

TRIBUNALE DI AVELLINO (AV)
II SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARE
PROC. n°145/2018

"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXX"

contro

"XXXXXXXXXXXX XXXX XXX"

G.E.: dott. XXXXXXXXXXXX
UDIENZA 23 SETTEMBRE 2019

SCHEDA SINTETICA

"XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXX"

contro

"XXXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX X"

IL C.T.U.

arch. XXXXXXXXXXXX

Via XXXXXXX XXXXX n°X

XXXXXX – XXXXXXX (XX)

Cell.: 347-XXXXXXX

email: XXXXXXXXXXXXXXX@libero.it

P.E.C.: XXXXXXXXXXXXXXX@maxipec.it

18 GIUGNO 2019

Descrizione sommaria del bene:

Il primo fabbricato, censito al N.C.E.U. al Foglio 2 – P.lla 431, ospita il subalterno 3 e 5 i quali, risultano oggetto di pignoramento. Lo stesso fabbricato, si distribuisce su 2 livelli, e gli immobili oggetto di pignoramento, risultano collocati al piano primo sottostrada ed al piano terra.

Il fabbricato ospitante l'immobile oggetto di pignoramento, è posto nel centro del Comune di Santa Paolina a pochi passi dal Municipio, nello specifico, è situato in Via Cerro, catastalmente riportata Via Ariella. Lo stesso, fa parte di un tessuto edilizio di tipo misto per la presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è ben servita dal servizio di trasporto pubblico.

Il fabbricato risulta prospiciente alla strada Comunale Via Cerro, e si accede mediante viale privato d'ingresso che immette nello spazio comune adibito a verde e parcheggi del tutto pianeggiante, e mediante portone in legno posto direttamente su detta Via Cerro o catastalmente Via Cerro. Il fabbricato confina con corte, con Via Cerro e con altro fabbricato anch'esso pignorato ed in seguito descritto.

La struttura del fabbricato è in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate, con manto di copertura in tegole. Tompagnatura esterna a camera d'aria con fodera interna in tavelle intonacate. La costruzione risalente agli anni '90, risulta in buone condizioni di stabilità e la manutenzione in generale è più che sufficiente.

L'accesso al fabbricato ospitante i due beni oggetto di pignoramento, avviene mediante cortile condominiale posto sul lato NORD. Mediante cancello pedonale in ferro, non azionato elettricamente, si accede a detto cortile comune ai subalterni 3 e 5, fino a giungere al sub. 5, oggetto di pignoramento.

Mediante saracinesca posta direttamente su corte comune la quale misura una superficie di circa 771,30 mq, si accede al piano primo sottostrada. Su detto piano, è collocato un laboratorio artigianale più bagno per un totale di circa 101.20 mq. Lo stesso censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Paolina al foglio 2, Particella 431, Sub. 5.

Nel suo insieme l'unità immobiliare con destinazione d'uso a Laboratorio per Arti e Mestieri, ha un unico ambiente ove viene svolta l'attività di tappezzeria per divani, più un soppalco in legno non calpestabile adibito a ripostiglio. Lo stesso ambiente, misura in pianta circa 101.20 mq, compreso del locale bagno collocato nel sottoscala.

Con l'ausilio della scala interna, si accede al piano terra, qui vi è identificato l'appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Paolina al foglio 2, Particella 431, Subalterno 3.

Allo stesso, si accede mediante portoncino posto direttamente sull'uscio. L'immobile adibito ad appartamento, è composto da ingresso/corridoio di 11.70 mq circa, salone di 22.05 mq circa, cucina di 23.95 mq circa, bagno di 6.15 mq circa, due camere da letto rispettivamente di 15.40 e 12.60 mq circa per un totale di 91.85 mq circa. Lo stesso appartamento, è servito da due balconi aventi misure rispettivamente di 9.40 mq circa e di 3.50 mq circa, per un totale di 12.90 mq circa.

Pregi:

buona esposizione sull'asse elio termico, sufficiente illuminazione naturale degli ambienti, rifiniture interne ed esterne mediocri, infissi senza taglio termico;

Stato conservativo e manutentivo:

Sufficiente tendente allo scarso;

Caratteristiche della zona

Centro, a traffico contenuto, inquinamento acustico ridotto;

Caratteristiche delle zone limitrofe:

Aree residenziali e rurali;

Proprietà e Stato di possesso

*foglio 2, particella 431, sub 3 (Abitazione) Immobile di proprietà dei sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxx – **occupato dagli stessi proprietari;***

*foglio 2, particella 431, sub 5 (Locale Artigianale) Immobile di proprietà dei sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxx – **occupato dagli stessi proprietari;***

*foglio 2, particella 445 (Abitazione) Immobile di proprietà dei sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxx – **occupato dagli stessi proprietari;***

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

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

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

- Nota di trascrizione pignoramento:
del 15.06.2018 rep. 2843

Altre informazioni per l'acquirente:

- Spese fisse annue: non disponibili
- Spese condominiali: nessuna
- Spese condominiali scadute e insolute: nessuna
- Spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora scadute alla data della consulenza: nessuna

Precedenti proprietari:

Come da certificato storico ventennale notarile: Sig. xxxxxxxxx nato a Xxx Xxxxxxx
Xxxxx il xx/xx/xxxx

Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.47/79 del 12/12/1979;

Valore dei singoli lotti:

LOTTO 1 = LOCALE ARTIGIANALE AL PIANO SEMINTERRATO + CORTE (foglio 2, particella 431, sub. 5) = 160.940,10 € (valore del fabbricato) – 35% (Agibilità, Collaudo Statico, Opere Abusive, Opere di Ristrutturazione...) = 104.611,05 €

LOTTO 2 = APPARTAMENTO AL PIANO TERRA o RIALZATO (foglio 2, particella 431, sub. 3) = 70.832,82 € (valore del fabbricato) – 10% (Agibilità, Collaudo Statico, Opere Abusive, Opere di Ristrutturazione...) = 63.749,54 €

LOTTO 3 = APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (foglio 2, particella 445) = 81.715,00 € (valore del fabbricato) – 40% (Agibilità, Collaudo Statico, Opere Abusive, Opere di Ristrutturazione...) = 49.029,00 €

Valore complessivo dei beni:

V TOTALE = 217.389,59 €

L'esperto

Dott. Xxxxxxx xxxxx Architetto