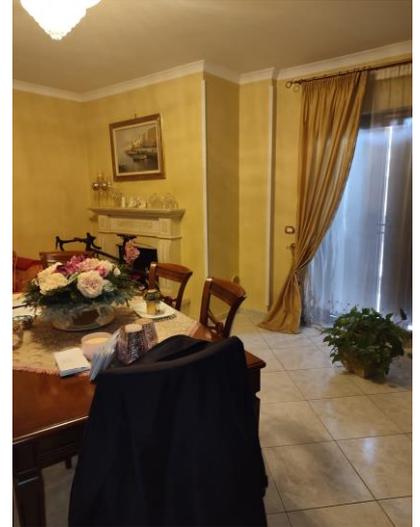


SCHEDA SINTETICA - LOTTO N. 1 (lotto unico)
TRIBUNALE DI AVELLINO - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 8/2024 R.G.
Beni pignorati **[omissis]** in Mercogliano (Av)

diritti pari ad 1/1 di proprietà, beni ubicati alla via Traversa di n. 30 di Mercogliano (Av) sono così identificati catastalmente:

**al Foglio 13, Particella 1441, Sub 10, Cat. A/2, Cl.e 4, vani 7, r.c. € 704,96;
al Foglio 13, Particella 1441, Sub 15, Cat. C/6, Cl. U, mq 50, r.c. € 116,20.**



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Il lotto di vendita è costituito da due unità immobiliari site nel Comune di Mercogliano via Traversa n. 30, e più precisamente piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 10, Ca. A/2, Cl.e 4,7 vani, r.c. € 704,96, piano 3 e piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 15, Ca. C/6, Cl. U, mq 50, r.c. € 116,20, piano S1; con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori.

Al catasto fabbricati Comune di Mercogliano (Av) (codice F141) via Traversa n. 30 - *proprietà per 1/1* **[omissis]:**

Fg. 13, Part. 1441, Sub 10, Ca. A/2, Cl.e 4,7 vani, r.c. € 704,96, piano 3 e Fg. 13, Part. 1441, Sub 15, Ca. C/6, Cl. U, mq 50, r.c. € 116,20, piano S1.

Confini dei beni pignorati:

Il bene oggetto di stima identificato al C.F. al FI 13 p.la 1441 sub 10 confina con vano scale, vano ascensore, altro appartamento e area scoperta; il bene oggetto di stima identificato al FI 13 p.la 1441 su 15 confina vano scala, terrapieno/area scoperta, corsia di manovra condominiale.

Descrizione sommaria dei beni pignorati:

Il fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima è situato all'interno del parco privato denominato "Parco Sparano", sito alla via Traversa n. 30 del Comune di Mercogliano (Av) comprendente sei fabbricati residenziali, a cui si accede tramite cancello elettrico carrabile e cancello pedonale. La struttura portante del fabbricato ove sono ubicati i beni da stimare è costituita da pilastri e travi in c.a., le fondazioni sono a travi rovesce in c.a., i solai in latero cemento con travetti prefabbricati in c.a.p., il tetto è a falde inclinato in latero cemento e travetti prefabbricati in c.a.p., la copertura è costituita da coppi in argilla con sottostante manto impermeabile in doppia guaina bituminosa, le tamponature sono realizzate in blocchetti di argilla, le finiture esterne sono state realizzate con intonaco a calce tinteggiato, mattoncini a faccia vista e pietra. L'appartamento censito al catasto fabbricati al FI 13, p.lla 1441, sub 10, del Comune di Mercogliano (Av), oggetto di stima, è ubicato al piano terzo, si sviluppa su di un unico livello, e si presenta in condizioni manutentive sufficienti, con gli impianti tecnologici (elettrico idrico, gas) funzionanti, è dotato di infissi in legno con vetro, ai quali sono abbinati sistemi di schermatura. Inoltre, l'appartamento è dotato di due balconi. La pavimentazione interna è in materiale ceramico così come i rivestimenti dei due w.c. Il fabbricato ove è ubicato il bene oggetto di stima necessita di qualche intervento di ristrutturazione in particolar modo relativamente all'intonaco del cornicione del piano copertura allo stato deteriorato. Sotto l'aspetto funzionale, l'appartamento oggetto di stima è costituito da un ingresso ubicato nel vano soggiorno, da tre stanze da letto, da una cucina, da due w.c., da due disimpegni e da due balconi. Sotto l'aspetto metrico, il bene oggetto di stima presenta una superficie residenziale pari a mq 112,82 e una sup. non residenziale (balconi) pari ad 37,50 mq.

