

**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**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE**

**INDICE:**

<b>1. INCARICO</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2. CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA</b>	<b>pag. 2</b>
<b>3. GRAVAMI NEL VENTENNIO</b>	<b>pag. 3</b>
<b>4. CREDITORI ISCRITTI</b>	<b>pag. 6</b>
<b>5. STATO DI POSSESSO</b>	<b>pag. 7</b>
<b>6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>pag. 7</b>
<b>7. UBICAZIONE DEI BENI</b>	<b>pag. 10</b>
<b>8. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI</b>	<b>pag. 11</b>
<b>9. ASPETTI URBANISTICI ED EDILIZI</b>	<b>pag. 13</b>
<b>10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</b>	<b>pag. 14</b>
<b>11. VALUTAZIONE DEI BENI</b>	<b>pag. 15</b>
<b>12. CANONI DI LOCAZIONE</b>	<b>pag. 21</b>

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



## 1. INCARICO

---

Con provvedimento depositato in cancelleria in data 16.06.2023 la Dottoressa Patrizia Grasso ha conferito allo scrivente, Ing. Gabriele Acocella, l'incarico di Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n. 45/23 R.G. promossa da "ING BANK N.V." contro "OMISSIS +1", al fine di stimare il valore dei beni oggetto di pignoramento.

In data 21.06.2023 lo scrivente ha prestato il giuramento di rito in modalità telematica e pertanto, nell'espletamento dell'incarico conferitogli, si pregia di rassegnare quanto segue all'attenzione del Giudice.

## 2. CONSISTENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

---

I beni oggetto della stima consistono in:

**Appartamento in Avellino alla contrada Fasana n. 15 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.**

**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

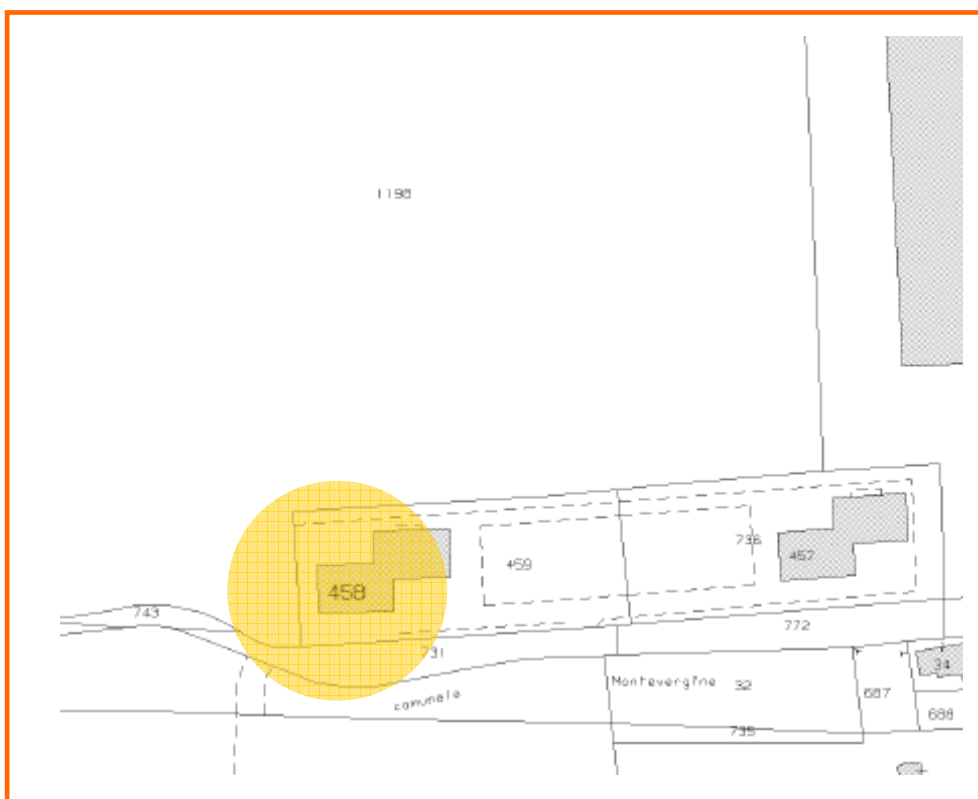
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376

e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com

pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



e, così come individuati in catasto, sono rappresentati nella seguente planimetria di inquadramento su base catastale:



