

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

**"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXX"**

**contro**

**"XXXXXXXXXXXX XXXXX XXX"**

**G.E.: dott. XXXXXXXXXXXXXXXX  
UDIENZA 23 SETTEMBRE 2019**

**SCHEMA SINTETICA**

**"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXX"**

**contro**

**"XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XX X"**

**IL C.T.U.**

**arch. XXXXXXXXXXXXXXXX**

Via xxxxxxxx xxxxx n°x

xxxxxxx – xxxxxxxx (xx)

Cell.: 347-xxxxxxx

email: xxxxxxxxxxxxxxxx@libero.it

P.E.C.: xxxxxxxxxxxxxxxx@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 xxxxxx 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*