Il bene censito al catasto fabbricati al FI 13, p.la 1441, sub 15, del Comune di Mercogliano (Av), oggetto di stima, è ubicato sempre all'interno dello stesso fabbricato condominiale del bene descritto precedentemente e sito alla via Traversa n. 30, al piano S1, all'interno sempre dello stesso parco privato denominato "PARCO SPARANO". Il Bene si sviluppa su di un unico livello, e si presenta in condizioni manutentive sufficienti, dotato di serrande elettriche e di impianto elettrico funzionante, le serrande elettriche sono metalliche avvolgibili, l'intero bene risulta tinteggiato di cole bianco. Per le condizioni manutentive del fabbricato ci si riporta a quanto detto precedentemente. Sotto l'aspetto funzionale, l'immobile oggetto di stima è costituito da un locale unico. Si precisa che urbanisticamente il bene ha una destinazione d'uso come garage con una zona deposito di circa 20,00 mq. Sotto l'aspetto metrico, il bene oggetto di stima presenta una superficie non residenziale totale pari a circa mq 50,37 mq.

Pregi:

facile accessibilità.

Stato conservativo e manutentivo:

sufficienti condizioni di manutenzione.

Caratteristiche della zona:

a pochi Km dal centro del paese, con tutti i servizi a breve distanza.

Caratteristiche delle zone limitrofi:

Area a carattere residenziale con la presenza di fabbricati e servizi nelle vicinanze.

Principali servizi offerti: negozi, ecc nel raggio di pochi Km.

Stato di possesso dei beni pignorati:

I beni censiti al catasto fabbricati al FI 13, p.la 1441 sub 10 e 15 del Comune di Mercogliano (Av), così come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 28/05/2024 dal sig. **[omissis]** figlio dell'esecutata **[omissis]** che ha consentito l'accesso ai beni oggetto di pignoramento sono abitati dall'esecutata, dal figlio e dal compagno dell'esecutata.

Proprietà dei beni pignorati:

[omissis] per 1/1.

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente del bene pignorato costituente il lotto 1 di vendita:

nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura dei beni pignorati costituenti il lotto 1 di vendita:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio **[omissis]** il 19/02/2004, repertorio 40788, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/03/2004 ai nn. 4248/750 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 315.000,00 (capitale di Euro 175.000,00);
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio **[omissis]** il 27/10/2006, repertorio 183982/29444, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/10/2006 ai nn. 22215/4108 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 400.000,00 (capitale di Euro 200.000,00);
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Avellino il 13/04/2010, repertorio 1260, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/05/2011 ai nn. 8270/833 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 28.000,00 (capitale di Euro 11.442,82);
- Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Avellino il 24/04/2012, repertorio 1253, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24/05/2012 ai nn 8698/7429 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (per i diritti pari a 1/1 di proprietà);
- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Avellino il 30/12/2023, repertorio 2803, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16/02/2024 ai nn 2936/2521 di formalità in favore di **[omissis]** e contro **[omissis]** (Av) il 07/07/1962 (per i diritti pari a 1/1 di proprietà).

Accertamento di conformità catastale/urbanistico e oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali:

