

Arch. Carmine De Vita
Via Cremona n. 17
83020 San Michele di Serino (AV)
email car.devita@libero.it
cell. 3477568754

Tribunale di Avellino

G.E. Patrizia Grasso

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione
Immobiliare

tra

contro



RELAZIONE SINTETICA

Rif. N.R.G.E. ___/_____

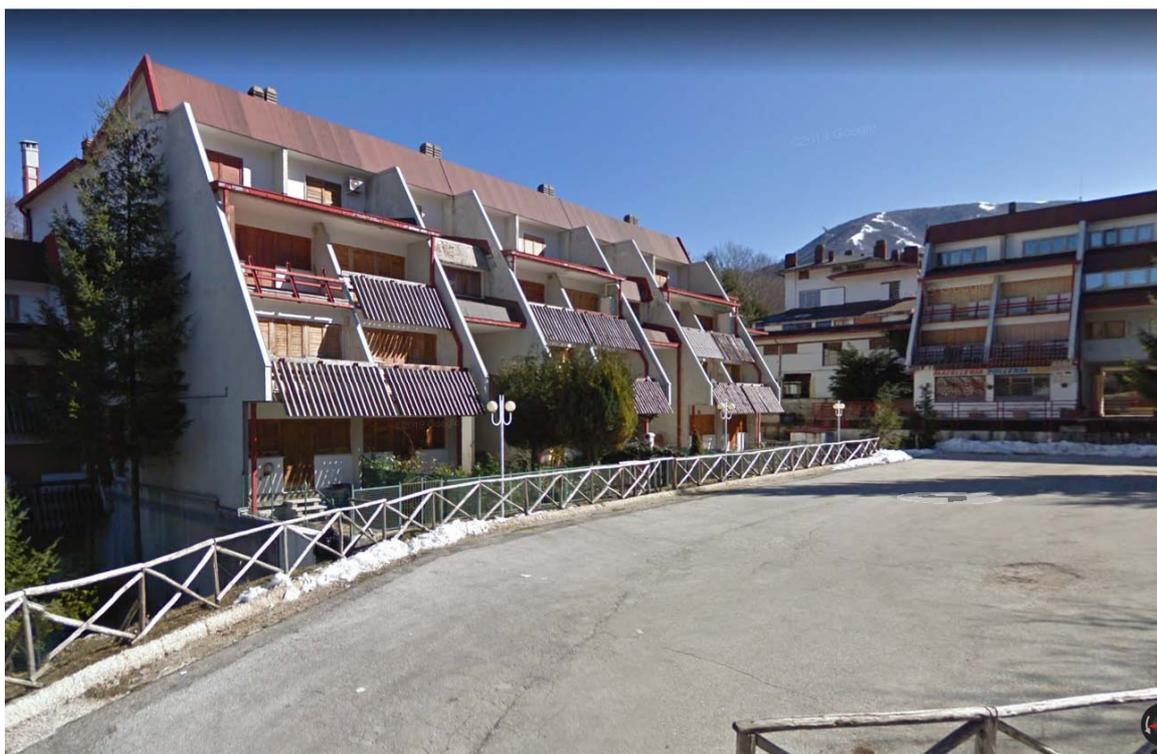
Il Tecnico

Arch. Carmine De Vita

BENI IN _____ (AV)

LOTTI N. 5

LOTTO N. 1



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Descrizione degli immobili

- **Comune di _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 30, particella 67 sub 61, via _____, interno 43, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000**

Trattasi di alloggio facente parte di fabbricato condominiale denominato " _____", ubicato al piano secondo e terzo, fruibile a mezzo di scala condominiale con ingresso da disimpegno comune al piano secondo. Il piano secondo e terzo sono tra loro fruibili a mezzo di scala interna.

Funzionalmente si compone di : piano secondo costituito da una sala di ingresso destinata a cucina, salone pranzo con affaccio, balcone, su via _____, all'interno della sala giorno è presente un camino, piano terzo, sottotetto, fruibile a mezzo di scala interna, costituito da bagno ed una camera. Le finiture sono normali, gli infissi in legno con vetro termico, l'impianto termico, una volta del tipo condominiale, poi distaccato, al momento non è funzionante a causa della mancanza di caldaia e di allaccio alla rete pubblica.

