

TRIBUNALE DI AVELLINO**Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 200/2015 – R.G.

AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDA SINTETICA**IDENTIFICATIVA DEL BENE PIGNORATO****LOTTO UNICO****Identificazione del bene oggetto di vendita**

Fabbricato per civile abitazione sito in [REDACTED]

[REDACTED], costituito da un piano terra con ammezzato destinato locali deposito e spazi di manovra comuni pertinenziali e dai piani 1° e 2° ad uso residenziale, di superficie complessiva pari a **781,00 mq.** lordi oltre gli spazi esterni;

in NCEU il fabbricato è distinto al foglio 14 come di seguito:

- **p.lla 859/sub 7** (Deposito) – cat. C/2, classe 3, consistenza 138 m², sup. totale 149 m², rendita € 306,46, piano T, [REDACTED];
- **p.lla 859/sub 8** (Garage) – cat. C/6, classe U, consistenza 46 m², sup. totale 49 m², rendita € 118,78, piano T, [REDACTED];
- **p.lla 859/sub 9** (Bene comune non censibile – Partita speciale A) - piano T, [REDACTED];
- **p.lla 859/sub 4** (abitazione in villino su due livelli), Cat. A/7, classe 2, vani 8,0, sup. cat. totale: 232 m² - totale escluso aree scoperte: 219 m², rendita € 702,38, [REDACTED], Piano 1-2;
- **p.lla 859/sub 5** (abitazione in villino su due livelli), Cat. A/7, classe 2, vani 2,5, sup. cat. totale: 70 m² - totale escluso aree scoperte: 62 m², rendita € 219,49, [REDACTED], Piano 1-2;
- **p.lla 860/sub 6** (Deposito) – cat. C/2, classe 1, consistenza 92 m², sup. totale 101 m², rendita € 142,54, piano T, [REDACTED];
- **p.lla 860/sub 7** (Bene comune non censibile – Partita speciale A) - piano T, [REDACTED];
- **p.lla 860/sub 4** (abitazione in villino su due livelli), Cat. A/7, classe 2, vani 6,0, sup. cat. totale: 157 m² - totale escluso aree scoperte: 147 m², rendita € 526,79, [REDACTED], Piano 1-2.

confini: Il fabbricato intero insiste su una corte interna che confina a Nord con le particelle 843 e 627 del foglio 14, a est con le particelle 715, 716, 717 e 745 del foglio 14, a sud con via Libertà, a ovest con la p.lla 505, 710 e 315 del foglio 14 nel Comune di [REDACTED] come da estratto di mappa. Il fabbricato confina ad ovest per una parte con un locale agricolo di 22 mq individuato

catastralmente al foglio 14 p.lla 808 del Comune di [REDACTED].

Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato, ubicato in [REDACTED],

si sviluppa su tre piani:

- piano terra con piccolo ammezzato, destinati a locali - deposito con spazi di manovra comuni pertinenziali alle sovrastanti unità abitative;
- piano 1° e 2° a destinazione residenziale;

Il fabbricato è dotato di corte esterna comune di circa mq 960,00 in parte pavimentata ed in parte adibita a giardino.

Nel dettaglio:

- Descrizione **del piano terra** destinato a **“locali - deposito”**:

I locali - deposito al piano terra, in numero di due e distribuiti da uno spazio di manovra comune, di superficie lorda complessiva pari a 353 mq e altezza netta di circa 4,20 mt, sono tuttora dotati di accesso indipendente raggiungibile attraverso la rampa che dal piazzale di ingresso degrada e si immette al piano. Il piano è sempre servito dal piccolo ammezzato, dotato di un locale servito da wc e un piccolo disimpegno, raggiungibile sia dall'interno, a mezzo di scala in ferro autoportante, sia dall'esterno.

Si confermano in questa sede le valutazioni riportate nella precedente CTU del 04/05/2016 circa le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura del suddetto piano, che permangono di bassa qualità; peraltro esso è ancora lasciato in parte allo stato grezzo, con tramezzi di mattoni forati non intonacati e le pareti di cemento non trattate superficialmente.

Sintesi

- *scarsa illuminazione naturale degli ambienti;*

- rifiniture interne di livello basso.

Stato conservativo e livello manutentivo

- *Mediocre.*

• Descrizione dei **piani 1° e 2°** a destinazione residenziale:

I due piani sovrastanti destinati a residenza, di superficie lorda complessiva pari a 428,00 mq + aree scoperte di 31,00 mq, all'attualità risultano divisi in verticale in due unità immobiliari autonome ed indipendenti distribuite su due livelli e collegate da scala interna:

