

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. G. GUGLIELMO	R.g.esec. : 138/2017
-------------------------------	-------------------------

CAUSA CIVILE	
<i>promossa da :</i>	<i>contro:</i>
XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO N.8 ABITAZIONE IN AVELLINO (AV) Via Circumvallazione NEL NCEU Fg.38 Part.735 Sub.191



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N° 8 La vendita interessa una abitazione nel Comune di Avellino alla Via Circumvallazione N.108 e Via Fricchione N.11 e N.27.

In catasto: Intera proprietà di immobile in Avellino Via Circumvallazione, nel NCEU Fg.38 Part.735 Sub.190, Natura A2 (Abitazione di tipo civile), Classe5, Consistenza 2,5vani, Rendita €.224,66.

Confini: l'immobile confina a Nord con Via Circumvallazione a Est con proprietà stessa ditta a Sud con corridoio condominiale, a Ovest con proprietà stessa ditta.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile è collocato al piano quinto (sottotetto) in una costruzione del tipo in linea su sette livelli in Avellino alla Via Circumvallazione e Via Fricchione, in un'area a ridosso del centro storico, lungo una delle principali arterie stradali comunali. La costruzione è stata realizzata negli anni novanta con una struttura in conglomerato cementizio armato con tre distinte strutture, tutte adeguatamente giuntate, solai in laterocemento, coperture a falde e fondazioni a travi rovesce. L'accesso alla costruzione avviene attraverso tre distinti ingressi, quello principale è disposto su Via Circumvallazione, due secondari sono disposti su Via Fricchione, tutti caratterizzati dalla presenza di ampi portoni in pvc.

L'unità immobiliare, collocata al piano quinto (sottotetto) della costruzione raggiungibile dai corpi scala e gli ascensori fino al quarto piano che danno accesso ad un lungo corridoio, è completamente mansardata con altezza massima di 2,90mt e minima di 0,15cm, presenta due ambienti principali con collegamento dal corridoio comune. Il primo, di complessivi 44,80mq di cui 19,40mq con altezza superiore a 1,70mt considerata abitabile e 22,20mq con altezza inferiore ai 1,70mq considerata non abitabile, presenta una zona giorno con piccolo angolo cottura con fuochi alimentati elettricamente e lavello, una zona notte e un bagno n.1 di 3,20mq, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e piatto doccia con box, in porcellana bianca e rubinetteria in acciaio. Il secondo, di complessivi 42,10mq di cui 17,80mq con altezza superiore a 1,70mt considerata abitabile e 21,30mq con altezza inferiore ai 1,70mq considerata non abitabile, presenta una zona giorno con piccolo angolo cottura con fuochi alimentati elettricamente e lavello, una zona notte e un bagno n.2 di 3,00mq, con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e piatto doccia, in porcellana bianca e rubinetteria in acciaio.

L'intera superficie calpestabile presenta un pavimento in parquet del tipo galleggiante, le pareti sono trattate con pitture vivaci del tipo lavabile, i soffitti sono bianchi. Di fatto i due ambienti sono utilizzati come monocali, in modo autonomo ed indipendente uno dall'altro, entrambi presentano un piccolo angolo



cottura e un bagno.

Dati metrici:

	IMMOB.	Categoria	PIANO	AMBIENTE	GAR.	SUA	SNR
LOTTO 8	Sub.191	A2	Quinto	Monolocale 1		19,40	
				Bagno 1		3,20	
				Sottotetto 1			22,20
				Monolocale 2		17,80	
				Bagno 2		3,00	
				Sottotetto 2			21,30
TOTALE					0,00	43,40	43,50

Pregi: l'immobile è collocato lungo una delle principali arterie urbane della cittadina a ridosso del centro storico, realizzato negli anni novanta con una tipologia costruttiva adeguata alle normative in materia sismica.

Stato conservativo e manutentivo: l'immobile presenta una scarsa fruibilità e distribuzione planimetrica, una cattiva esposizione con due punti luce, uno in ogni ambiente, costituiti da lucernari a bilico in copertura sulla falda a Nord, due piccoli bagni dotati di sistema elettrico di aspirazione forzata, infissi interni in legno, un buono stato conservativo. Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti e risultano allacciati alle pubbliche reti, il sistema di riscaldamento e raffrescamento è garantito da un condizionatori elettrici del tipo ad inverter, la produzione di acqua calda avviene attraverso apposito scaldabagno elettrico. L'unità è sprovvista di allaccio metano.