L'immobile allo stato attuale è comunicante con l'alloggio identificato dal sub 62 a mezzo di apertura al piano secondo tra le due aree giorno, probabilmente al fine di ottenere un ambiente più ampio con dislocazione del vano cucina nel sub in parola che ha comportato:

- la chiusura della porta di ingresso al sub 62, dal lato interno, che è stata coperta con un rivestimento in c ceramica
- la chiusura degli scarichi ed i relativi allacci idrici nel sub 61

In pratica è stata effettuata una fusione di due alloggi non autorizzata dal condominio ne è stata prodotta pratica urbanistica, pertanto nella valutazione del bene sarà considerato il costo della messa in pristino dello stato dei luoghi di cui alla Concessione Edilizia, necessaria ad ottenere la conformità urbanistica.

Pregi:

L'area in cui è ubicato l'immobile è meta turistica perchè caratterizzata dallo spettacolare _____ nel quale sorge il _____ e dal verde dei Monti Picentini

Stato conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato anche se devono effettuarsi dei lavori necessaria a dividerla fisicamente con il sub con il quale è comunicante a mezzo di vano porta aperto al piano secondo

Caratteristiche della zona:

L'immobile si trova nella zona _____ del Comune di _____ (AV), meta di escursioni turistiche

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Nell'immediato, edilizia residenziale

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nel raggio di 600 vi sono tutti i servizi , servizi che sono in funzione principalmente nel periodo invernale e quando è in funzione _____, _____, per raggiungere _____

Stato di possesso:

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero

Regolarità urbanistica

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale realizzato con Concessione Edilizia n. ___ del 02 Luglio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. ___ del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

Alloggio	Autorimessa
spese comuni € 126,81	spese comuni € 25,87
spese ordinarie € 52,64	spese ordinarie € 10,74
scale € 105,10	spese autorimessa € 66,73
Totale € 284,54	Totale € 103,34

Autorimessa

- **Comune di _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 21, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 30, particella 67, sub 74, _____, interno 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 21.00, rendita catastale 39,04 proprietà 1000/1000**

trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di edificio condominiale " _____ "

Pregi:

L'area in cui è ubicato l'immobile è meta turistica perchè caratterizzata dallo spettacolare _____ nel quale sorge il _____ e dal verde dei Monti Picentini

Stato conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare si presenta non in buono stato di conservazione ed è completamente occupata da suppellettili e materiale di risulta

Caratteristiche della zona:

L'immobile si trova nella zona _____ del Comune di _____ (AV), meta di _____

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Nell'immediato, edilizia residenziale

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nel raggio di 600 vi sono tutti i servizi , servizi che sono in funzione principalmente nel periodo invernale e quando è in funzione _____, _____, per raggiungere le _____

Stato di possesso:

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero

Regolarità urbanistica

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale realizzato con Concessione Edilizia n. ___ del 02 Luglio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. ___ del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

Alloggio		Autorimessa	
spese comuni € 126,81		spese comuni € 25,87	
spese ordinarie € 52,64		spese ordinarie € 10,74	
scale € 105,10		spese autorimessa € 66,73	
Totale € 284,54		Totale € 103,34	

VALORE DEL LOTTO N. 1 E' DI 30.000,00 + 10.000,00 per un totale di 40.000,00 (Quarantamila/00).

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. _____, a favore della _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno ____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio ____, repertorio n. _____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio ____ ai nn. ____/____, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre ____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n. _____/____** DEL 16 dicembre ____, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre ____, repertorio nn. _____ a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____ a garanzia di effetto cambiario.

LOTTO N. 2



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Descrizione degli immobili

- **Comune di _____ (AV), via _____, appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo, composto da 2,5 vani catastali, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 30, particella 67, sub 62, via _____, interno 42, piano 2-3, categoria A/2, classe 2, vani 2,5, rendita catastale euro 174,30 proprietà 1000/1000**

Trattasi di alloggio facente parte di fabbricato condominiale denominato " _____", ubicato al piano secondo e terzo, fruibile a mezzo di scala condominiale con ingresso da disimpegno comune al piano secondo e da questo, mediante scala interna, al piano terzo. Attualmente l'ingresso avviene dal sub. 62 anche per il sub 61 atteso che i due subalterni sono stati resi comunicanti a mezzo di apertura al piano secondo tra i due ambienti - salone/pranzo.

