

**ALLEGATO NR. 13d**



**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. 4-**

*al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 - sub 11-12 (lotto nr. 4) - locale commerciale -*

**BENE IN AVELLINO**  
**- LOTTO NR. 4 –**  
**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 nrr. 34-36, 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 158,00.

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

foglio 12 particella 142 sub 12 - Cat. C/1 - classe 5 – cons. 125 mq – sup. cat. mq 137 - rendita euro 1265,32;  
sub 11 - Cat. C/2 - classe 7 – cons. 140 mq – sup. cat. mq 165 - rendita euro 180,76.

**Confini:** da nord in senso antiorario: a nord/ovest con area scoperta condominiale, a sud/ovest con vano scala condominiale e sub 13, a sud/est con strada pubblica, a nord/est con particella 195.

**Descrizione sommaria del bene:**

Il locale commerciale ha una superficie utile calpestabile di 120,10 mq, oltre ad un deposito di mq 133 non legittimato urbanisticamente (*da demolire*) ed un'area scoperta di mq 117,00.

**Pregi:**

Buona illuminazione naturale degli ambienti e doppia 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 buone 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 conduce un'attività commerciale per forniture materiali edili. \*\*\*\*\*in uno con i \*\*\*\*\* erano gli unici soci della \*\*\*\*\* società che realizzò il fabbricato oggetto della presente.

### 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;
- 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 133 mq 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: € 12.500 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:**

<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>
	Avellino	29/12/1990	16340	14056	
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	
dal 24/07/2015 ad oggi	*****	<i>Atto di trasformazione Società</i>			
		<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:**

€ 4,1 €/mq per mese, per un totale di euro 648 € mensili (diconsi seicentoquarantotto €/mensili).

**Valore complessivo dell'immobile:**

Il valore di mercato stimato dell'immobile (**quota pignorata 1000/1000**) ivi compreso tutti i diritti è pari ad € **160.700** (diconsi centosessantamila settecento,00 euro) .

Avellino, 30/09/2024

L'esperto

