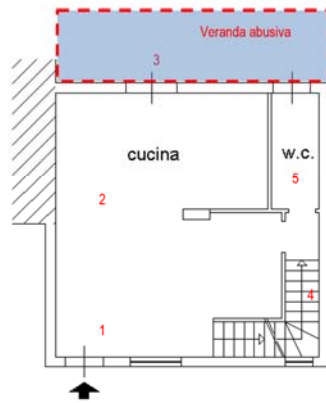


Beni in Montoro(AV), Via Fraccopaldo snc

LOTTO DUE



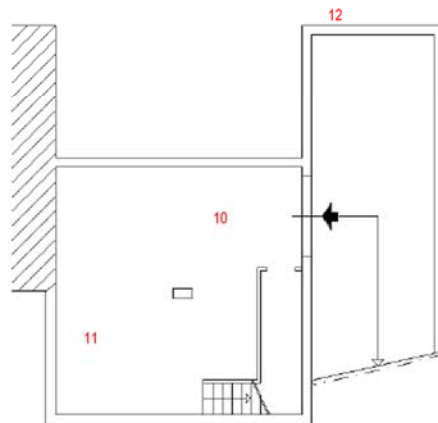
Piano Terra



Piano Primo



Piano Seminterrato



Identificazione dei beni oggetto di vendita e descrizione:

Piena Proprietà su :

1. Appartamento duplex in villino in consistenza di 5 vani catastali, della superficie commerciale di 138 m² con garage a piano seminterrato di 58 mq commerciali circa più giardino e spazi esterni pavimentati [*superficie ornamentale*] di 360 m².

In CF foglio 14 particella 866 (già particella ai terreni mappale 855) subalterni 4 – 5 – 6 come segue:

- foglio 14, particella 866 sub 4, VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1-T, bene comune non censibile
- foglio 14, particella 866 sub 5, VIA RISPETTINA n. SNC Piano T-1, categoria A02, classe 01, consistenza 5 vani, rendita R.Euro:284,05
- foglio 14, particella 866 sub 6, VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1, categoria C06, classe 01, consistenza 58 mq, rendita R.Euro: 92,86

Confini: in senso antiorario partendo da Nord] - Coordinate geografiche N-E del sito

in riferimento all'estratto di mappa wegis, ovvero in riferimento al mappale 866 del foglio 14:

Foglio 14, Mappali 868 [Via Rispettina], 866 [relativamente ai sub 1 – 2 – 3], mappali 865, 550;

Coordinate del sito: 40°49'24.40"N 14°48'43.22"E

TABELLA SINOTTICA DELLE CONSISTENZE – C.F. superficie commerciale

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Commerciale
14	866	4	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1-T		Bene comune non Censibile GIARDINO e spazi esterni pavimentati		360	22,65
14	866	5	VIA RISPETTINA n. SNC Piano T-1		A02	1	138	138
14	866	6	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1		C06	1	58	34,8
Totale Parziale								195,45

Caratteristiche generali e specifiche del compendio

Pregi e non: buona esposizione sull'asse eliotermico discreta riferita al fabbricato;

Stato conservativo e manutentivo del bene : **discreto**

Caratteristiche della zona: semicentrale;

caratteristiche delle zone limitrofe: sito posizionato entro 500 m in linea d'aria dal centro urbano di Montoro;

Principali servizi offerti nel raggio di 3000 m: farmacie, centri commerciali e negozi al dettaglio, banche, ristoranti, scuole materne, elementari, medie, centri sportivi e ricreativi.