Funzionalmente si compone di : piano secondo, costituito da una sala di ingresso destinata a cucina, salone pranzo con affaccio, balcone, su via _____, all'interno della sala giorno è presente un camino, piano terzo, sottotetto, fruibile a mezzo di scala interna costituito da bagno ed una camera. Le finiture sono normali, gli infissi in legno con vetro termico, l'impianto termico, una volta del tipo

condominiale, poi distaccato, al momento non è funzionante a causa della mancanza di caldaia e di allaccio alla rete pubblica. Inoltre, come già relazionato, l'immobile allo stato attuale è comunicante con l'alloggio identificato dal sub 61 a mezzo di apertura al piano secondo tra le due aree giorno, probabilmente al fine di ottenere un ambiente più ampio con dislocazione del vano cucina nel sub in parola che ha comportato:

- la chiusura della porta di ingresso al sub 62, dal lato interno, che è stata coperta con un rivestimento in ceramica

In pratica è stata effettuata una fusione di due alloggi non autorizzata dal condominio ne è stata prodotta pratica urbanistica, pertanto nella valutazione del bene sarà considerato il costo della messa in pristino dello stato dei luoghi di cui alla Concessione Edilizia, necessaria ad ottenere la conformità urbanistica.

Pregi:

L'area in cui è ubicato l'immobile è meta turistica perchè caratterizzata dallo spettacolare _____ nel quale sorge il _____ e dal verde dei Monti Picentini

Stato conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato anche se devono effettuarsi dei lavori necessaria a dividerla fisicamente con il sub 61 con il quale è comunicante a mezzo di vano porta aperto al piano secondo

Caratteristiche della zona:

L'immobile si trova nella zona _____ del Comune di _____ (AV), meta di _____

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Nell'immediato, edilizia residenziale

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nel raggio di 600 vi sono tutti i servizi , servizi che sono in funzione principalmente nel periodo invernale e quando è in _____, _____, per raggiungere le _____

Stato di possesso:

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero

Regolarità urbanistica

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale realizzato con Concessione Edilizia n. ___ del 02 Luglio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. __ del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

Alloggio	Autorimessa
spese comuni € 126,81	spese comuni € 25,87
spese ordinarie € 52,64	spese ordinarie € 10,74
scale € 105,10	spese autorimessa € 66,73
Totale € 284,54	Totale € 103,34

Autorimessa

- **Comune di _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 30, particella 67, sub 79, Contrada _____, interno 61, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76**

trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di edificio condominiale
" _____ "

Pregi:

L'area in cui è ubicato l'immobile è meta turistica perchè caratterizzata dallo spettacolare _____ nel quale sorge il _____ e dal verde dei Monti Picentini

Stato conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare si presenta non in buono stato di conservazione ed è completamente occupata da suppellettili e materiale di risulta

Caratteristiche della zona:

L'immobile si trova nella zona _____ del Comune di _____ (AV), meta di _____

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Nell'immediato, edilizia residenziale

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nel raggio di 600 vi sono tutti i servizi , servizi che sono in funzione principalmente nel periodo invernale e quando è in funzione l'impianto di risalita, seggiovia, per raggiungere le piste da sci

Stato di possesso:

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero

Regolarità urbanistica

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale realizzato con Concessione Edilizia n. ___ del 02 Luglio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. ___ del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominiali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

Alloggio		Autorimessa	
spese comuni	€ 126,81	spese comuni	€ 25,87
spese ordinarie	€ 52,64	spese ordinarie	€ 10,74
scale	€ 105,10	spese autorimessa	€ 66,73
Totale	€ 284,54	Totale	€ 103,34

VALORE DEL LOTTO N. 2 E' DI 30.650,00 + 11.200,00 per un totale di 41.850,00 (Quarantunomilaottococinquanta/00).

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. ____, a favore della _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno ____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio ____, repertorio n. ____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio ____ ai nn. ____/____, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre ____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n. _____/_____ DEL 16 dicembre ____**, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre ____, repertorio nn. ____ a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____ a garanzia di effetto cambiario.

