

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 142/2023 – R.G.

SCHEDA SINTETICA IDENTIFICATIVA DEI BENI PIGNORATI**GROTTOLELLA (AV)****LOTTO UNICO****Identificazione dei beni oggetto di vendita**

I beni staggiti costituiscono porzione di fabbricato residenziale su due livelli (piano terra e piano primo), ubicato nel Comune di Grottolella (AV) in [REDACTED], e sono identificati in NCEU come di seguito:

- **Abitazione, al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED]**

- **Area urbana, al foglio [REDACTED] - p.lla [REDACTED]**

**Descrizione sommaria dei beni****PIANO TERRA***Area urbana*

Di superficie pari circa 61,00 m², l'area urbana in oggetto costituisce porzione di proprietà esclusiva della corte esterna al fabbricato, di pertinenza dell'abitazione a piano primo, sulla quale è realizzata parte della scala esterna di collegamento e il piano in quota di accesso all'abitazione.

PIANO PRIMO*Abitazione*

Di superficie netta pari a circa 132,00 m², di superficie lorda pari a circa 172,00 m² e altezza netta pari a 2,90 mt, l'abitazione in oggetto, che costituisce l'intero piano primo del fabbricato, è composta, a partire dalla porta di ingresso sul lato est del fabbricato, da un disimpegno/corridoio che distribuisce, a sinistra, due camere da letto, a destra l'ambiente cucina e il soggiorno e di fronte, attraversando un piccolo disimpegno, due wc e la terza camera da letto. L'abitazione è dotata di un balcone angolare sui lati sud e ovest, di superficie pari a circa 20,00 m², di servizio a due camere da letto. I due wc esistenti sono dotati di finestre per l'illuminazione e l'aerazione naturale.

All'abitazione si accede a mezzo di una scala esterna a due rampe, coperta da una tettoia in legno che prosegue oltre all'ingresso dell'abitazione, a coprire una superficie in quota con l'ingresso pari a circa 40,00 m².

Stato conservativo e livello manutentivo

- *Più che sufficiente.*

Caratteristiche della zona

- *Semi-centrale, a margine del centro storico del paese, pertanto vicini al centro e ai principali servizi zionali, nonché facilmente raggiungibili anche dai paesi limitrofi, per cui risultano appetibili sul mercato immobiliare*

Caratteristiche delle zone limitrofe

- *Residenziale*

Principali servizi offerti nel raggio di 2 Km.

Il bene, nel raggio di 2 Km, è servito dai principali servizi zionali.

Proprietà

I beni pignorati risultano di proprietà di:

- [REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. MCCRFL79M60A509V, per diritto di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- [REDACTED], nato ad [REDACTED] l' [REDACTED], C.F. T [REDACTED], per diritto di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene

Come da certificato storico ventennale notarile:

ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI

- **Pignoramento del 02/12/2023 rep. 2735**, Ufficiale Giudiziario di Avellino, trascritto in data 16/01/2024 ai nn. 953/812, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] CF. 05128970265, credito di € 31.454,90 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED]

[redacted], nata ad [redacted] il [redacted], C.F. [redacted] e
 [redacted], nato ad [redacted] l' [redacted], C.F. [redacted]
 [redacted], per la quota di ½ ciascuno della proprietà

- **Ipoteca Volontaria iscritta in data 06/09/2005 ai nn. 18745/3308**, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/2005 rep. 29238/5259 Not. Roberto Greco di Montoro Superiore, a favore di [redacted] con sede in [redacted] CF. [redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted], per la complessiva somma di euro 120.000,00 di cui capitale euro 60.000,00 tasso interesse annuo 3,8% durata anni 15, a carico di [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] CF. [redacted] e [redacted] nato ad [redacted] l' [redacted] CF. [redacted].

Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale

- Accertamento di conformità urbanistico – edilizia:

Diffformità tra lo stato attuale e quello legittimamente assentito;

Costi previsti per la conformità della procedura urbanistica:

○ **non sanabile:**

- *l'ampliamento volumetrico abitativo destinato a wc, realizzato sul lato ovest del fabbricato;*
- *la tettoia in legno, realizzata sul lato est del fabbricato.*

○ **sanabile:**

- *le variazioni di prospetto e le modeste variazioni planimetriche rilevate;*

€ 11.509,03, comprensivi dei costi di demolizione delle opere non sanabili, degli oneri tecnici, incluso Cassa previdenziale (4%) e

IVA(22%), per la predisposizione della pratica edilizia in sanatoria e dell'oblazione;

- Accertamento di conformità catastale:

Difformità tra lo stato attuale e quello catastale;

Costi previsti per la conformità catastale:

€ 1.000,00, per variazione catastale comprensivi di spese catastali e oneri tecnici, incluso Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge.

Pratiche edilizie

- Concessione Edilizia n. 1443 del 20/12/1977, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in [REDACTED], in ditta P [REDACTED] [REDACTED] (solo piano terra);
- Concessione Edilizia prot. n. 3626 del 02/09/1988, per la per la sopraelevazione di fabbricato per civile abitazione in [REDACTED], in ditta [REDACTED].

Valore di mercato all'attualità dell'immobile

€117.780,00 (€centodiciassettemilasettecentottanta/00).

Tale valore non tiene conto degli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni pignorati, che ammontano in via presuntiva a **€11.509,03**. omnicomprensivi.

Avellino, lì 27/10/2024

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

