

**ALLEGATO N. 9**

**SCHEMA SINTETICA OSCURATA**

## LOTTO UNICO - Bene in SAN MARTINO VALLE CAUDINA (AV)



### Identificazione del bene oggetto di vendita:

L'immobile oggetto di procedimento è un fabbricato per civile abitazione, costituito da due unità immobiliari – costituenti un unico lotto -, sito nel comune di San Martino Valle Caudina (AV), alla via Monache 18, dislocato su due livelli: piano terra e piano primo. Il fabbricato si trova a circa 520,00 m dalla sede comunale di San Martino Valle Caudina (AV).

L'immobile nel complesso ha una superficie commerciale di circa 87,28 mq.

**In catasto:** Gli immobili oggetto di pignoramento costituenti il lotto di vendita risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Valle Caudina con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 495, sub 3, categoria A/4, classe 3, vani 2,5, con rendita catastale di Euro 98,13;
- Foglio 12, particella 495, sub 4, categoria A/4, classe 3, vani 1,5, con rendita catastale di Euro 58,88.

Dalla documentazione catastale (**cf. Allegato N. 3**) si evince che a seguito di variazioni catastali del 17/05/2007 – dichiarazione di porzione di u.i.u. – le due unità sono state unite di fatto ai fini fiscali come da Nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 dell'Agenzia del Territorio, confermata/integrata dalle indicazioni della Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016.

**Confini:** Il lotto di vendita confina su un lato con via delle Monache, su un lato con immobile (Foglio 12, p.lla 491 - proprietà terzi), su un lato con immobile (Foglio 12, p.lla 497 - proprietà terzi) e su un lato con bene (Foglio 12, p.lla 498 - proprietà terzi), salvo altri.

### Descrizione sommaria del bene:

L'immobile oggetto di procedimento è un fabbricato per civile abitazione, costituito da due unità immobiliari – costituenti un unico lotto -, sito nel comune di San Martino Valle Caudina (AV), alla via Monache 18, dislocato su due livelli: piano terra e piano primo. Lo stesso si trova a circa 520,00 m dalla sede comunale di San Martino Valle Caudina (AV). L'immobile nel complesso ha una superficie commerciale di circa 87,28 mq. Il primo immobile è costituito da due ambienti: cucina e

soggiorno. Inoltre c'è un ripostiglio nel sottoscala fornito di wc. Il secondo immobile è costituito da un disimpegno, da un bagno e da una camera da letto. Benché catastalmente i due immobili rappresentano due sub distinti, di fatto formano un unico immobile, e vista l'esigua consistenza si ritiene considerare un unico lotto per la vendita. In termini di finiture l'immobile è caratterizzato da una pavimentazione e rivestimenti della cucina e del bagno in ceramica di differente tipologia in ogni ambiente, come è possibile vedere dalle foto.

Al netto delle pareti della cucina e del bagno, rivestite con elementi in ceramica e di quelle della camera letto rivestite da parato, le pareti e i soffitti sono rivestiti da intonaco del tipo civile e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Alcuni infissi esterni sono dotati di tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno di color noce, tutte a battente.

L'altezza di interpiano al piano terra è di circa 2,77 m mentre al piano primo l'altezza media nel disimpegno e nel bagno è di circa 2,78 m, mentre nella camera letto è di circa 2,85 m.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, sanitario ed è collegato alla fognatura comunale. Inoltre l'immobile è dotato di sistema di riscaldamento costituito da una caldaia con termosifoni come terminali.

L'immobile è dotato di una struttura in muratura portante.

**Stato conservativo:**

Mediocre (necessari interventi di manutenzione straordinaria).

**Caratteristiche della zona:**

Centro urbano.

**Caratteristiche delle zone limitrofe:**

Aree residenziali e servizi.

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

Attività commerciali varie.

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta in uno stato di abbandono.

