

**Gabriele Acocella** ingegnere

Professionista certificato:

UNI EN ISO 9001:2015 – RT21 (n. 61667-2023)

Sistemi Edilizi CERT'ing Advanced (AVB-2736-IT20)

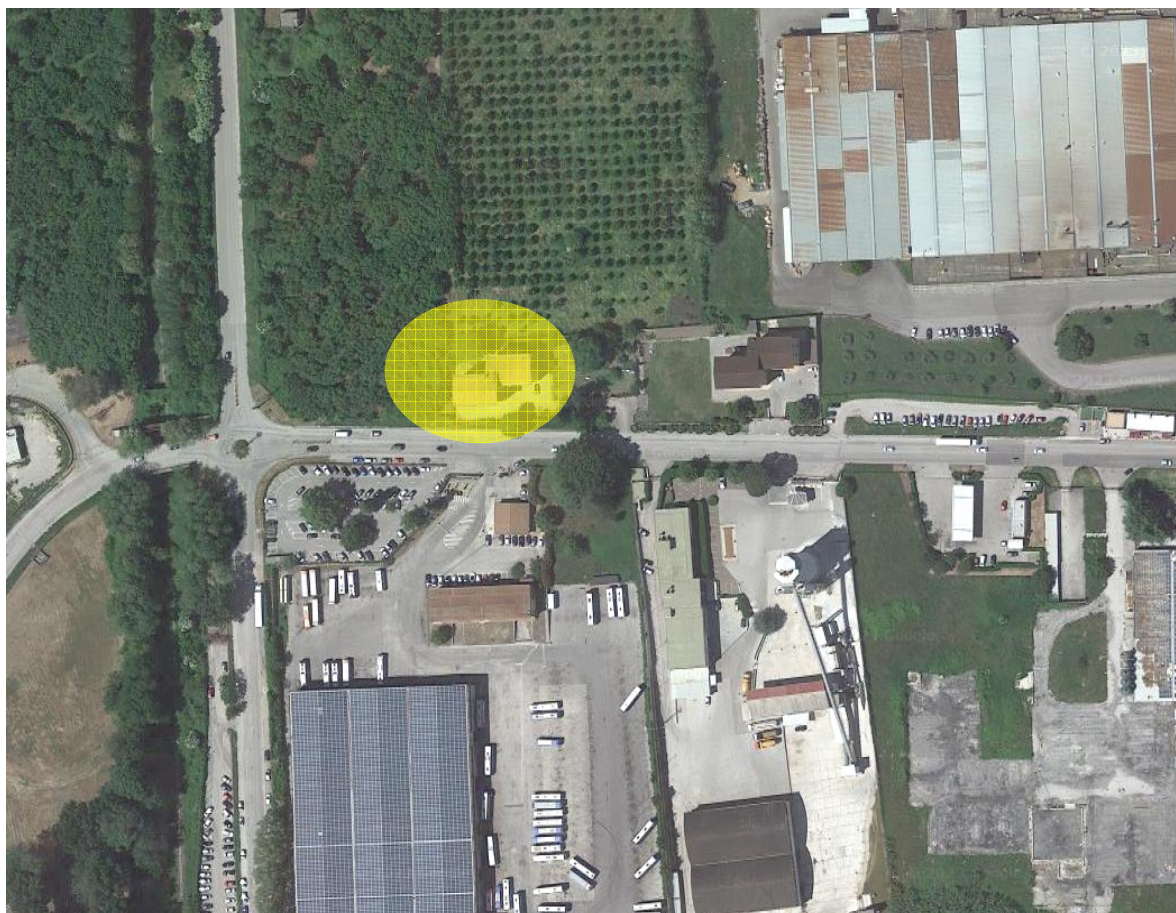
via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino  
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376  
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com  
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**SEZIONE II CIVILE – ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**Dott.ssa PATRIZIA GRASSO**

**ING BANK N.V.**  
**CONTRO**  
**OMISSIS + 1**  
**n. reg. gen. 45/23**

**SCHEMA SINTETICA OSCURATA**



via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino  
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376  
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com  
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



## Beni in Avellino – LOTTO UNICO

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile sito in Avellino, alla contrada Fasana n. 15, censito in catasto al foglio 8 part. 458 sub 1, categoria A/3, classe 3, Piano T, consistenza 72 mq, vani 4, Rendita Euro: € 309,87 e annessa cantinola al piano seminterrato.

### DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni sono ubicati in posizione periferica rispetto all'abitato di Avellino alla contrada Fasana (Fasano), in un contesto prevalentemente produttivo.

La data di edificazione del fabbricato risale, presumibilmente, al 1963 e comunque pertanto antecedente al 1967.

La struttura portante dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, sia in fondazione che in elevazione, è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è in tegole di laterizio; le finiture esterne sono in parte in intonaco e, prevalentemente, in mattoncino faccia a vista; le aree scoperte sono prevalentemente sistemate ad asfalto.

Per quel che concerne l'**appartamento**, ubicato al piano rialzato, gli ambienti si compongono di ingresso-disimpegno, due camere da letto e un bagno e sono completi nei pavimenti, nelle rifiniture, nei serramenti interni ed esterni a tutti i livelli. Gli impianti rilevati consistono in elettrico, riscaldamento, tv, idrico-sanitario, che sono allo stato funzionanti.

L'appartamento ha accesso dalla scala condominiale mediante porta di caposcala in legno non blindata e, dall'area scoperta esterna comune (qualificata sulla piantina catastale come corte comune), in corrispondenza della cucina, mediante una scala pavimentata e un ballatoio.

Per quel che concerne la **cantinola**, ubicata al piano seminterrato, l'accesso avviene dalla scala condominiale e dal disimpegno comune a mezzo di porta in legno, le pareti sono intonacate, il pavimento è in battuto di cemento.

### DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Le caratteristiche salienti ai fini estimativi sono state così individuate:

#### **Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 8 part. 458 sub. 1 – appartamento e cantinola**

Componenti:	SL (mq)	Coeff. di ponderazione	SC (mq)
Appartamento	70,50	1	<b>70,50</b>
Cantinola	12,35	0,50	<b>6,17</b>
Ballatoio esterno	6,80	0,25	<b>1,70</b>
<b>sommano</b>	<b>90,65</b>		<b>78,37</b>

così meglio definite:

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati - **condizioni: discrete**;
- infissi: esterni in pvc vetro camera, dotati di protezione in cancellate metalliche - **condizioni: discrete**; interni in legno - **condizioni: discrete**;
- pavimenti: in graniglia - **condizioni: discrete**; nel bagno in ceramica - **condizioni: discrete**;
- rivestimenti: in cucina e nei servizi igienici in piastrelle di ceramica - **condizioni: discrete**.



via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino  
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376  
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com  
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



### STATO DI POSSESSO

Proprietà in ditta a: OMISSIS, piena proprietà ½, OMISSIS piena proprietà ½, con le seguenti provenienze:

- \* A [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà (non indicato regime patrimoniale) e [REDACTED], la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Avellino Foglio 8 Particella 458 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 22/01/2009 Numero di repertorio 5816/2440 Notaio TOMASETTA MAURO Sede ALTAVILLA IRPINA (AV) trascritto il 26/01/2009 nn. 1502/1268 da potere di [REDACTED]
- \* A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Avellino Foglio 8 Particella 458 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 14/03/2005 Numero di repertorio 12921 TRIBUNALE SCAFATI (SA) trascritto il 21/03/2005 nn. 5293/4035 da potere di [REDACTED]
- \* A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Avellino Foglio 8 Particella 458 Sub. 1 è pervenuta per atto di compravendita del 26/02/1997 Numero di repertorio 29133 Notaio PESIRI EDGARDO Sede MONTORO SUPERIORE (AV) trascritto il 04/03/1997 nn. 3266/2771 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED]

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna.  
Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.  
Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.  
Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA ESPESE DELLA PROCEDURA

