

SCHEDA SINTETICA
Beni in Grottolella AV)
procedura di espropriazione immobiliare n° 141/2024 r.g.es.



LOTTO in vendita: appartamento

Dopo l'elisione della cantinola dal Pignoramento (vedi Perizia) gli Immobili staggiati sono rappresentati solo dalla p.lla di cui al fql 5 plla 410 sub 22 [graffata alle sequenti: (f.5, plla 412 sub 4) e (f.5 plla 1273 sub 7)], per la piena proprietà, per la quota pari all'intero, consistente in:
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, sviluppantesi tra piano primo e secondo; confinante con via Umberto I, e corte comune; -oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili__

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/04/2026 Dati identificativi:

Comune di GROTTOLELLA (E214) (AV)

Foglio 5 Particella 410 Subalterno 22

Foglio 5 Particella 412 Subalterno 4

Foglio 5 Particella 1273

Subalterno 7 Classamento:

Rendita: Euro 213,04

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: VIA UMBERTO PRIMO n. 188-202

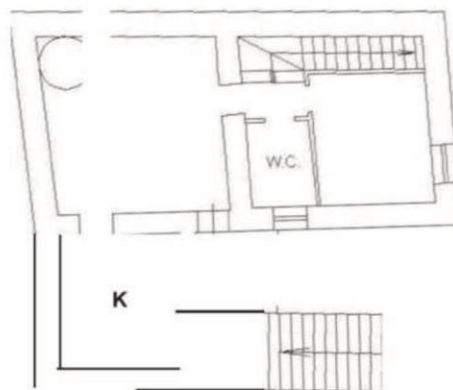
Piano 1-2

Dati di superficie: Totale: 125 m2; Totale escluse aree scoperte: 122 m2

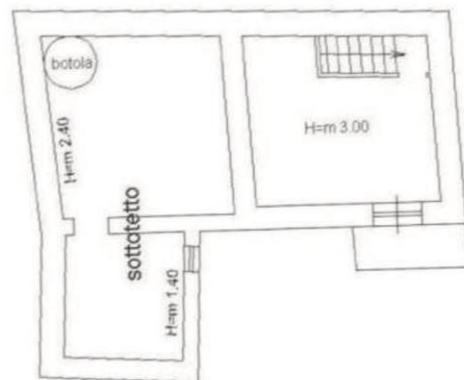


PIANO PRIMO

H = m 3.10



PIANO SECONDO



Intestati catastali

1.

Identificazione dei CONFINI

Via Umberto I, _____, corte comune: gli edifici vicini sono per lo più abitazioni e depositi (simili per tipologia a quelli in esame).

LA ZONA Grottolella è un comune collinare, sorto nel Medioevo in un territorio popolato sin da epoche remote, è sorretto essenzialmente dall'agricoltura, affiancata da un apparato industriale di modeste dimensioni. Più della metà dei grottolellesi, il cui indice di vecchiaia è compreso nei valori medi, risiede nel centro storico e antico del Comune, arroccato sulla cima di un colle intorno a un castello; il resto della comunità si distribuisce negli aggregati urbani elementari di Pozzo del Sale, Spinielli, Taverna del Monaco e Tropeani, e in alcune case sparse.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO NELLA SUA INTERESSA Il blocco intero risulta composto da più unità abitative (oltre quella relativa all'immobile in oggetto), a vista di discreta fattura, con rifiniture esterne a vista ancora integre. Di forma abbastanza regolare (vedi planimetrie), è stata oggetto di riparazione ai sensi della Legge 219/81 etc.

Descrizione sommaria del bene

Accesso all'APPARTAMENTO

Dalla scala esterna d'accesso, attraversando una minuscolo disimpegno scoperto, si raggiunge la porta d'ingresso dell'Abitazione, che permette l'accesso al piano giorno; il piano giorno contiene tre camere, un servizio igienico e una rampa di scale (quindi interna); questa rampa conduce al piano superiore, che a sua volta contiene una camera con altezza utilizzabile normale e un volume di sottotetto, in questo momento non accessibile, utilizzabile quanto meno come deposito (tale volume di sottotetto risulterebbe accessibile attraverso una botola nel solaio di calpestio, ma che al momento del sopralluogo risulta chiusa con pannello in cartongesso: si fa notare comunque che questa porzione in sottotetto è ben riportata nelle planimetrie catastali, e risulta essere di altezza interna massima di un certo rilievo -ml 2,40- oltre che possedere una finestra). Esternamente al piano secondo si rileva una ampia terrazza. Ogni ambiente è dotato di adeguate invetriate per l'apporto aero-illuminante, considerando che si tratta di un fabbricato in muratura, preesistente al Sisma del 1980, con tutti i suoi limiti per quanto concerne le aperture.