– la prima, costituita dall'unità immobiliare distinta catastalmente con la p.lla 859/sub 4, di superficie lorda complessiva pari a 219 m² + aree scoperte di 13 m², si compone, al 1° livello, di altezza netta pari a circa 3,20 mt, accessibile dall'esterno a mezzo di scala esterna, di una zona - giorno composta da soggiorno, cucina, studio e wc, distribuiti da un piccolo disimpegno, e al 2° livello, di altezza netta media pari a circa 2,20 mt, di una zona – notte composta da due camere da letto un wc, uno spazio lavanderia e un corridoio di disimpegno;

la seconda, costituita dall'unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 5 della p.lla 859 e il sub 4 della p.lla 860, di superficie lorda complessiva pari a 209 m² + aree scoperte di 18 m², si compone, al 1° livello, di altezza netta pari a circa 3,20 mt, accessibile dall'esterno a mezzo di scala esterna, di una zona - giorno composta da soggiorno, cucina, studio e wc, distribuiti da un piccolo disimpegno, e al 2° livello, di altezza netta media pari a circa 2,20 mt, di una zona – notte composta da due camere da letto un wc, uno spazio lavanderia e un corridoio di disimpegno.

Si confermano in questa sede le valutazioni riportate nella precedente CTU

del 04/05/2016 circa le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura delle unità abitative.

Pregi

- buona esposizione dell'immobile sull'asse eliotermico;
- buona illuminazione degli ambienti;
- rifiniture interne di buon livello, con particolare riferimento agli infissi esterni ed interni, ai pavimenti e dei rivestimenti, agli intonaci, alle tinteggiature e alle dotazioni impiantistiche.

Stato conservativo e livello manutentivo

- Sufficiente.

Difetti

Si evidenzia che l'unità abitativa distinta in catasto con la p.lla 859/sub 5 e la p.lla 860/sub 4 non risulta ancora completamente ultimata mancando di alcune opere di finitura quali, a titolo di esempio, rappezzi di rasatura e tinteggiatura delle pareti e tratti di battiscopa non ancora posati, di parte dell'impianto elettrico e dei pezzi igienico-sanitari del wc del 2° livello, nonché delle opere di finitura della scala interna di collegamento

Caratteristiche della zona

Periferica, sebbene facilmente raggiungibile. Ubicato a circa 500 metri dal centro del paese e a 2,5 Km dal Casello Autostradale di XXXXXXXXXX sull'autostrada A1 Avellino-Napoli. La zona è facilmente raggiungibile con tempi brevi di percorrenza, sia dai paesi limitrofi della provincia di Napoli che di Avellino, è a traffico contenuto ed inquinamento acustico ridotto.

Caratteristiche delle zone limitrofe

- Residenziali, archeologiche agricole e servizi.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m.

- *uffici, commercio al dettaglio, luoghi di culto e di istruzione, attività commerciali, zone archeologiche di rilevante interesse turistico ecc.*

Proprietà

I proprietari dell'immobile sono:

[REDACTED], nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
 [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];
 [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED];

nel seguente modo:

- **p.lla 859/sub 7** (Deposito) - proprietà [REDACTED];
- **p.lla 859/sub 8** (Garage) - proprietà [REDACTED];
- **p.lla 859/sub 9** (Bene comune non censibile – Partita speciale A) - proprietà [REDACTED];
- **p.lla 859/sub 4** (abitazione in villino su due livelli) - proprietà [REDACTED];
- **p.lla 859/sub 5** (abitazione in villino su due livelli) - proprietà [REDACTED];
- **p.lla 860/sub 6** (Deposito) - proprietà [REDACTED];
- **p.lla 860/sub 7** (Bene comune non censibile – Partita speciale A) -

proprietà [REDACTED];

– p.lla 860/sub 4 (abitazione in villino su due livelli) - proprietà [REDACTED]

[REDACTED].

Precedenti proprietari

Come da certificato storico ventennale notarile in atti e ispezione ipotecaria allegata alla CTU del 04/05/2016.

Vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene

Come da certificato storico ventennale notarile in atti e ispezione ipotecaria allegata alla CTU del 04/05/2016.

Oneri di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale

- Accertamento di conformità urbanistico – edilizia:

conformità tra lo stato di fatto e lo stato assentito;

- Accertamento di conformità catastale:

diffformità della categoria catastale della p.lla 859/sub 8, di fatto censita con la categoria C/6 (Autorimessa) invece che con la corretta categoria C/2 (Deposito);

Costi previsti per la regolarizzazione catastale:

€ 900,00 inclusi spese catastali, onorario, cassa e IVA come per legge.

Pratiche edilizie

1. Concessione Edilizia n°157 del 11/12/1996;

2. Concessione Edilizia n°295 del 22/01/2001;

3. Permesso di Costruire n°709/2022 del 28/03/2022.

Valore di mercato all'attualità del compendio immobiliare, escludendo

il valore della quota di proprietà di ½ appartenuta a [REDACTED]

relativa all'ex p.lla 859/sub 3 e trasferita a [REDACTED]

€ 340.375,00 (euro trecentoquarantamilatrecentosettantacinque/00).

Avellino, lì 10/07/2024

L'esperto

arch. Fabio Casarella

