Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

SCHEDA SINTETICA: LOTTO n.1 – UNITA' ABITATIVA COMPOSTA DA: Locale autorimessa ed Appartamento entrambi ubicati nel Fabbricato di Via Gramsci n.56/A in Bagnoli Irpino (AV)

Foto nn.1-2-: Il Fabbricato di via Gramsci n.56/A in cui è ubicato l'unità abitativa di cui al lotto n1.





Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Identificazione dei beni oggetto di vendita

UNITA' ABITATIVA COMPOSTA DA:

- Locale autorimessa ubicato al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla stradina privata, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.5, cat.C/6, classe 4°, Sup. catastale mq.80,00, R.C. €.206,58.
- Appartamento ubicato al piano primo-secondo, del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, distribuito su due livelli (tipo duplex) con scala interna ad uso esclusivo, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.7, cat.A/2, classe 3°, vani 9,00, sup. cat./le mq.244,00, R.C. €.743,70.

IN DITTA: [redacted]

Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato di maggiore consistenza in cui sono ubicati gli immobili di cui al presente lotto n.1, si compone di quattro piani fuori terra (P.T., P.1°, P.2° e P.3°). L'autorimessa ubicata a piano terra della superficie di circa mq.80,00 è dotata di accesso autonomo dal lato posteriore del fabbricato, mentre all'appartamento (del tipo duplex), ubicato al piano 1° e 2°, si accede dalla scala comune a tutti i piani.

L'appartamento è composto da n.9 vani catastali per una superficie di circa mq.244,00 ed è dotato di scala di collegamento interna ad uso esclusivo.

Caratteristiche della zona: al centro del perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

Stato di possesso

1) [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:

"Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile a far data dal 2/01/1978 alla data 17/07/2023, valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico delle unità immobiliari oggetto di causa:

1) Ipoteca volontaria - soltanto formalmente iscritta – presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 05/05/1994 ai nn. 5470/488 in favore [redacted] *, repertorio 2036/raccolta 508 non rinnovata nel ventennio quindi perenta*

2) Ipoteca esattoriale iscritta unicamente sulla quota di ½ del subalterno 8 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 17/10/2022 ai nn. 17513/1276 per l'importo di Euro 83.600,54 (di cui euro 41.800,27 per capitale) [redacted]

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 14/07/2023 ai nn. 12718/10731 [redacted] *conseguenza della sentenza di condanna n. 1238/2022 emessa dal Tribunale di Avellino il 5/7/2022 depositata in Cancelleria il 7/7/2022.*
Si evidenzia che per mero errore materiale [redacted] *ma senza incidenza sui rispettivi codici fiscali e sulla validità ed efficacia delle formalità pubblicitarie innanzi descritte."*
(Da aggiornare prima della vendita)

Oneri di regolarizzazione e Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue non disponibili.

Inoltre come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:
"L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Bagnoli I., ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della eventuale vendita per ogni bene. Inoltre manca il certificato di agibilità, quindi chi compra dovrà sostenere le spese future per la pratica che riguarda tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
Si fa presente, che l'accesso al garage di particella 618/6 ha dei gradini.

*Sul prospetto laterale sinistro vi è un forno di piccole dimensioni di circa ml.1,90*ml.1,7 in pianta con struttura in muratura e con copertura che si colloca ad una distanza minore di 4 ml. dal confine, i costi per le pratiche e le operazioni di abbattimento e trasporto a rifiuto con relativi oneri sono compresi nelle spese indicate, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.*

La facciata presenta delle piccole diversità nella forma di alcune finestre, piccola diversità della forma finale della struttura della scala circolare posta sul prospetto laterale, nella zona antistante del prospetto principale deve essere ripristinata la sistemazione esterna come da progetto, l'immobile di particella 618/7 ha una diversa distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato, quindi per le pratiche in sanatoria da presentare presso gli enti preposti, per le spese tecniche e di sistemazione esterna si prevede un costo già indicato nelle spese, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.

Sulle visure catastali i nomi dei proprietari sono cosi erroneamente riportati, [redacted]

Bisogna fare un'istanza all'Agenzia del Territorio per far inserire in banca dati i BCNC subalterni 1, 2, 3, 4.