LOTTO N. 3



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Descrizione degli immobili

Autorimessa

- **Comune di _____ (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 23, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 30, particella 67, sub 80, _____, interno 62, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 23.00, rendita catastale 42,76 proprietà 1000/1000**

trattasi di autorimessa ubicata al piano interrato di edificio condominiale
" _____ "

Pregi:

L'area in cui è ubicato l'immobile è meta turistica perchè caratterizzata dallo spettacolare _____ nel quale sorge il _____ e dal verde dei Monti Picentini

Stato conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare si presenta non in buono stato di conservazione ed è completamente occupata da suppellettili e materiale di risulta

Caratteristiche della zona:

L'immobile si trova nella zona _____ del Comune di _____
(AV), meta di _____

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Nell'immediato, edilizia residenziale

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nel raggio di 600 vi sono tutti i servizi , servizi che sono in funzione principalmente nel periodo invernale e quando è in funzione _____, _____, per raggiungere _____

Stato di possesso:

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero

Regolarità urbanistica

Gli immobili fanno parte di fabbricato condominiale realizzato con Concessione Edilizia n. __ del 02 Luglio 1977 e successiva Concessione Edilizia n. __ del 28.08.1981. Collaudo Statico rilasciato dall'ing. _____, Autorizzazione di abitabilità del 21 novembre 1986.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

Alloggio	Autorimessa
spese comuni € 126,81	spese comuni € 25,87
spese ordinarie € 52,64	spese ordinarie € 10,74
scale € 105,10	spese autorimessa € 66,73
Totale € 284,54	Totale € 103,34

VALORE DEL LOTTO N. 3 E' DI € 11.200,00 (Undicimiladuecento/00).

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

Trascrizioni a favore

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. _____, a favore della _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno ____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio ____, repertorio n. _____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio ____ ai nn. ____/____, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre ____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n. _____/_____** DEL 16 dicembre _____, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre _____, repertorio nn. _____ a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____ a garanzia di effetto cambiario.

LOTTO N. 4



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Descrizione degli immobili

Autorimessa

Descrizione degli immobili

- **Comune di _____** (AV), via _____, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 19, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 33, particella 19, sub 52, Contrada

_____, interno 67, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19.00, rendita catastale 35,33 proprietà 1000/1000

Trattasi di autorimessa facente parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " posta al piano interrato, delimitata da porta basculante con accesso da rampa e corsia comune. La luce al piano seminterrato sia per la corsia di manovra che per le autorimesse è condominiale.

Elaborato planimetrico per il fabbricato in parola non è stato depositato e quindi non risulta all'Agenzia del territorio

Pregi:

L'area in cui è ubicato l'immobile è meta turistica perchè caratterizzata dallo spettacolare _____ nel quale sorge il _____ e dal verde dei Monti Picentini

Stato conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione

Caratteristiche della zona:

L'immobile si trova nella zona _____ del Comune di _____ (AV), meta di escursioni turistiche

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Nell'immediato, edilizia residenziale

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nel raggio di 600 vi sono tutti i servizi , servizi che sono in funzione principalmente nel periodo invernale e quando è in _____, _____, per raggiungere _____

Stato di possesso:

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è libero

Regolarità urbanistica

L'immobile è parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " realizzato con Concessione Edilizia n. ___ del 23 Maggio 1975 e successiva Concessione Edilizia n. __ del 20 Luglio 1976. Certificato di Abitabilità del 26 novembre 1981.

Altre informazioni per l'acquirente:

Spese condominiali

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. Salvatore Nigro:

	Autorimessa	
	spese comuni	€ 25,87
	spese ordinarie	€ 10,38
	spese autorimessa	€ 104,30
	Totale	€ 145,70

VALORE DEL LOTTO N. 4 E' DI EURO 9.600,00, Novemilaseicento/00

A seguito di sopralluogo dell'autorimessa in parola il sottoscritto comunicava, a mezzo PEC in data 07.11.2022, al G.E. :

- ***CHE a seguito di riscontri catastali e verifica dell'inquadramento utilizzato per l'accatastamento del condominio _____ con il supporto dell'amm.re geom.***