Parcheggio esterno Non c'è alcun box garage inserito negli immobili staggiti, ma risulta possibile parcheggiare agevolmente lungo la strada pubblica Corso Umberto e vicinore.

Stato di possesso – PIENA PROPRIETA'

ONERI E VINCOLI CANCELLATI/REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA: saranno quelli di cui al Pignoramento (vedi anche in allegati):

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di



attestazione risultano essere di proprietà di = _____ per la
piena proprietà e che a tutto il 18/12/2024 risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni
pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti
documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n. 4404 del 23/11/2006 favore:

e contro:

per Euro 270.000,00 di cui 135.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di
mutuo; durata 30 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Des Loges Massimo, Notaio in
Avellino, in data 21/11/2006 rep. 150507.

- Pignoramento Immobiliare n. 18910 del 18/12/2024 favore:

contro:

_____ Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Avellino, in data 25/11/2024 rep.
3244.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali / ATTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

Esaminando la documentazione reperita presso gli Uffici Comunali, a nome della precedente proprietaria,
risultano, per i Beni staggiti, i seguenti titoli abilitativi e documentazione relativa:

__concessione edilizia

"Vista la domanda in data 28/06/1988, Prot. 2683 della sig.ra _____ ed vi
residente alla via _____ con la quale è stata richiesta l'autorizzazione ad effettuare lavori di riparazione
relativi ... nonché il Contributo ... autorizza all'esecuzione dei lavori ... al fabbricato sito in Grottolella alla via Umberto I, in
catasto al foglio 5 partila 412 ... provvedimento di autorizzazione ad edificare e di concessione di contributo ai sensi dell'art. 9
della legge 219/81-Art.VI L.219/81 e succ-modd. ed intt. L.32/92, per una somma complessiva pari a € 56.355,49 ..." (vedi in
allegato)

__stato finale dei lavori

Dalla disamina dello Stato Finale (vedi) si desume che che l'importo totale dell'intervento è risultato pari a euro
75'979,55;

__deposito calcoli strutturali al Genio Civile di Avellino (ai sensi delle leggi 64/74 e 09/83) n° 57178 del
27/05/2003, con integrazione del 04 settembre 2004, a cura del geom. _____

(Si fa presente che la Pratica di Genio Civile per questo Fabbricato veniva estratto **-con esito positivo-** dal Genio
Civile per controlli a campione - Dipartimento Analisi e Progettazione Strutturale n° 66AV218/11 del 18/09/2003)

__collaudo statico e RSU

Come risulta da certificazione del Genio Civile di Avellino (vedi in allegato) il Collaudo Statico risulta presentato
04/09/2003, ma risulta non reperibile negli archivi dell'Ufficio (e nemmeno è stato ritrovato presso l'UTC).

Firmato Da: JOSEPH CECERE Emesso Da: ARUBAPEZHU QUADRI CERTIFICATES CA G1 Serial# 20087021900ccda09223761d7e23805



AGIBILITA'

A oggi **non** è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità- nella Documentazione relativa alla L. 219/81 si ritrova inoltre anche il Collaudo strutturale, il che nella buona sostanza vuol dire che gli elementi alla base di una certificazione di abitabilità ci sono tutti, considerando anche che l'iter della L. 219/81 prevedeva -a chiusura della Pratica- la richiesta e il rilascio della certificazione di abitabilità. Quindi si potrebbe agevolmente presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità, per un costo presumibile di settecento euro.

condizioni manutentive/rifiniture

Considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, le opere di riparazione ai sensi della Legge 219/81 etc del 2003, e lo stato d'uso odierno, si può dire che i beni oggetto di stima risultino ben conservati sia internamente che esternamente, con l'utilizzo di materiali di buona qualità e buona messa in opera, senza necessità di interventi rilevanti.

