

SCHEDA SINTETICA-LOTTO N.2

*UNITÀ IMMOBILIARE IN ANDRETTA (AV), AL VICO PLEBISCITO C.F. AL FOGLIO
29 PARTICELLA 504 SUB 4*



[Fabbricato (Fogl. 29 part. 504 sub 4) – Andretta- Accesso da Vico Plebiscito n 9]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un locale deposito, avente superficie calpestabile pari a circa 43,82 mq ubicato al piano terra di Vico Plebiscito.

DATI CATASTALI

Locale riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 4 catastale C/2 classe 1 consistenza 43 mq, Rendita Euro 44,42 in ditta intestata:

- sig.ra [REDACTED] - Proprietà 1/1.

VERIFICHE CATASTALI

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

UBICAZIONE E CONFINI

Il locale deposito al piano terra su Vico Plebiscito n 9 oggetto della presente, è ubicato in zona centrale del Comune di Andretta. Confina da Nord e proseguendo in senso orario:

a Nord con Vico Plebiscito, ad Est con altra ditta intestata e con Vico I Castello, a Sud con la particella 506 e ad Ovest con Vico Plebiscito.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E SUPERFICI

Il fabbricato in cui è ubicato il locale deposito pignorato è stato realizzato agli inizi del secolo scorso, presenta struttura portante in muratura di pietrame, solai con putrelle. Dall'ispezione visiva effettuata, il locale si presenta privo delle finiture essenziali per un uso civile o produttivo. In particolare si rileva un'assenza totale di impianti.

Il calpestio si presenta privo del pavimento finito, con superficie disomogenea in terreno battuto; assenza di intonaco su tutte delle pareti, che risultano allo stato grezzo, con porzioni costituite da roccia naturale affiorante del sottosuolo; aerazione e illuminazione naturali insufficienti, garantite solo da piccole aperture di aerazione. Il locale deposito pignorato, è composto da due ambienti principali rispettivamente di 23,84 mq e 13,26 mq, ed un altro ambiente avente superficie di 6,72 mq.

La superficie calpestabile è pari a 43,82 mq. La superficie complessiva commerciale ragguagliata è pari a 47,52 mq. La distribuzione interna appare funzionale per l'uso a cui è destinato, con altezza interna media pari a 2,40 m.

STATO CONSERVATIVO

Il locale deposito risulta in pessime condizioni di manutenzione, versa in uno stato di evidente abbandono manutentivo e richiede interventi di ristrutturazione integrale. Le condizioni generali ne determinano una scarsa qualità edilizia e un basso valore di mercato, con necessità di opere di risanamento e rifinitura qualora si intendesse destinarlo a usi diversi dal semplice deposito utilizzabile solo per materiali non deperibili.

APPETIBILITÀ COMMERCIALE

La buona collocazione del locale deposito 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 eseguita in piena proprietà, (Titolarità 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 504 sub 4 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 dividendi 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] pervenne in virtù del seguente titolo:

- atto di compravendita per notar [REDACTED] in data 25/07/1983 Rep. n 16239, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi (AV) il 02/08/1983 al n 1952 e trascritto ad Avellino il 12/08/1983 ai nn 9451/8474.

ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA

Per il locale deposito di cui sopra non è prevista la classificazione energetica.

PRATICHE EDILIZIE

Alla luce delle indagini eseguite, vista l'assenza di titoli edilizi giusta istanza per procedere alla consultazione e rilascio copia dei documenti amministrativi e della documentazione acquisita, il sottoscritto CTU ritiene comprovato che l'immobile oggetto di perizia sia stato **edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967**, inoltre sulla prima planimetria catastale in atti depositata presso Agenzia delle Entrate di Avellino-Territorio è riportata la data di presentazione del 10/06/1944, ma la stessa però risulta essere compilata in data 20/11/1971 a firma del Geom. [REDACTED], data riportata anche sul timbro che annulla il bollo sulla planimetria. Risulta comunque che come rilevato dalla consultazione dei registri/schedari di partita [, la partita di provenienza derivi dall'impianto dello schedario, il quale risulta essere già esistente al 13/04/1939 istituito con il Regio Decreto Legge n. 652, ed entrato in vigore ed attivato a livello nazionale nel 1962, data antecedente all'obbligo della licenza edilizia.

Esaminati gli atti catastali, si sono riscontrate delle difformità che vengono così descritte:

Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si potrà procedere alla regolarizzazione di dette difformità, i cui costi saranno a carico dell'acquirente, mediante l'implementazione delle seguenti procedure:

- pratica Edilizia SCIA in Sanatoria ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 380/01;

Il costo complessivo per la regolarizzazione ammonta a complessivi € 2.200,00 comprensivi di costi comunali ed onorario tecnico.

ONERI CONDOMINIALI

Per il locale deposito 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, considerano i coefficienti di differenziazione si ha il **VALORE DI MERCATO DEL BENE**, che risulta pertanto: mq. 47,52 x €. 136,00 = €. 6.462,72

A detto importo vanno dedotti i seguenti costi di regolarizzazione stimati in € 2.200,00

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 4.262,72

VALORE DI VENDITA FORZATA = € 3.836,44

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

L'Esperto
dott. ing. Augusto Sellitto