

SCHEDA SINTETICA-LOTTO N.1

*UNITÀ IMMOBILIARE IN ANDRETTA (AV), ALLA VIA PLEBISCITO 6 - VIA LIBERTÀ
C.F. AL FOGLIO 29 PARTICELLA 1270 SUB 1 GRAFFATO CON IL SUB 8*

[Fabbricato (Fogl. 29 part. 1270 sub 1 graffato con il sub 8)
Andretta- via Libertà]



[Fabbricato (Fogl. 29 part. 1270 sub 1 graffato con il sub 8) – Andretta- Accesso da via Plebiscito n 6]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale, avente superficie calpestabile, pari a circa 80 mq oltre al balcone di affaccio su via Libertà al piano secondo, accesso, da via Plebiscito n 6 ubicato al piano terra.

DATI CATASTALI

Appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 1270 sub 1 graffato con il sub 8 categoria catastale A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 290,51 in ditta intestata:

- sig.ra [REDACTED] - Proprietà 1/1.

VERIFICHE CATASTALI

Dalle verifiche eseguite risulta una **conformità** tra quanto rilevato sui luoghi e la planimetria depositata in catasto. L'immobile è immesso in mappa e non rappresenta variazioni nella distribuzione interna.

UBICAZIONE E CONFINI

L'appartamento al piano terra su via Plebiscito n 6 oggetto della presente, è ubicato in zona centrale del Comune di Andretta. Confina da Nord e proseguendo in senso orario:

a Nord con via Libertà, ad Est con altro appartamento (sub 9), a sud con via Plebiscito, ad Ovest altro appartamento (particella 492 sub 1).

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E SUPERFICI

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato è stato realizzato agli inizi del secolo scorso, presenta

struttura portante in muratura di pietrame, solai con putrelle e volte in laterizio. Ad oggi si presenta in pessime condizioni di manutenzione, versa in uno stato di evidente abbandono manutentivo e richiede interventi di ristrutturazione integrale, comprendenti il rifacimento del tetto, la sostituzione degli impianti, degli infissi e il risanamento completo delle superfici interne. Il tetto è realizzato con struttura in legno, composta da travi principali, travetti secondari e assito. Numerosi elementi lignei risultano gravemente danneggiati da fenomeni di degrado, presumibilmente dovuti all'umidità, all'azione degli agenti atmosferici e a carenze nella manutenzione ordinaria.

Il manto di copertura si presenta anch'esso deteriorato, con evidenti segni di usura e presenza di infiltrazioni d'acqua, che hanno già causato danni visibili all'interno dell'appartamento, come macchie di umidità e distacchi di intonaco. Gli infissi esterni sono costituiti da un doppio serramento, composto da quello esterno in alluminio anodizzato, vetro semplice con apertura a battente, e da un serramento interno in legno verniciato, anch'esso con vetro singolo e scuretti interni a sportello. La facciata esterna versa in condizioni di scarsa manutenzione generale. In particolare, si evidenzia un degrado dell'intonaco, con distacchi, rigonfiamenti, alterazioni cromatiche e presenza di efflorescenze saline dovute a infiltrazioni e all'azione degli agenti atmosferici delle zone esposte all'umidità e prive di adeguato soleggiamento. L'appartamento pignorato, è composto da un soggiorno (27,13 mq), una cucina/pranzo (18,21 mq), un disimpegno (5,52 mq), un bagno (5,35 mq), una camera da letto (13,70 mq) e una sala (10,85 mq) oltre ad un balconcino con affaccio su via Libertà (0,95 mq).

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a 80,76 mq, oltre al balconcino di 0,95 m. La superficie complessiva commerciale ragguagliata è pari a 103,42 mq. la distribuzione interna appare funzionale ad uso abitativo, con altezza interna pari a 3,05 m. Gli impianti presenti, elettrico e idrico-sanitario risultano vetusti e non conformi agli standard normativi attuali. Sono assenti certificazioni di conformità, e si evidenzia la necessità di un completo rifacimento per garantire condizioni minime di sicurezza e funzionalità. Sia le pareti perimetrali in muratura portante, che le pareti interne in mattoni forati, presentano danni da umidità, distacchi di intonaco e presenza di muffe in più punti. Le porte interne, risultano usurate e necessitano di manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in pessime condizioni di manutenzione, versa in uno stato di evidente abbandono manutentivo e richiede interventi di ristrutturazione integrale. Data la gravità delle condizioni riscontrate, l'immobile **non risulta al momento idoneo all'uso abitativo** senza l'esecuzione di opere significative di risanamento e adeguamento normativo.

APPETIBILITÀ COMMERCIALE

La buona collocazione dell'appartamento pignorato in zona centrale del Comune di Andretta (AV), costituisce sicuramente un fattore favorevole per la sua appetibilità commerciale, di contro un aspetto non favorevole è rappresentato dall'attuale stato manutentivo non idoneo all'uso.

