

ALLEGATO NR. 13b



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. 2-

al N.C.E.U. al foglio 12 particella 142 - sub 5 (lotto nr. 2)- ufficio-

BENE IN AVELLINO
- LOTTO NR. 2 –
RILIEVO FOTOGRAFICO



Prospetto intero edificio lungo via Vallone dei Lupi



Corridoio

Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Trattasi di un ufficio sito in via Camillo Renzi nr 32, posto al piano primo 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 82,00, composta da 4 vani catastali.

Censita al N.C.E.U.:

folio 12 particella 142 sub 5 - Cat. A/10 - classe 2 - vani 4 – sup. cat. mq 83 - rendita euro 1136,21.

Confini: da nord in senso antiorario: a nord/ovest col sub 6, a sud/est e sud/ovest con area esterna, a nord/est con sub 4 e vano scala condominiale.

Descrizione sommaria del bene:

L'ufficio ha una superficie utile calpestabile di 70,70 mq, non dotato di altre superfici accessorie.

Pregi:

Buona illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne normali, la pavimentazione interna è ceramica, pareti in tavole forate intonacate, radiatori in alluminio, gli infissi sono in alluminio preverniciato con vetro camera.

Stato conservativo e manutentivo:

L'ufficio necessita di un intervento di manutenzione, revisione dell'impianto elettrico, sono da installare la caldaia murale e le apparecchiature dei servizi igienico-sanitari e necessario un intervento di tinteggiatura delle pareti e dei soffitti. 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

Libero

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 ufficio ove era previsto un locale commerciale.*

- Accertamento di conformità Catastale: *regolarmente censito al N.C.E.U.*
- Costi previsti per la conformità Tecnico-Urbanistica: *€ 7.500 comprensivi di costi per i certificati, oneri comunali concessori e tecnici.*
- Costi previsti per conformità Catastale: *non sono previsti costi.*

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:

€ 3,9 €/mq per mese, per un totale di euro 320 € mensili (diconsi trecentoventi €/mensili).

Valore complessivo dell'immobile:

Il valore di mercato stimato dell'immobile (**quota pignorata 1000/1000**) ivi compreso tutti i diritti è pari ad € **82.700** (diconsi ottantaduemilasettecento,00 euro) .

Avellino, 30/09/2024

L'esperto