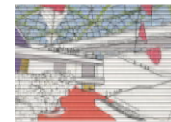


Beni in XXXXXXXX XXXXXXXX(AV)

LOTTO “UNICO”





Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Il fabbricato, a cui al piano quarto è ubicata l'abitazione mansardata oggetto di pignoramento è sito in XXXXXXXX XXXXXXXX alla Strada Statale 7bis.

L'opificio si affaccia sulla Strada Statale 7Bis, sulla via Comunale Ippolito Marchese, sulla pertinenziale corte esterna, da cui trae anche accesso, corte che confina con la via pubblica, gli altri lati del compendio sono in aderenza con unità di altra proprietà.

La superficie complessiva di mq 962,97 e si compone:

- al piano terra avente un'altezza netta interna di metri 3,70, punto vendita attraverso un ampio vano porta si accede, dall'interno, sono ubicati i 13 locali che compongono il laboratorio, distinti in 7 ampi vani laboratorio, mentre i restanti vani sono gli accessori funzionali dei vani principale, e precisamente un wc, delle celle frigo e i locali spogliatoio del personale di un soggiorno/pranzo, una cucina, due camere da letto, un bagno ed un piccolo corridoio/disimpegno;
- al primo piano, a cui si accede per mezzo di una piccola scala interna, si compongono di ulteriori 4 ampi vani utilizzati per l'essiccazione dei prodotti, oltre ad un locale macchine.

Al fabbricato si accede dalla strada Statale 7bis, dalla via comunale Ippolito Marchese, dall'androne condominiale, e dalla laterale corte comune e per arrivare all'abitazione sita al piano quarto bisogna percorrere un ingresso ed una scala comune.

In catasto l'unità è censita al foglio di mappa X particella XXX sub X, piano 4°, categoria D/1, rendita Euro 3'028; e particella xxxx detto foglio, seminativo arborato, classe 1, mq 487, rendita Euro 6,87, costituente il terreno posteriore;

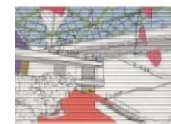
Confini:

- Ovest con la Via Comunale Ippolito Marchese;
- Nord con strada Statale 7bis;
- Sud con terreno, particella XXX;
- Est con altra ditta particelle XXX, XXX, XXX, e la corte laterale particella XX;

Descrizione sommaria del bene:

L'opificio sita al terra e piano, di un ampio fabbricato composto da tre livelli fuori terra, l'opificio ha una superficie utile totale di 962,97 mq, destinati ad attività produttiva.

- Pregi:
Nessuno;
- Stato conservativo e manutentivo:
Costruito antecedentemente al 1940, ed in mediocre stato manutentivo e conservativo;
- Caratteristiche della zona:
zona di espansione urbanistico/residenziale, zona "Zone B: zone edificate sature e di completamento" così come definita dal vigente strumento urbanistico P.R.G.
- Caratteristiche delle zone limitrofe:
Aree e fabbricati residenziali e servizi;
- Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:
strada Statale e Comunale di accesso, municipio, tabacchi, scuole, ufficio postale, negozi, autocarrozzerie, ristoranti, bar;
- Esistenza di un terreno/giardino posteriore, pertinenziale al fabbricato, e che garantisce un ulteriore accesso.



Stato di possesso

L'immobile è occupato senza contratto di locazione, ed è direttamente condotto dalla Società de Lucia Salumi srl;

Proprietà

I Detti beni sono in proprietà al sig: al sig. XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXX e residente in XXXXXXX XXXXXXX(AV) alla via San Silvestro n.11

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno

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

- Ipoteca volontaria:
ISCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale DE BELLIS GABRIELLA Repertorio 6320/4835 del 24/04/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore di POP NPLs 2020 S.r.l., A MEZZO DEL PROC. SPECIAL GARDANT SPA, gravante sugli
immobili su menzionati;
- Pignoramenti:
TRASCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio XXXX del XXXXX
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore POP
NPLs 2020 S.r.l., A MEZZO DEL PROC. SPECIAL GARDANT SPA gravante sugli immobili su
menzionati.
del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio XXXX del XXXXX ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
TRASCRIZIONE del XXXXX - Registro Particolare XXXXX Registro Generale XXXX
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio XXXX del XXXXX
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: **gli immobili sono in difformità urbanistica;**
- Accertamento di conformità Catastale: **immobile è immesso in mappa è in difformità catastale**

Altre informazioni per l'acquirente:

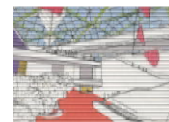
- Spese fisse annue: **non disponibili**
- Spese condominiali: **non disponibili**
- Spese condominiali scadute e insolute: **non disponibili**
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: **non disponibili**

Precedenti proprietari :

- Come da certificato storico ventennale notarile

Pratiche edilizie:

- D.I.A. inerenti lavori di manutenzione Straordinaria, protocollata al Comune di XXXXXXX
XXXXXXXX in data XXXXXXXXXX, protocollo XXXXX
- Stato delle pratiche:
si ravvisa l'assenza del Certificato di Agibilità e l'assenza dell'Attestato di Qualificazione Energetica; tutte le pratiche precedenti, sono in allegato alla relazione di stima;



- Spese insolute relative alle pratiche edilizie:
non disponibili ;

Valore del canone di occupazione/ locazione dell'immobile:

Il relativo canone di locazione, determinato dal CTU, con precedente relazione di calcolo dei valori di fitto, su richiesta dell'Ill.ma Giudice è pari Euro 2'090,00 (Euro duemilanovanta/00)

mensili, corrispondente ad Euro 25'080,00 annui

Valore complessivo netto, degli immobili:

- | | |
|---|---|
| ➤ Valore Lordo stimato | € 666'936,19 (Euro seicentosessantaseimila novecentotrentasei/19) |
| ➤ Per le pratiche di sanatorie urbanistiche | € 18'000 (Euro diciottomila/00) |
| ➤ Per la regolarizzazione catastale | € 2'000 (Euro duemila) |
| ➤ <u>Resta un valore netto di</u> | <u>€ 646'936,19 (euro seicentoquarantaseimila novecentotrentasei/19)</u> |

Tale è il più probabile attuale valore di vendita dell'immobile pignorato.

Montella lì 25 ottobre 2024

Il CTU.
Geom. Alessandro MARANO