

# TRIBUNALE AVELLINO

## Sezione Civile

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO	R.g.esec. : 17/2020
-------------------------------	------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>Promossa da:</i> XXXXXXXXXXXX	<i>Contro:</i> XXXXXXXXXXXX

LOTTO N.4  
PROPRIETÀ PER 1/4 DI DIRITTI ABITAZIONE  
NEL COMUNE DI SAN POTITO ULTRA  
Vico Carpati n.1 e n.16  
NCEU Foglio 3 Particella 370 Subalterni 2



## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

**LOTTO N° 4** La vendita interessa i diritti per  $\frac{1}{4}$  di una abitazione al Vico Carpati Lungo Via Capocasale già Corso Umberto nel Comune di San Potito Ultra.

**In catasto:** nel NCEU Fg.3 Part.370 Sub.2 Cat.A4 (Abitazione di tipo popolare), Consistenza 7vani, Classe 3, Piano T-1-2 Rendita €271,14.

**Confini:** Il fabbricato confina a Nord con strada comunale Capocasale, a Est con proprietà particella 191, a Sud con corte comune e subalterno 4, a Ovest con corte comune.

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

L'immobile fa parte di una articolata costruzione inserita nella cortina edilizia di via Capocasale nel tessuto urbano del piccolo centro, in un'area a vocazione residenziale. Il fabbricato ricostruito alla fine degli anni ottanta con una struttura portante in conglomerato, su tre livelli, con diverse unità abitative e depositi, tutte con accesso indipendente. L'abitazione in oggetto è accessibile da un ingresso, collocato sul sottopasso per la corte interna della costruzione, con il portone che apre su un corpo scala a rampa unica verso il primo livello della abitazione, e quindi sul grande salone pranzo caratterizzato da ampio camino ad angolo, con finestra sulla facciata principale e porta finestra sul balconcino sulla corte interna e dalla scala a giorno verso il piano secondo. Dal salone si accede alla ampia cucina e al bagno. La scala interna apre su un salottino, ben illuminato grazie ad ampia finestra e su un piccolo disimpegno lungo il quale si distribuiscono tre camere da letto e un bagno. Completa l'abitazione una piccola cantina al piano terra con accesso dal sottopasso, di forma regolare priva di aperture.

L'esposizione e la luminosità sono discrete la costruzione gode di un doppio affaccio sul lato Nord e Sud, gli ambienti sono ben dimensionati di forma regolare con adeguati livelli di illuminazione e aerazione, con una buona distribuzione planimetrica con una zona giorno con salone e cucina e bagno al piano primo e una zona notte con tre camere da letto e un bagno al piano secondo.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo, tutte le utenze idriche elettriche e metano sono momentaneamente sospese.

L'appartamento presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in pvc con persiane esterne. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

**Dati metrici:**

SUBALTERNI	PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR Abitazione	Balconi
N.2	Terra	Deposito	mq		14,10	
	Primo	Salone	mq	57,50		2,00
		Cucina	mq	32,00		
		Bagno 1	mq	6,40		
		Corpo scala	mq	9,30		
	Sottotetto	Salotto	mq	19,10		2,60
		Disimpegno	mq	5,30		
		Letto 1	mq	23,00		
		Bagno 2	mq	9,10		
		Letto 2	mq	20,60		
		Letto 3	mq	20,20		2,60
<b>RIEPILOGO</b>		<b>mq</b>		<b>202,50</b>	<b>14,10</b>	<b>7,20</b>

**Pregi:** l'immobile è collocato in pieno centro del piccolo comune all'interno di una costruzione ricostruito con una struttura adeguata alle nuove normative sismiche, gli ambienti sono ben dimensionati di forma regolare con adeguati livelli di illuminazione e aerazione, con una buona distribuzione planimetrica con una zona giorno con salone e cucina e bagno al piano primo e una zona notte con tre camere da letto e un bagno al piano secondo.

**Stato conservativo e manutentivo:** la costruzione presenta mediocri finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in legno ed infissi esterni in pvc con persiane esterne.

**Caratteristiche della zona:** l'immobile è collocato in pieno centro, in un'area completamente urbanizzata e facilmente accessibile.

<b>STATO DI POSSESSO</b>
--------------------------

Al momento del sopralluogo, gli immobili sono nella disponibilità dei comproprietari:

- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx;
- ¼ di xxxxxxxxxxxx.

<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b>
--

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale:* NESSUNA

*Atti di asservimento urbanistico:* NESSUNA

*Altre limitazione d'uso:* NESSUNA

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Sugli immobili sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca Giudiziale a seguito di condanna a favore di xxxxxxxxxxxx iscritta il 01.10.2012 R.Gen.16527 R.Part.1025.
- Decreto ingiuntivo a favore di xxxxxxxxxxxx trascritto il 21.01.2020 R.Gen.1935 R.Part.1618

## ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

*Accertamento di conformità Urbanistico edilizia:* CONFORME

*Accertamento di conformità Catastale:* CONFORME

*Costi previsti conformità urbanistica e catastale:* NESSUNA

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

*Spese fisse mensili:* NESSUNA

*Spese condominiali annue:* NESSUNA

*Spese condominiali scadute e insolute:* NESSUNA

*Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza:* NESSUNA

## PRECEDENTI PROPRIETARI

Gli immobili sono stati:

- dal 30.12.1996 al 15.06.1999 di xxxxxxxxxxxx;
- Dal 28.05.2009 al 15.06.1999 l'immobile è stato per:
  - 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
  - 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
  - 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
  - 1500/12000 di xxxxxxxxxxxx;
  - 3000/1200 di xxxxxxxxxxxx
- Dal 28.05.2009 a tutt'oggi per:
  - ¼ di xxxxxxxxxxxx;
  - ¼ di xxxxxxxxxxxx;
  - ¼ di xxxxxxxxxxxx;
  - ¼ di xxxxxxxxxxxx.

## PRATICHE EDLIZIE

*Autorizzazioni:* Assegnazione di contributo n.75 del 18.08.1997,  
Assegnazione di contributo n.75bis del 03.12.1987  
Assegnazione di contributo 75ter del 27.03.1990.

*Denuncia dei calcoli strutturali:* N.110705 del 27.05.1988

*Relazione a strutture ultimate:* NON DEPOSITATA

*Collaudo statico:* NON DEPOSITATO

*Certificati impianti (Ex 46/90):* NON PRESENTI

*Certificato di regolare esecuzione:* NON PRESENTE

*Certificato di agibilità:* NON PRESENTE

*Attestato di Qualificazione Energetica:* NON PRESENTE

## VALORE COMPLESSIVO

L'immobile nel comune di San Potito Ultra (AV), è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €109.899,65 poiché la vendita interessa i diritti per  $\frac{1}{4}$  dell'intera proprietà avremo  $\text{€}109.899,65 / 4 = \text{€}27.474,91$  che arrotondato è pari a **€27.500,00**.

C. T. U.  
ARCH. MICHELE FOLLO

