

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 – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.ssa PATRIZIA GRASSO

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

XXXXX

n. reg. gen. 64/23



SCHEDA SINTETICA ALLEGATA ALLA RELAZIONE INTEGRATIVA

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 Forino (Av) – LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto della stima consistono in:

1. Abitazione in villini riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2, p.lla 317, sub. 2, cat. A/7, classe U, vani 11,5, rendita: Euro 742,41 - Contrada Breccelle snc Piano T-1;
2. Autorimessa riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2, p.lla 317, sub. 3, cat. C/7, classe 1, mq 252, rendita: Euro 286,32 - Contrada Breccelle snc Piano S1;
3. Terreno riportato del NCT del comune di Forino al foglio 2, p.lla 316, sup. 72 are 47 centiare, reddito dominicale Euro 52,40, reddito agrario Euro 39,30, qualità seminativo arborato di classe 2

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni sono ubicati in posizione periferica rispetto all'abitato di Forino alla località Contrada Breccelle, con accesso dalla Strada Provinciale n. 27 (collegamento tra SS 88 e SS 7 bis), coordinate geografiche 40° 52' 17" N – 14° 44' 40" E, altitudine m 464 s.l.m..

La struttura portante dell'edificio, sia in fondazione che in elevazione, è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le compagnature esterne sono a doppia fodera con intercapedine parzialmente riempita di materiale isolante, le tramezzature sono in mattoni forati, la copertura è in tegole di laterizio; le finiture esterne sono in parte in intonaco e in parte in pietra calcarea e mattoncini faccia a vista; le aree scoperte carrabili sono pavimentate in asfalto, le scale esterne, i terrazzi e i porticati sono tutti adeguatamente pavimentati.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Le caratteristiche salienti ai fini estimativi sono state così individuate:

Piano seminterrato

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; stato di conservazione: buono
- pavimenti: in cotto; stato di conservazione: buono
- porte interne: in legno, salvo la porta di comunicazione al garage in metallo tagliafuoco; stato di conservazione: buono

Piano terra

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; stato di conservazione: buono
N.B. in una parte del salone il soffitto è a falde inclinate dotate di rivestimento a travi e doghe in legno
- infissi: esterni in legno vetro camera; stato di conservazione: buono
- porte interne: in legno; stato di conservazione: buono
- pavimenti: in cotto; stato di conservazione: buono
- rivestimenti: in cucina e nei servizi igienici in piastrelle di ceramica; stato di conservazione: buono

Primo piano

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; stato di conservazione: buono
- infissi: esterni in legno vetro camera; stato di conservazione: buono
- porte interne in legno; stato di conservazione: buono
- pavimenti: in parquet; stato di conservazione: buono
- rivestimenti: in cucina e nei servizi igienici in piastrelle di ceramica stato di conservazione: buono

Gli impianti rilevati consistono in elettrico, riscaldamento, tv, idrico-sanitario e antifurto e sono allo stato funzionanti.

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



I rilievi metrici dello stato di fatto hanno restituito quanto segue:

1. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 2 part. 317 sub. 2

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano terra	238
Piano primo	164
sommano	402

2. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 2 part. 317 sub. 3

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano interrato	306
sommano	306

3. Terreno, in Catasto Terreni, fg. 2 part. 316

Il terreno è catastalmente identificato come seminativo arborato, ma di fatto è utilizzato in parte a uliveto e in parte a nocciuleto, e si presenta piuttosto acclive dal punto di vista orografico, per una superficie di mq 7247.

