

## SCHEDA SINTETICA

Unità immobiliare in SOLOFRA (AV), alla via Starza Conte I trav. Dx n. 20 (ex via Starza del Conte n. 6)

N.C.E.U. APPARTAMENTO al 3° piano - Foglio 9, p.lla 429 sub 15



### Identificazione del bene pignorato oggetto di stima

Trattasi di ampio appartamento ad uso residenziale, avente superficie calpestabile, oltre balconi e verande, pari a circa 283 mq, ubicato al 3° piano di un fabbricato non condominiale e non dotato di ascensore.

#### DATI CATASTALI

Appartamento al 3° piano al N.C.E.U foglio 9, particella 429, sub 15, Cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita €. 1.057,45 in ditta XXXXX con diritti di piena proprietà.

#### VERIFICHE CATASTALI

Dalle verifiche eseguite risulta una sostanziale conformità tra quanto rilevato sui luoghi e la planimetria depositata in catasto, sia per quanto riguarda misure che distribuzioni interne, a meno di piccole variazioni di alcune misure, probabilmente dovute a deformazioni di scala nelle fotocopie, e ad una veranda riportata in catasto ed oggi balcone sui luoghi.

N.B. Si precisa per ogni opportunità, che, non risultando il fabbricato, in cui è ubicato l'appartamento pignorato, inserito in mappa meccanizzata, il CTU, in data 12/1/24, ha presentato in catasto istanza per l'inserimento dello stesso ed oggi tale situazione risulta pertanto regolarizzata.

#### UBICAZIONE e CONFINI

Il fabbricato, al cui 3° piano è ubicato l'appartamento pignorato, è sito alla via Starza Conte I trav. dx n. 20 (ex via Starza del Conte n. 6), in zona appena semicentrale di Solofra, ma immediatamente a ridosso del centro storico. L'unità immobiliare pignorata, occupante l'intero terzo piano, confina con corte comune, rampa scala e via Starza Conte I traversa destra ed è raggiungibile solo salendo i tre piani a piedi in quanto, per quanto detto, l'edificio non è dotato di ascensore.

### Descrizione sommaria di beni e superfici

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento pignorato presenta struttura in c. a., realizzata con licenza edilizia n. 203/68 rilasciata dal Comune di Solofra, mentre l'appartamento pignorato, costruito in sopraelevazione sul vecchio lastrico solare del fabbricato, risulta ultimato nel 1980 come può evincersi dalla concessione in sanatoria n. 277/2006 rilasciata dal Comune a seguito di una richiesta di condono edilizio presentata nel 1986 ai sensi della Legge 47/85. Per quanto riguarda l'edificio è da riferire, per ogni opportunità, che presenta condizioni esterne molto degradate con scrostamenti di intonaco diffusi su tutte le

XXXXX SPA contro XXXXX

(piena proprietà)

tamponature esterne, ammaloramenti dei sotto balconi e vari problemi al solaio della terrazza al primo piano, che copre la zona antistante il portone di accesso all'androne scale, per il cui sostegno in sicurezza sono, oggi, addirittura utilizzati dei puntelli a croce (cristi). Nel merito, è da tener presente che, per quanto già detto, allo stato attuale non risulta istituito alcun condominio, né per quanto riferito dall'esecutata sono previsti lavori di ripristino, benché, a parere dello scrivente, gli stessi siano necessari per il decoro e anche urgenti.

L'appartamento pignorato, dotato di doppia porta di ingresso, è composto da un'ampia zona d'ingresso (≈ 20,75 mq) comune alle 2 porte e che divide la zona giorno dalla zona notte, ampio salone (≈ 60,86 mq), soggiorno-cucina ancora più grande (≈ 65,24 mq) con grande camino e ripostiglio (≈ 2,85 mq), 1° bagno con antibagno di passaggio (≈ 7,22 mq), studio (≈ 17,02 mq), corridoio zona notte (≈ 5,52 mq), tre camere da letto, tutte molto ampie (camera 1 ≈ 30,45 mq; camera 2 ≈ 18,07 mq; camera matrim. ≈ 36,79 mq), ulteriori due bagni, di cui uno direttamente accessibile dalla camera matrimoniale (≈ 12,58 mq) e l'altro (≈ 5,21 mq) e l'altro accessibile dal corridoio e vicino alle altre due camere da letto, 2 verande (una oggi balcone ma veranda al catasto) entrambe accessibili dal soggiorno-cucina (≈ 7,98 mq e ≈ 3,91 mq) e 3 balconi, di cui 2 che fronteggiano direttamente la strada (≈ 12,84 mq e ≈ 12,79 mq) e il 3° che affaccia sul lato posteriore dello stabile (≈ 7,16 mq). **La superficie complessiva calpestabile dell'appartamento è pari a ≈ mq 283**, oltre balconi e verande (sup. complessiva ≈ mq 44,58); la superficie complessiva commerciale ragguagliata, ai sensi del D.P.R. 138/98 – all. C e norme UNI 1075, è pari a ≈ 337 mq.