_____ è risultato che uno dei beni oggetto di esecuzione, locale box al piano seminterrato, della consistenza catastale di metri quadrati 19, riportato nel N.C.E.U. al Foglio n. 33, particella 19, sub 52, _____, interno 67, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19.00, rendita catastale 35,33 proprietà 1000/1000, è chiuso ed occupato dagli eredi di _____;

- **CHE** il sottoscritto, previo comunica al custode giudiziario, al creditore procedente, al debitore, ai creditori iscritti ed agli eredi _____ (_____, _____ e _____ ha effettuato sopralluogo in data 05.11.2022
- **CHE** al sopralluogo effettuato in data 05.11.2022 erano presenti il dr. _____ (custode giudiziario), IL geom. _____ (Amm.re del condominio _____), il geom. _____ (amm.re della _____), l'avv. _____ insieme al legale degli eredi _____, avv. _____;
- **CHE** L'avv. _____ mi rappresentava, come da verbale, che il box contraddistinto dall'int. 67 è nel possesso dei sui assistiti fin dal 1989, secondo gli atti di compravendita del 07.03.1982 e del 12.12.1989, consegnati in copia unitamente ad istanza di sospensione della procedura esecutiva in oggetto, al fine di espletare i necessari accertamenti. Quanto dichiarato dall'avv. _____ in merito al possesso dei Perna, dal 1989, veniva confermato anche dall'amm.re geom. _____;
- **CHE** dagli atti consegnati, con la prima compravendita per notar _____, Rep. _____, racc. _____, registrata in Sant'Angelo dei Lombardi il _____, il dott. _____, quale procuratore della _____ vendeva a _____ nata a _____ il _____ e residente a San _____, via _____, che acquistava, oltre ad alloggio articolato su due livelli, un box autorimessa al piano interrato, numero interno "67" con accesso dalla seconda porta a destra per chi accede al piano dalla rampa carrabile, confinante con terrapieno parcheggio, autorimessa 68 e 66, corsia di accesso, scheda n. 86. **La vendita venne effettuata solo mediante descrizione dei beni, ancora in fase di accatastamento, come risulta dall'atto;**
- **CHE** sempre per atto del notar _____ Rep. _____, racc. 9173, registrato in _____ il 12.12.1989, _____, vendeva ai coniugi

_____, nata a _____ il _____ e _____ nato a _____, domiciliati in _____ alla via _____, i beni di cui al punto precedente, l'alloggio e l'autorimessa oltre ad essere descritti così come nel precedente atto vengono identificati catastalmente – In catasto urbano detti cespiti furono denunciati all'U.T.E. di Avellino il _____ rispettivamente con le schede ____ l'alloggio e 86 il box ed attualmente sono rappresentati al foglio __ del N.C.E.U. di _____, dalle particelle 19/24 piani 2-3, cat. A/2, classe 2, vani 2.5, rendita lire 265 (l'alloggio) **19/50, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita lire 68,00 (il box) CHE** dal certificato notarile del dott. _____ attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, **formalità relative ai soggetti aventi titolarità nel ventennio sugli immobili oggetto di esecuzione**, agli atti della procedura esecutiva in parola, l'autorimessa Foglio __, particella __, sub __, via _____, int. 67, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita catastale euro 35,33 è per 1000/1000 della _____ con sede in _____

- **CHE** si è proceduto ad effettuare accesso ed i rilievi del caso, sia del box, foglio __, p.lla __, sub __, int. 67, occupato dagli eredi _____, sia del box, foglio __, part. __, sub __, int. 65, che si presentava, vuoto, non occupato;

Successivamente gli eredi di _____ hanno depositato opposizione di terzo all'esecuzione con istanza di sospensione della procedura esecutiva, notificata al creditore precedente il 18.01.2023.

La _____, in persona dell'amm.re e legale rappresentante sig. _____ ha rinunciato alla procedura immobiliare in parola relativamente al box al piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 67, della consistenza catastale di mq 19, confinante con area condominiale di manovra, box int. 66, area condominiale esterna e box interno 68, censito in catasto fabbricati di _____ al fg. __, p.lla 19, sub 52, Via _____, Piano S1, int. 67, zona censuaria unica, categoria C/6, classe 2, mq 19, RC. euro 35,33 in data 22.03.2023

Il G.E. con ordinanza del 07/04/2023 ha disposto il prosieguo della procedura con esclusione del box di cui innanzi.