Caratteristiche della zona: la costruzione è collocata a ridosso del centro storico lungo una delle principali direttrici della città lungo, in una area a vocazione residenziale e commerciale, ben collegata alle principali arterie stradali urbane ed extraurbane comunali. La zona è completamente urbanizzata con infrastrutture e servizi e con la presenza di negozi di prima necessità.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, gli immobili sono nella disponibilità della signora XXXXXXXXXXXXXXXX, nella qualità di affittuaria con contratto ultranovennale registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 01.08.2011 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 02.08.2011 R.Part.11333 R.Gen.13938, occupato, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione ad uso abitativo transitorio, scrittura privata non registrata, del 12.01.2018 e della durata di un anno.

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: L'IMMOBILE E'NELLA DISPONIBILITA' DELLA



SIG.RA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON CONTRATTO REGISTRATO ULTRANOVENNALE CON PAGAMENTO ANTICIPATO - OCCUPATO, DAL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CON CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO TRANSITORIO, SCRITTURA PRIVATA NON REGISTRATA, DEL 12.01.2018 DELLA DURATA DI UN ANNO.

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

Sull'immobile sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 10.03.2006 R.Gen.5321 R.Part.964, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- ipoteca volontaria a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 08.08.2007 R.Gen.17375 R.Part.4446 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 06.12.2013 R.Gen.21483 R.Part.1241, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 15.09.2017 R.Gen.14590 R.Part.12216, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ONERI E REGOLARIZZAZIONI EDILIZI E CATASTALI

Accertamento di conformità Urbanistico edilizia: CONFORME

Accertamento di conformità Catastale: CONFORME

Costi previsti conformità urbanistica e catastale: NESSUNO

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue: NESSUNA

Spese condominiali annue: €.150,00

Spese condominiali scadute e insolute: €.560,00

Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: €.80,00

PRECEDENTI PROPRIETARI

Il fondo su cui è stata realizzata la costruzione è stato fino al 23.04.1992 della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

L'immobile è stato:

- ✓ dal 23.04.1992 al 24.04.2001 della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- ✓ dal 24.04.2001 al 15.01.2002 della Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;



✓ dal 15.01.2002 a tutt'oggi gli immobili sono di XXXXXXXXXXXXXXXX.

PRATICHE EDILIZIE

Autorizzazioni:

- Concessione n.6278 del 15.06.1992 alla Società Italia Engineering Srl;
- Concessione in variante n.6278bis del 25.02.1993 alla Società Italia Engineering Srl;
- Concessione in variante n.6278tris del 30.05.1994 alla Società Italia Engineering Srl;
- Recupero abitativo Permesso a Costruire N.10578 del 18.09.2003;
- Recupero abitativo Permesso a Costruire N.10746 del 12.05.2004;
- Recupero abitativo Variante Permesso a Costruire N.10746Bis 19.06.2006;
- Recupero abitativo Variante Permesso a Costruire N.10746Ter 26.10.2007;
- Recupero abitativo Variante Permesso Costruire N.10746Quater 01.07.2008;
- Recupero abitativo Variante Permesso a Costruire N.10578bis 01.07.2008.

Denuncia dei calcoli strutturali: il 25.09.1992 al n.35676 e del 29.03.1993 al n.35676var

Relazione a strutture ultimate: del 29.09.1993

Collaudo statico: del 01.10.1993

Certificati impianti (Ex 46/90): RILASCIATO

Certificato di regolare esecuzione: NON RILASCIATO

Certificato di regolare allaccio alla fogna: RILASCIATO il 03.11.1998

Certificato di agibilità: NON RILASCIATO

Attestato di Qualificazione Energetica: NON RILASCIATO

VALORE COMPLESSIVO

Il lotto è stato valutato attraverso una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in €.40.774,12 al quale vanno detratti €.19.683,57 per gravami, quali contratto di fitto ultranovennale con pagamento anticipato con scadenza 01.08.2041, per cui il valore è pari a €.21.091,15 che arrotondato è pari a **€.21.000,00.**

C. T. U.

ARCH. MICHELE FOLLO