N.B.: Si precisa che sulla base di quanto sopra descritto l'Arch. B. Franchilino ha complessivamente determinato gli oneri di regolarizzazione in €.8.000,00.

Precedenti proprietari

I Coniugi [redacted] sono proprietari del fabbricato di Via Gramsci n.56/A in regime di comunione legale dei beni, per aver realizzato l'immobile in argomento sul fondo facente parte del piano di lottizzazione denominato C1 S. Vito, individuato sul lotto A e B della superficie di mq.560,00, acquistato con atto di compravendita del Notaio Renato Forte di Montella il 27/01/1988, nonché in forza dell'atto di divisione ricevuto dal Notaio laura romano del 01/04/1994 (vedasi relazione notarile in atti 18/07/2023)

Pratiche edilizie

Dagli accertamenti presso il Comune di Bagnoli Irpino (AV) risultano le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia n.20 del 28/06/1988, partica edile n.35/1988, prot.3764;
2) Concessione Edilizia n.28 del 29/06/1988, partica edile n.45/1988, prot.6064;
3) CILA prot.780 del 22/01/2021;
4) CILA prot.2644 del 12/03/2021.

Valore complessivo dell'immobile

VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO €.243.740,00

(Diconsì Euro Duecentoquantatremilasettecentoquaranta/00)

Elenco della documentazione riferita ai punti 2. I-J-K

In relazione ai citati punti la documentazione allegata alla relazione di stima dell'Arch. B. Franchilino è la seguente:

- Copia Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bagnoli Irpino, vedi verbale documentazione del 16/06/2024;
- Certificato di agibilità: non presente
- Attestato di Qualificazione energetica: non presente

Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

SCHEDA SINTETICA: LOTTO n.2:
Locale autorimessa ubicato nel Fabbricato di Via Gramsci n.56/A in Bagnoli Irpino (AV)

Foto nn.1-2-: Il Fabbricato di via Gramsci n.56/A in cui è ubicato l'unità abitativa di cui al lotto n1.





Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Identificazione dei beni oggetto di vendita

- Locale autorimessa ubicato al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla stradina privata, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.6, cat.C/6, classe 4°, Sup. catastale mq.31,00, R.C. €.80,05.

IN DITTA: [redacted]

Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato di maggiore consistenza in cui sono ubicati gli immobili di cui al presente lotto n.1, si compone di quattro piani fuori terra (P.T., P.1°, P.2° e P.3°). L'autorimessa ubicata a piano terra della superficie di circa mq.31,00 è dotata di accesso autonomo dal lato posteriore del fabbricato.

Caratteristiche della zona: al centro del perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

Stato di possesso

1) [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:

"Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile a far data dal 2/01/1978 alla data 17/07/2023, valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico delle unità immobiliari oggetto di causa:

1) Ipoteca volontaria - soltanto formalmente iscritta – presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 05/05/1994 ai nn. 5470/488 in [redacted] *repertorio 2036/raccolta 508 non rinnovata nel ventennio quindi perenta*

2) Ipoteca esattoriale iscritta unicamente sulla quota di ½ del subalterno 8 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 17/10/2022 ai nn. 17513/1276 per l'importo di Euro 83.600,54 (di cui euro 41.800,27 per capitale) in favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione Roma con sede in Roma c.f. 13756881002 e contro [redacted] *sulla quota di ½ a lui spettante sul detto subalterno.*

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 14/07/2023 ai nn. 12718/10731 [redacted] *conseguenza della sentenza di condanna n. 1238/2022 emessa dal Tribunale di Avellino il 5/7/2022 depositata in Cancelleria il 7/7/2022.*
Si evidenzia che per mero errore materiale nelle ditte catastali [redacted] *ma senza incidenza sui rispettivi codici fiscali e sulla validità ed efficacia delle formalità pubblicitarie innanzi descritte."*
(Da aggiornare prima della vendita)

Oneri di regolarizzazione e Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue non disponibili.

Inoltre come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:
"L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Bagnoli I., ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della eventuale vendita per ogni bene. Inoltre manca il certificato di agibilità, quindi chi compra dovrà sostenere le spese future per la pratica che riguarda tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
Si fa presente, che l'accesso al garage di particella 618/6 ha dei gradini.

