

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

**Tribunale di Avellino**

**G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso**

**Oggetto:** Consulenza Tecnica di Ufficio nella procedura di Esecuzione  
Immobiliare

tra

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_



**RELAZIONE SINTETICA OSCURATA**

**Rif. N.R.G.E** \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Il Tecnico

Arch.Carmine De Vita

**BENI IN \_\_\_\_\_ (AV)**

**LOTTO UNICO**

**Identificazione dei beni oggetto di vendita:**

I beni oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di \_\_\_\_\_ (AV) parte alla Via \_\_\_\_\_, parte alla Via \_\_\_\_\_:

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 3, natura A/4, vani 5,5, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 355,06
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 7, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 8, natura A/4, vani 6, \_\_\_\_\_, piano T-2, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 98, natura T, are 01.95, Rd € 1,01, RA € 0,81
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 2, area urbana, consistenza 319 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 20, area urbana, consistenza 20 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 17, area urbana, consistenza 342 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 18, area urbana, consistenza 976 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 21, area urbana, consistenza 3066 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T

<b>Descrizione sommaria dei beni:</b>
---------------------------------------

**A. Descrizione degli immobili alla Via**

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 3, natura A/4, vani 5,5, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 355,06
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 7, natura A/4, vani 6, Via \_\_\_\_\_, piano T1, proprietà 1/1, rendita € 387,34
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.E.U., abitazione in catasto fabbricati al foglio n. \_\_, p.lla 96, sub 8, natura A/4, vani 6, \_\_\_\_\_, piano T-2, proprietà 1/1, rendita € 387,34



Gli immobili oggetto di esecuzione fanno parte di edificio a corte identificato catastalmente al foglio n. \_\_, particella 96, oggetto di intervento di adeguamento strutturale ed opere di finitura interne ed esterne che hanno trasformato l'impianto volumetrico dello stesso da due a tre livelli.

Strutturalmente l'edificio è realizzato in muratura di tufo con orizzontamenti in latero cemento. Allo stato attuale l'edificio è in fase di costruzione è ultimato nella sola parte strutturale restano da effettuare:

- a. impianti, idrico, elettrico e termico
- b. colonne fognarie
- c. allacci, idrico, fognario ed elettrico
- d. intonaci, interni ed esterni
- e. pavimenti e rivestimenti
- f. rivestimento scala interna
- g. ascensore
- h. finestre e balconi
- i. porte interne
- j. portoncini di ingresso

### Pregi

L'area in cui sorge l'immobile è periferica al centro urbano di \_\_\_\_\_ (AV).

**Stato conservativo e manutentivo**

L'edificio è un cantiere abbandonato

**Caratteristiche della zona:**

L'immobile si trova nella parte alta del Comune di \_\_\_\_\_

**Caratteristiche delle zone limitrofe:**

Nell'immediato, edilizia residenziale

**Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:**

Nel raggio di 600 non vi sono servizi primari e secondari

**Stato di possesso:**

L'immobile oggetto di esecuzione è in fase di realizzazione, completo solo nella parte strutturale, libero e nella disponibilità dell'esecutato.

**Regolarità urbanistica**

L'immobile identificato catastalmente al foglio n. \_\_, p.la 96, sub 3,7 e 8 è stato realizzato in data anteriore al 1967, poi oggetto di intervento di adeguamento strutturale ed opere interne ed esterne, giusto Permesso di Costruire n. \_\_/\_\_, rilasciato il \_\_\_\_\_, variante n. \_\_/\_\_ in data \_\_\_\_\_, recupero del sottotetto ai sensi della legge regionale n. 15 del 2001, Permesso di Costruire in Sanatoria n. 74/09 del 16.11.200, che ha determinato la realizzazione di abbaini e di un terzo livello.