Si richiamano sul punto gli allegati:

n. 1 - Stralcio foglio di mappa n. 8

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



n. 2 - Visura storica catastale particella 458 sub. 1

n. 3 - Piantina catastale particella 458 sub. 1

I beni oggetto della procedura esecutiva risultano essere tutti catastalmente intestati

a:

OMISSIS

OMISSIS

Nella relazione notarile in atti, datata 10.05.2023, a firma della dottoressa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, gli immobili oggetto di pignoramento sono così descritti:

**Catasto fabbricati di Avellino Foglio 8 Particella 458 Subalterno 1 Natura A Classe 3,**

**Consistenza 4 vani Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte 70 mq Rendita**

**catastale Euro € 309,87 Indirizzo contrada Fasana n. 15-A Piano T**

**In ditta a: OMISSIS, piena proprietà ½, OMISSIS piena proprietà ½**

con le seguenti provenienze:

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 [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]

[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] [REDACTED]

\* [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] [REDACTED] A [REDACTED]

### 3. GRAVAMI NEL VENTENNIO

Dalla già citata relazione notarile si desume che sui beni oggetto della procedura insistono i seguenti gravami:

**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)**

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),

contro

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

**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),

contro

Grava su Avellino Foglio 8 Particella 458 Sub. 1

#### 4. CREDITORI ISCRITTI

Nella procedura esecutiva di cui trattasi risultano iscritti quali creditori:

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



- ING BANK N.V. – quale Creditore Procedente, per un credito di Euro 71.926,76, come si evince dall’Atto di Pignoramento a firma dello Studio La Scala datato 15.03.2023 e notificato in date 22.03.2023/1.04.2023.

## 5. STATO DI POSSESSO

---

In occasione dell’accesso ai luoghi, avvenuto in data 21.07.2023, come da verbale sopralluogo (cfr. allegato n. 4), di cui più avanti si dirà, si è rilevato che l’unità immobiliare oggetto della procedura in oggetto è detenuta in possesso dal sig. OMISSIS, il quale ne ha consentito l’accesso allo scrivente e al Custode Giudiziario.

## 6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

---

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la consultazione degli atti contenuti nel fascicolo telematico e sono proseguite mediante acquisizione e consultazione degli atti depositati presso l’**Agenzia del Territorio di Avellino – Portale Sister** (estratto di mappa, piantine catastali e visure) e presso l’**Ufficio Tecnico del Comune di Avellino**

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



(cfr. richiesta di accesso agli atti in data 21.08.2023, acquisita al protocollo in pari data al n. 0065745 – allegato n. 5 – e richiesta di certificato di destinazione urbanistica – allegato n. 6), ove sono stati assunti tutti i documenti e le certificazioni utili ai fini dell’espletamento dell’incarico.

A seguito della disamina della documentazione in atti lo scrivente ha provveduto a redigere il “Modulo per primo controllo sulla documentazione” che è stato acquisito al fascicolo telematico in data 30.06.2023.

Le operazioni peritali sono successivamente proseguite presso l’unità oggetto della procedura espropriativa, ove lo scrivente si è recato per effettuare i rilievi occorrenti al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato in regime di libera contrattazione, previa comunicazione a mezzo posta raccomandata del 10.07.2023 (cfr. allegato n. 7).

Nell’ispezionare il compendio immobiliare si è prestata particolare attenzione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche concorrenti alla determinazione del più probabile valore di mercato, quali la localizzazione, l’esposizione, la distribuzione planimetrica interna, lo stato manutentivo generale, il tipo e lo stato delle finiture e, non ultima, la tipologia e la funzionalità degli impianti tecnologici.



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



Le risultanze dei rilievi metrici del compendio immobiliare sono rappresentate all'allegato n. 8; la documentazione fotografica del compendio immobiliare è riportata all'allegato n. 9.

Ulteriori accertamenti sono stati compiuti infine sia mediante consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che presso il mercato locale della compravendita immobiliare dai quali sono state attinte informazioni utili ai fini della stima, di cui più avanti si dirà.

In data 5.09.2023 lo scrivente ritirato presso gli uffici del Settore Pianificazione ed Uso del Territorio del Comune di Avellino il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 69102 del 5.09.2023 (cfr. allegato n. 10) e la documentazione relativa alla pratica di concessione edilizia in sanatoria n. 719 del 19.12.1988 relativa all'unità immobiliare, richiesta dal proprietario dell'epoca, sig. OMISSIS (cfr. allegato n. 11).