La distribuzione interna appare funzionale ad un uso abitativo: l'altezza interna dell'appartamento è pari a 3,10 mt. Sono presenti tutti gli impianti usuali, il riscaldamento è autonomo ma è da tener presente che allo stato tutti gli impianti risultano staccati dalle rispettive reti di distribuzione per cui non è stato possibile verificare la loro funzionalità. Nel merito si suppone che non dovrebbero sussistere problemi per la loro funzionalità in quanto risultano tutti ultimati e per quanto riferito dall'esecutata in sede di sopralluogo sono stati staccati dalla rete solo perché la casa è da lei abitata solo saltuariamente quando rientra dalla Spagna dove risiede abitualmente. Ancora è da precisare che non è stata reperita alcuna documentazione di conformità per cui non ci si può esprimere sulla loro regolarità. Nel complesso le rifiniture, tipiche degli anni 80, sono discrete ma è evidentissimo un generale stato di abbandono, in parte giustificabile dalla saltuarietà di abitazione riferita in sede di sopralluogo. La pavimentazione della zona giorno è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di colore blu cobalto, mentre l'intera zona notte è in parquet. Tutti i bagni, alcuni dotati di boiler elettrico, e anche il ripostiglio presentano rivestimenti alle pareti con piastrelle in ceramica, differenti per colori e dimensioni, ma sempre ben coordinati con le rispettive pavimentazioni; i wc della zona notte sono dotati di vasca con doccia, mentre il wc della zona giorno ha solo doccia incassata tra pareti ancora rivestite con piastrelle. Le porte interne sono in legno colorato e gli infissi esterni, in PVC bianco sono dotati di persiane con avvolgibili manuali.

**Stato conservativo e manutentivo** : Lo stato generale pur discreto necessita, però, di opere di manutenzione ordinaria per sopperire allo stato di abbandono dovuto alla saltuarietà di abitazione e alle ingiurie del tempo. In particolare, è da tener in conto che vi sono palesi scolorimenti di pareti e soffitti nonché ammaloramenti di intonaco localizzati, dovuti da infiltrazioni di acqua / umidità, particolarmente evidenti su balconi e verande, dove si notano veri e propri distacchi e lesioni; **tali problemi potrebbero essere anche dovuti alla presenza di tubazioni che trasudano o a riparazioni mal eseguite**.

**Appetibilità commerciale** : La buona collocazione dell'appartamento pignorato in zona appena semicentrale del comune di Solofra, dotata di tutti i servizi, costituisce sicuramente un aspetto favorevole per la sua appetibilità commerciale. Le notevoli dimensioni, però, a parere dello scrivente, limitano tale attrattività facendo prevedere, tenuto anche conto della generalizzata fase di stagnazione del mercato immobiliare residenziale, iniziata molti anni fa e oggi alimentata anche dai recenti rialzi dei tassi sui mutui, un interesse prevalente da parte di famiglie numerose o di investitori interessati ad una sua suddivisione in unità più piccole più facilmente vendibili.

### Stato di possesso del bene pignorato

L'appartamento pignorato alla sig.ra XXXXX, di sua piena proprietà, è attualmente nella sua completa disponibilità. La stessa, in occasione del sopralluogo con il custode giudiziale del 18/1/2024, riferiva di utilizzarlo ogni volta che rientrava in Italia dalla Spagna, dove risiede, insieme al proprio coniuge, sig. XXXXX.

