

Beni in San Mango sul Calore (Av)

- LOTTO UNICO -



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Intera proprietà di opificio artigianale, ubicato nel Comune di San Mango sul Calore (Av), Area P.I.P. Località Spineta, lotto 2.

Superficie complessiva di **mq. 488** con spiazzo di pertinenza di **mq. 748** circa.

In **Catasto Fabbricati** al Fl. 1, P.IIa 1156, Rendita € 3.182,00.

Confini: E' contornato dai seguenti confini individuati a partire da nord e procedendo in senso orario e come da Estratto di mappa: Strada Comunale, P.IIa 1220, P.IIa 1122 (di proprietà comunale), P.IIa 1117 (di proprietà comunale destinata a parcheggio).

Descrizione sommaria del bene:

Trattasi di opificio artigianale costruito per la produzione di valigie per album fotografici. Recintato e dotato di un accesso pedonale e due carrabili: uno sul lato nord (che dà direttamente sulla viabilità principale) e l'altro sul lato ovest che dà su un'area comunale destinata a parcheggio. Il confine di proprietà posto sul retro del fabbricato non è chiaramente delineato in loco: la recinzione costituita da rete metallica su muretto in blocchi di calcestruzzo include anche l'intera particella n. 1122 del foglio 1 (di proprietà comunale) in quanto inizialmente quest'ultima era destinata al lotto ma, rilevata l'esistenza di un vincolo pregiudizievole e non potendo il Comune garantire un trasferimento libero da pesi e vincoli (giusta determina del Responsabile dell'Area Tecnica n. 165 del 01.07.2008) la stessa non è stata più alienata; per una maggiore chiarezza si rimanda ai paragrafi 4.a, 4.c e 5.B della relazione di consulenza tecnica. Le strutture portanti sono costituite da colonne e travi in acciaio, la struttura di fondazione è stata realizzata con plinti su pali e relative travi di collegamento; la copertura presenta travi in acciaio con sovrastante lamiera coibentata sorretta da appositi arcarecci; la tompagnatura è in pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

All'interno dell'opificio si distinguono: una zona deposito materia prima (con altezza interna utile di ml 4,00) con due accessi verso l'esterno e due verso l'adiacente locale, destinato in parte a zona lavorazione ed in parte a deposito prodotto finito (con altezza interna utile di ml 5,30). E' poi individuata una zona servizi, accessibile sia dall'esterno che dalla zona "deposito prodotto finito". L'intera area destinata alla produzione è dotata di: pavimento industriale, infissi in alluminio, porte esterne con telaio in ferro e pannelli coibentati nonché di impianto elettrico, antiincendio, antiintrusione, di riscaldamento ed un impianto di aspirazione.

La zona servizi presenta un'altezza utile interna di ml 2,75 ed è provvista di controsoffittatura in cartongesso, infissi esterni in alluminio ed interni in legno. Essa è caratterizzata da un ingresso/disimpegno a cui si accede dallo spiazzale esterno e dal quale poi si accede all'ufficio e ad un ulteriore disimpegno che collega l'area servizi a quella di produzione; dallo stesso disimpegno si raggiungono anche i locali WC ed il locale mensa. L'ufficio è munito di pavimento in legno e di una controparete (sul lato ovest) anche essa in legno. Il disimpegno e la mensa presentano pavimento in gomma; l'ingresso ed i bagni con relativo antibagno sono pavimentati in gres porcellanato. Il locale bagno è costituito da due WC (uno per uomini, l'altro per donne), che al momento del sopralluogo risultavano sprovvisti di porta interna. L'area servizi è dotata di impianto elettrico, antincendio, anti-intrusione, idrico e di scarico e risulta sprovvista di impianto di riscaldamento.

Le utenze non sono allacciate.

Stato conservativo e manutentivo:

Di recente costruzione, con un buono stato manutentivo generale, anche se sono evidenti i primi segni di dismissione, soprattutto all'esterno.

Caratteristiche della zona:

Zona produttiva posta a circa 2 chilometri dal centro del paese, con discrete vie di comunicazione (è contornata dalla Strada Provinciale 59 e Strada Provinciale 57), facilmente accessibile sia dagli adiacenti comuni che dalla viabilità principale (costituita dalla bretella che porta sulla SS 400). Le distanze dai centri più significativi: circa 17 km da Avellino; circa 25 Km da Benevento.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Le zone limitrofe sono: Area Industriale (ASI) separata dal fiume Calore e area produttiva (P.I.P.). A pochi chilometri sono ubicati i centri urbani di San Mango sul Calore sul Calore, Lapio e Luogosano.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Servizi offerti dall'Area P.I.P. e dalla limitrofa Area Industriale.

Stato di possesso:

Libero.

