

**Tribunale di Avellino Esecuzioni Immobiliari**

**R.Gen. Es. n. 212/2017**

\*\*\*\*\*

**contro**

\*\*\*\*\*

**Oggetto:**

**Scheda sintetica**

Professionista incaricato:  
Esperto

**Dott. Ing. Paolo Normanno**



**LOTTO UNICO**

**Bene in Prata Principato Ultra (Av), località Cappelle (via Cosimo Petrillo) via delle Mimose**

**LOTTO UNICO**



*Foto: Prospetto principale prospiciente slargo pubblico (LOTTO evidenziato in rosso)*

**Identificazione del bene oggetto di vendita:**

*Il bene, sito nel Comune di Prata di Principato Ultra (Av), alla località Cappelle (via Cosimo Petrillo) via delle Mimose, consiste in un locale ad uso laboratorio artigianale su un unico livello, prospiciente slargo pubblico ed insiste su terreno censito al N.C.E.U. del comune di Prata di Principato Ultra (Av) al foglio n° 10, p.lla n° 605, sub 11, categoria area urbana.*

**Confini:** - in senso antiorario partendo da Nord (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS):

Particelle 579, 581, 583, 585, 586, 622, 687, 879, 877, 819, 266, 105, e 237 (rif. Estratto di mappa catastale formato WEGIS).

**Descrizione sommaria del bene:**

L'immobile è un locale a destinazione laboratorio artigianale, di forma pressappoco regolare, realizzato su un unico livello e posizionato a quota inferiore, circa 0,90 m, rispetto al prospiciente slargo pubblico, quest' ultimo utilizzato come area mercatale. L'edificazione risale agli inizi degli anni 2000 con struttura portante in c.a. e copertura piana. Il manufatto si compone di ampio ambiente principale con annessi bagni e un ambiente retrostante più piccolo anch' esso munito di bagno, il tutto per una superficie complessiva di 148,00 mq ed altezza interna pari a circa 3,25 m. All' immobile si accede direttamente dal cancello ubicato al confine con lo spazio pubblico. Le rifiniture sono di media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare pregio, con pavimentazione in monocottura, rivestimenti in gres porcellanato, intonaci e pitturazioni civili per interni ed esterni, con rivestimento in mattoncini lungo il fronte esterno prospiciente l' area mercatale, infissi esterni con telaio in legno e vetro con antistante inferriate metallica, detti infissi sono presenti esclusivamente sul lato nord, mentre i restanti lati risultano cechi, tranne piccole luci

presenti nei bagni lungo la parete est, le porte interne in legno tamburato. Inoltre è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico; idrico, elettrico e risulta servita da impianto di riscaldamento autonomo. Lo stato conservativo complessivo dell'immobile all'attualità è normale. Infine l'unità immobiliare allo stato è risultata libera.

**Pregi e non:**

Ubicazione fronte strada, discreta illuminazione e aerazione naturale, discreta esposizione sull'asse elio termico, rifiniture di media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare pregio, con pavimentazione in gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, intonaci e pitturazioni civili per interni ed esterni, con rivestimento in mattoncini lungo il fronte esterno prospiciente l'area mercatale, infissi esterni con telaio in legno e vetro con antistante inferriate metallica. Inoltre è dotata di impianto igienico sanitario di carico e scarico; idrico, elettrico e risulta non servita da impianto di riscaldamento.

**Stato conservativo e manutentivo:**

normale stato di manutenzione.

**Caratteristiche della zona:**

residenziale

**Caratteristiche delle zone limitrofe:**

periferiche

**Principali servizi offerti nel raggio di 500 m:**

Locali pubblici, farmacia, attività commerciali, Uffici Pubblico- amministrativi, scuole ecc..

**Proprietà:**

In piena proprietà della società esecutata [REDACTED]

**Stato di possesso**

- Non occupata.

**Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali o alte trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuna

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- Ipoteca:
  - volontaria iscritta in data 10.07.2013 ai nn. 11914/723 a favore di [REDACTED] con sede in Montemiletto (Av) e contro la società [REDACTED] con sede in Prata di Principato Ultra (Av);
  - conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 19.10.2017 ai nn. 16538/1339 a favore di [REDACTED] con sede in Roma e contro [REDACTED] con sede in Prata di Principato Ultra (Av)
- Pignoramento:  
trascritto in data 09/01/2017 ai nn. 354/306, a favore di [REDACTED] con sede in Flumeri (Av) e contro [REDACTED] con sede in Benevento.

**Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali**

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: in parte diverso da quanto autorizzato, oneri stimabili come segue:
  - sanzioni ed oneri ex art. 34 D.P.R. 380/01, pari a circa 15.000,00 €;
  - integrazione collaudo strutturale 3.000,00 €;
  - accatastamento e spese tecniche 2.000,00 €.

- Accertamento di conformità Catastale: manca la planimetria e l'immobile non è immesso in mappa ed insiste sulla particella censita al N.C.E.U. del comune di Prata di Principato Ultra (Av) al Foglio 10, P.III 605, Sub 11, categoria area urbana

#### **Altre informazioni per l'acquirente:**

- Spese condominiali: da informazioni assunte e da quanto potuto accertare, l'immobile non fa parte di un condominio
- l'immobile urbanisticamente si presenta come realizzazione planovolumetrica in parte diverso da quanto autorizzato con Concessione Edilizia in Variante Pratica N. 19/2001, Prot. N. 2091/2000 rilasciata dal Responsabile dell' U.T.C. del comune di Prata di Principato Ultra (Av);
- la struttura in calcestruzzo armato dell' immobile non risulta collaudata ai sensi della Legge 64/74 e L.R. 9/83, ed è priva del certificato di agibilità come da atti rilasciati dall' U.T.C. di Prata di Principato Ultra.

#### **Precedenti proprietari e cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza**

- Come da certificato storico ventennale notarile

#### **Pratiche edilizie:**

- Stato delle pratiche:
  - Concessione Edilizia in Variante pratica n° 19/2001 prot. n° 2091/2000 del 15.05.2001;
  - Deposito al genio Civile di Avellino prot. gen.le n° 787 del 17.01.2003;come da documentazione reperita presso l' archivio dell' U.T.C. del comune di Prata di Principato Ultra (Av)
- Spese insolute relative alle pratiche edilizie: nessuna da quanto potuto accertare.

#### **Valore complessivo dell'immobile:**

**68.800,00 € (diconsi euro sessantottomilaottocento/00)**

L'esperto

*Dott. Ing. Paolo Normanno*