LOTTO N. 5



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Descrizione degli immobili

Locale Commerciale

Descrizione degli immobili

- **Comune di _____ (AV), via _____, locale negozio al piano terra, della consistenza catastale di metri quadrati 116, riportato nel N.C.E.U. del Comune di _____ (AV) al Foglio n. 33, particella 19, sub 3, _____, interno 61, piano T, categoria C/1, classe 2, mq 116, rendita catastale 1.851,19 proprietà 1000/1000**

Trattasi di locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale denominato " _____ " con affaccio da un lato su piazza interna al complesso turistico, dall'altra su area parcheggio condominiale

Pregi:

L'area in cui è ubicato l'immobile è meta turistica perchè caratterizzata dallo spettacolare _____ nel quale sorge il _____ e dal verde dei Monti Picentini

Stato conservativo e manutentivo:

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione

Caratteristiche della zona:

L'immobile si trova nella zona _____ del Comune di _____ (AV), meta di _____

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Nell'immediato, edilizia residenziale

Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:

Nel raggio di 600 vi sono tutti i servizi , servizi che sono in funzione principalmente nel periodo invernale e quando è in _____, _____, per raggiungere _____

Stato di possesso:

L'immobile oggetto di esecuzione attualmente è occupato in parte dagli uffici della _____, parte dal _____ gestito dall'amm.re geom. _____, entrambi senza titolo

Regolarità urbanistica

L'immobile è parte di fabbricato condominiale denominato " _____ " realizzato con Concessione Edilizia n. ___ del 23 Maggio 1975 e successiva Concessione Edilizia n. ___ del 20 Luglio 1976. Certificato di Abitabilità del 26 novembre 1981. Allo Stato attuale è diviso in due locali parte destinata a _____ gestito dall'amm.re geom. _____, parte ad uffici della _____

Altre informazioni per l'acquirente:**Spese condominiali**

Le spese condominiali sono in regola ed in generale sono così determinate per l'anno 2021 come fornite dall'amm.re geom. _____:

	Negozio	
	spese porticato	€ 214,14
	spese ordinarie	€ 498,04
	Totale	€ 712,28

**VALORE DEL LOTTO N. 5 E' DI € 67.800,00
(Sessantasettemilaottocento/00).**

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:**Trascrizioni a favore**

- **Trascrizione** nn. ___/___ del 15 giugno ____, atto di conferimento in società per notar _____ dell'11 maggio ____, repertorio n. _____, a

favore della _____ con sede in _____ e contro la società
_____ con sede in _____

Trascrizioni contro

- **Trascrizione** nn. ____/____ del 16 giugno _____, ordinanza di sequestro conservativo del 19 maggio _____, repertorio n. _____, Corte di Appello di Napoli, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____. Tale formalità è annotata in data 2 febbraio _____ ai nn. ____/____, di Sentenza di condanna esecutiva del 3 dicembre _____, a margine del detto sequestro conservativo, a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____

Iscrizioni Contro

- **iscrizione n.** ____/____ DEL 16 dicembre _____, ipoteca volontaria per euro 200.000,00 nascente da scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio _____ in data 1 dicembre _____, repertorio nn. _____ a favore della società _____ con sede in _____ e contro la società _____ con sede in _____ a garanzia di effetto cambiario.

Il valore dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare 9/2022 è dato dalla somma del lotto n. 1 € 40.000,00 + lotto n. 2 € 41.850,00 + lotto n. 3 € 11.200,00 + lotto n. 5 € 67.800,00 per un importo totale di € 160.850,00 (Centosettantamilaottocentocinquanta/00

- Lotto n.1 – Appartamento Fg. 30, p.IIa 67, sub 61 – Autorimessa Fg. 30, p.IIa 67, sub 74
- Lotto n. 2 - Appartamento Fg. 30, p.IIa 67, sub 62 – Autorimessa Fg. 30, p.IIa 67, sub 79
- Lotto n. 3 - Autorimessa Fg. 30, p.IIa 67, sub 80
- Lotto n. 4 Rinuncia del creditore precedente
- Lotto n. 5 – Locale Commerciale Fg. 33, p.IIa 19, sub 3

IL CTU

Arch. Carmine De Vita