*Sul prospetto laterale sinistro vi è un forno di piccole dimensioni di circa ml.1,90*ml.1,7 in pianta con struttura in muratura e con copertura che si colloca ad una distanza minore di 4 ml. dal confine, i costi per le pratiche e le operazioni di abbattimento e trasporto a rifiuto con relativi oneri sono compresi nelle spese indicate, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.*

La facciata presenta delle piccole diversità nella forma di alcune finestre, piccola diversità della forma finale della struttura della scala circolare posta sul prospetto laterale, nella zona antistante del prospetto principale deve essere ripristinata la sistemazione esterna come da progetto, l'immobile di particella 618/7 ha una diversa distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato, quindi per le pratiche in sanatoria da presentare presso gli enti preposti, per le spese tecniche e di sistemazione esterna si prevede un costo già indicato nelle spese, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.

Sulle visure catastali i nomi dei proprietari sono cosi erroneamente riportati, [redacted]

Bisogna fare un'istanza all'Agenzia del Territorio per far inserire in banca dati i BCNC subalterni 1, 2, 3, 4.
N.B.: Si precisa che sulla base di quanto sopra descritto l'Arch. B. Franchilino ha complessivamente determinato gli oneri di regolarizzazione in €.8.000,00.

Precedenti proprietari

I Coniugi [redacted] sono proprietari del fabbricato di Via Gramsci n.56/A in regime di comunione legale dei beni, per aver realizzato l'immobile in argomento sul fondo facente parte del piano di lottizzazione denominato C1 S. Vito, individuato sul lotto A e B della superficie di mq.560,00, acquistato con atto di compravendita del Notaio Renato Forte di Montella il 27/01/1988, nonché in forza dell'atto di divisione ricevuto dal Notaio laura romano del 01/04/1994 (vedasi relazione notarile in atti 18/07/2023)

Pratiche edilizie

Dagli accertamenti presso il Comune di Bagnoli Irpino (AV) risultano le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia n.20 del 28/06/1988, partica edile n.35/1988, prot.3764;
2) Concessione Edilizia n.28 del 29/06/1988, partica edile n.45/1988, prot.6064;
3) CILA prot.780 del 22/01/2021;
4) CILA prot.2644 del 12/03/2021.

Valore complessivo dell'immobile

VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO €.14.880,00

(Diconsì Euro Quattordicimilaottocentottanta/00)

Elenco della documentazione riferita ai punti 2. I-J-K

In relazione ai citati punti la documentazione allegata alla relazione di stima dell'Arch. B. Franchilino è la seguente:

- Copia Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bagnoli Irpino, vedi verbale documentazione del 16/06/2024;
- Certificato di agibilità: non presente
- Attestato di Qualificazione energetica: non presente

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

SCHEDA SINTETICA: LOTTO n.3
Appartamento ubicato nel Fabbricato di Via Gramsci n.56/A in Bagnoli Irpino (AV)

Foto nn.1-2-: Il Fabbricato di via Gramsci n.56/A in cui è ubicato l'unità abitativa di cui al lotto n1.





Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Identificazione dei beni oggetto di vendita

- Appartamento ubicato al piano primo, del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla scala comune, distribuito su due livelli catastali (P.T. e P.1°), riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.8, cat.A/7, classe 3°, vani 6,00, sup. cat./le mq.134,00, R.C. €.557,77.

IN DITTA: [redacted]

Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato di maggiore consistenza in cui sono ubicati gli immobili di cui al presente lotto n.1, si compone di quattro piani fuori terra (P.T., P.1°, P.2° e P.3°). L'autorimessa ubicata a piano terra della superficie di circa mq.80,00 è dotata di accesso autonomo dal lato posteriore del fabbricato, mentre all'appartamento (del tipo duplex), ubicato al piano 1° e 2°, si accede dalla scala comune a tutti i piani.

L'appartamento è composto da n.6 vani catastali per una superficie di circa mq.134,00 ed è dotato di scala di collegamento interna ad uso esclusivo.