Proprietà:



Stato di possesso

Occupato giusto contratto di locazione [dati conduttore omessi]

Vincoli ed oneri giuridici:

Convenzioni: nessuna

Elenco sintetico delle Formalità sul cespite in ordine cronologico*: [come da certificazione notarile]

1	ANNOVAZIONE del 25/09/2008 - Registro Particolare 1755 Registro Generale 22563 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 23132/8139 del 03/07/2008 ANNOVAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2682 del 2006
2	ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 707 Registro Generale 8598 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1370 del 20/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 83 del 22/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	TRASCRIZIONE del 21/06/2017 - Registro Particolare 8146 Registro Generale 9679 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1819/2017 del 18/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 733 del 10/05/2019 (CANCELLAZIONE)
4	ISCRIZIONE del 18/10/2021 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 17309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1708 del 16/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 124 del 11/02/2022
5	ISCRIZIONE del 11/02/2022 - Registro Particolare 124 Registro Generale 2218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3868 del 20/01/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1171 del 2021
6	TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 18372 Registro Generale 21668 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 5713 del 26/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

***Nota:** l'elenco sintetico delle formalità su indicate è inerente agli identificativi catastali rapportati all'attualità, intesi come foglio particella e subalterni, derivanti da denuncia censuaria ed assegnati dal sistema post edificazione. Si precisa che per la particella originaria ai terreni su cui i cespiti sono stati costruiti, identificata al foglio 14, mappale 855 vale il seguente elenco delle formalità:

1	ISCRIZIONE del 17/07/2006 - Registro Particolare 2682 Registro Generale 14403 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 19440/6050 del 13/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1753 del 25/09/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)
---	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 - Annotazione n. 1754 del 25/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3 - Annotazione n. 1755 del 25/09/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4 - Annotazione n. 1076 del 23/10/2015 (SURROGAZIONE DI QUOTA FRAZIONATA AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER D.LGS 385/93)
5 - Comunicazione n. 173 del 23/02/2024 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/02/2024.
Cancellazione parziale eseguita in data 11/03/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
Immobili attuali

2 ISCRIZIONE del 11/07/2007 - Registro Particolare 3672 Registro Generale 14865
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 146601/71 del 26/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1988 del 29/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

REGOLARITÀ EDILIZIA DEL COMPENDIO

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia: **difformità rilevate: veranda a piano terra della superficie di 18 metri quadri commerciali;**
- Accertamento di conformità Catastale: **nessuna difformità [il volume della veranda è non riportato nei grafici della scheda catastale];**
- Costi previsti per la regolarizzazione edilizia e catastale: **intesi come progettazione , direzione lavori, variazione catastale, certificati di rispondenza tecnica/ conformità impianti: circa 9.000,00€;**

Titoli abilitativi edilizi rilasciati: **presunti**

- Concessione edilizia n.1208 del 13/11/2002;
- Permesso di costruire n.62 del 16 dicembre 2005;
- Trasferimento di permesso di costruire n°641 del 11/01/2006;
- Denuncia Inizio Attività del 11/08/2006;

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: **non disponibili**
- Spese condominiali: **non disponibili**
- Spese condominiali scadute e insolute: **non esistenti**
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: **non esistenti**

Valore di mercato dei beni staggiti e canone di locazione

Lotto 2: piena proprietà												
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Commerciale	€/mq x mese	Valore locazione	€/mq	valore
14	866	4	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1-T		Bene comune non Censibile		360	22,65	2,80 €	63,42 €	760,00 €	17.214,00 €
14	866	5	VIA RISPETTINA n. SNC Piano T-1		A02	1	138	138	2,80 €	386,40 €	760,00 €	104.880,00 €
14	866	6	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1		C06	1	58	34,8	2,80 €	97,44 €	510,00 €	17.748,00 €
Totale Parziale								195,45		547,26 €		139.842,00 €
Oneri abbattimento veranda							18	18			500,00 €	- 9.000,00 €
Totale												130.842,00 €

Totale Valore Lotto 2 [in cifra tonda]: 131.000,00€ [diconsi centotrenttunomila/00 Euro]

Riduzione di valore lotto causa incertezza dei titoli abilitativi edilizi rilasciati e della conseguente conformità tra assentito e realizzato: **20%** → Valore ridotto: **104.800,00 €** [diconsi centoquattromilaottocento]

Canone di locazione mensile Lotto 2 [in cifra tonda]: 547,00 €/mese.

L'Esperto
dott.ing. Gianpaolo Aucone

