



Tribunale di Avellino
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. PATRIZIA GRASSO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare nr. 19/2025 R.G. Es. Imm.

Promossa da

***** contro *****

SCHEDA
SINTETICA oscurata

BENE IN PIETRASTORNINA (Av)

- LOTTO UNICO - RILIEVO FOTOGRAFICO



Via Furmo



Prospetto principale fabbricato

Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Trattasi di un fabbricato a destinazione abitativa sito alla via Furmo, disposto su tre livelli, un piano terra adibito a pertinenze e due piani superiori adibiti a residenza. Edificato “ante 67” successivamente oggetto di vari interventi di ristrutturazione di cui l’ultimo con in benefici della ex L. 219/81, avente una struttura portante in muratura con finiture nella norma.

L’unità immobiliare de quo è costituita da una superficie commerciale pari a mq 194,24.

Censita al N.C.E.U.: quota in vendita 1000/1000

foglio 2 part.lla 1288 sub 4 – p. T-1 - Cat. A/4 - classe 3 – cons. 3,5 vani – sup. cat. mq 107 – rendita € 115,69

foglio 2 part.lla 1288 sub 5 – p. T-2 - Cat. A/4 - classe 3 – cons. 3,5 vani – sup. cat. mq 74 - rendita € 115,69

Confini: da nord in senso orario, confina a nord/est con via Furmo ad sud/est con particella 234 a sud/ovest con particella 242 a nord/ovest con particella 853.

Descrizione sommaria del bene:

Il cespite è costituito da un’abitazione unifamiliare, composta da un’area esterna esclusiva, da un piano terra ove sono dislocati le pertinenze cantina/deposito, da un piano primo ove trovansi la zona giorno e da un piano secondo adibito a zona notte.

Pregi:

Buona illuminazione naturale degli ambienti, abitazione autonoma dotata di area esterna esclusiva avente accesso autonomo da via Furmo

Stato conservativo e manutentivo:

L’abitazione è in pessime condizioni di manutenzione (al piano primo nel soggiorno si è parzialmente distaccato l’intonaco dal soffitto), necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, sia nella parte riguardante gli impianti tecnologici che nella parte delle finiture (intonaci, pavimentazione, tinteggiatura, revisione impianti).

Per quanto riguarda le parti esterne necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria sia sulla facciata che in copertura.

Caratteristiche della zona: L'edificio oggetto di stima è sito in zona agricola lungo la SP2 a metà della Strada Provinciale di collegamento dei Comuni di Altavilla Irpina e Roccabascerana.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree agricole.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Le urbanizzazioni secondarie e tutti i servizi necessari alla residenza sono distanti circa 3 km.

Stato di possesso

Libero.

Proprietà

***** nato a *****- *diritto di piena proprietà per la quota 1/1*

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- *non risultano provvedimenti di assegnazione casa coniugale;*
- *non risultano vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;*
- *altre limitazioni d'uso: non risultano*
- *non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre ai vincoli come di seguito descritti.*

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

Trascrizioni

- *Trascrizione nn. 11120/13669 del 29/07/2011 nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/06/2011 a favore di *****contro ***** per diritti in piena proprietà 1/1;*
- *Trascrizione nn. 3187/3868 del 10/03/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/02/2025 nr. rep. 451 emesso da Tribunale di Avellino a favore di *****contro ***** per diritti in piena proprietà 1/1.*

Iscrizioni

- *Iscrizione nn. 311/2539 del 06/02/2008 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 31/01/2008 nr. rep. 81890/13768 per notar Iazeolla Francesco, contro ***** a favore di *****.*

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- *Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:
Si sono riscontrate delle difficoltà "sanabili": *per diversa distribuzione interna.**
- *Accertamento di conformità Catastale: si riscontra un disallineamento tra catasto terreni e fabbricati, per probabile errore nella digitalizzazione delle vecchie mappe catastali l'immobile non è presente in cartografia per cui si dovrà fare richiesta in catasto di "istanza di rettifica", inoltre sarà necessario procedere alla variazione catastale con procedura DOCFA per fusione di uu.ii, per creazione di un'unica unità abitativa.*
- *Costi previsti per la conformità Tecnico-Urbanistica: 3.500 € comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori e tecnici*
- *Costi previsti per conformità Catastale: Si prevede un costo di 500 € comprensivi di spese tecniche e tributi catastali.*

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: *Non risultano*

- Spese condominiali: *Non risultano*

Precedenti proprietari nel ventennio:

immobile in N.C.E.U. al foglio 2 particella 1288 sub 4		Atti			
Periodo	Proprietà	Donazione			
dal 04/10/2000 al 31/01/2008	***** piena prop. 1/1	Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		L. Solimene	04/10/2000	17876	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep. gen.	Reg. part.
		Avellino	10/10/2000	15651	13562
dal 31/01/2008 ad oggi	***** piena prop. 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		F. Iazeolla	31/01/2008	81889	13767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep. gen.	Reg. part.
		Avellino	06/02/2008	2538	1912

immobile in N.C.E.U. al foglio 2 particella 1288 sub 5		Atti			
Periodo	Proprietà	Donazione			
dal 04/10/2000 al 31/01/2008	***** piena prop. 1/1	Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		L. Solimene	04/10/2000	17876	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep. gen.	Reg. part.
		Avellino	10/10/2000	15652	13563
dal 31/01/2008 ad oggi	***** piena prop. 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		F. Iazeolla	31/01/2008	81889	13767
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep. gen.	Reg. part.
		Avellino	06/02/2008	2538	1912

Pratiche edilizie:

Il fabbricato fu realizzato "ante 67", ma soggetto nel corso degli anni a vari interventi di ristrutturazione, giusta Licenza Edilizia nr. 6 del 13/02/1974 e successiva Concessione nr. 38 del 24/04/1978. A seguito dei danni causati dal terremoto "80" il fabbricato fu oggetto di intervento di riparazione usufruendo dei benefici della ex Legge 219/81, giusto Decreto nr. 99 del 25/02/1985 e successivo Decreto nr 99/bis del 22/11/1988, l'ultimazione dei lavori a seguito di quest'ultimo intervento avvenne in data 31/01/1993.

Stato delle pratiche: Si ravvisa la mancanza della relazione finale del Direttore dei Lavori pratica ex L 219/81, il certificato di collaudo statico, l'Attestato di Prestazione Energetica, il certificato di abitabilità ed i certificati di conformità impianti.

Valore complessivo dell'immobile:

Il valore di mercato stimato dell'immobile (**quota pignorata 1000/1000**) è pari ad € **93.000**
(diconsi novantatremila,00 euro).

Avellino, 09/03/2026

L'esperto