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano essere catastalmente intestati rispettivamente a:

- Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 2 part. 317 sub.
XXXXX (CF XXXXXX), nato a XXXXX il XXXXX, Diritto di:
Proprietà per 1/1
XXXXX (CF XXXXX), nato ad XXXXX il XXXXX, Diritto di: Abitazione per 1/1
- Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 2 part. 317 sub. 3
XXXXX (CF XXXXX), nato a XXXXX il XXXXX, Diritto di:
Proprietà per 1/1
XXXXX (CF XXXXX), nato ad XXXXX il XXXXX, Diritto di: Abitazione per 1/1
- Terreno, in Catasto Terreni, fg. 2 part. 316
XXXXX (CF XXXXX), nato a XXXXX il XXXXX, Diritto di:
Proprietà per 1/1
XXXXX (CF XXXXX), nato ad XXXXX il XXXXX, Diritto di: Uso per 1/1

STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal sig. XXXXX, unitamente al proprio nucleo familiare, in virtù di atto di compravendita con il quale lo stesso, nel cedere la piena proprietà dei beni staggiti ai coniugi XXXXX, si riservava il diritto di uso e di abitazione degli stessi.

Il diritto di abitazione di XXXXX deriva da atto pubblico di compravendita del Notaio Raoul Apicella in data 31 maggio 2018, repertorio n. 1501 e raccolta n. 1303, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 8 giugno 2018 al numero di registro generale 9570 e al numero di registro particolare 8047, richiamato nella certificazione notarile in atti.

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



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sui beni oggetto della procedura insistono i seguenti gravami:

- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo Tribunale di Avellino del 16 marzo 2016, repertorio n. 1004 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 26 aprile 2016 al numero generale 6674 e al numero particolare 606 a favore di Bancapulia spa con sede in San Severo (Fg), per capitale di € 115.034,56, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00, a carico di XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura;
- Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione atto Tribunale di Avellino del 22 dicembre 2020 repertorio n. 7876458 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 1 giugno 2021 al numero generale 8950 e al numero particolare 7408 a favore di Axa Assicurazioni spa con sede in Milano, a carico di XXXXX su riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura;
- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Avellino del 22 maggio 2023 repertorio n. 1213 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 19 giugno 2023 al numero generale 11034 e al numero particolare 9272 a favore di Amco-Asset Management Company spa con sede in Napoli a carico di XXXXX in data 11 settembre 1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura.

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

- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo Tribunale di Avellino del 16 marzo 2016, repertorio n. 1004 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 26 aprile 2016 al numero generale 6674 e al numero particolare 606 a favore di Bancapulia spa con sede in San Severo (Fg), per capitale di € 115.034,56, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 150.000,00, a carico di XXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura;
- Verbale di pignoramento immobili atto Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Avellino del 22 maggio 2023 repertorio n. 1213 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data 19 giugno 2023 al numero generale 11034 e al numero particolare 9272 a favore di Amco-Asset Management Company spa con sede in Napoli a carico di XXXXX in data 11 settembre 1947 per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni su riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 317 Subalterno 2, Foglio 2 Particella 317 Subalterno 3 e in NCT a Foglio 2 Particella 316 siti nel comune di Forino di cui alla procedura.

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



RIFERIMENTI URBANISTICO EDILIZI

Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia

- ✓ Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 57 del 28.06.1996 intestata a XXXXX e Voltura n. 35 del 29.06.1998 a XXXXX;
- ✓ I rilievi hanno evidenziato difformità in termini di superfici e di destinazione rispetto alla concessione edilizia.
- ✓ Allo stato il dettato normativo vigente non consente la sanabilità delle difformità riscontrate, sia in termini di differenti destinazioni d'uso che di maggiori superfici.
Dal momento che procedere alla demolizione delle maggiori superfici realizzate potrebbe recare pregiudizio alla staticità del fabbricato, al fine di renderle non utilizzabili, si potrà procedere alla realizzazione di pareti continue di chiusura delle maggiori superfici.
Il costo preventivato della realizzazione delle predette pareti di chiusura, che si assume "a corpo" in euro 15.000,00, sarà decurtato dal valore risultante dalla stima.
- ✓ Il fabbricato è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo preventivato per la redazione si assume pari a euro 250,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: non quantificabili