**Gabriele Acocella** ingegnere

Professionista certificato:

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

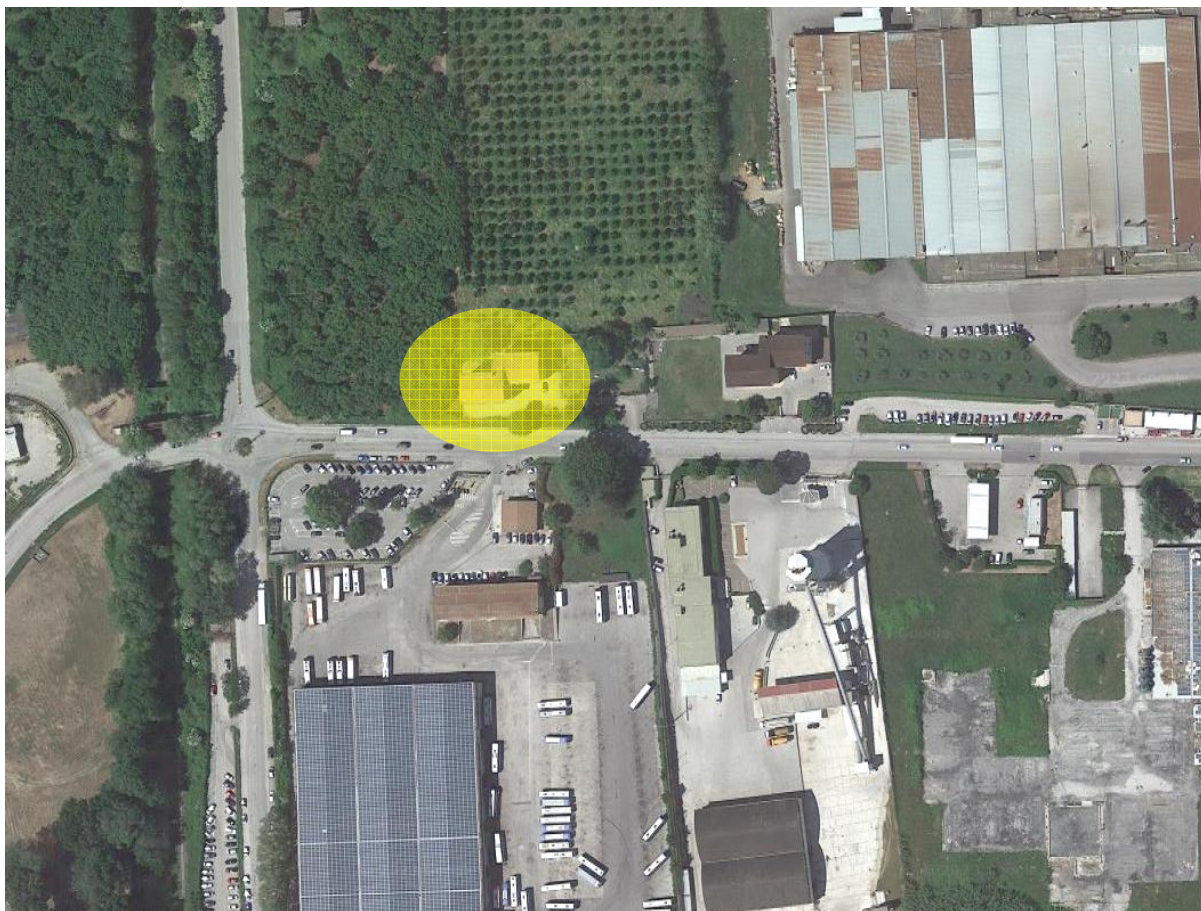
Sistemi Edilizi CERT'ing Advanced (AVB-2736-IT20)

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



## 7. UBICAZIONE DEI BENI

I beni sono ubicati in posizione periferica rispetto all'abitato di Avellino alla contrada Fasana (Fasano), in uno contesto prevalentemente produttivo, come da stralcio aerofotogrammetrico fonte Google Map.



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



## 8. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

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.

La data di edificazione del fabbricato risale, presumibilmente, come si evince dal già citato allegato n. 9, al 1963 e comunque pertanto antecedente al 1967.

