

Beni in Solofra (Av)

- LOTTO 1 -



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Intera proprietà di **Appartamento** con area pertinenziale recintata e ad uso esclusivo ubicato in via San'Andrea Apostolo n. 13, disposto tra il piano terra ed il piano primo (sottotetto) di una palazzina costituita da complessivi tre piani. Ingresso sia carrabile che pedonale autonomo con cancelli automatizzati; distinto in Catasto Fabbricati al foglio 3, sez. A, part.IIIa 523, sub.6 graffata con p.IIIa 1432 sub 2, piani T-1.

Superficie utile di **mq. 204,00 circa**.

Confini: L'appartamento presenta a Nord uno spiazzo di pertinenza esclusiva; la zona giorno è esposta a sud con vista libera e panoramica sul paese; l'accesso alla proprietà avviene dal lato Ovest attraverso strada vicinale mentre sul lato Est confina con altra palazzina.

Descrizione sommaria del bene:

Trattasi di unità immobiliare disposta tra il piano terra ed il piano primo di una struttura in cemento armato; costruzione risalente al 1980 con Concessione originaria n. 1414 del 6 febbraio 1980 e successiva Concessione -Autorizzazione in sanatoria n. 496 prot. 5455 del 29/03/2011 per cambio di destinazione d'uso dei locali di sottotetto. In data 5 aprile 2011 veniva richiesta con prot. 6010 una DIA in sanatoria per opere interne, pratica n. 102/2011, titolo decaduto per mancata presentazione di atti in fase interlocutoria.

L'appartamento è sito in via San'Andrea Apostolo n. 13; ubicato in zona territoriale omogenea "B" del vigente PUC di Solofra approvato, nello specifico in "ambiti collinari insediati - ZTO B3: urbane collinari". Esso presenta non conformità sia urbanisticamente che catastalmente, ai sensi dall'art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; tali non conformità sono sanabili ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 et 37 del DPR 380/01.

Al piano terra dell'unità abitativa sono ubicati: ingresso, salone con accesso diretto alla cucina, due bagni, due camere da letto; lo spazio è ben organizzato attraverso più disimpegni. A lato sud è presente un ampio balcone al quale si accede dal soggiorno, dalla cucina e da una delle camere da letto. E' presente inoltre uno studio con accesso diretto su spiazzo pertinenziale e ad uso esclusivo da cui, attraverso una scala in legno, si raggiunge il piano sottotetto dove sono ubicati: un ampio salone, due camere da letto, un bagno ed un angolo cottura sotto una porzione di terrazza coperta; sono presenti inoltre, alcuni ripostigli e una terrazza che si estende a balcone sul lato sud. Dalla terrazza si può godere la vista panoramica sul paese. L'unità abitativa è dotata di impianti compreso un impianto di automazione dei cancelli. Regolarmente allacciato alla pubblica fognatura.

Stato conservativo e manutentivo:

Le finiture interne sono discrete mentre la facciata si presenta in alcuni punti ammalorata con intonaci degradati, così come l'intradosso degli aggetti dei balconi. Gli infissi esterni sono in legno (tranne quelli della veranda della terrazza di sottotetto che sono in ferro) e necessitano di manutenzione.

Caratteristiche della zona:

Zona ZTO B3 (ambiti collinari insediati), periferica rispetto al paese. Presenta discrete vie di comunicazione urbane; facilmente accessibile attraverso l'Autostrada Avellino-Salerno. Le distanze dai centri più significativi: circa 15 km da Avellino; circa 24 Km da Salerno e circa 70 km da Napoli.



Caratteristiche delle zone limitrofe:

Le zone limitrofe sono: l'intero centro urbano con tutti i servizi offerenti. A pochi chilometri sono ubicati i centri urbani di Avellino e Salerno, capoluoghi di provincia, a vocazione turistico-ambientale.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Servizi offerti nell'ambito dell'area urbana: scuole primarie e secondarie, ospedale, poste, luoghi per attività sportive, attività commerciali....

Stato di possesso:

Occupato dall' [REDACTED], comproprietari in quanto erede del [REDACTED].

Proprietà:

[REDACTED] per i diritti (500/1000) per atto di compravendita del 13.05.2011 per Notaio Des Loges Massimo registrato in Avellino in data 17.05.2011 al n. 3340 1T; eredi [REDACTED] ([REDACTED]) per accettazione tacita di eredità, per i rimanenti diritti di 500/1000.

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: trattandosi di manufatto in zona totalmente o parzialmente edificata, diverse dalla zona A (Zona ZTO B3), rimane assoggettato ai dettami delle norme per detta zona.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**- Ipoteca volontaria:**

Iscrizione ai nn. 8753/875 del 18/05/2011 - Conservatoria RR.II. di Avellino, derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di B@NCA 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo (C.fiscale 02805490162); Atto stipulato dal Notaio Des Loges Massimo in data 13.05.2011 - Reg. Gen./Part. ai nn. 159519/24889 e gravante sull'abitazione distinta in Catasto Fabbricati al foglio 3 della sezione urbana "A", part.IIa 523 sub 6 graffata con la p.IIa 1432 sub 2 e sita alla via Sant' Andrea Apostolo n. 13 del Comune di Solofra (AV).

- Pignoramento:

- Trascrizione ai nn. 4917/6070 del 31.03.2023 - Conservatoria RR. II. di Avellino, a favore [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) (C. fiscale 04951650268) dell'atto di Pignoramento Immobiliare del 23.03.2023 - Tribunale di Nocera Inferiore (SA) - Repertorio 764.

Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: non conformità sanabili ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 et 37 del DPR 380/01; non è stato rinvenuto il certificato di collaudo delle strutture.

Altre informazioni per l'acquirente:

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

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia originaria n. 1414 del 6 febbraio 1980
- Concessione-Autorizzazione in sanatoria n. 496 prot. 5455 del 29/03/2011
- DIA in Sanatoria prot. 6010 del 05.04.2011 - pratica n. 102/2011 decaduta per mancata integrazione di atti in fase interlocutoria

Valore del canone di occupazione/locazione dell'immobile:

Non esistente.

Valore complessivo dell'immobile:

€ 181.350,00 (centoottantunomilatrecentocinquanta/00 Euro).

Elenco documentazione allegata alla presente:

- Concessione edilizia originaria n. 1414 del 6 febbraio 1980
- Concessione-Autorizzazione in sanatoria n. 496 prot. 5455 del 29/03/2011
- Non si dispone di Attestato di Prestazione Energetica, ancorchè necessario in quanto l'unità immobiliare è soggetto ad impianto di riscaldamento invernale;
- Atto di provenienza del bene.

L'esperto
Ing. Silvana Gambale