Esaminata la documentazione rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Mercogliano (Av), preliminarmente il C.T.U. fa presente che fu stipulata tra il Comune di Mercogliano e i sig.ri **[omissis]** convenzione di lottizzazione di cui all'atto redatto in forma pubblica amministrativa ricevuto dal segretario generale il 11/01/2000, rep. n. 99/2000, registrato in Avellino il 13/01/2000 al n. 74 e ivi trascritto il 19/01/2000 ai nn 703/616 per l'area ove poi è stato edificato anche il fabbricato ove sono ubicati i beni oggetto di stima. Da notizie reperite presso l'U.T.C. del Comune di Mercogliano il C.T.U. ha appreso che l'iter amministrativo della convenzione allo stato ancora non risulta concluso. Ancora si precisa che il fabbricato ove è ubicato l'appartamento ed il garage oggetto di stima fu realizzato con concessione edilizia n. 14 del 10 febbraio 2000 rilasciata dal Comune di Mercogliano ai sig.ri **[omissis]**. In data 05/10/2000, fu rilasciata sempre dal Comune di Mercogliano voltura della concessione edilizia n. 14/2000 dai **[omissis]**. In data 14/07/2003 fu emesso dal Comune di Mercogliano atto di rinnovo della C.E. 14/2000. In data 30/10/2003 fu rilasciata dal Comune di Mercogliano Variante in sanatoria alla concessione edilizia n 14/00 del 10/02/2000. In data 24/07/2007 prot. n. 9913 è stata presentata la dichiarazione di fine lavori ed in data 08/02/2008 prot. n. 2172 è stata presentata al Comune di Mercogliano dichiarazione di rettifica della data di fine lavori indicata in quella corretta del 30/12/2003.

Per i beni oggetto di stima non sussistono difformità urbanistiche, mentre, come già menzionato nei paragrafi precedenti, il C.T.U. fa presente, che per il bene oggetto di stima riportato al C.F. al fl 13, p.IIa 1441, sub 15 sulla planimetria catastale è indicata l'altezza del bene erroneamente rispetto allo stato di fatto dell'immobile, condizione che rende necessaria la ripresentazione della planimetria catastale con l'indicazione dell'altezza esatta. Ancora si segnala che per i beni oggetto di stima non è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità e il certificato di prevenzione incendi.

Il C.T.U. in merito alle problematiche sopra elencate per i beni oggetto di pignoramento, stimerà le spese necessarie per la presentazione della planimetria catastale del bene censito al C.F. al FI 13, p.IIa 1441, sub 15 e per l'acquisizione dei certificati di agibilità/abitabilità (sub 10 e 15) ora segnalazione certificata di agibilità e del certificato di prevenzione incendi (sub 15):

- pratica catastale (docfa) per presentazione planimetria con indicazione dell'altezza corretta del bene censito al C.F. al FI 13, p.lla 1441, sub 15, con una spesa tecnica onnicomprensiva dei diritti da versare all'Agenzia del Territorio pari a 500,00 €, certificato di prevenzione incendi quota relativa all'esecutata pari ad € 3.000,00;
- segnalazione certificata di agibilità dei beni censiti al C.F. al FI 13, p.lla 1441, sub 10 e 15, con una spesa tecnica onnicomprensiva dei diritti di segreteria da versare al Comune pari a 2.500,00 € ed acquisizione dei certificati di conformità degli impianti (previa verifica degli stessi), con una spesa pari a 1.500,00 € ed attestato di prestazione energetica con una spesa tecnica pari ad € 400,00 per il sub 10.

Si preventiva un costo complessivo pari ad € 7.900,00, comprensivo di oneri tecnici e dei diritti da versare agli Enti interessati.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese fisse annue condominiali: quota ordinaria annua super condominio € 120,00, quota ordinaria annua condominio non disponibile.

Spese condominiali (quote ordinarie) scadute e insolute: super condominio parco € **2.497,01** (saldo al 31/12/2015 € 1.477,01 + Esercizio 2016/2023 (mesi 96 x 10,00) € 960,00 + Esercizio 2024 (gennaio – giugno 6 x 10,00) € 60,00; condominio fabbricato € **9.871,17** (Decreto ingiuntivo GdP di Avellino n.521/2017 per quote ordinarie insolute fino all'anno 2016 € 2.929,74 e spese legali per € 732,60 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2017 € 1.045,58 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2018 + € 833,34 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2019 € 848,73 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2020 € 814,18 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2021 € 762,00 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2022 € 762,00 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2023 € 762,00 + Quote ordinarie insolute per l'anno 2024 € 381,00). Il tutto oltre interessi legali dalla scadenza di ogni obbligazione al soddisfo, e le spese legali maturate e maturande

Spese condominiali (quote straordinarie) scadute e insolute: nessuna.