Esternamente si nota che lo strato di intonaco (e quindi la relativa pitturazione) necessita di qualche piccola riparazione (vedi foto), come le grondaie, che appaiono bisognose di pulizia (svuotamento del terreno e simili accumulatosi nella gronda) -vedi allegato fotografico. Le rifiniture risultano complessivamente essere di buona qualità, sia per i materiali che per messa in opera degli stessi, anche considerando il loro stato d'uso.

La pavimentazione interna risulta in gres porcellanato di medio formato e di disegno ancora attuale, in ottimo stato.

Le soglie e i correntini esterni sono in pietra chiara calcarea di qualità buona e di medio spessore. Il pavimento delle terrazze è in gres per esterni, di piccolo formato, in buono stato.

L'Appartamento appare essere stato poco utilizzato.

Per quanto concerne il **servizio igienico** si può dire quanto segue: i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità; l'impianto idraulico sanitario per l'acqua calda e fredda ha le tubazioni incassate; le apparecchiature igieniche (tra le quali la doccia) sono di buona fattura, in ceramica chiara e di disegno recente, come la rubinetteria, che è predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda (vedi allegato fotografico).

Esternamente si nota l'ingresso di una tubazione per il gas, proveniente dalla linea cittadina. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è rappresentato da una caldaia e relativi termosifoni in alluminio; la caldaia, al momento del sopralluogo, risulta **rimossa**.

L'impianto elettrico è completo di cassette di derivazione, tubi protettivi in plastica incassati, conduttori ad isolamento in plastica, comandi e contatti in scatola e incassati, apparentemente a norma [ma **se ne consiglia vivamente** quanto meno un controllo strumentale da parte di personale specializzato, in quanto non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità (DI.CO.) o di rispondenza (DI.RI.) per alcun impianto].

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE/TERZI OCCUPANTI/eventuali FITTI percepiti

Attualmente, a quanto è risultato al momento del sopralluogo di CTU (anche per la mancanza della caldaia e degli allacci alle utenze), il Fabbricato appare non abitato stabilmente nè tantomeno fittato.

DIMENSIONI INTERNE

APPARTAMENTO

Area totale interna netta calpestabile:

PIANO PRIMO: H interna ml 3,00



ingresso/soggiorno/pranzo/K: mq 39,90

wc: mq 3,90

ballatoio esterno: mq 4,70

PIANO SECONDO: (porzione con H interna ml 3,10)

camera: mq 21,70

terrazza: mq 3,60

PIANO SECONDO (porzione mansardata, H interna variabile da ml 1,45 a 2,40):

camera sottotetto: mq 33,30

La **superficie commerciale** è invece quella comprensiva di muri perimetrali (la metà di quelli eventualmente in comune con altre unità) e di muri interni (vedi anche la tabella successiva), ed è questa che si correlerà al prezzo unitario.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale
Camere piano primo	43,80 mq	78,10 mq	1,00	78,10 mq
Ballatoio	4,70 mq	4,70 mq	0,30	1,40 mq
Camere piano secondo	21,70 mq	35,00	1,00	35,00 mq
terrazze	3,60 mq	3,60 mq	0,33	1,20 mq
sottotetto	33,30 mq	44,70 mq	0,35	15,60 mq
Totale Superficie commerciale Omogeneizzata:				131,3 mq

DESCRIZIONE SOMMARIA del BENE: pregi

esposizione: buona illuminazione

naturale: buona

caratteristiche della zona: centrale rispetto al comune di appartenenza

traffico ridotto e inquinamento acustico e dell'aria basso

caratteristiche delle zone limitrofe: medie in generale ma solo discrete rispetto al Comune di appartenenza per quanto concerne trasporti pubblici, illuminazione esterna, negozi e servizi sociali.



Quindi ricapitolando, secondo l'Atto di Pignoramento e la Certificazione Notarile a questo allegata, e secondo le considerazioni economiche fin qui riportate si ha la seguente valutazione economica finale:

LOTTO UNICO

__ piena proprietà per la quota pari all'intero:

abitazione in Grottolella (Av)

VALORE: MQ omogeneizzati 131,3 X € 520/MQ= € 68'276/00.