Dai grafici progettuali e dalla relazione accompagnatoria si evince che l'impianto planimetrico dell'immobile è differente da quello denunciato in catasto.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

-Spese fisse annue;(non disponibili)

**VALORE DEGLI IMMOBILI 305.000,00 €, (Trecentocinquemila/00) valore epurato già delle spese necessarie all'aggiornamento catastale**

**B. Descrizione degli immobili alla Via**

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV),** N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 98, natura T, are 01.95, Rd € 1,01, RA € 0,81

trattasi di lotto di terreno ubicato nella parte posteriore dell'immobile della superficie di mq 195

**Pregi**

L'area in cui sorge l'immobile è periferica al centro urbano di \_\_\_\_\_  
(AV)

**Stato conservativo e manutentivo:**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava coltivato, ma nel merito nessuna informazione veniva data dal sig. \_\_\_\_\_

**Caratteristiche della zona:**

L'immobile si trova nella parte periferica dell'urbano di \_\_\_\_\_

**Caratteristiche delle zone limitrofe:**

Nell'immediato, edilizia residenziale

**Principali servizi offerti nel raggio di 600 m:**

Nel raggio di 600 non vi sono servizi primari e secondari ,

**Stato di possesso:**

l'immobile è nel possesso dell'esecutato

**VALORE DELL'IMMOBILE 5.850,00 € Cinquemilaottocentocinquanta/00**

**C. Descrizione degli immobili ubicati alla Via**

- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 2, area urbana, consistenza 319 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 20, area urbana, consistenza 20 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 17, area urbana, consistenza 342 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 18, area urbana, consistenza 976 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T
- **Comune di \_\_\_\_\_ (AV)**, N.C.T. foglio n. \_\_, p.lla 868, sub 21, area urbana, consistenza 3066 mq, proprietà 1/1, Via \_\_\_\_\_, T

Trattasi di aree urbane, strade di accesso, aree di parcheggio a fabbricati oggetto di lottizzazione tranne per parte della particella individuata con il sub 21, area libera, terreno ricadente nell'area di vincolo cimiteriale.

La \_\_\_\_\_ ha stipulato convenzione per la lottizzazione a scopo edificatorio Rep. n. \_\_ del \_\_\_\_\_ il Comune di \_\_\_\_\_, rappresentato dal dott. \_\_\_\_\_ con la quale il lottizzante in relazione al disposto di cui al Titolo III

– strumentazione esecutiva – Capo III – piani di lottizzazione convenzionata (art. 8 legge 6/8/765) della legge Regione Campania del 20.03.1982, n. 14, si obbligava per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere di urbanizzazione primaria, indicate nella tavola standards urbanistici allegata alla lottizzazione con apposito retino e della superficie complessiva di mq 1378, precisamente 386 mq area destinata a parcheggio, mq 582 aree a verde attrezzato, mq 410 aree destinate a viabilità interna.

Dalla dimostrazione grafica dei subalterni



si nota come i subalterni oggetto di pignoramento coincidano con la viabilità interna, aree attrezzate e parcheggi. Il sub 21, che in parte è inserito nel progetto, aree attrezzate, e che non è stato ultimato dovrebbe essere frazionato ed epurato di tale superficie, ma la superficie in parola ricade nel perimetro di vincolo cimiteriale. Per quanto esposto e riscontrato in sede di verifica dei documenti tecnico/amministrativi presso l'UTC del Comune di \_\_\_\_\_ si ritiene non procedere alla valutazioni di tali aree perché oggetto di Convenzione e cessione volontaria a patrimonio del Comune di \_\_\_\_\_.



In merito agli immobili oggetto di esecuzione deve tenersi conto che sugli stessi gravano:

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

**Iscrizione** nn. nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del \_\_\_\_\_, notaio \_\_\_\_\_ di Nusco, rep. \_\_\_\_\_, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_), a carico di \_\_\_\_\_. con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio \_\_\_\_ e sulla p.lla \_\_ del foglio \_\_\_\_ in C.d.T. Capitale € \_\_\_\_\_ - Ipoteca € \_\_\_\_\_, durata anni 15

**Iscrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del 17/05/2016 ipoteca conc amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo con atto emesso da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ (domicilio ipotecario eletto in Avellino - Via \_\_\_\_\_. A carico di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ sulle p.lle 96/83-7-8 del foglio n. \_\_\_\_ e sulla particella \_\_ del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.T Capitale € \_\_\_\_\_ - Ipoteca € \_\_\_\_\_ NB la formalità grava anche su altri immobili;

**rascrizione** nn. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_ a carico di Soc. \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, sulle p.lle 96/3-7-8 del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.T \_\_\_\_/2-17-18-20-21 del foglio n. \_\_\_\_ in C.d.F.

**Valore complessivo del LOTTO**

A - 305.000,00 € + B 5.850,00 € = 310.850,00 €

**VALORE FINALE 310.850,00 €**

IL CTU

Arch. Carmine De Vita