

TRIBUNALE DI AVELLINO

Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATO 13

SCHEMA SINTETICA OSCURATA E PROTETTA INTEGRAZIONE PER AGGIORNAMENTO STIMA

GIUDICE: Dr.ssa Michela PALLADINO

R.G.E. 63/2021



PUNTO 3. SCHEDA SINTETICA

LOTTO N. 1

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Compendio immobiliare di proprietà esclusiva e per intero del debitore, composto da: Fol. 4 P.IIa 20, P.IIa 21 (sub 3,4,5,6,8,9,10), P.IIa 23, P.IIa 24, P.IIa 31 – aree di sedime di costruzioni demolite, interessate dalla ricostruzione – e Fol. 4, P.IIa 391, P.IIa 799, P.IIa 22 - aree contigue alle precedenti ed interessate dalla suddetta ricostruzione. Le richiamate particelle formano un unico lotto per la vendita, in quanto tutte oggetto di specifico Piano di Recupero e Permesso a Costruire, finalizzato alla ricostruzione – attualmente in corso - ex Lege 219/81 e senza alcun contributo da parte dello Stato, di due fabbricati. Solo per il Corpo A – il più piccolo - sono state realizzate le strutture prive della copertura. Il compendio confina ad est con la via pubblica ([REDACTED]) e con la p.IIa 35 del Fol. 4; a nord con le p.IIe 17 e 459 del Fol. 4; ad ovest con le p.IIe 796, 797, 798, 26 e 27 del Fol. 4; a sud con le p.IIe 712, 32 e 34 del Fol. 4. Il valore complessivo dei beni componenti il lotto 1 è stato stimato in euro **417 132,66 €**, avendo sottratto al valore di mercato delle aree trasformate attraverso la costruzione dei due edifici, la sommatoria di tutti i costi necessari alla trasformazione edilizia.

BREVE DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione forma un unico lotto composto da aree di sedime di edifici demoliti ed aree contigue – per un totale di 1313mq - oggetto di P.a.C. e di P.d.R., finalizzato alla ricostruzione di una porzione di cortina di edifici in muratura preesistenti su [REDACTED]), ormai demoliti, attraverso due nuovi Fabbricati - denominati Corpo A e Corpo B, in parte comunicanti ed arretrati rispetto la via pubblica, come da specifica previsione del P.d.R. – oltre alla realizzazione di spazi pubblici da cedere, dopo il completamento delle opere, al Comune. Le aree oggetto di esecuzione sono collocate al centro della frazione Banzano di Montoro, prospettano sulla via pubblica (strada provinciale SP 18) in una zona residenziale e commerciale. La distanza del compendio dal centro del Comune di Montoro è pari a circa 3.2 Km, quella dal centro di Solofra risulta pari a circa 4.0 Km; la distanza delle aree dal centro del capoluogo di provincia risulta pari a circa 13 Km. La quota sul livello del mare è pari a 400m.

I due edifici da ricostruire – denominati in progetto Corpo A, più piccolo, e Corpo B, più grande – sono composti da un piano interrato (destinato a deposito e garage, con superfici commerciali previste in progetto rispettivamente pari a 224.75mq e 435.54mq) comunicante tra i due fabbricati, da un piano terra (con destinazione a negozi, distinto per i due corpi di

fabbrica, di superficie commerciale complessiva prevista in progetto pari a 495.94mq) e da due piani in elevazione (destinati a residenze, distinti per i due edifici e di superficie commerciale complessivamente prevista in progetto pari a 1293.79mq). Allo stato la ricostruzione è ferma alle sole strutture del Corpo A prive della copertura a falde. In progetto sono previste scale interne ed ascensori, tompagnature del tipo a camera d'aria e tramezzi in laterizio. Gli intonaci previsti sono del tipo tradizionale o premiscelato; gli infissi esterni sono del tipo in legno-alluminio, le porte interne in legno; le rifiniture così come i pavimenti, i rivestimenti gli igienici e le rubinetterie previste in progetto sono quelle tipiche per l'edilizia civile. L'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento previsti da progetto saranno realizzati secondo le norme vigenti. Gli scarichi delle acque nere saranno convogliati nella fogna comunale.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima non risulta allo stato occupata. I lavori sono sospesi da tempo.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita dalla procedura con costi a carico dell'aggiudicatario:

- iscrizione n. 3189/562 del 18.02.2010 ipoteca volontaria derivante da concessione in garanzia a mutuo fondiario del 17.02.2010 per notaio [REDACTED] numero di repertorio 133373/22685, a favore di [REDACTED] s.c.a.r.l. C.F. 00715120150 contro [REDACTED], C.F. 04345080651.
- Iscrizione n. 19696/1153 del 14.11.2013 ipoteca legale esattoriale del 17.09.2013 numero di repertorio 1482/10013 a favore di [REDACTED] C.F. 11210661002 contro [REDACTED] C.F. 04345080651
- Trascrizione n. 10726/8880 del 28.06.2021 verbale di pignoramento immobili del 25.05.2021, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Avellino repertorio n. 1096 a favore di [REDACTED] C.F. 09966400963 contro [REDACTED], C.F. 04345080651.
- I costi per la cancellazione della trascrizione del pignoramento ammontano ad € 294,00 per la singola formalità, mentre quelli per la cancellazione di ciascuna iscrizione ipotecaria ammontano ad € 35,00.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA NEI PUNTI 2.G-H-J-K