**ISCRIZIONE NN. 12067/1162 del 25/07/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/07/2016 Numero di repertorio 22742/14176 Notaio COPPA FRANCESCO Sede SCAFATI (SA)**





**Gabriele Acocella** ingegnere

Professionista certificato:

UNI EN ISO 9001:2015 – RT21 (n. 61667-2023)

Sistemi Edilizi CERT'ing Advanced (AVB-2736-IT20)

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino  
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376  
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com  
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



A favore di ING BANK N.V. MILAN BRANCH Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIALE FULVIO TESTI 250),

capitale € 60.000,00 Totale € 120.000,00 Durata 15 anni  
Grava su Avellino Foglio 8 Particella 458 Sub. 1

**ISCRIZIONE NN. 20569/2072 del 21/12/2016** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 20/07/2016 Numero di repertorio 22742/14176 Notaio COPPA FRANCESCO Sede SCAFATI (SA) A favore di ING BANK N.V. MILAN BRANCH Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIALE FULVIO TESTI 250),

capitale € 60.000,00 Totale € 120.000,00 Durata 15 anni  
Grava su Avellino Foglio 8 Particella 458 Sub. 1

In rettifica alla formalità del 25/07/2016 NN. 12067/1162 per errata indicazione del codice fiscale di Venezia Raffaele.

**TRASCRIZIONE NN. 8550/7122 del 10/05/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2023 Numero di repertorio 662 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI AVELLINO Sede AVELLINO A favore di ING BANK N.V. Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 (Richiedente: STUDIO LEGALE LA SCALA VIA CORREGGIO 43 MILANO),

Grava su Avellino Foglio 8 Particella 458 Sub. 1

**Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:** per i beni suindicati

Il compendio immobiliare risulta essere **regolarmente assentito** sotto il profilo urbanistico e regolare sotto il profilo catastale, salvo la divisione in cartongesso rilevata in una delle camere da letto al fine di realizzare una cabina-armadio, che si può qualificare come modifica non rilevante.

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area in cui ricadono i beni oggetto della presente procedura è inquadrata nello strumento urbanistico vigente (PUC approvato con DPGP n. 1 del 15.01.2008) in zona D Produttiva ASI Pianodardine rientrante, per quota parte, nell'Unità di localizzazione industriale n. 20a. Tav. 4.4 e, per la maggior consistenza, nell'Unità di localizzazione industriale n. 20a. Tav. 4.5, regolamentate dal Piano Regolatore ASI approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 2253 del 25.02.1992.

Agli atti del comune, per quel che concerne il compendio immobiliare oggetto di stima, è stata rinvenuta la concessione edilizia in sanatoria prot. 719 del 19.12.1998 rilasciata al sig. OMISSIS, all'epoca proprietario (come si evince anche dalla visura storica), atteso che l'intero fabbricato fu edificato nel 1963 senza titolo edilizio.



**Gabriele Acocella** ingegnere

Professionista certificato:

UNI EN ISO 9001:2015 – RT21 (n. 61667-2023)

Sistemi Edilizi CERT'ing Advanced (AVB-2736-IT20)

via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino  
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376  
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com  
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



#### Accertamento di conformità Catastale:

Il compendio immobiliare risulta essere **regolarmente assentito** sotto il profilo urbanistico e regolare sotto il profilo catastale, salvo la divisione in cartongesso rilevata in una delle camere da letto al fine di realizzare una cabina-armadio, che si può qualificare come modifica non rilevante.

I suddetti beni sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Avellino al foglio 8 part. 458 sub 1, categoria A/3, classe 3, Piano T, consistenza 72 mq, vani 4, Rendita Euro: € 309,87 e annessa cantinola al piano seminterrato.

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese tecniche per attestato di prestazione energetica:

**€ 250,00**

#### VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

V = € 59.561,00 (cinquantanovemilacinquecentosessantuno/00 euro)

Canone di locazione mensile = € 267,00 (duecentosessantasette/00 euro)

Canone di locazione annuale = € 3.204,00 (tremiladuecentoquattro/00 euro)

Avellino, ottobre 2023

l'Esperto  
Ing. Gabriele Acocella

