

Beni in NUSCO AV

LOTTO n. 1



Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Il lotto n°1 è costituito da due fabbricati con tre u.i.u:

1. Fabbricato fronte strada comunale con rifiniture medie, ubicata nel comune di Nusco alla Contrada Leone ; superficie commerciale complessiva di **mq 281**. Composto da due u.i.u; **In catasto** foglio 28, pll.e : - 911/2, composta da 9 vani più accessori, cat A/2 di classe1, rendita € 557,77 ; part.lla 911/3, superficie netta di mq 66,75, consistenza 59mq, rendita € 137,12, cat C/6;



Fabbricato D - part.lla 911/4

2. Fabbricato in lamiera grecata, superficie lorda di 240mq; in catasto F.28 part.lla 911/4; cat. C/2 , consistenza 202mq; rendita catastale € 333,84.

legati ad una corte comune su cui insistono anche gli altri fabbricati del lotto n°2, identificata con la particella n°911 di mq 1780 al netto dei fabbricati.

Confini: da nord in senso antiorario e come da estratto di mappa : p.lle 893-912, 407, Strada Comunale.

Descrizione sommaria del bene:

1. Fabbricato part.lla 911/2-3:edificato su 2 livelli fuoriterra senza seminterrato, con copertura a padiglione, con una superficie utile totale di 148,80 mq e accessoria diretta di 50,90mq superficie accessoria indiretta comunicante di 18mq(sottotetto di mq 145 lordi); locale cat. C/6, superficie netta 57,10mq; annessa corte comune con altri fabbricati di superficie complessiva pari a 1.780 mq; Servito dalle reti pubbliche elettrica e idrica; utilizzo fossa biologica per gli scarichi; Riscaldamento autonomo a legna con termocamino e a gas con approvvigionamento tramite “bombolone” posizionato all’esterno condiviso con altro fabbricato.
2. Fabbricato in lamiera grecata e struttura in ferro, composto da due locali contigui, rispettivamente di 156mq e 70mq di superficie netta; l’altezza è pari a 5,20m all’imposta della copertura a capanna con capriate in ferro; è adiacente, su un lato, all’altro fabbricato; è

accessibile dalla strada comunale tramite una strada sterrata, laterale al primo fabbricato. Dotato di quattro accessi, 2 carrabili e due pedonali.

Pregi:

1. Fabbricato part.IIa 911/2-3: Ottima esposizione sull'asse eliotermico, ottima illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne ed esterne medie; infissi a taglio termico con vetro-camera; portoni e infissi esterni in pvc bianchi con persiane marroni; porte interne in legno con invetriate; intonaci al civile; rivestimenti e pavimenti interni in ceramica di media qualità; pareti esterne intonacate e pitturate; corte comune parzialmente asfaltata;
2. Fabbricato part.IIa 911/4: Manufatto in lamiera grecata, ampio, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico, accessibile da strada sterrata, condizioni discrete.

Stato conservativo e manutentivo:

1. Fabbricato part.IIa 911/2-3: Buono, ristrutturato negli ultimi 20 anni.
2. Fabbricato part.IIa 911/4: Costruito negli anni '80, ancora funzionale.

Caratteristiche della zona:

Periferica-Rurale con vari insediamenti residenziali, distante 2km dal centro, a traffico contenuto, collegamento con il centro tramite strada comunale asfaltata; prossima all SS7 Ofantina.

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Rurali con insediamenti residenziali sparsi

Stato di possesso

1. Fabbricato part.IIa 911/ 2-3 occupato dal sig. omissis ato e famiglia in qualità di comproprietario al 50% con il sig. omissis, anch'esso proprietario al 50%
2. Fabbricato part.IIa 911/4: utilizzato dai comproprietari

Proprietà

omissis e omissis, ognuno per 500/1000

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: nessuno

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

1. Ipoteca Giudiziale:
n. part.gen. 3627/22986- conservatoria del RR.II. di Avellino
Derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze n.5204/2008 a favore di Mercantile Leasing s.p.a. – Piaaaza della Libertà 13 Firenze
2. Pignoramenti:
n. part.gen.12096/14041-conservatoria del RR.II. di Avellino a favore di Zeus Finance s.r.l.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:
 1. Fabbricato part.lla 911/2-3 costruito prima del 1967; presentata pratica condono n°176 del 27.03.1986 e n°177 del 27.03.1986
 2. Fabbricato part.lla 911/4 costruito nel 1280 presentata pratica condono n°176 del 27.03.1986 e n°177 del 27.03.1986.
- Accertamento di conformità Catastale: immobili immessi regolarmente in mappa, con i relativi elaborati grafici catastali.
- Costi previsti per concessione in sanatoria: € 1.708,29
inclusi di rata, oneri, diritti segreteria, interessi legali e bolli

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali: nessuna in quanto i beni appartengono ai due proprietari ognuno per 500/1000
- Spese condominiali scadute e insolite: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna
- Probabile spesa: installazione di contatore per la fornitura del gas utilizzando medesimo bombolone o installazione nuovo "bombolone" in sito da concordare

Precedenti proprietari :

I signori omissis sono venuti in possesso dei suddetti immobili in virtù dei seguenti titoli:

- Successione di G omissis, denuncia n°2 – Vol 77, presentata presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Sant'Angelo dei Lombardi trascritta il 09.04.1993 ai nn 4723/4116 ;
- Successione di omissis denuncia n° 33 Vol 83, presentata presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate di Sant'Angelo dei Lombardi, trascritta il 02.08.1994 ai nn 9914/8329 a favore:
 - del coniuge omissis e dei figli
 - omissis,
 - omissis ,
 - omissis,
 - omissis;
- Atto di Donazione e Cessione di diritti per Notaio Laura Romano in data 14.03.1994, nn19989/8823, trascritto il 12.04.1994, Reg. Gen. 4358 – Reg. Part. 3700.
- Ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte della sig. omissis

Pratiche edilizie:

- Pratiche di condono n°176 del 27.03.1986 e n°177 del 27.03.1986;
- Stato delle pratiche:
Bisogna corrispondere l'ultima rata per il rilascio della concessione in sanatoria;
si ravvisa l'assenza del Certificato di Abitabilità/ Agibilità e dell'Attestato di Qualificazione Energetica e dell'Attestato di Prestazione Energetica;
- Spese insolite relative alle pratiche edilizie:
Costi previsti per rilascio concessione in sanatoria: € 1.708,29 inclusi di rata, oneri, diritti segreteria, interessi legali e bolli

Valore del canone di occupazione/locazione dell'immobile:

Fabbricato 911/ 2 : € 2,40x 217,70mq (di superficie netta) x mese, per un totale di 522 € mensili (6.264/00 € anno)

Fabbricato 911/ 4 : € 1 x 226mq x mese, per un totale di 226 € mensili (2.712/00 € anno)

Valore complessivo degli immobili
--

Fabbricato 911/ 2-3 : € 191.000 (centonovantunomila/00 Euro) +

Fabbricato 911/ 4 : € 18.500 (diciottomilacinquecento/00 Euro)

Totale **€ 209.500 (duecentonovemilacinquecento/00Euro**

L'esperto

arch. Donatina Lamanna