**Proprietà e provenienza**

Dalla certificazione notarile in atti, certificata a tutto il 5/10/2023, a seguito delle visure eseguite presso i competenti uffici dal notaio, dott. XXXXX, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), risulta che il bene pignorato è di piena proprietà della debitrice sig.ra XXXXX per diritti pari a 1/1 di piena proprietà ed è alla stessa pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata per XXXXX del 22 giugno 2006 (rep. n. 1963 e trascr. presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 23/6/2006 al n. di reg. gen. 12494 e n. di reg. part. 9060) dai genitori, XXXXX e XXXXX, e, più precisamente, per una quota di 1/4 (un quarto) dal solo XXXXX a titolo personale e per la restante quota di 3/4 (tre quarti) da entrambi i coniugi in comunione legale. Dall'analisi combinata della certificazione notarile e dell'atto di donazione acquisito dal CTU dal notaio XXXXX, risulta, inoltre, che l'immobile pignorato è stato costruito in sopraelevazione su un lastrico solare, pervenuto per la quota di 1/4 (un quarto) al solo XXXX con atto per notar XXXXX di Solofra del 27/3/1972 (rep. n.11676, racc. n.1101), e per la restante quota di 3/4 (tre quarti) ad entrambi i coniugi in comunione legale con atto a rogito notaio XXXXX di Solofra del 18/9/1979 (rep. n.1715, racc. n. 248).

**Pratiche edilizie**

Dallo studio congiunto della documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Solofra e dell'atto di donazione per notar XXXXX (acquisito CTU) con cui l'appartamento pignorato è pervenuto alla debitrice esecutata, sig.ra XXXXX, risulta che:

- il fabbricato di cui, oggi, fa parte l'appartamento pignorato è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 203 del 30/8/1968, volturata con licenza per costruzione edilizia n.535 del 16/12/1972, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Solofra. Dalla comunicazione di inizio lavori agli atti del Comune risulta che gli stessi sono iniziati il 30/8/1968 e ultimati il 15/3/1971.
- nello specifico dell'appartamento è da precisare che esso è stato realizzato successivamente all'edificazione del fabbricato di cui alla licenza edilizia n. 203 del 30/8/1968 e precisamente in sopraelevazione del lastrico solare originario. Tale sopraelevazione risulta autorizzata dal Comune di Solofra in data 15/9/1979 con il rilascio della c. e. con contributo prot. n.1332 e progetto a firma dell'ing. XXXXX; i lavori risultano iniziati il 15/9/1979.
- Risulta, inoltre che nell'aprile del 1986 il sig. XXXXX ha presentato domanda di condono edilizio ai sensi della L 47/85 per sanare oltre, ad altre opere abusive, anche alcune difformità realizzate nell'appartamento pignorato, rispetto a quanto autorizzato con la C.E. n. 1332/79. Dalla documentazione allegata alla domanda di condono ed in particolare dagli elaborati tecnici a firma del geom. XXXXX., risulta che per quanto riguarda l'appartamento oggetto di studio, l'abuso, commesso nel 1980, era relativo ad una diversa distribuzione interna che aveva variato sia le superfici utili che quelle non residenziali. Risultando trasmesse tutte le integrazioni richieste e pagati gli oneri dovuti, in data 28/3/2006 il Comune di Solofra ha rilasciato la concessione – autorizzazione in sanatoria n. 277. Agli atti del Comune risulta, inoltre, presente il certificato di idoneità statica rilasciato dall'ing. XXXXX (iscritto all'Ordine degli ingegneri di Salerno al n. XXXXX) necessario per il rilascio della sanatoria.

Dalle verifiche effettuate in adempimento al mandato conferito si è potuto riscontrare una sostanziale conformità tra quanto rilevato sui luoghi dallo scrivente ed i grafici depositati, a firma del geom. XXXXX e confermati dall'ing. XXXXX, per consentire il rilascio della concessione – autorizzazione in sanatoria n. 277 concessa dal Comune di Solofra il 28/3/2006.

Si evidenzia, infine, che agli atti del Comune di Solofra non risulta rintracciabile il certificato di abitabilità/agibilità per l'appartamento pignorato, né, sebbene richiesta, è stata reperita la documentazione relativa alla qualificazione energetica dello stesso. Risultando tali adempimenti necessari per la vendita, per cautela degli eventuali acquirenti del bene staggito, si è ritenuto opportuno decurtare dal valore di stima l'importo ipotizzabile per gli oneri tecnici da sostenere per regolarizzare tali aspetti (euro 300 per la redazione dell'attestato di prestazione energetica e euro 1200 per la segnalazione certificata di abitabilità/agibilità - D.L 69/2013).

**Oneri condominiali**

Per il fabbricato, composto da n. 6 unità immobiliari, non risulta istituito un condominio.