Come desumibile dalla Certificazione Urbanistica rilasciata con prot. 30699 del 15/11/2021 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro, le aree di cui al Fol. 4 P.IIe 20, 21 - con relativi subalterni - 399 e 791 – relative al pignoramento originario del maggio 2021 - ricadono in 'Zona B.2 – Zona assoggettata a Piano di Recupero' con riferimento a tutti i vincoli ed alle limitazioni ivi riportate, incluso un Rischio Frana moderato ed una Pericolosità Frana moderata per le P.IIe 20 e 21. Inoltre, come desumibile dalla Certificazione Urbanistica rilasciata con prot. 36447 del 12/12/2022 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montoro, le aree di cui al Fol. 4 P.IIe 22, 23, 24 e 31 – relative all'estensione di pignoramento del settembre 2022 - ricadono sempre in 'Zona B.2 – Zona assoggettata a Piano di Recupero' con riferimento a tutti i vincoli ed alle limitazioni ivi riportate, incluso un Rischio Frana moderato ed una Pericolosità Frana moderata per le suddette quattro particelle. Considerato l'intervento in corso sulle aree oggetto di esecuzione e la presenza di uno dei due corpi di fabbrica in costruzione (Corpo A, presente al rustico ed esclusa la copertura a falde), vengono elencati tutti i Permessi a Costruire e la variante al P.d.R. che hanno autorizzato l'intervento di ricostruzione, chiarendo che non vi sono atti di sanatoria in itinere:

- P.a.C. n. 169 del 31.03.2010 nel rispetto della già approvata variante del P.d.R. n. 6/87, con espresso impegno 'contestualmente alla ultimazione dei lavori la ditta proprietaria formalizzi regolare atto di cessione delle aree di uso pubblico';
- Inizio lavori, per il solo fabbricato Corpo A, in data 05.08.2010, previa autorizzazione sismica rilasciata in data 05.08.2010 al n. 68739;
- P.a.C. in variante e sanatoria n. 177 del 02.05.2012, previo parere favorevole espresso dalla preposta commissione in data 13.03.2012;
- Variante al P.d.R. approvata dal C.C. con Delibera n. 79 del 27.11.2012 e conseguente P.a.C. n. 181 del 26.02.2013.

Secondo l'art. 6 del D. lgs 192/05 e s.m.i. al termine dei lavori di ricostruzione, prima di richiedere il certificato di agibilità, il costruttore consegnerà al Comune anche l' attestato di prestazione energetica degli immobili, ovvero l'APE. L'attestato dovrà essere redatto da un certificatore energetico indipendente ed estraneo alle altre fasi di progettazione e realizzazione dell'edificio.

ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

Essendo gli immobili in fase di ricostruzione, non vi sono spese condominiali ordinarie insolute - né spese straordinarie deliberate insolute. Come da certificazione del notaio Giulia Barbagallo del 28 luglio 2021, i beni relativi al pignoramento originario sono stati acquisiti dal debitore, [REDACTED], con atti di compravendita, per le p.lle 21 sub 4 e 5 del Fol. 4, del 17.02.2010 Rep. n. 133371/22683 per notar [REDACTED] da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3187/2274, e, per i restanti immobili oggetto del pignoramento originario, con atto sempre dello stesso notaio e sempre del 17.02.2010, Rep. n. 133371/22683, trascritto sempre il 18.02.2010 ai numeri 3188/227, dalla società [REDACTED] a socio unico con sede in Montoro Superiore (Av) C.F. 02575610643. Alla Società [REDACTED] gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti in forza di atto di conferimento in società del 30/09/2008 n. Rep. 129990/21225 del notaio [REDACTED] trascritto il 13.10.2008 ai nn. 23767/18136 dalla [REDACTED] con sede a Montoro Superiore (Av), C.F. 00880360532. Alla [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti con atto del notaio [REDACTED] di Avellino del 10 agosto 1991 trascritto il 09.09.1991 ai nn. 11552/9858. Come da certificazione notarile del notaio Giulia Barbagallo del 12 ottobre 2022, i beni relativi all'estensione di pignoramento sono stati acquisiti dal debitore, società [REDACTED], con atto di compravendita, per le p.lle 22, 23, 24 e 31 del Fol. 4, del 17.02.2010 Rep. n. 133372/22684 per notar [REDACTED] da Nocera Superiore (Sa), trascritto il 18.02.2010 ai numeri 3188/2275, dalla [REDACTED] s.r.l. a socio unico con sede in Montoro Superiore (Av) C.F. 02575610643. Alla [REDACTED] s.r.l. gli immobili in oggetto erano a loro volta pervenuti in forza di atto di conferimento in società del 30/09/2008 n. Rep. 129990/21225 del notaio [REDACTED] trascritto il 13.10.2008 ai nn. 23767/18136 dalla [REDACTED] con sede a Montoro Superiore (Av), C.F. 00880360532. Alla società [REDACTED] gli immobili in oggetto erano pervenuti con atto del notaio [REDACTED] di Avellino del 10 agosto 1991 trascritto il 09.09.1991 ai nn. 11552/9858. Essendo l'immobile ancora in fase di costruzione non vi è alcun occupante né alcuna occupazione, né dell'immobile in corso di costruzione né delle aree oggetto di pignoramento e deputate all'intervento di ricostruzione degli immobili preesistenti. Come rilevato nel corso del sopralluogo del 18.01.2022, tenuto presso le aree oggetto di esecuzione al Fol. 4 di Montoro, P.lle 20, 21 (e relativi subalterni), 22, 23, 24, 31, 391 e 799, i lavori di ricostruzione risultano da tempo sospesi.