**Proprietà:**

I cespiti oggetto di esecuzione, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Valle Caudina (AV) al Foglio 12, particella 495, sub 3-4, sono di titolarità del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: (come da certificazione notarile agli atti);
- Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa coniugale: (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:**

- 1) **Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)**, atto Notaio [REDACTED] del 31 luglio 2008 repertorio n. 82953/14447 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14 agosto 2008 al numero generale 19423 e al numero particolare 3266 a favore di [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] 5, per capitale di € 50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 75.000,00, durata 40 anni, a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED]

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3, NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 4;

- 2) **Ipoteca legale** ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 atto [redacted] del 11 febbraio 2010 repertorio n. 103144/17 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 24 febbraio 2010 al numero generale 3654 e al numero particolare 701 a favore di [redacted], con sede in [redacted] per capitale di € 13.178,97 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 26.357,94, a carico [redacted] nato a [redacted] per i diritti pari a 1/1 di su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3;
- 3) **Verbale di pignoramento immobili**, atto Ufficiale Giudiziario di Avellino del 14 settembre 2015 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 29 ottobre 2015 al numero generale 16151 e al numero particolare 13649 a favore di [redacted] con sede in [redacted], a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3, NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 4;
- 4) **Verbale di pignoramento immobili**, atto Uff. Giud. Tribunale di Benevento del 14 luglio 2025 repertorio n. 1515 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 14 luglio 2025 al numero generale 12507 e al numero particolare 10482 a favore di [redacted], domicilio ipotecario eletto in [redacted], a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 3, NCEU Foglio 12 Particella 495 Subalterno 4 oggetto della procedura.

Come sopra indicato, nella relazione notarile – prodotta ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. –, si evince che sui beni oggetto di procedura grava anche il pignoramento di cui al punto 3).

Tale pignoramento sarebbe afferente alla procedura esecutiva – Tribunale Ordinario Avellino - N. 216/2015 R.G.E.I. che come constatato dalla custode [redacted] risulta essere estinta.

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:**

Tra la documentazione rilasciata dal Comune di San Martino Valle Caudina (**cf. Allegato N. 5**) vi è un’attestazione del Responsabile dell’UTC che certifica “...che nonostante le numerose ricerche, al momento, nell’archivio non sono state trovate “licenze/concessioni edilizie, permesso di costruire e qualsiasi altro documento ” riguardo al fabbricato riportato in Catasto al foglio 12 particella 495 sub 3 e 4...”.

Visto che per gli immobili oggetto di pignoramento agli atti del Comune di San Martino Valle Caudina non è stata trovata documentazione urbanistica, come attestato dal Responsabile dell’UTC, il C.T.U. non può procedere con la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, per cui procederà con una mera descrizione dei beni oggetto di pignoramento, e valuterà gli stessi, applicando una decurtazione sul valore ottenuto, che tenga conto di quanto sopra specificato.

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

Aggiornamento catastale stimato in € 600,00.

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

- Spese fisse annue: non disponibili;
- Spese condominiali: non disponibili;
- Spese condominiali scadute ed insolute: nessuna;

- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna.

**Precedenti proprietari:**

Come da certificazione notarile ventennale.

**Pratiche edilizie:**

Tra la documentazione rilasciata dal Comune di San Martino Valle Caudina (**cf. Allegato N. 5**) vi è un'attestazione del Responsabile dell'UTC che certifica "*...che nonostante le numerose ricerche, al momento, nell'archivio non sono state trovate "licenze/concessioni edilizie, permesso di costruire e qualsiasi altro documento" riguardo al fabbricato riportato in Catasto al foglio 12 particella 495 sub 3 e 4...*".

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 2,20 €/mq \* mese, per un totale di € 192,02.

**Valore complessivo dell'immobile:**

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

- € **23.075,52 (ventitremilasettantacinque/52)**, al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della procedura gli oneri relativi all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.
- € **21.975,52 (ventunomilanovecentosettantacinque/52)**, al netto dei coefficienti di abbattimento e ponendo a carico della parte acquirente gli oneri relativi all'aggiornamento catastale e alla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

██████████, 16 febbraio 2026

***H C.T.U.***

████████████████████