Altre spese: Nessuna

Detrazioni per:

1. Opere di chiusura come descritte a pag. 33 della Relazione di Stima	- € 15.000,00
2. Costi per Attestato di Prestazione Energetica (per la sola superficie a destinazione residenziale)	- € 250,00
Totale	- € 15.250,00

VALORE COMPLESSIVO

Compendio immobiliare – Lotto Unico, costituito da:

- Abitazione in villini riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2, p.lla 317, sub. 2, cat. A/7, classe U, vani 11,5, rendita: Euro 742,41 - Contrada Breccelle snc Piano T-1;
- Autorimessa riportata nel NCEU del comune di Forino al foglio 2, p.lla 317, sub. 3, cat. C/7, classe 1, mq 252, rendita: Euro 286,32 - Contrada Breccelle snc Piano S1;

Sub 2 – residenza piano primo	€/mq 916,00 x 83,38	= € 76.376,08
Sub 2 – altra destinazione piano terra e piano primo	€/mq 400,00 x 274,42 x 1,17	= € 128.428,56
	Sub Totale	= € 204.804,64
Coeff. di ponderazione terrazzi e balconi – piano terra	€/mq 400,00 x 69,35 x 0,25 x 1,17	= € 7.996,95
Coeff. di ponderazione porticati – piano terra	€/mq 400,00 x 49,90 x 0,35 x 1,17	= € 8.173,62
Coeff. di ponderazione terrazzi e balconi – piano primo		

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



€/mq (400,00 + 916,00/2) x 30,90 x 0,25 x 1,17	= €	5.947,17
Totale Sub 2	= €	226.922,38
Sub 3 – altra destinazione €/mq 400,00 x 306,40	= €	122.560,00
in uno Sub 2 + Sub 3	= €	349.482,38
Maggiorazione del 20% per incidenza pertinenze scoperte e giardini	= €	69.896,48
Totale Sub 2 + Sub 3	= €	419.379,00 in c.t.
di cui (compresa la maggiorazione del 20% per incidenza pertinenze scoperte e giardini)		
- Sub. 2	= €	272.307,00 in c.t.
- Sub. 3	= €	147.072,00 in c.t.

Al valore così determinato dovranno essere detratti i costi per:

- Opere di chiusura come descritte a pag. 33 della Relazione di Stima = - € 15.000,00
 - Costi per Attestato di Prestazione Energetica (per la sola superficie a destinazione residenziale) = - € 250,00
- Totale = - € 15.250,00

Pertanto si perviene al valore di: € (419.379,00 – 15.250,00) = € 404.129,00
che si può assumere come il più probabile valore di mercato.

- Terreno riportato del NCT del comune di Forino al foglio 2, p.lla 316, sup. 72 are 47 centiare, reddito dominicale Euro 52,40, reddito agrario Euro 39,30, qualità seminativo arborato di classe 2
€ 8,10 x 7247 = € 58.700,00 in c.t..

Totale generale (in uno 1+2+3) = € 462.829,00 in c.t..

CANONI DI LOCAZIONE

Per quel che concerne i canoni di locazione si ritiene ragionevole considerare i seguenti valori unitari mensili:

- per la parte residenziale 2,9 €/m
 - per la parte a diversa destinazione 1,2 €/mq
- sempre con riferimento alle sole superfici e destinazioni assentite, pervenendo ai seguenti valori:

VALORE DI LOCAZIONE		MENSILE	ANNUALE
Sub 2 – residenza	€/mq 2,9 x 83,38 mq	241,80	2901,62
- altra destinazione	€/mq 1,2 x 274,42 mq	329,30	3951,60
		571,10	6853,22
Sub 3 – altra destinazione	€/mq 1,2 x 306,40 mq	367,68	4412,16
per un totale in c.t. di:		939,00	11265,00

Avellino, 17 giugno 2024

Ing. Gabriele Acocella

