



ALLEGATO NR. 13e



Tribunale di Avellino
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT. PATRIZIA GRASSO



Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare **nr. 121/2022 R.G. Es. Imm.**



Promossa da

***** contro *****



SCHEDA SINTETICA OSCURATA - lotto nr. 5-



al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 - sub 13 (lotto nr. 5) - locale commerciale -



BENE IN AVELLINO
- LOTTO NR. 5 –
RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto intero edificio lungo via C. Renzi



interno

Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Trattasi di un locale commerciale sito in via Camillo Renzi nr. 30, posto al piano terra di un edificio condominiale a destinazione mista, in parte ad uso commerciale/terziario ed in parte ad uso abitativo. L'edificio è composto da tre livelli fuori terra e da un piano interrato, con rifiniture di tipo normali, avente struttura portante in c.c.a, realizzazione anno "92". L'unità immobiliare de quo è costituita da una superficie commerciale pari a mq 202,20.

Censita al N.C.E.U.:

foglio 12 particella 142 sub 13 - Cat. C/1 - classe 5 – cons. 206 mq – sup. cat. mq 221 - rendita euro 2085,25;

Confini: da nord in senso antiorario: a nord/ovest con area scoperta condominiale, a sud/ovest rampa accesso al garage e particella 419, a sud/est con strada pubblica, a nord/est con sub 11 e 12 e vano scala condominiale.

Descrizione sommaria del bene:

Il locale commerciale ha una superficie utile calpestabile di 176,86 mq, oltre ad un deposito di mq 61,53 non legittimato urbanisticamente (da demolire).

Pregi:

Buona illuminazione naturale degli ambienti e ampia vetrina su via C. Renzi per esposizione, rifiniture interne normali, la pavimentazione interna è in ceramica, è presente l'impianto elettrico ed idrico-sanitario, gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetro camera.

Stato conservativo e manutentivo:

Il locale commerciale si presenta in normali condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda le parti comuni necessitano di un intervento di manutenzione.

Caratteristiche della zona:

Semicentrale, a traffico contenuto, inquinamento acustico ridotto.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree residenziali e servizi.

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Farmacie, negozi al dettaglio, banche, ristoranti, scuole, spazi verdi attrezzati.

Stato di possesso

Occupato sine titolo dal sig. ***** all'interno del quale lo stesso ha depositato dei materiali relativi alla sua adiacente attività commerciale.

Proprietà

con sede in AVELLINO (AV)- C.F. 1814630644 - *diritto di piena proprietà per la quota 1/1*

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- vincolo di inedificabilità a servizio del fabbricato sul suolo riportato in catasto foglio 12 part 142;
- Altre limitazioni d'uso: non risultano
- non risultano domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli oltre ai vincoli come di seguito descritti.

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

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE per la complessiva somma di euro 180.000 iscritta in Avellino il 29/11/2006 - Registro Particolare 4500 Registro Generale 24089, in favore della *****e contro ***** in virtù di Decreto Ingintivo del Tribunale di Avellino in data 07/10/2006 nr. 1091/2006;
- IPOTECA GIUDIZIALE per la complessiva somma di euro 8.500 iscritta in Avellino il 06/02/2007 - Registro Particolare 408 Registro Generale 2933, in favore della *****e contro ***** in virtù di Decreto Ingintivo del Tribunale di Padova in data 02/09/2005 nr. 4443/2005;
- IPOTECA GIUDIZIALE per la complessiva somma di euro 600.000 iscritta in Avellino il 04/08/2022 - nrr. 13442/1026, in favore di *****e contro ***** in virtù di Decreto Ingintivo del Tribunale di Avellino in data 13/01/2016 nr. 110/2016;

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 21/10/2003 nr. rep. 23291, trascritto il 20/11/2003 ai nrr. 20271/16510 in favore di *****e contro *****;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 17/01/2007 nr. rep. 5/2007, trascritto il 17/03/2007 ai nrr. 5869/4471 in favore di *****e contro *****;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 21/11/2022 nr. rep. 3046/2022, trascritto il 05/12/2022 ai nrr. 20741/17516 in favore di *****e contro ***** per il recupero della somma di euro 570.344,65 oltre interessi e spese;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Avellino in data 05/10/2006 nr. rep. 3946, trascritto il 23/10/2006 ai nrr. 21304/15553 in favore di *****e contro ***** per il recupero della somma di euro 6.943 oltre interessi e spese.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia si sono riscontrate delle:
 - difformità "sanabili"- *La Concessione edilizia prevedeva al piano terra la creazione di un solo locale commerciale, mentre allo stato risultano due locali commerciali.*
 - difformità "non sanabili"- *E' stato realizzato un locale deposito di circa 72 mq lordi in aderenza al locale commerciale, senza alcun provvedimento autorizzativo;*
- Accertamento di conformità Catastale: *lo stato di fatto è regolarmente censito al N.C.E.U., ma è necessario*

procedere alla variazione per demolizione del deposito e costituzione di area esterna.

- Costi previsti per la conformità Tecnico-Urbanistica: € 8.000 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori e tecnici e per i lavori di demolizione e smaltimento materiali.
- Costi previsti per conformità Catastale: Si prevede un costo di € 600 .

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: non risultano

- Spese condominiali: non risultano

Precedenti proprietari nel ventennio:

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 17/12/1990 fino al 30/08/2007	*****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		E. Pesiri	17/12/1990	18557	6178
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.
dal 30/08/2007 al 24/07/2015	****	Avellino	29/12/1990	16340	14056
		Variazione di denominazione			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
dal 24/07/2015 ad oggi	*****	V. Giordano	30/08/2007	83940	
		Atto di trasformazione Società			
		Rogante	Data	Rep. nr.	Racc. nr.
		R. Benigni	24/07/2015	4889	2949
		Trascrizione			
		Presso	Data	Rep gen.	Reg. part.
		Avellino	17/08/2015	12711	10724

Pratiche edilizie:

Il fabbricato fu realizzato giusta Concessione Edilizia del 13/04/1992 nr. 6190 e successiva concessione edilizia in sanatoria nr. 495 rilasciata ai sensi della legge n. 724/94 in data 12/03/2003. Il collaudo statico veniva depositato al Genio Civile di Avellino data 19/07/1994 al nr. 35061. Veniva rilasciato certificato di abitabilità in data 25/11/2002 nr. 69 del reg.. Detta documentazione e tutta allegata alla relazione di stima.

Stato delle pratiche: Si ravvisa la mancanza dei Certificati di Conformità degli Impianti, dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Valore canone di occupazione/locazione dell'immobile:

€ 4,1 €/mq per mese, per un totale di euro 829 € mensili (diconsi ottocentoventinove €/mensili).

Valore complessivo dell'immobile:

Il valore di mercato stimato dell'immobile (**quota pignorata 1000/1000**) ivi compreso tutti i diritti è pari ad € **213.820** (diconsi duecentotrecimilaottocentoventi,00 euro) .

Avellino, 30/09/2024

L'esperto