

# 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.1  
PROPRIETÀ PER ½ DI DIRITTI DI IMMOBILI  
NEL COMUNE DI PAROLISE  
Via Alfredo Nazzaro n.1  
NCEU Foglio 3 Particella 358 Subalterni 1-2-3



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

**LOTTO N° 1** La vendita interessa i diritti per ½ di una abitazione con laboratorio alla Via Alfredo Nazzaro n.1 nel Comune di Parolise.

**In catasto:** nel NCEU Fg.3 Part.358 Sub.2 Cat. A2 (Abitazione di tipo civile), Consistenza 11,5vani, Piano S1-T-1 Rendita €772,10e Sub.3 Cat. C3 (Laboratorio per arti e mestieri), Consistenza 171mq, Piano T Rendita 459,23.

**Confini:** La costruzione presenta una corte esterna, individuata con il subalterno n.1, che contorna l'intera costruzione, il lotto confina a Nord e ad Est con strada comunale A. Nazzaro a Sud con proprietà comune di Parolise a Ovest con proprietà Particella 362.

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

Gli immobili fanno parte di una costruzione del tipo isolato alla Via A. Nazzaro, ben inserita nel tessuto urbano del piccolo centro, in un'area a vocazione residenziale, realizzata con una struttura in conglomerato cementizio armato, alla fine degli anni settanta. Si presenta su tre livelli un piano seminterrato destinato a laboratorio per arti e mestieri, un piano terra e un piano sottotetto a destinazione abitativa, con una corte esterna che contorna l'intera costruzione, individuata con il subalterno n.1, comune ad entrambi i subalterni, erroneamente non inserito fra i beni oggetto di pignoramento, definita da muri in calcestruzzo con sovrastante balaustra in ferro battuto, caratterizzata dalla presenza di due cancelli veicolari sul lato est che consentono l'accesso al piano seminterrato e a un posto auto disposto sotto al portico d'ingresso e di uno pedonale sul lato sud di accesso alla abitazione

L'abitazione è accessibile dal lato est dove è collocato un cancelletto con copertura in ferro che precede il grande porticato a tetto spiovente che ricopre il ballatoio d'ingresso con la scala e il posto auto. Sull'ampio ballatoio del prospetto frontale è disposto il portone principale in legno che immette su un corridoio di 10,70mq, lungo il quale si distribuiscono la cucina di 16,00mq il bagno 1 di 5,70mq attrezzato con sanitari quali vaso, lavabo e lavapanni in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio, l'ampio salone di 29,50mq caratterizzato dalla scala a chiocciola in ferro battuto di collegamento con il piano sottotetto ed il disimpegno per la zona notte di 7,50mq per la camera da letto 1 di 18,00mq, il bagno n.2 di 7,20mq, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con box in materiale plastico e vasca da bagno, tutti in porcellana bianca e rubinetterie in acciaio, la camera da letto n.2 di 14,00mq ed infine un piccolo ripostiglio di 2,80mq. L'abitazione prosegue con il piano sottotetto accessibile dalla scala a chiocciola del salone che immette su un locale sottotetto 1 di 22,90mq e al disimpegno di 5,50mq per il locale di sottotetto 2 di 25,80mq, il ripostiglio di 3,50mq, il

sottotetto 4 di 11,10mq e per il sottotetto 3 di 15,20mq. Completa l'abitazione una cantina al piano seminterrato priva di aperture di forma regolare di 20,00mq con accesso dalla scala esterna in ferro battuto dal cavedio. Il laboratorio a piano seminterrato presenta un ambiente principale di forma rettangolare di 151,00mq con altezza utile di 3,45mt, con finestre in ferro, con deposito di 15,00mq e una piccola zona servizi di 5,20mq, con due porte carraia una sul lato est e una sul lato sud e con accesso pedonale dal lato est dal ballatoio esterno dell'abitazione attraverso una scala in ferro sul cavedio interrato. A ridosso delle pareti sui confini nord, ovest e sud, risultano collocate tettoie in ferro con coperture in pannelli di lamiera grecata a servizio del laboratorio. Il laboratorio, destinato al deposito di materiali ferrosi e apparecchiature per la lavorazione del ferro, presenta un elevato grado di fatiscenza in totale stato di abbandono.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, così come l'impianto termico costituito da corpi scaldanti in ghisa in tutti gli ambienti con bruciatore a gas autonomo e allacciato alla rete metano.

**Dati metrici:**

Superfici Utili Abitabili SUA = 111,80 mq

Superfici Non Residenziali SNR = 104,00 mq

Superfici Autorimesse-depositi-laboratori = 171,20 mq

Superfici Balconate-terrazzi = 72,80 mq

**Pregi:** il complesso degli immobili individuano una costruzione del tipo isolato di facile accesso a ridosso del centro abitato in un'area totalmente urbanizzata. L'esposizione e la luminosità sono buone la costruzione gode di affaccio su tutti i lati, tutti gli ambienti sono ben dimensionati di forma regolare con una buona distribuzione planimetrica con una zona giorno con salone e cucina e bagno e una zona notte con due camere da letto e un bagno.

**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 alle immediate vicinanze del centro del piccolo comune.

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

Al momento del sopralluogo, gli immobili sono occupati dal signor xxxxxxxxxxxx, con la sua famiglia, nella qualità di proprietario.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*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:

➤ 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:* NON CONFORME

*Accertamento di conformità Catastale:* NON CONFORME

*Costi previsti conformità urbanistica e catastale:* €.9.000,00

## 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:

➤ fino al 08.08.1977 i fondi su cui è stata realizzata la costruzione sono stati di xxxxxxxxxxxx;

➤ dal 08.08.1977 a tutt'oggi gli immobili sono di proprietà per ½ di xxxxxxxxxxxxe per un ½ di xxxxxxxxxxxx.

## PRATICHE EDLIZIE

*Autorizzazioni:* Concessione Edilizia N.4 del 21.05.1978

*Denuncia dei calcoli strutturali:* NON RINVENUTI

*Relazione a strutture ultimate:* NON RINVENUTI

*Collaudo statico:* NON RINVENUTI

*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

Il lotto è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €.181.310,90, al quale valore sono stati detratti €.9.000,00 per regolarizzazioni urbanistiche e catastali, quindi in €.172.310,90, poiché la vendita interessa i diritti pari  $\frac{1}{2}$  della proprietà il valore è di €.86.155,45 che arrotondato è pari a **€.86.000,00**.

C. T. U.  
ARCH. MICHELE FOLLO

