

**ALLEGATO N.11**

**SCHEDA SINTETICA**

**OSCURATA IMMOBILE**

## Bene in Mercogliano (AV) - LOTTO UNICO



### Identificazione del bene oggetto di vendita:

L'immobile oggetto del presente procedimento è un'unità immobiliare per civile abitazione, sita nel comune di Mercogliano (AV), alla Via Partenio [REDACTED], ubicata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione – Scala A -, composto da cinque livelli - piano seminterrato, terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'immobile ha una S.U.A. di circa 117,45 mq.

**In catasto:** L'immobile oggetto di pignoramento risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercogliano (AV) con i seguenti dati:

- Foglio 5, particella 494, sub 3, categoria A/2, piano 1, interno 3, scala A, vani 6, classe 1, r.c. 604,25;

**Confini:** Il bene oggetto di pignoramento confina con area esterna privata su due lati (Foglio 5, particella 1252), su un lato con vano scala e con immobile (Foglio 5, part.lla 494 sub 4 – proprietà terzi -) e infine su un lato con bene (Foglio 5, part.lla 494 sub 1257 – proprietà terzi -), salvo altri.

### Descrizione sommaria del bene:

L'immobile oggetto del presente procedimento è un'unità immobiliare per civile abitazione, sita nel comune di Mercogliano (AV), alla Via Partenio [REDACTED], dislocata al piano primo – Scala A - di un fabbricato per civile abitazione. La stessa si trova a circa 565,00 m dalla sede principale del comune di Mercogliano in Piazza Municipio. L'immobile si sviluppa su unico livello con una superficie commerciale pari a circa 146,69 mq. Lo stesso è composto dai seguenti ambienti: ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere da letto e n. 2 wc. L'unità abitativa è caratterizzata da una pavimentazione in gres porcellanato di color chiaro. Anche i wc sono caratterizzati da pavimentazione in gres porcellanato di color chiaro. I wc inoltre hanno anche le pareti rivestite con pavimentazione fino ad un'altezza di circa 2,20 m dal livello del pavimento. Anche le pareti della cucina sono parzialmente rivestite con pavimentazione fino ad un'altezza di circa 2,10 m dal livello del pavimento (solo quelle però dove erano ubicati i mobili della cucina stessa). Il portoncino di ingresso all'unità immobiliare è in legno, così come le porte interne sono in legno di color noce, tutte a battente. Le finestre esterne sono in alluminio senza taglio termico, con vetro semplice e sistema oscurante a tapparelle in pvc.

Le tramezzature interne sono del tipo in forati laterizi dello spessore di circa 10 cm, rivestite, così come il soffitto, da intonaco del tipo civile e tinteggiato. L'altezza di interpiano è di circa 2,90 m. L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario, ed è collegato alla fognatura comunale.

Da quanto appurato in sede di accesso l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento costituito da caldaia e radiatori come terminali. La caldaia ha doppia funzione: riscaldamento e acqua calda sanitaria.

**Stato conservativo:**

Normale (necessari interventi di manutenzione ordinaria).

**Caratteristiche della zona:**

Zona centrale.

**Caratteristiche delle zone limitrofe:**

Aree residenziali e servizi.

**Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:**

Attività commerciali varie.

**Stato di possesso:**

Allo stato attuale, l'immobile risulta disabitato. Al suo interno sono presenti qualche suppellettile e scatolone con effetti personali.

**Proprietà:**

Il cespite oggetto di esecuzione, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mercogliano(AV) al Foglio 5, particella 494, sub 3, risulta essere di titolarità del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per diritti pari ad 1/1 di proprietà.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Si rimanda al prospetto completezza documentazione ipocatastale – Comunicazioni al G.E. - e/o alla relazione peritale – Gravami -;
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna (come da certificazione notarile agli atti);
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

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

Dalla certificazione notarile, depositata nel fascicolo telematico dalla parte creditrice, si evince che nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) **PIGNORAMENTO** dell'Ufficiale Giudiziario di Avellino n.3846/2010 di repertorio in data 14 ottobre 2010 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 2 novembre 2010 ai n.ri 19817/14931 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro la signora [REDACTED];
- 2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso il competente Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 22 febbraio 2011 ai n.ri 3103/296 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e contro il signor [REDACTED] a garanzia di mutuo fondiario concluso con atto in data 28 gennaio 2011 n. 32474/6772 di repertorio a rogito del Notaio [REDACTED], per la durata di anni 30 al tasso di interesse annuo del 2%, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 255.000,00 di cui Euro 170.000,00 per capitale;
- 3) **PIGNORAMENTO** dell'Ufficiale Giudiziario di Avellino n.1533 di repertorio in data 7 giugno 2025 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 30 giugno 2025 ai n.ri 11482/9573 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro il signor [REDACTED].