Caratteristiche della zona: al centro del perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

Stato di possesso

1) [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:

"Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile a far data dal 2/01/1978 alla data 17/07/2023, valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico delle unità immobiliari oggetto di causa:

1) Ipoteca volontaria - soltanto formalmente iscritta – presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 05/05/1994 ai nn. 5470/488 [redacted] *di Guardia Dei Lombardi il 3/5/1994, repertorio 2036/raccolta 508 non rinnovata nel ventennio quindi perenta*

2) Ipoteca esattoriale iscritta unicamente sulla quota di ½ del subalterno 8 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 17/10/2022 ai nn. 17513/1276 per l'importo di Euro 83.600,54 (di cui euro 41.800,27 per capitale) in favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione Roma con sede in Roma c.f. 13756881002 e contro [redacted] *sulla quota di ½ a lui spettante sul detto subalterno.*

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 14/07/2023 ai nn. 12718/10731 in favore [redacted] *conseguenza della sentenza di condanna n. 1238/2022 emessa dal Tribunale di Avellino il 5/7/2022 depositata in Cancelleria il 7/7/2022.*

Si evidenzia che per mero errore materiale nelle ditte catastali [redacted] *ma senza incidenza sui rispettivi codici fiscali e sulla validità ed efficacia delle formalità pubblicitarie innanzi descritte."*

(Da aggiornare prima della vendita)

Oneri di regolarizzazione e Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue non disponibili.

Inoltre come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:

"L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Bagnoli I., ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della eventuale vendita per ogni bene. Inoltre manca il certificato di agibilità, quindi chi compra dovrà sostenere le spese future per la pratica che riguarda tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Si fa presente, che l'accesso al garage di particella 618/6 ha dei gradini.

*Sul prospetto laterale sinistro vi è un forno di piccole dimensioni di circa ml.1,90*ml.1,7 in pianta con struttura in muratura e con copertura che si colloca ad una distanza minore di 4 ml. dal confine, i costi per le pratiche e le operazioni di abbattimento e trasporto a rifiuto con relativi oneri sono compresi nelle spese indicate, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.*

La facciata presenta delle piccole diversità nella forma di alcune finestre, piccola diversità della forma finale della struttura della scala circolare posta sul prospetto laterale, nella zona antistante del prospetto principale deve essere ripristinata la sistemazione esterna come da progetto, l'immobile di particella 618/7 ha una diversa distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato, quindi per le pratiche in sanatoria da presentare presso gli enti preposti, per le spese tecniche e di sistemazione esterna si prevede un costo già indicato nelle spese, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.

Sulle visure catastali i nomi dei proprietari sono cosi erroneamente riportati, Nicastra Giuseppa e Vivoli Luigi.

Bisogna fare un'istanza all'Agenzia del Territorio per far inserire in banca dati i BCNC subalterni 1, 2, 3, 4.

N.B.: Si precisa che sulla base di quanto sopra descritto l'Arch. B. Franchilino ha complessivamente determinato gli oneri di regolarizzazione in €.8.000,00.

Precedenti proprietari

I Coniugi [redacted] sono proprietari del fabbricato di Via Gramsci n.56/A in regime di comunione legale dei beni, per aver realizzato l'immobile in argomento sul fondo facente parte del piano di lottizzazione denominato C1 S. Vito, individuato sul lotto A e B della superficie di mq.560,00, acquistato con atto di compravendita del Notaio Renato Forte di Montella il 27/01/1988, nonché in forza dell'atto di divisione ricevuto dal Notaio laura romano del 01/04/1994 (vedasi relazione notarile in atti 18/07/2023)

Pratiche edilizie

Dagli accertamenti presso il Comune di Bagnoli Irpino (AV) risultano le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia n.20 del 28/06/1988, partica edile n.35/1988, prot.3764;
2) Concessione Edilizia n.28 del 29/06/1988, partica edile n.45/1988, prot.6064;
3) CILA prot.780 del 22/01/2021;
4) CILA prot.2644 del 12/03/2021.

Valore complessivo dell'immobile

VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO €.117.250,00
(Diconsì Euro Centodiciasettemiladuecentocinquanta/00)

Elenco della documentazione riferita ai punti 2. I-J-K

In relazione ai citati punti la documentazione allegata alla relazione di stima dell'Arch. B. Franchilino è la seguente:

- Copia Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bagnoli Irpino, vedi verbale documentazione del 16/06/2024;
- Certificato di agibilità: non presente
- Attestato di Qualificazione energetica: non presente

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

SCHEDA SINTETICA: LOTTO n.4
Appartamento allo stato rustico ubicato nel Fabbricato di Via Gramsci n.56/A in Bagnoli Irpino (AV)

Foto nn.1-2-: Il Fabbricato di via Gramsci n.56/A in cui è ubicato l'unità abitativa di cui al lotto n1.





Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Identificazione dei beni oggetto di vendita

- Appartamento allo stato rustico, ubicato al secondo piano, del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla scala comune, della superficie di circa mq.95,00, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.9, cat.F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita.

IN DITTA: [redacted]

Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato di maggiore consistenza in cui sono ubicati gli immobili di cui al presente lotto n.1, si compone di quattro piani fuori terra (P.T., P.1°, P.2° e P.3°). L'autorimessa ubicata a piano terra della superficie di circa mq.80,00 è dotata di accesso autonomo dal lato posteriore del fabbricato, mentre all'appartamento (del tipo duplex), ubicato al piano 1° e 2°, si accede dalla scala comune a tutti i piani.
L'appartamento è composto da n.9 vani catastali per una superficie di circa mq.244,00 ed è dotato di scala di collegamento interna ad uso esclusivo.
Caratteristiche della zona: al centro del perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

Stato di possesso

1) [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:

"Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile a far data dal 2/01/1978 alla data 17/07/2023, valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico delle unità immobiliari oggetto di causa:
1) Ipoteca volontaria - soltanto formalmente iscritta – presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 05/05/1994 ai nn. 5470/488 in favore [redacted] *, repertorio 2036/raccolta 508 non rinnovata nel ventennio quindi perenta*

2) Ipoteca esattoriale iscritta unicamente sulla quota di ½ del subalterno 8 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 17/10/2022 ai nn. 17513/1276 per l'importo di Euro 83.600,54 (di cui euro 41.800,27 per capitale) [redacted] *di ½ a lui spettante sul detto subalterno.*

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 14/07/2023 ai nn. 12718/10731 in favore di Frasca Guido e Gatta Concetta e contro Vivolo Luigi e Nicastro Giuseppa in conseguenza della sentenza di condanna n. 1238/2022 emessa dal Tribunale di Avellino il 5/7/2022 depositata in Cancelleria il 7/7/2022.

Si evidenzia che per mero errore materiale nelle ditte catastali [redacted] *ma senza incidenza sui rispettivi codici fiscali e sulla validità ed efficacia delle formalità pubblicitarie innanzi descritte."*

(Da aggiornare prima della vendita)

Oneri di regolarizzazione e Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue non disponibili.

Inoltre come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:

"L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Bagnoli I., ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della eventuale vendita per ogni bene. Inoltre manca il certificato di agibilità, quindi chi compra dovrà sostenere le spese future per la pratica che riguarda tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Si fa presente, che l'accesso al garage di particella 618/6 ha dei gradini.

*Sul prospetto laterale sinistro vi è un forno di piccole dimensioni di circa ml.1,90*ml.1,7 in pianta con struttura in muratura e con copertura che si colloca ad una distanza minore di 4 ml. dal confine, i costi per le pratiche e le operazioni di abbattimento e trasporto a rifiuto con relativi oneri sono compresi nelle spese indicate, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.*

La facciata presenta delle piccole diversità nella forma di alcune finestre, piccola diversità della forma finale della struttura della scala circolare posta sul prospetto laterale, nella zona antistante del prospetto principale deve essere ripristinata la sistemazione esterna come da progetto, l'immobile di particella 618/7 ha una diversa distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato, quindi per le pratiche in sanatoria da presentare presso gli enti preposti, per le spese tecniche e di sistemazione esterna si prevede un costo già indicato nelle spese, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.

Sulle visure catastali i nomi dei proprietari sono cosi erroneamente riportati, [redacted]

Bisogna fare un'istanza all'Agenzia del Territorio per far inserire in banca dati i BCNC subalterni 1, 2, 3, 4.

N.B.: Si precisa che sulla base di quanto sopra descritto l'Arch. B. Franchilino ha complessivamente determinato gli oneri di regolarizzazione in €.8.000,00.