**Vincoli ed oneri giuridici**

Dagli accertamenti eseguiti su eventuali limitazioni e obblighi legali che gravano sull'immobile risulta che:

- l'appartamento è sostanzialmente conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico, ne risultano vincoli all'uso o alla sua destinazione come abitazione.
- non risulta reperibile agli atti del Comune il certificato di abitabilità/agibilità, né è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica dell'appartamento oggetto di stima; per cautela degli eventuali acquirenti, i costi prevedibili per gli oneri tecnici da sostenere sono stati decurtati dal valore di stima del bene.
- Non sono stati accertati vincoli ambientali, paesaggistici e storico artistici che possano limitare modifiche o ristrutturazioni dell'appartamento.
- Oneri e gravami (si fa riferimento alla certificazione notarile in atti)

► **ISCRIZIONI**

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto XXXXX del 7 dicembre 2007 rep. n. 2408/1415 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 11/12/2007 al n. generale 26777 e al n. particolare 6886 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. con sede in

XXXXX SPA contro XXXXX

(piena proprietà)

Siena C.F. 00884060526, dom. ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni n.3, per capitale di € 125.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 250.000,00, durata 15 anni, a carico di XXXXX nata a XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 429 Subalterno 15 sito in Solofra (AV) di cui alla procedura. Debitore non datore di ipoteca XXXXX nata a XXXXX C.F. XXXXX

► TRASCRIZIONI

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI atto Uff. Giud. Uneh presso il Tribunale di Avellino del 10/8/2023 rep. n. 1881 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 5/10/2023 al n. generale 17548 e al n. particolare 14742 a favore di XXXXX con sede XXXXX, a carico di XXXXX nata a XXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 9 Particella 429 Subalterno 15 sito nel comune di Solofra (AV) di cui alla procedura.

- Risulta depositato in Tribunale, in data 14/6/2024, durante la stesura della perizia, un atto di intervento nella procedura da parte dell'Ag. delle Entrate, con cui l'Agente di Riscossione per la provincia di Avellino ha proposto la partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla futura vendita dell'immobile per un credito di euro 225.430,55, oltre alle ulteriori spese ed accessori che matureranno e da precisarsi nel corso di giudizio.
- Non è stato possibile accertare l'esistenza di procedimenti giudiziari in corso che possano influenzare la proprietà o l'uso dell'immobile.
- Non è stato possibile accertare l'esistenza di servitù attive o passive che possano incidere sull'uso dell'immobile.
- L'immobile non risulta gravato da usufrutti, diritti di abitazione o uso.
- Non sono in essere contratti di locazione e l'immobile risulta nella piena disponibilità della debitrice esecutata che lo utilizza in maniera saltuaria ogni qualvolta rientra a Solofra dall'estero dove vive.
- Tutte le utenze risultano staccate dalle reti di distribuzione.
- Non è stato possibile accertare la situazione delle tasse e imposte relative all'immobile (IMU, TARI, ecc.).
- Non risultano oneri condominiali da pagare in quanto non risulta istituito alcun condominio.

**Prezzo base per la vendita giudiziale**

Piena proprietà sita nel Comune di Solofra (AV),  
in fabbricato ubicato al civico 20 di via Starza Conte I trav. DX (ex via Starza del Conte n. 6)

- **Appartamento ad uso civile abitazione, composto da ingresso, salone, soggiorno - cucina, ripostiglio, studio, corridoio, tre camere da letto, tre bagni, 3 balconi e 2 verande** (di cui una oggi balcone ma veranda al catasto) e **identificato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 429, sub 15, cat. A/2, di cl. 5, vani 10,5, via casa Garzilli, piano 3, Rendita € 1.057,45.**

**euro 231.000**

**N.B. IL VALORE DI STIMA, PARI AD EURO 256.500, E' STATO RIBASSATO DEL 10% PER TENER CONTO CHE TRATTASI DI VENDITA COATTIVA, CHE, FATTO SALVE DIVERSE VALUTAZIONI DI CHI DI DOVERE, NON PUÒ ESSERE POSTA SUL MEDESIMO PIANO DI UNA VENDITA "PRIVATISTICA" (euro 256.500 - 10% = euro 230.850 ≈ euro 231.000)**

**SI RINVIÀ PER OGNI UTILE APPROFONDIMENTO ALL'ELABORATO PERITALE COMPLETO DEPOSITATO IN TRIBUNALE**

Il CTU: ing. MMMM CCCCCC