Le caratteristiche salienti dell'unità immobiliare, ai fini estimativi, sono state così individuate:

- 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.

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



L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia murale ELM LEBLANC mod. EGALIS GMV23 a metano, di installazione risalente al 1998 e caratteristiche Pu ACS 29 kW e Pu RIS 23 kW.

**Le caratteristiche salienti sono le seguenti:**

- 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.**

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.

La superficie interna netta calpestabile è pari a mq 57 ca, l'altezza interna è pari a m. 3,00.

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



All'interno di una delle camere da letto, come si rileva dalla planimetria di rilievo, non riportata nella piantina catastale, è stata ricavata una cabina-armadio dotata di pareti divisorie in cartongesso.

- 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, la superficie interna netta calpestabile è pari a 9,60 m e l'altezza interna è pari a m. 2,15.

## 9. ASPETTI URBANISTICI ED EDILIZI

---

Sulla scorta della documentazione acquisita in copia conforme presso l'Ufficio Tecnico Comunale si rappresenta preliminarmente che, 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

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



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.

## 10. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

---

Tutto ciò premesso punto si può affermare che 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.

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



## 11. VALUTAZIONE DEI BENI

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni summenzionati si ritiene opportuno procedere mediante metodologia di stima di tipo **sintetico – comparativa**, che si basa sul parametro del mq di **SUPERFICIE COMMERCIALE**.

Al fine di definire un univoco criterio attraverso il quale esprimere le misure di consistenza dei beni oggetto di stima, per un corretto approccio alla valutazione, si ritiene di adoperare le indicazioni sui criteri di misurazione delle superfici riferite alle fonti nazionali in ambito normativo: Normazione Tecnica UNI e Legislativa, Agenzia del Territorio. Pertanto convenzionalmente si adopera il criterio di misurazione della Superficie Commerciale, dettato dalla norma UNI 10750, la quale stabilisce che per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobili destinati ad uso residenziale sia che si tratti di immobili destinati ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare la somma delle:

- ✓ Superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle murature (100% superficie calpestabile, 100% superficie pareti divisorie

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



interne non portanti, 50% superficie pareti portanti interne e perimetrali; nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale della superficie pareti portanti e perimetrali deve essere considerata al 100%; il computo della superficie delle pareti portanti non potrà, in ogni modo, eccedere il 10% della somma della superficie calpestabile e della superficie pareti divisorie interne non portanti);

- ✓ Superfici ponderate degli accessori esclusivi quali: balconi, terrazzi, prati e giardini;
- ✓ Superfici ponderate delle pertinenze quali: cantine, sottotetti non abitabili, depositi, posti auto coperti e scoperti, box ecc.

Nel panorama immobiliare italiano, quasi tutte le fonti di informative (banche dati, istituti di ricerca, enti, ecc.) suggeriscono dei loro specifici coefficienti di ponderazione. Detti coefficienti, esplicitati con riferimento al mercato locale, sono rappresentati nella tabella che segue:



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



<b>Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale</b>	
<b>Superficie coperta</b>	1,00
<b>Superficie scoperta:</b>	
- Verande	0,60
- Patii e porticati	0,35
- Balconi e terrazzi coperti (chiuso su tre lati)	0,35
- Balconi e terrazzi scoperti	0,25
- Giardini d'appartamento	0,15
- Giardini di ville e villini	0,10
<b>Pertinenze:</b> terreno agricolo e slargo condominiale	Aumento del 5% della consistenza

La consistenza dell'immobile è stata verificata sulla scorta dei rilievi effettuati precisando al riguardo che, ai fini della stima si considera la superficie lorda così come rilevata.

In definitiva, per quel che concerne la Superficie Lorda SL, riportata in cifra tonda (c.t.), risulta quanto segue:

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



**1. 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>	90,65		<b>78,37</b>

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i cui dati sono aggiornati al 2° Semestre 2022, si desume quanto segue:

**Provincia:** AVELLINO

**Comune:** AVELLINO

**Fascia/zona:**

Suburbana/PIANODARDINE-VIA PIANODARDINE-CONTRADA LAURENZANA

**Codice di zona:** E4

**Microzona catastale n.:** 6

**Tipologia prevalente:** Capannoni tipici

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



**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	2,8	3,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L	3,5	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	860	980	L	3,3	3,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	860	L	2,6	3,3	L
Box	NORMALE	740	1100	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L	3,5	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1200	L	2,9	3,7	L

Per la determinazione del valore medio di zona al mq è stata eseguita una stima sintetica – comparativa che tiene conto anche delle risultanze della consultazione degli operatori del mercato immobiliare operanti nel territorio utilizzando pertanto, come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti per unità simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze.