Precedenti proprietari

I Coniugi [redacted] sono proprietari del fabbricato di Via Gramsci n.56/A in regime di comunione legale dei beni, per aver realizzato l'immobile in argomento sul fondo facente parte del piano di lottizzazione denominato C1 S. Vito, individuato sul lotto A e B della superficie di mq.560,00, acquistato con atto di compravendita del Notaio Renato Forte di Montella il 27/01/1988, nonché in forza dell'atto di divisione ricevuto dal Notaio laura romano del 01/04/1994 (vedasi relazione notarile in atti 18/07/2023)

Pratiche edilizie

Dagli accertamenti presso il Comune di Bagnoli Irpino (AV) risultano le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia n.20 del 28/06/1988, partica edile n.35/1988, prot.3764;
2) Concessione Edilizia n.28 del 29/06/1988, partica edile n.45/1988, prot.6064;
3) CILA prot.780 del 22/01/2021;
4) CILA prot.2644 del 12/03/2021.

Valore complessivo dell'immobile

VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO €.41.800,00

(Diconsì Euro Quarantunomilaottocento/00)

Elenco della documentazione riferita ai punti 2. I-J-K

In relazione ai citati punti la documentazione allegata alla relazione di stima dell'Arch. B. Franchilino è la seguente:

- Copia Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bagnoli Irpino, vedi verbale documentazione del 16/06/2024;
- Certificato di agibilità: non presente
- Attestato di Qualificazione energetica: non presente

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Studio Tecnico di Progettazione Architettonica
e di Interni, Consulenze Tecniche e Stime

SCHEDA SINTETICA: LOTTO n.5
Locale Deposito allo stato rustico ubicato nel Fabbricato di Via Gramsci n.56/A in Bagnoli Irpino (AV)

Foto nn.1-2-: Il Fabbricato di via Gramsci n.56/A in cui è ubicato l'unità abitativa di cui al lotto n1.





Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it

Identificazione dei beni oggetto di vendita

- Locale Deposito allo stato rustico, ubicato al terzo piano, del fabbricato di maggiore consistenza sito in Bagnoli Irpino (AV) alla via Gramsci 56/A, con accesso autonomo dalla scala comune, della superficie di circa mq.205,00, riportato nel N.C.E.U. al foglio 10, particella 618, sub.10, cat.F/3, in corso di costruzione, senza classamento e rendita.

IN DITTA: [redacted]

Descrizione sommaria del bene

Il fabbricato di maggiore consistenza in cui sono ubicati gli immobili di cui al presente lotto n.1, si compone di quattro piani fuori terra (P.T., P.1°, P.2° e P.3°). L'autorimessa ubicata a piano terra della superficie di circa mq.80,00 è dotata di accesso autonomo dal lato posteriore del fabbricato, mentre all'appartamento (del tipo duplex), ubicato al piano 1° e 2°, si accede dalla scala comune a tutti i piani.
L'appartamento è composto da n.9 vani catastali per una superficie di circa mq.244,00 ed è dotato di scala di collegamento interna ad uso esclusivo.
Caratteristiche della zona: al centro del perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi, uffici pubblici, commercio e trasporto locale.

Stato di possesso

1) [redacted]

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:

"Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino (vedi data) e dalla certificazione notarile a far data dal 2/01/1978 alla data 17/07/2023, valide fino alla data in cui sono state rilasciate, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico delle unità immobiliari oggetto di causa:
1) Ipoteca volontaria - soltanto formalmente iscritta – presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 05/05/1994 ai nn. 5470/488 in favore [redacted] *a garanzia di un mutuo ipotecario concesso con atto ricevuto dal* [redacted]*, repertorio 2036/raccolta 508 non rinnovata nel ventennio quindi perenta*

2) Ipoteca esattoriale iscritta unicamente sulla quota di ½ del subalterno 8 presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 17/10/2022 ai nn. 17513/1276 per l'importo di Euro 83.600,54 (di cui euro 41.800,27 per capitale) in favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione Roma con sede in Roma c.f. 13756881002 e contro Vivolo Luigi sulla quota di ½ a lui spettante sul detto subalterno.

3) Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Avellino il 14/07/2023 ai nn. 12718/10731 in favore [redacted] *emessa dal Tribunale di Avellino il 5/7/2022 depositata in Cancelleria il 7/7/2022.*
Si evidenzia che per mero errore materiale nelle ditte catastali [redacted] *ma senza incidenza sui rispettivi codici fiscali e sulla validità ed efficacia delle formalità pubblicitarie innanzi descritte."*
(Da aggiornare prima della vendita)

Oneri di regolarizzazione e Altre informazioni per l'acquirente

- Spese fisse annue non disponibili.

Inoltre come rilevato dalla scheda sintetica redatta dal precedente C.T.U.: Arch. B. Franchilino:
"L'attestato di qualificazione energetica è stato richiesto dal sottoscritto se agli atti del comune di Bagnoli I., ma non mi è stato rilasciato, quindi va redatto prima della eventuale vendita per ogni bene. Inoltre manca il certificato di agibilità, quindi chi compra dovrà sostenere le spese future per la pratica che riguarda tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.
Si fa presente, che l'accesso al garage di particella 618/6 ha dei gradini.

*Sul prospetto laterale sinistro vi è un forno di piccole dimensioni di circa ml.1,90*ml.1,7 in pianta con struttura in muratura e con copertura che si colloca ad una distanza minore di 4 ml. dal confine, i costi per le pratiche e le operazioni di abbattimento e trasporto a rifiuto con relativi oneri sono compresi nelle spese indicate, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.*

La facciata presenta delle piccole diversità nella forma di alcune finestre, piccola diversità della forma finale della struttura della scala circolare posta sul prospetto laterale, nella zona antistante del prospetto principale deve essere ripristinata la sistemazione esterna come da progetto, l'immobile di particella 618/7 ha una diversa distribuzione interna rispetto al progetto autorizzato, quindi per le pratiche in sanatoria da presentare presso gli enti preposti, per le spese tecniche e di sistemazione esterna si prevede un costo già indicato nelle spese, quindi le spese future saranno a carico della parte acquirente.

Sulle visure catastali i nomi dei proprietari sono cosi erroneamente riportati, [redacted]

Bisogna fare un'istanza all'Agenzia del Territorio per far inserire in banca dati i BCNC subalterni 1, 2, 3, 4.
N.B.: Si precisa che sulla base di quanto sopra descritto l'Arch. B. Franchilino ha complessivamente determinato gli oneri di regolarizzazione in €.8.000,00.

Precedenti proprietari

I Coniugi [redacted] sono proprietari del fabbricato di Via Gramsci n.56/A in regime di comunione legale dei beni, per aver realizzato l'immobile in argomento sul fondo facente parte del piano di lottizzazione denominato C1 S. Vito, individuato sul lotto A e B della superficie di mq.560,00, acquistato con atto di compravendita del Notaio Renato Forte di Montella il 27/01/1988, nonché in forza dell'atto di divisione ricevuto dal Notaio laura romano del 01/04/1994 (vedasi relazione notarile in atti 18/07/2023)

Pratiche edilizie

Dagli accertamenti presso il Comune di Bagnoli Irpino (AV) risultano le seguenti pratiche edilizie:

1) Concessione Edilizia n.20 del 28/06/1988, partica edile n.35/1988, prot.3764;
2) Concessione Edilizia n.28 del 29/06/1988, partica edile n.45/1988, prot.6064;
3) CILA prot.780 del 22/01/2021;
4) CILA prot.2644 del 12/03/2021.

Valore complessivo dell'immobile

VALORE COMPLESSIVAMENTE STIMATO €.67.650,00
(Diconsì Euro Sessantasettemilaseicentocinquanta/00)

Elenco della documentazione riferita ai punti 2. I-J-K

In relazione ai citati punti la documentazione allegata alla relazione di stima dell'Arch. B. Franchilino è la seguente:

- Copia Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bagnoli Irpino, vedi verbale documentazione del 16/06/2024;
- Certificato di agibilità: non presente
- Attestato di Qualificazione energetica: non presente

Studio Tecnico Maglio – Arch. Sergio Maglio, via Tagliamento n.43 - 83100 Avellino
C.F.: MGL SRG 63C01 A509N e P.IVA 01596610640 Tel. 082539983 - Cell. 3346232808
e-mail: essemme2002@libero.it – sergio.maglio@geopec.it