



TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2023 R.G.E.

CREDITORE PROCEDENTE: XX

DEBITORE ESECUTATO: XX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

SCHEDA SINTETICA



LOTTO UNICO



Identificazione del bene oggetto di vendita, dati catastali e confini

Porzione di fabbricato sita in Cervinara, alla III Traversa S. Marciano snc (catastalmente via Palata), composta da un'abitazione di 13,5 vani catastali, distribuiti tra piano terra e primo piano, con annessa corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile è individuato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Cervinara al foglio 7, particella 1691 sub. 5**, via Palata snc, piani T-1, cat. A/7, classe 2, 13,5 vani, superficie catastale totale mq 418, superficie catastale escluse aree scoperte mq 410, rendita Euro 1.185,27, e risulta in ditta alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXX (AV), XXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'immobile (fabbricato con annessa corte esclusiva) **confina** con:

- p.lla 961;
- p.lla 1316;
- p.lle nn. 1787, 1788, 1691 sub. 3 e 1921;
- p.lla 1241;
- p.lla 750;
- p.lla 751.

Descrizione immobile

L'immobile è ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Cervinara, a circa 1 Km di distanza dal centro cittadino (Municipio), in posizione interna rispetto alla viabilità principale, nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria Benevento-Napoli e del distributore di carburante GOIL. Il contesto urbano in cui è inserito il bene è prevalentemente residenziale e risulta ben servito dai principali servizi di pubblica utilità.

Trattasi di un'abitazione in villa, articolata in più corpi di fabbrica adiacenti tra loro, che, complessivamente, costituiscono un'unica unità edilizia dal punto di vista funzionale.

L'abitazione si sviluppa prevalentemente al piano terra, con una parziale sopraelevazione al piano primo, e si compone di un corpo di fabbrica principale, adibito a salone/atrio e caratterizzato dalla presenza di una porzione soppalcata, nonché di altri due corpi di fabbrica destinati rispettivamente a zona giorno e zona notte dell'abitazione.

La superficie utile complessiva (Su) dell'abitazione è pari a circa mq 283,90, mentre la superficie non residenziale complessiva (Snr) assomma a circa mq 78,00.



La **corte pertinenziale** annessa all'abitazione, di superficie complessiva pari a circa 730 mq, è divisa in quattro distinte porzioni, destinate principalmente ad accesso carrabile e/o pedonale, nonché a giardino.

L'accesso alla proprietà avviene tramite le suddetti corti, dopo aver attraversato proprietà di soggetti terzi.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive, finiture e dotazioni impiantistiche di livello superiore rispetto alla media del contesto locale, riconducibili a una tipologia residenziale di tipo villa. I materiali impiegati risultano essere di pregio.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici (al momento dei sopralluoghi non funzionanti): impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, impianto di videocitofonico e impianto per sauna.

Il fabbricato si trova in pessimo stato manutentivo e in condizioni generali di grave degrado, che rendono l'immobile non idoneo all'uso abitativo per condizioni di insalubrità e inagibilità.

Regolarità urbanistica e sanatoria

Secondo il PUC vigente nel Comune di Cervinara, l'area su cui insiste il fabbricato pignorato, ricade interamente in zona territoriale omogenea: **"B3 - Insediamenti urbani da riqualificare"**.

In tali aree si interviene attraverso Piano Particolareggiato convenzionato.

La particella su cui insiste il fabbricato è gravata dai seguenti vincoli sovracomunali:

- secondo la Variante al Piano Stralcio per dell'Assetto Idrogeologico Rischio-Frana, parte della particella 1691 ricade nell'area a Rischio Zona AM ossia: "Area potenzialmente interessata dal transito e dall'accumulo di miscele acqua-sedimento";
- parte della stessa particella è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., relativo alla vicinanza a corsi d'acqua (Fosso S. Cosimo).

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cervinara, è emerso che **il fabbricato è stato realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi** e, pertanto, **è completamente abusivo**; per esso non risulta emessa alcuna ordinanza di demolizione.

Alla luce delle attuali normative, **l'immobile non risulta sanabile**, in quanto non è conforme né alla disciplina urbanistica vigente al momento della sua realizzazione (P. di F.), né a quella attualmente in vigore (PUC). Inoltre, non risulta idoneo all'uso abitativo, sia sotto il profilo igienico-sanitario che strutturale.

Per esso, non è neanche possibile invocare l'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/85, perché le ragioni di credito per cui si procede sono sorte successivamente al 31.03.2003, data di entrata in vigore del D.L. 30.09.2003, n. 269.

Per quanto sopra, **il fabbricato dovrà essere demolito** e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi ante opera, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per l'intervento di demolizione e per l'espletamento degli adempimenti tecnico-amministrativi connessi è stato quantificato in circa € 48.250,00.

Conformità catastale

Lo stato di fatto dell'immobile risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale in atti.

Si evidenzia, invece, che la mappa catastale presenta alcune difformità rispetto alla situazione reale, tra cui la diversa ubicazione del locale tecnico, attualmente posizionato sul confine.

Considerato che l'immobile dovrà essere demolito, non si ritiene necessario procedere alla regolarizzazione di tali difformità catastali.



Proprietà

Il cespite oggetto di stima è di piena ed esclusiva proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc. XXXXXX, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 8.05.2012, rep. 45452/18587, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.05.2012 ai nn. 8292/7069.

Stato di possesso

L'immobile non risulta occupato.

Gravami

Il cespite oggetto di pignoramento è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1 TRASCRIZIONE del 29.10.2012 - Registro Particolare n. 15635, Registro Generale n. 18406
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Napoli, rep. n. 5493 del 14.02.2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, trascritta a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativa, tra gli altri, all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Cervinara al foglio 7, p.lla 1691 sub. 4.
- 2 TRASCRIZIONE del 21.06.2023 - Registro Particolare n. 9453, Registro Generale n. 11279
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Avellino, rep. n. 1015 del 18.05.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a favore di XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Cervinara al foglio 7, p.lla 1691 sub. 5.

Valore di mercato del bene

Atteso che il fabbricato pignorato è completamente abusivo e non sanabile, ne è prevista la demolizione, ragion per cui, il valore di mercato dell'immobile in esame corrisponde a quello del suolo, ovvero dell'intero lotto, al netto dei costi e delle spese necessari per la demolizione delle opere abusive.

Il più probabile valore di mercato dell'area edificabile è pari a 28.000,00 €.

Prezzo base d'asta del lotto

Il valore base dell'asta giudiziaria, al netto delle decurtazioni apportate, è pari a - 23.000,00 €.

L'esperto
Geom. Nicolina Marena

