

TRIBUNALE AVELLINO

Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G. E. : Dott. P. GRASSO	R.g.esec. : 58/2025
----------------------------	------------------------

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

LOTTO N.1

½ DI IMMOBILE IN MUGNANO DEL
CARDINALE (AV) Via Papa Giovanni XXIII n.19
nel NCEU Fg.1 Part.390



IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

LOTTO N° 1 La vendita interessa una abitazione con annessa corte in Mugnano del Cardinale alla Via Papa Giovanni XXIII N.19.

In catasto: proprietà per ½ di immobile individuato nel comune di Mugnano del Cardinale alla Via Papa Giovanni XXIII N.19, nel NCEU Fg.1 Part.390, Categoria catastale A2 (Abitazione di tipo civile), Classe 2, Piano S1-T-1, Consistenza 11,0vani, Superficie catastale 311mq, Rendita €.710,13.

Confini: La costruzione, collocata all'interno di un piccolo fondo che costituisce corte al fabbricato, confina a Sud con Via Papa Giovanni XXIII a Ovest con particella 520, a Nord con Via della Libertà a Est con particella 450 e 371.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

La costruzione, realizzata verosimilmente negli anni '60, presenta struttura portante in muratura, corpo scala a due rampe con pianerottolo intermedio in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, copertura piana e fondazioni presumibilmente a travi rovesce.

L'edificio si articola su tre livelli, un piano seminterrato destinato a deposito e due piani fuori terra ad uso abitativo, circondato da ampia area esterna pertinenziale, accessibile da due ingressi carrabili, il principale su Via Papa Giovanni XXIII e il secondario su Via della Libertà. L'area di corte è caratterizzata da vegetazione mista con alberi ad alto e basso fusto, sia ornamentali che da frutto, e da camminamenti pavimentati disposti lungo il perimetro dell'edificio per una superficie complessiva di 739mq.

Il piano seminterrato accessibile dal cortile posteriore mediante una rampa in battuto di cemento e porta in ferro battuto, presenta una la superficie complessiva è di circa 91,30mq, interamente destinata a deposito. Il locale, di forma irregolare, è suddiviso in diversi ambienti dalle murature portanti, presenta un'altezza utile di 2,85mt, si presenta in stato di abbandono e fatiscenza, privo di opere di finitura (intonaci, pavimenti) e dotato solo di un impianto elettrico minimale.

L'accesso principale alla zona abitativa avviene dalla facciata frontale, tramite scala esterna che conduce a un ballatoio e successivamente a porta d'ingresso, che apre su ampio disimpegno lungo il quale sono disposti un ampio doppio salone, la cucina, il corpo scala di collegamento con i piani superiori e una sala da pranzo.

Dal corpo scala principale, attraverso una porta a vetri in legno, si accede al piano primo dell'abitazione, dove è disposto un ampio disimpegno, lungo il quale si distribuiscono due camere da letto, un salotto, un bagno e una veranda.

Il corpo scala conduce al lastrico solare, attraverso un torrino, caratterizzato

dai parapetti in muratura che contornano la costruzione e dalla guaina a vista con cui è stata impermeabilizzato l'intero solaio di copertura.

L'esposizione è ottima, la costruzione del tipo isolato dispone di aperture su tutti i lati, la luminosità e l'aerazione sono garantite dalla ampiezza delle aperture, gli ambienti sono ben dimensionati, di forma regolare, la distribuzione planimetrica è ottimale con la zona giorno costituita da doppio salone cucina e soggiorno al piano terra e la zona notte piano primo con da bagno e tre camere e veranda tutti adeguatamente disimpegnati.

Gli impianti idrici, elettrici e di scarico sono tutti funzionanti, non vi è traccia di impianto termico le fonti di calore sono costituita dal monumentale camino e da una stufa a legna per la zona cucina.

La costruzione in totale stato di abbandono, sebbene completamente arredata, presenta pessime finiture con pareti trattate con pitture lavabili, pavimentazione prevalentemente in piastrelle di cemento levigate, le porte interne sono in legno, come gli infissi esterni con tapparelle in plastica. Le facciate esterne sono trattate con intonaci di tipo civile, i canali e le pluviali sono in lamiera preverniciata.

Dati metrici:

PIANO	AMBIENTE		SUA	SNR	Balconi	Aree esterne
SEMINTERRATO	Corpo scala esterno	mq		4,90		
	Deposito	mq		91,30		
TERRA	Ingresso	mq	20,50		3,00	
	Doppio salone	mq	37,20			
	Cucina	mq	12,50			
	Pranzo	mq	14,50			
PRIMO	Corpo scala	mq	10,30			
	Disimpegno	mq	13,00			
	Letto 1	mq	21,00			
	Salotto	mq	21,60		15,40	
	Letto 2	mq	16,00			
	Bagno	mq	3,70			
	Veranda-pluriuso	mq	14,00			
Area esterna		mq				739,00
TOTALE			184,30	96,20	18,40	

Pregi: la costruzione è del tipo isolato, dotato di un'ampia corte esterna che garantisce luminosità, privacy e facilità di accesso. La posizione, nel pieno centro del comune, offre la comodità di tutti i principali servizi e infrastrutture a pochi passi, rendendo la proprietà particolarmente interessante per uso residenziale.

Stato conservativo e manutentivo: La costruzione si presenta in un complessivo pessimo stato di conservazione. Le finiture risultano di scarso pregio e non più conformi agli standard abitativi attuali. L'intero fabbricato manifesta un elevato grado di degrado materico e strutturale, con evidenti segni di deterioramento delle

superfici murarie, degli intonaci e degli infissi. Tale condizione è imputabile in larga parte al prolungato stato di abbandono in cui l'immobile versa, che ha determinato il progressivo peggioramento delle condizioni manutentive e l'assenza di interventi di conservazione o adeguamento nel tempo.

Caratteristiche della zona: l'edificio è ubicato in zona centrale, in un'area a prevalente destinazione residenziale, ben collegata alle principali arterie stradali comunali e statali. L'area risulta completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta libero, nella disponibilità dei proprietari sig. XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

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:

➤ Atto esecutivo o cautelare Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 21.12.209 R.Gen.25143 R.Part.3424.

➤ Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna a favore di XXXXXXXXXXXXX 9, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 12.03.2020 R.Gen.4102 R.Part.299.

➤ Atto esecutivo o cautelare Pignoramento immobiliare a favore di XXXXXXXXXXXXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Avellino il 05.06.2025 R.Gen.10032 R.Part.838.

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 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 17.08.2004 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX.
- ✓ dal 17.08.2004 al 03.11.2009 per: 2/6 di XXXXXXXXXXXXX; 2/6 di XXXXXXXXXXXXX; 2/6 di XXXXXXXXXXXXX;
- dal 03.11.2019 a tutt'oggi di proprietà per ½ di XXXXXXXXXXXXX e per ½ di XXXXXXXXXXXXX;

Autorizzazioni: Concessione edilizia in Sanatoria N.238 17.02.2025 Prot. 1068 ai sensi dell'art.39 della Legge 724/94

Denuncia dei calcoli strutturali: NON PRESENTI

Collaudo statico: NON PRESENTI

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 n.1 è stato valutato attraverso la media tra una stima comparativa e una stima per capitalizzazione dei redditi in complessivi €183.398,20, poiché la vendita interessano i diritti per ½ il valore del lotto è pari a €91.699,10 che arrotondato è pari a **€91.700,00**.

C. T. U.

ARCH. MICHELE FOLLO