Come sopra indicato, nella relazione notarile – ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. – prodotta dal creditore procedente, si evince, al punto – 3) STORIA IPOTECARIA – FORMALITA’ PREGIUDIZIEVOLI –, che sul bene oggetto di procedura grava anche la seguente il pignoramento di cui al punto 1). Tale pignoramento sarebbe afferente alla procedura esecutiva – Tribunale Ordinario Avellino - N. 242/2010 R.G.E.I. Di fatti, tra la documentazione ex art. 567 c.p.c., prodotta dalla parte creditrice, c’è l’allegato - “D) storico fascicolo 242/2010”-, dal quale si evince che il procedimento N. 242/2010 R.G.E.I. - Tribunale Ordinario Avellino – risulta estinto per rinuncia (ex art. 629).

Inoltre il C.T.U. ha verificato la presenza di tale pignoramento attraverso ispezione ipotecaria (Allegato N. 3). Da ciò si deduce che non è stata cancellata la trascrizione del suindicato pignoramento.

#### **Oneri di regolazione urbanistico edilizi e/o catastali:**

##### **Regolarizzazione urbanistica dell’immobile:**

L’immobile, rispetto all’ultima pratica edilizia, presenta delle problematiche di cui ai punti **a), b), c), d), e), f) e g)**, ampiamente descritte nella relazione peritale - paragrafo “**Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**”. Si ritiene che per le problematiche di cui ai punti a), b), c), d), e), f) e g) si possa procedere con richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria in base all’art. 36-bis del D.P.R. 380/2001. I costi previsti, per la regolarizzazione urbanistica delle problematiche di cui al paragrafo - “**Verifica regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**” - della relazione peritale sono stimati in € 2.500,00 (onnicomprensivo).

##### **Regolarizzazione catastale:**

Aggiornamento catastale stimato in € 700,00.

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

- Spese fisse annue: non disponibili;
- Spese condominiali: (53,00 €/mese);
- Spese condominiali scadute ed insolute: (490,33 € come da atto di intervento ex art. 499 c.p.c. del Condominio Partenio);
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: (Nessuna al 22.12.2025).

#### **Precedenti proprietari:**

Come da certificazione notarile ventennale.

#### **Pratiche edilizie:**

Dalla documentazione estratta presso il Comune di Mercogliano (cfr. Allegato N. 7) si evince che l’immobile è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi: Licenza edilizia n. 45/76 del 21/04/1976; Licenza edilizia in variante n. 76/76 del 18/11/1976; Variante del 29/11/1977 alla Licenza Edilizia 45/76 del 21-4-1976. L’ultimo titolo abilitativo che ha riguardato l’immobile oggetto di stima è la Variante del 29/11/1977 alla Licenza Edilizia 45/76 del 21-4-1976. Da quanto accertato agli atti del comune non risultano: certificato di ultimazione lavori e regolare esecuzione; documentazione di avvenuto deposito al genio civile. Tra la documentazione estratta presso il Comune di Mercogliano (cfr. Allegato N. 7) risultano presenti: certificato di abitabilità del 30/08/1978 e del 16/10/1978; certificato di collaudo; certificato di prevenzione incendi. L’immobile non è dotato di Attestato di Qualificazione Energetica, né di Attestato di Prestazione Energetica. (Valore stimato per la redazione dell’attestato di prestazione energetica € 500,00).

#### **Valore del canone di occupazione/locazione dell’immobile:**

L’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per la seguente tipologia di immobile prevede un valore medio di locazione di 4,10 €/mq \* mese, per un totale di € 601,02.

#### **Valore complessivo dell’immobile:**

**Il valore complessivo del bene pignorato risulta pari a:**