PROPRIETÀ

Il cespite, risulta in diritto di piena proprietà alla sig.ra [REDACTED]. Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto di vertenza in visura risulta intestata alla signora [REDACTED], quale debitrice esecutata in piena proprietà, (Titolarietà 1/1). Dalle ricerche effettuate, nonché da un riscontro della documentazione in possesso (Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza) e **dall'atto di compravendita** per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 **del 23 ottobre 2008**, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347, **si evidenzia una discrasia di quanto dichiarato nell'atto pubblico di compravendita su menzionato** (dichiarazione dell'esecutata nel regime patrimoniale di Stato libero) e quanto riportato nel Certificato contestuale di Stato di famiglia, Anagrafico di matrimonio, di Residenza, dove invece risulta di aver contratto matrimonio in data 09/07/2008 a Nola (NA) in regime di comunione dei beni con il signor [REDACTED], **indi per cui i beni in oggetto si devono ritenere acquistati in regime di comunione con il coniuge e non come beni personali.**

STATO DI POSSESSO

L'immobile attualmente non risulta occupato ed utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

A seguito delle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU, risulta che l'immobile censito al censito al C.F. al foglio

29 particella 1270 sub 1 graffato con il sub 8 è pervenuto all'esecutata sig.ra [REDACTED], in diritto di piena proprietà per 1/1, con acquisto fatto dal signor [REDACTED] con il seguente atto:

- compravendita per notar dottor [REDACTED] avente rep. n 29706/4863 del 23 ottobre 2008, registrato in Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 19 novembre 2008 al n 3864/1T e Trascritto ad Avellino il 20 novembre 2008 ai nn. 26744/20347;

Al signor [REDACTED] la proprietà dell'immobile di cui sopra pervenne in virtù del seguente titolo:

- divisione per notar [REDACTED] avente rep. n 124624 e racc. n 18857 del 28 novembre 2006 registrato a Pagani (SA) il 07/12/2006 al n 1588 e trascritto ad Avellino il 11/12/2006 ai nn 25039/18238;

Allo stesso signor [REDACTED] unitamente agli altri condividenti in virtù di Successione Testamentaria del signor [REDACTED] deceduto in data 13/03/2005, denuncia registrata al UR di Sant'Angelo dei Lombardi il 30/09/2005 al n 36 volume 198 e trascritta ad Avellino il 29/10/2005 ai nn 22520/17009, ratificata con accettazione tacita dell'eredità trascritta in data 07/02/2011 ai nn 2249/1798.

Al signor [REDACTED] la quota di 1/2 pervenne in virtù del seguente titolo:

- Successione testamentaria in morte della signora [REDACTED] deceduta in data 02/01/2005, denuncia registrata al UR di Sant'Angelo dei Lombardi il 30/09/2005 al n 35 volume 198 e trascritta ad Avellino il 29/10/2005 ai nn 22519/17008.

Per l'altra quota di 1/2, in virtù di acquisto fatto unitamente alla signora [REDACTED] con il seguente titolo:

- atto di compravendita per notar [REDACTED] in data 31/05/1962 Rep. n 5392, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 11/06/1962 al n 1195 e trascritto ad Avellino il 23/06/1962 ai nn 9058/9914.

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'appartamento di cui sopra **non è presente** l'attestato di prestazione energetica (APE). Si evidenzia che per l'attestazione energetica si è ritenuto opportuno decurtare dal valore di stima l'importo ipotizzabile per gli oneri tecnici e accessori da sostenere per regolarizzare tali aspetti.

PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Andretta (AV) e dall'atto di donazione per notar [REDACTED] (acquisito CTU) con cui l'appartamento pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata, sig.ra [REDACTED] risulta che il fabbricato in Andretta, di cui oggi è sito l'appartamento pignorato, ed oggetto della presente relazione di stima, è legittimato:

- l'immobile risulta essere di vecchia costruzione realizzato in data antecedente al 01/01/1967, la tipologia costruttiva risale agli inizi del secolo scorso, inoltre sull'attuale planimetria catastale in atti depositata presso Agenzia delle Entrate di Avellino-Territorio è riportata la data di presentazione del 01/01/1966 e la stessa risulta compilata in data 26/05/1962 a firma del Geom. [REDACTED];
- Inoltre è stata presentata Pratica Edilizia ai sensi per gli effetti della Legge n 219/81, avente oggetto la Riattazione dell'intero immobile sito alla via Plebiscito - via Libertà, presso l'UTC del Comune di Andretta in data 30 marzo 1981 con il numero di protocollo 375 e numero pratica 1072. Si fa presente che la suddetta pratica edilizia non è stata mai finanziata, ma la stessa risulta agli atti comunali e rispecchia l'attuale consistenza del fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di vertenza.

Esaminati i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, non si riscontrano delle difformità tali da richiedere sanatoria edilizia.

ONERI CONDOMINIALI

Per l'appartamento non sono presenti le spese ordinarie di gestione condominiali.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sull'immobile grava quanto segue:

- Iscrizione contro del 20/11/2008 - registro particolare 4287 registro generale 26745 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 29707/4864 del 23/10/2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Andretta (AV);
- Trascrizione Contro del 17/01/2011 - Registro Particolare 719 Registro Generale 868 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2002 del 09/08/2010 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Andretta (AV);

- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/01/2025 - Registro Particolare 611 Registro Generale 688 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Avellino Repertorio 3391 Del 09/12/2024 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili siti in ANDRETTA (AV).

VALUTAZIONE DEL LOTTO CRITERIO DI STIMA

Dopo attento esame, la valutazione è stata identificata con il più probabile valore venale in comune commercio, attraverso procedure di stima il "Metodo Comparativo", il quale presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare, in tempi piuttosto recenti e che possibilmente abbiano, caratteristiche simili.

Mediando i valori proposti dall'OMI e dall'attuale mercato immobiliare, considerando i coefficienti di differenziazione si ha il **VALORE DI MERCATO DEL BENE**, che risulta pertanto: mq. 103,40 x €. 235,00 = €. 24.299,00

A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione stimati in € 350,00

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 23.949,00

VALORE DI VENDITA FORZATA = € 21.554,10

SI RINVIA OGNI UTILE APPROFONDIMENTO ALL'ELABORATO PERITALE COMPLETO DEPOSITATO IN TRIBUNALE

L'Esperto
dott. ing. Augusto Sellitto