

**ALLEGATO NR. 13a**



**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 \*\*\*\*\*

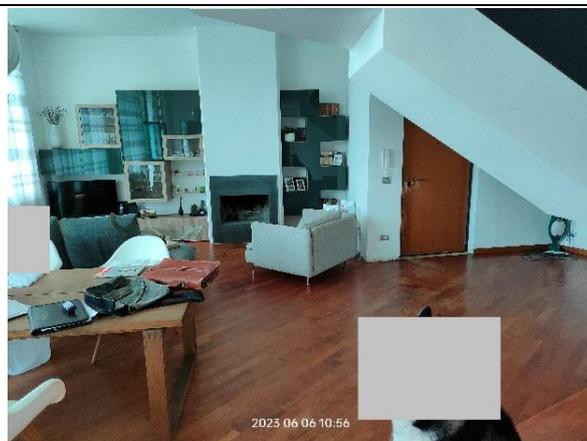
**SCHEDA  
SINTETICA**  
*- lotto nr. 1-*

*al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 - sub 3-4-8 (lotto nr. 1)- abitazione-*

## BENE IN AVELLINO - LOTTO NR. 1 - RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto intero edificio lungo via Vallone dei Lupi



Soggiorno

### Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Trattasi di un appartamento sito in via Camillo Renzi nr 32, posto al piano primo e secondo, ricadente all'interno 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 253,50, composta da 14,5 vani catastali.

#### Censita al N.C.E.U.:

foglio 12 particella 142 sub 3 - Cat. A/10 - classe 2 - vani 5 – sup. cat. mq 69 - rendita euro 1420,26;

sub 4 - Cat. A/10 - classe 2 – vani 5,5 – sup cat. mq 81 - rendita euro 1562,28;

sub 8 - Cat. A/2 - classe 7 – vani 4 – sup cat. mq 98 - rendita euro 413,17;

**Confini:** da nord in senso antiorario: Al piano primo a nord/ovest e sud/ovest con vano scala condominiale e sub 5, nord/est e a sud/est con area esterna, al piano secondo nord/ovest col sub 7 a sud/ovest con sub 9 a nord/est e sud/est con area esterna.

### Descrizione sommaria del bene:

Appartamento si compone di due livelli, al piano primo trovasi la zona giorno al piano secondo la zona notte. Avente una superficie utile calpestabile di 194,24 mq e accessoria di 53,73 mq (balconi).

#### Pregi:

Buona illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne di alta qualità, la pavimentazione interna è in parquet escluso nei wc nella lavanderia ed in corrispondenza del lavello cucina, sono presenti e funzionanti tutti gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento composto da caldaia murale e radiatori in alluminio nella zona notte ed impianto a pavimento zona giorno, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla stessa caldaia, infissi sono in alluminio preverniciato con vetro camera.

#### Stato conservativo e manutentivo:

L'appartamento è in perfette 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 titulo***, ovvero senza contratto di locazione o simili, dalla sig.ra \*\*\*\*\* col suo nucleo familiare. Risulta un provvedimento di giudiziale di assegnazione casa coniugale, non efficace, in quanto non trascritto tra l'altro l'immobile oggetto di assegnazione mai è stato intestato al coniuge, il quale era solo uno dei soci della società che realizzò l'immobile.

### 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 Ingiuntivo 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 Ingiuntivo 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 Ingiuntivo 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.

### Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

Si sono riscontrate delle difformità "sanabili"- *realizzazione di un appartamento al piano primo in luogo di un locale commerciale e fusione con l'appartamento al piano secondo;*

- Accertamento di conformità Catastale: *gli immobili sono immessi in mappa ma è necessario procedere alla variazione catastale con fusione dei sub 3-4-8 per la creazione di un'unica unità abitativa;*

Costi previsti per la conformità Tecnico-Urbanistica: € **15.000** *comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori e tecnici.*

- Costi previsti per conformità Catastale: € **600** *comprensivi di spese tecniche e tributi catastali.*

**Altre informazioni per l'acquirente:**

- Spese fisse annue: non risultano

- Spese condominiali: non risultano

**Precedenti proprietari nel ventennio:**

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

€ 3,5 €/mq per mese, per un totale di euro 887 € mensili (diconsi ottocentottantasette €/mensili).

**Valore complessivo dell'immobile:**

Il valore di mercato stimato dell'immobile (**quota pignorata 1000/1000**) ivi compreso tutti i diritti è pari ad € **339.370** (diconsi trecentotrentanovemilatrecentosettanta,00 euro) .

Avellino, 30/09/2024

L'esperto