Il Mercato Immobiliare della zona si caratterizza per una limitata tendenza allo scambio in compravendita che si concentra su immobili di recente costruzione, per

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



lo più caratterizzati quali villette isolate, da cui si può desumere che il compendio immobiliare oggetto di stima non rientra nella tipologia di beni rinvenibili sul mercato.

Sulla scorta di quanto precede si possono tuttavia ragionevolmente assumere quali più probabile valore di vendita al mq i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e pertanto, considerando il valore medio tra minimo e massimo della riga evidenziata (abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale):

- 760,00 €/mq per la destinazione abitativa, valutando al 50% la cantinola e al 25% il ballatoio adiacente la cucina, il valore di mercato risultante dal quadro sinottico analitico di stima è dunque  $760 \times 78,37 = \text{€ } 59.561,00$  in c.t. come di seguito esplicitato:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza catastale (mq)	Rendita (€)	Lotto	Vu (€/mq)	Valore (€)
F	OMISSIS	c.da Fasana 15	8	458	1	A/3	3	72 Sup.conv. 78,67	309,87	1	760	59.561

Sulla scorta di quanto rilevato e precedentemente rappresentato, ai fini della vendita, i beni costituiscono un unico lotto:

**Lotto n. 1 – appartamento e cantinola F.8 p.la 458 sub. 1**

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



## 12. Canoni di locazione

Per quel che concerne la determinazione dei canoni di locazione valgono le medesime considerazioni rappresentate al precedente paragrafo circa lo scambio in compravendita e pertanto si fa riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sicché, considerando il valore medio tra minimo e massimo della riga evidenziata (abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale), si individua come valore unitario € 2,95 che, moltiplicato per la superficie lorda già determinata in mq 90,65, assomma ad un canone mensile di € 267,00 in c.t., il tutto esplicitato nel seguente quadro sinottico:

Catasto	Ubicazione	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza catastale (mq)	Rendita (€)	Lotto	Vul (€/mq)	Valore mensile (€)	Valore annuo (€)
F	c.da Fasana 15	8	458	1	A/3	3	72 <i>Sup. lorda 90,65</i>	309,87	1	2,95	267	3.204

Tanto rassegna lo scrivente nell'espletamento dell'incarico conferitogli restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti **allegati**:

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



- n. 1 - Stralcio foglio di mappa n. 8
- n. 2 - Visura storica catastale particella 458 sub. 1
- n. 3 - Piantina catastale particella 458 sub. 1
- n. 4 - Verbale di sopralluogo del 21.07.2023
- n. 5 - Richiesta di accesso agli atti in data 21.08.2023, acquisita al protocollo in pari data al n. 0065745
- n. 6 - Richiesta di certificato di destinazione urbanistica
- n. 7 - Convocazione di sopralluogo inviata al debitore a mezzo raccomandata a/r in data 10.07.2023
- n. 8 - Restituzione grafica dei rilievi metrici
- n. 9 - Documentazione fotografica
- n. 10 - Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 69102 del 5.09.2023
- n. 11 - Documentazione relativa alla pratica di concessione edilizia in sanatoria n. 719 del 19.12.1988
- n. 12 - Trasmissione alle parti della relazione di stima con allegati e documentazione comprovante la ricezione

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



n. 13 - Scheda sintetica

n. 14 - Relazione di stima oscurata

n. 15 - Scheda sintetica oscurata

e la

**- Specifica delle spese e delle competenze professionali**

corredata dai seguenti documenti giustificativi delle spese:

ALL. n. 1.P – spese postali

ALL. n. 2.P – fattura Iannone digitale

ALL. n. 3.P – spese per certificato di destinazione urbanistica

La presente relazione, redatta su n. 23 facciate, è corredata dagli allegati precedentemente identificati e numerati.

Avellino, ottobre 2023

L'ESPERTO

Ing. Gabriele Acocella

