

SCHEDA SINTETICA - LOTTO N.3

*UNITÀ IMMOBILIARE IN ANDRETTA (AV), VICO I CASTELLO C.F. AL FOGLIO 29
PARTICELLA 504 SUB 5*



[Fabbricato (Fogl. 29 part. 504 sub 5) – Andretta- Accesso da Vico I Castello]

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

Trattasi di un appartamento (bilocale), avente superficie calpestabile pari a circa 39,39 mq ubicato al piano terra di Vico I Castello.

DATI CATASTALI

Appartamento riportato al C.F. al foglio 29 particella 504 sub 5 catastale A/4 classe 2 consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 95,54 in ditta intestata:

- sig.ra STEFANELLI Antonietta nata a NOLA (NA) il 30/08/1984 STFNNT84M70F924A - Proprietà 1/1.

VERIFICHE CATASTALI

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

UBICAZIONE E CONFINI

Il bilocale sito al pian terreno da Vico I Castello, confina da Nord e proseguendo in senso orario: a Nord con altra ditta intestata e Vico Plebiscito, ad Est con Vico I Castello, a sud con altra ditta intestata, ad Ovest con Vico Plebiscito.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E SUPERFICI

L'unità immobiliare oggetto di sopralluogo è un bilocale posto al piano terra di Vico I Castello, facente parte di un edificio di vecchia costruzione, realizzato con muratura portante in pietrame e solai in putrelle e tavelloni. Dall'ispezione visiva effettuata, il locale si presenta privo delle finiture essenziali per un uso civile o produttivo. L'appartamento è composto un vano principale di 24,30 mq e da altri due piccoli locali, di cui uno destinato a servizio igienico 5,78 mq, non attualmente utilizzabile e l'altro di superficie pari a 9,31 mq.

La superficie calpestabile è pari a 39,39 mq. La superficie complessiva commerciale ragguagliata è pari a 62,08

mq. La distribuzione interna appare funzionale per l'uso a cui è destinato, con altezza interna media pari a 2,40 m. Il bilocale si trova in condizioni di degrado avanzato, tali da richiedere interventi di ristrutturazione integrale, comprendenti sia la parte strutturale sia quella impiantistica e di finitura.

STATO CONSERVATIVO

Il bilocale risulta in pessime condizioni di manutenzione, versa in uno stato di evidente abbandono manutentivo e richiede interventi di ristrutturazione integrale. Le condizioni attuali ne impediscono l'utilizzo per i fini abitativi e comportano una valutazione economica fortemente ridotta, in considerazione dei consistenti lavori necessari per il recupero dell'immobile. Fino all'esecuzione di tali opere, l'unità immobiliare deve considerarsi inagibile e utilizzabile solo come fabbricato da ristrutturare.

APPETIBILITÀ COMMERCIALE

La buona collocazione del appartamento (bilocale) 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 Antonietta Stefanelli. Si fa presente che l'unità immobiliare oggetto di vertenza in visura risulta intestata alla signora Antonietta Stefanelli, quale debitrice eseguita 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 Fabrizio Virginio Perisi 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 Paolo Maccaro, **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 5 è pervenuto all'esecutata sig.ra Antonietta Stefanelli, in diritto di piena proprietà per 1/1, con acquisto fatto dal signor Giovanni Acocella con il seguente atto:

- compravendita per notar dottor Fabrizio Virginio Perisi 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 Giovanni Acocella la proprietà dell'immobile di cui sopra pervenne in virtù del seguente titolo:

- divisione per notar Francesco Fimiani 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 Giovanni Acocella unitamente agli altri condividenti in virtù di Successione Testamentaria del signor Agostino Salvo 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 Agostino Salvo pervenne in virtù del seguente titolo:

- atto di compravendita per notar Pasquale Scarano 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 l'appartamento (bilocale) di cui sopra non è presente l'attestato di prestazione energetica (APE). Le spese per la redazione di nuova attestazione energetica ammonta a complessivi € 350,00 che saranno scalati dal prezzo di stima.

PRATICHE EDILIZIE

Alla luce delle indagini eseguite, vita l'assenza di titoli edilizi giusta istanza per procedere alla consultazione e rilascio copia dei documenti amministrativi e della documentazione acquisita, considerato la tipologia costruttiva, la quale risale agli inizi del secolo scorso, il sottoscritto CTU ritiene comprovato che l'immobile oggetto di perizia sia stato edificato in epoca **anteriore al 1° settembre 1967**, e più precisamente come rilevato dalla consultazione dei registri/schedari di partita, risulta che 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 i Provvedimenti Autorizzativi nonché gli atti catastali, non si riscontrano delle difformità tali da richiedere sanatoria edilizia.

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 Pesiri Fabrizio Virginio 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. 62,08 x €. 143,50 = €. 8.908,48

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

TOTALE VALORE DI MERCATO = € 8.558,48

VALORE DI VENDITA FORZATA = € 7.702,64

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

L'Esperto
dott. ing. Augusto Sellitto