Proprietà:

Sig.ra [redacted] per pieni diritti (1000/1000), per acquisto fattone con Atto di Compravendita dal Comune, a rogito del [redacted] in data 04.07.2008, Rep./Racc. nn. 206592/31264, trascritto in Avellino in data 17.07.2008 ai nn. 16720/12500 di Reg. Gen./Part.; la signora [redacted] è coniugata in regime di separazione dei beni (come da Estratto di matrimonio).

Vincoli e oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
 - Ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale:
Reg. Gen./Part. nn. 17248/2661 - Pubblico Ufficiale [redacted]. Repertorio n. 1008/2010 del 16/09/2010;
 - Ipoteca legale derivante da art. 77 comma 1 D.R.R. 602/73 intervenuta decorrenza termini ex art. 50 1 D.P.R. 602/73:
Reg. Gen./Part. nn. 2664/431 del 11.02.2010, a favore di [redacted] con sede in Torino e contro il signor [redacted], avente ad oggetto 1/3 della proprietà indivisa della particella 58 del Fl. 1, che ha originato (tra le altre) la particella 1118, da cui è derivata la particella 1156, identificativa del bene oggetto di esecuzione; ipoteca iscritta in data 11 febbraio 2010 e quindi **successivamente all'atto di alienazione che è avvenuto in data 4 luglio 2008.**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna;
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno;
- Altre limitazioni d'uso: trattandosi di manufatto in area P.I.P., rimane assoggettato ai dettami delle norme dei Piani Insediamenti Produttivi.

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

- Ipoteca volontaria:

Reg. Gen./Part. nn. 7363/1187 del 07.04.2008 - Conservatoria RR.II. di Avellino, derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore della [redacted] con sede in Napoli; Atto stipulato dal Notaio [redacted] in data 27.03.2008 e gravante sui terreni sui quali erge l'immobile su menzionato.

- Ipoteca volontaria:

Reg. Gen./Part. nn. 27066/4328 del 27.11.2008 - Conservatoria RR.II. di Avellino, derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore della [REDACTED], con sede in Napoli; Atto stipulato dal [REDACTED] in data 19.11.2008 e gravante sull'immobile su menzionato.

- Pignoramenti:

- Reg. Gen./Part. nn. 13060/10591 del 29.07.2013 - Conservatoria RR. II. di Avellino, a favore di [REDACTED] con sede in Nola (NA);

- Deposito intervento [REDACTED] in data 11/06/2014.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali:

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: nessuna difformità; si è rilevata l'esistenza di una pratica S.C.I.A. senza opere, ancora in corso di validità, che ha sanato lievi difformità urbanistiche.
- Accertamento di conformità catastale: lievi difformità, rappresentate dalla diversa ubicazione di alcuni vuoti (la porta che dà sul retro, la porta interna di collegamento tra il deposito materia prima e la zona lavorazione, una finestra sul lato est).
- Costi previsti per conformità catastale: € 200,00 inclusivi di oneri catastali ed onorario tecnico, tali difformità potranno essere regolarizzate ad avvenuta chiusura della pratica scia di cui sopra; di detti costi si è tenuto conto in fase di stima e pertanto sono stati sottratti dal valore commerciale dell'immobile

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: IMU pari ad € 761,00 circa.
- Spese condominiali: nessuna.
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna.
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna.
- Somme dovute al Comune di San Mango sul Calore: €4.883,97; oneri di cui già si è tenuto conto in fase di stima (sono stati sottratti al valore commerciale dell'immobile).
- Somme dovute al Consorzio ASI di Avellino: € 1.506,41; oneri di cui già si è tenuto conto in fase di stima (sono stati sottratti al valore commerciale dell'immobile).

Precedenti proprietari:

[REDACTED] al quale è pervenuto come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire in data 10/03/2008, pratica n. 05/2008;
- Comunicazione inizio lavori in data 07/04/2008, prot. 1846 del 26/03/2008;
- Deposito presso il Genio Civile di Avellino in data 08/04/2008, prot. n. 65738;
- Comunicazione del completamento delle strutture in data 20/08/2008, Prot. n. 65738;
- Certificato di Collaudo Statico depositato c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 26/08/2008, Prot. n. 65738;
- Permesso di costruire in variante in data 04/02/2009, pratica n. 03/2009;
- Accatastamento in data 30/11/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) senza opere in data 28/05/2014, Prot. n. 2604;
- Stato delle pratiche:
La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) senza opere, Prot. n. 2604 del 28/05/2014, è ancora in corso di validità. A chiusura di detta pratica SCIA, si potrà:
 - procedere all'aggiornamento delle lievi difformità catastali;
 - fare richiesta di agibilità, atteso che non vi sono difformità urbanistiche e che si dispone del collaudo statico delle strutture e dei certificati di conformità degli impianti;
 - redarre l'attestato energetico.

Valore del canone di occupazione/locazione dell'immobile:

Non esistente.

Valore complessivo dell'immobile:

€ 236.065,57 (duecentotrentaseimilasessantacinque/57 Euro).

L'esperto