vista ancora integre, con alcune particolarità architettoniche (terrazze esterne, aggetti, etc).

ACCESSO AI BENI

L'accesso al Parco contenente i beni staggiti attualmente avviene dalla via N..... al civico 55: una volta lasciata la strada si ritrova un piccolo slargo, e da qui si entra nel Parco privato del Condominio, o a piedi, attraverso un cancello, oppure con auto attraverso cancello radiocomandato. Esiste inoltre un altro cancello pedonale minore adiacente alla Statale. Una volta introdotti nell'area prospiciente ai fabbricati del Parco, è possibile accedere al portone (d'ingresso all'edificio che contiene l'Appartamento) attraverso una scala esterna di forma curva. Altrimenti, una volta parcheggiata l'eventuale autovettura nel pertinenziale posto esterno oppure nel box staggito si può utilizzare la scala interna, oppure il comodo ascensore a questa annesso.

Parcheggio

E' possibile parcheggiare agevolmente nei pressi dell'Immobile, come appena detto.

Esternamente ai limiti del Parco Residenziale considerato è possibile parcheggiare, ma si tratta di soluzioni di ripiego, visto che bisogna necessariamente utilizzare lo spazio ai limiti delle strade pubbliche, cosa non particolarmente agevole.

PREGI

esposizione: buona

illuminazione naturale: buona

caratteristiche della zona: periferica rispetto al comune di appartenenza

traffico ridotto, inquinamento acustico e dell'aria molto basso

caratteristiche delle zone limitrofe: medie in generale ma non buone rispetto al Comune di appartenenza per quanto concerne trasporti pubblici, illuminazione esterna, negozi e servizi sociali.

Stato di possesso

I DIRITTI VANTATI SUGLI IMMOBILI DAL SOGGETTO ESECUTATO

Il signor possiede al 100% i cespiti indicati nell'Atto di Pignoramento. Tali beni staggiti risultano non utilizzati, e nemmeno fittati.

<u>Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:</u>

domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: nessuna;

atti di asservimento urbanistico: nessuno

altre limitazioni d'uso: nessuno

cessioni di cubatura: nessuna

altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge etc): nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: (pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli):

IPOTECA VOLONTARIA n° del 04/03/2008 a favore di BANCA spa con sede in B..... per €

180.000... derivante da concessione e garanzia di mutuo, durata 35 anni, come da atto F..... in data, rep. /4332

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n° del 10/02/2020 a favore di SPA con sede in pubblico ufficiale UNEP c/o Corte di Appello di, in data 14/01/2020, rep. /2020

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n° 11126 del 20/07/2023 a favore di SPV srl, con sede in pubblico ufficiale UNEP c/o Corte di Appello di, in data 18/07/2023, rep.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

regolare conformità Urbanistico Edilizia: immobili immessi in mappa

L'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico di alcune spese: la **mancanza** del certificato energetico, e delle piccole **lavorazioni** necessarie a rendere l'immobile abitabile (il tutto per € 5'500)

ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Esaminando la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali (a nome del costruttore e della precedente proprietaria) risultano, per i Beni staggiti, i seguenti titoli abilitativi e documentazione relativa:

__ concessione edilizia n° prot. /99 del 25 novembre (che non prevedeva abitazioni nel sottotetto)

__ deposito calcoli strutturali al Genio Civile di (ai sensi delle leggi 64/74 e 09/83), 06 dicembre 2000

__ collaudo statico: 26/06/2001 n°

__ pratica di sanatoria dell'appartamento staggito secondo la LR 10/2004, a nome di A.....

Dalla disamina della Concessione Edilizia e della predetta pratica di recupero dei sottotetti (vedi in allegato) e dal confronto con lo stato di fatto (al momento del Sopralluogo) si desume che i cespiti staggiti risultino **coerenti** con tale documentazione.

RIEPILOGO VALORI

__ **piena proprietà per la quota pari all'intero:**

abitazione, compresi box auto e posto auto esterno, in Monteforte Irpino (Av)

VALORE: MQ 75,98 X € 800/MQ= € 60'784/00.

Ma da questa cifra bisogna detrarre le spese (calcolate in cifra tonda, e tenendo conto degli

inevitabili imprevisti) per rendere agibile l'Immobile; considerando che bisogna *quanto meno*:

-riparare (riverniciare) gli infissi esterni (persiane) e un controllo a maniglie, cerniere e serrature
€ 2'000

-certificare (almeno) l'impianto elettrico (con D.l.chiarazione di CO.nformità oppure una D.l.chiarazione di Ri.spondenza) € 500

-tener conto degli imprevisti: € 1'000

-emettere l'APE: € 200

-montare una caldaia (a condensazione) € 1'800

In totale € 5'500.

SPESE CONDOMINIALI

Inoltre, a seguito di richiesta specifica all'Amministratore PT rag. (vedi in allegato), risultano al momento spese condominiali in passivo per € 2'460,87 (ma che non vengono qui detratte dal valore stimato dell'Immobile).

RICAPITOLANDO, il valore finale risulta:

€ 60'784,00 meno € (5'500,00 quali spese per rendere agibile l'Immobile: APE, caldaia, riparazioni e varie)= € 55'284/-, che si approssima a **€ 55'280/- (euro cinquantacinque-mila-duecento-ottanta).**

VALORE FITTO

almeno € 390/mensili.

ALTRE INFORMAZIONI per l'ACQUIRENTE

spese fisse annue: nessuna

spese condominiali ordinarie: amministrazione (35€/mensili)

spese condominiali scadute e insolute: *si*

-eventuali quote indivise: nessuna

-allegato fotografico relativo ai beni: vedi allegato

-documentazione in cancelleria, visure catastali con estratto di mappa, presenza di vincoli

- visure: vedi allegati

- certificazione notarile: vedi allegato

-i gravami consistono quindi: nella attuale mancanza del certificato energetico, nelle **lavorazioni** necessarie a rendere l'immobile abitabile, e nei debiti nei confronti del Condominio

-si ritrovano concessione edilizia, avvenuto deposito Genio Civile, certificato di collaudo: vedi in allegato

-copia dell'atto di provenienza dei beni: vedi allegato