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza scadute e insolute: nessuna.

Atti di provenienza dei beni pignorati:

Atto di compravendita per Notaio **[omissis]** del 19/02/2004, rep. n. 40787/13819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18/03/2004 ai nn. 5197/3929, di formalità dalla **[omissis]**.

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia 14/2000 con richiesta C.E., dichiarazione dei tecnici, comunicazione inizio lavori, relazione tecnica, calcoli dei volumi, dettagli costruttivi, grafici fi progetto, rinnovo C.E., voltura C.E.;
- Variante del 30/10/2023, relazione tecnica e calcoli dei volumi, grafici, dichiarazione di fine lavori del 24/07/2007 e dichiarazione del 04/01/2008 sulla corretta data di fine lavori;
- Convenzione annessa al progetto di piano di lottizzazione del 01/02/2000.

Precedenti proprietari:

Come da certificazione notarile

Valore complessivo del bene:

Comune di Mercogliano via Traversa n. 30, piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 10, Ca. A/2, Cl.e 4,7 vani, r.c. € 704,96 e piena proprietà del bene immobiliare individuato al catasto fabbricati al Fg. 13, Part. 1441, Sub 15, Ca. C/6, Cl. U, mq 50, r.c. € 116,20, con tutte le relative aderenze, pertinenze, ampliamenti, accessioni ed accessori **VALORE STIMATO = € 207.790,50**

Il valore di mercato appena stimato, dovrà però contemplare le spese e gli oneri per la presentazione della planimetria catastale e del certificato prevenzione incendi del sub 15, dell'A.P.E. del sub 10 e del certificato di

agibilità/abitabilità ora segnalazione certificata di agibilità e certificati di conformità impianti del sun 10 e 15 per una cifra pari ad € 7.900,00

Ne consegue, quindi, che il più probabile valore di mercato del Lotto n. 1, sarà pari ad:

Bene sito in Mercogliano (Av) - foglio 13, p.lla 1441 sub 10 - **165.094,50 € (167.494,50 € - 2.400,00 €)**

Bene sito in Mercogliano (Av) - foglio 13, p.lla 1441 sub 15 - **34.796,00 € (40.296,00 € - 5500,00 €)**

TOTALE VALORE LOTTO N. 1 (LOTTO UNICO)

199.890,50 €

Inoltre, poiché, vano tenuti in considerazione gli insoluti condominiali ammontanti a € 2.497,01 (così come riportato nell'attestato dell'amministratore **[omissis]** del super condominio "Parco Sparano" datato 10/06/2024) e per € 6.208,83 (così come riportato nell'attestato dell'avv. **[omissis]** per conto dell'amministratore del condominio **[omissis]** datato 28/06/2024, solo per le quote ordinarie insolute dall'anno 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 ed esclusi € 3.662,34 relativi al Decreto ingiuntivo GdP di Avellino n. 521/2017 per quote ordinarie insolute fino all'anno 2016 € 2.929,74 e spese legali per € 732,60 ed oggetto di intervento del 04/07/2024 del Condominio Parco Sparano c.f. 92057770643, nella presente procedura esecutiva) posti a carico dell'acquirente, il valore finale dell'appartamento oggetto di stima ammonta a:

VALORE LOTTO N. 1

Beni siti in Mercogliano (Av) - foglio 13, p.lla 1441 sub 10 e 15 -

191.184,66 € (199.890,50 € - 8.705,84 €)

N.B. gli insoluti condominiali dovranno essere ricalcolati e aggiornati alla data della vendita aggiungendo anche gli interessi legali dalla scadenza di ogni obbligazione al soddisfo. Si precisa ancora che gli insoluti e le spese legali maturate e maturande in favore del legale avv. **[omissis]** per il decreto ingiuntivo GdP di Avellino n 521/2017 reso per quote ordinarie insolute non sono contenute negli € 8.705,84 poiché già oggetto di intervento del Condominio Parco Sparano c.f. 92057770643, nella presente procedura esecutiva.



Mario Bolino

**Il C.T.U.
geom. Mario Bolino**