Ma da questa cifra bisogna detrarre le spese (calcolate in cifra tonda, e tener conto degli inevitabili imprevisti) per rendere agibile l'immobile;

-riparare gli intonaci esterni, effettuare una revisione a maniglie, cerniere e serrature ed eventuali imprevisti (termosifoni, rubinetti, prese e interruttori, piccola componentistica etc, non rilevabili al Sopralluogo): € 1'300

-certificare l'impianto elettrico (almeno) (con DI.chiarazione di CO.nformità oppure una DI.chiarazione di RI.spondenza): € 500

-montare una caldaia (a condensazione): € 1'000

-ottenimento Agibilità: € 700

In totale € 3'500.

Quindi € 68'276/00 meno € 3'500/00= € 64'776/00, che si approssima a € 64'700/00

Quindi, ricapitolando:

TOTALE/VALORE FINALE: € 64'700/00 (sessantaquattro-mila-settecento/00),

E questo si può -a parere di chi scrive- considerare come il valore più probabile che potrebbe assumere il Lotto Unico oggetto di stima una volta immesso sul mercato immobiliare, considerando che l'eventuale acquirente dell'immobile dovrebbe successivamente affrontare una spesa pari a non meno di € 3'500/- per piccole riparazioni, caldaia, certificazioni etc - come sopra riportato.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE/TERZI OCCUPANTI/EVENTUALI FITTI PERCEPITI

Attualmente, a quanto è risultato al momento del Sopralluogo, l'Immobile è disabitato.

VALORE FITTO

Esaminando le varie quotazioni riportate nei vari OMI, Borsino e Immobiliari consultate, si può facilmente dedurre un valore minimo di fitto del lotto considerato pari a circa 2,4/3,2 €/mq/mese. A parere di chi scrive, considerando anche le medie rilevate presso le agenzie immobiliari di zona (le cui cifre sembra abbiano avuto di recente una fase di rialzo- risulta più vicino ai prezzi di mercato un valore unitario di 2,8 €/mq, il che porta il valore di fitto del lotto considerato a circa € 370/mensili, ricordando che si tratta comunque di un appartamento ben rifinito e piuttosto spazioso.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- **eventuali quote indivise:** nessuna

- **allegato fotografico relativo ai beni:** vedi allegato

- **documentazione in cancelleria, visure catastali con estratto di mappa, presenza di vincoli**

- **visure:** vedi allegati



- **certificazione notarile:** vedi allegato
- **i gravami: mancanza** della Dichiarazione Conformità Impianti, e delle (in realtà piccole) **lavorazioni** necessarie a rendere l'immobile abitabile.
- **si ritrovano concessione edilizia, documentazione Genio Civile, certificato di collaudo (vedi dichiarazione del Genio Civile in allegato** *(il Collaudo è stato perfezionato e depositato, come risulta dai Registri del Genio Civile, ma non se ne ritrova la relativa Copia cartacea presso i relativi Uffici)*
- **atto di provenienza dei beni:** vedi copia in allegato.

I DIRITTI VANTATI SUGLI IMMOBILI DAI SOGGETTI ESECUTATI

Il signor _____ possiede il 100% del Lotto costituito dalla ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, composta da 5,5 vani catastali sviluppatasi tra piano primo e secondo; nel Comune di Grottolella (Av), in via Umberto 188, confinante con detta via, _____ e corte comune; individuata al NCEU al fgl 5 plla 410 sub 22 [graffata alle seguenti: (f.5, plla 412 sub 4) e (f.5 plla 1273 sub 7)], p. 1-2, cat. A/4, cl.3, vani 5,5, R.C. € 213,04__ oltre a diritti immobiliari, pertinenze, accessori e frutti civili.

L'immobile staggito appare al momento del Sopralluogo, non utilizzato, e nemmeno fittato.

ALTRE INFORMAZIONI per l'ACQUIRENTE

spese fisse annue di gestione o manutenzione (es. spese condom. ordinarie): NO
 spese condominiali ordinarie scadute e insolute: NO
 spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute: NO
 spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NO

eventuali quote indivise: nessuna

allegato fotografico relativo ai beni: vedi allegato

documentazione in cancelleria, visure catastali con estratto di mappa, presenza di vincoli

visure: vedi allegati

certificazione notarile: vedi allegato

i gravami consistono quindi nella attuale mancanza di agibilità e delle DI.CO./DI.RI. per gli impianti.

