

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
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
Dott.ssa PATRIZIA GRASSO

INTRUM ITALY S.P.A.

CONTRO

n. reg. gen. 92/24

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

INDICE:

1. INCARICO	pag. 2
2. CONSISTENZA, CONFINI E PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	pag. 2
3. GRAVAMI NEL VENTENNIO	pag. 5
4. CREDITORI	pag. 6
5. STATO DI POSSESSO	pag. 7
6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 7
7. UBICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	pag. 9
8. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI	pag. 10
9. TITOLI AUTORIZZATIVI	pag. 12
10. CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 13
11. CRITERI DI STIMA ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI	pag. 14
12. VALORIZZAZIONE	pag. 18
13. CANONI DI LOCAZIONE	pag. 21
14. DIVISIONE IN LOTTI	pag. 21

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 datato 11.11.2024 il Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso ha conferito l'incarico di Esperto nella procedura in epigrafe allo scrivente, Ing. Gabriele Acocella, che, in data 18.11.2024, ha comunicato la formale accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito.

Nell'espletamento dell'incarico conferitogli lo scrivente rassegna quanto segue all'attenzione del Giudice.

2. CONSISTENZA E PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

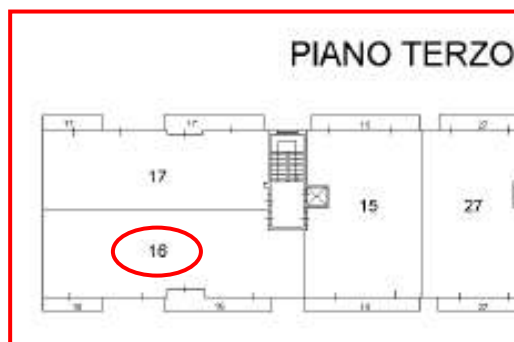
I beni oggetto della stima, come da atto di pignoramento notificato in data 8.07.2024 e trascritto in data 29.07.2024, consistono in:

Appartamento censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà per 1/1, al foglio 1 particella 935 sub. 16, Via Nicola Pistelli n. 24, Scala A, Piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 139 mq, Rendita Euro 419,62.

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'appartamento è **ubicato** al terzo piano della scala A del fabbricato condominiale ed ha accesso dalla seconda porta a destra per chi, salendo le scale giunge nel pianerottolo comune, **confina** con appartamento sub. 17, ripiano di scale, appartamento sub. 15, giardino condominiale e proprietà Masucci Bianco o aventi causa.



ed è **pervenuto** a [redacted] dai coniugi [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted], in regime di comunione legale, con atto di compravendita per notar [redacted] di [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il [redacted] ai nn. [redacted] registro generale e [redacted] registro particolare.

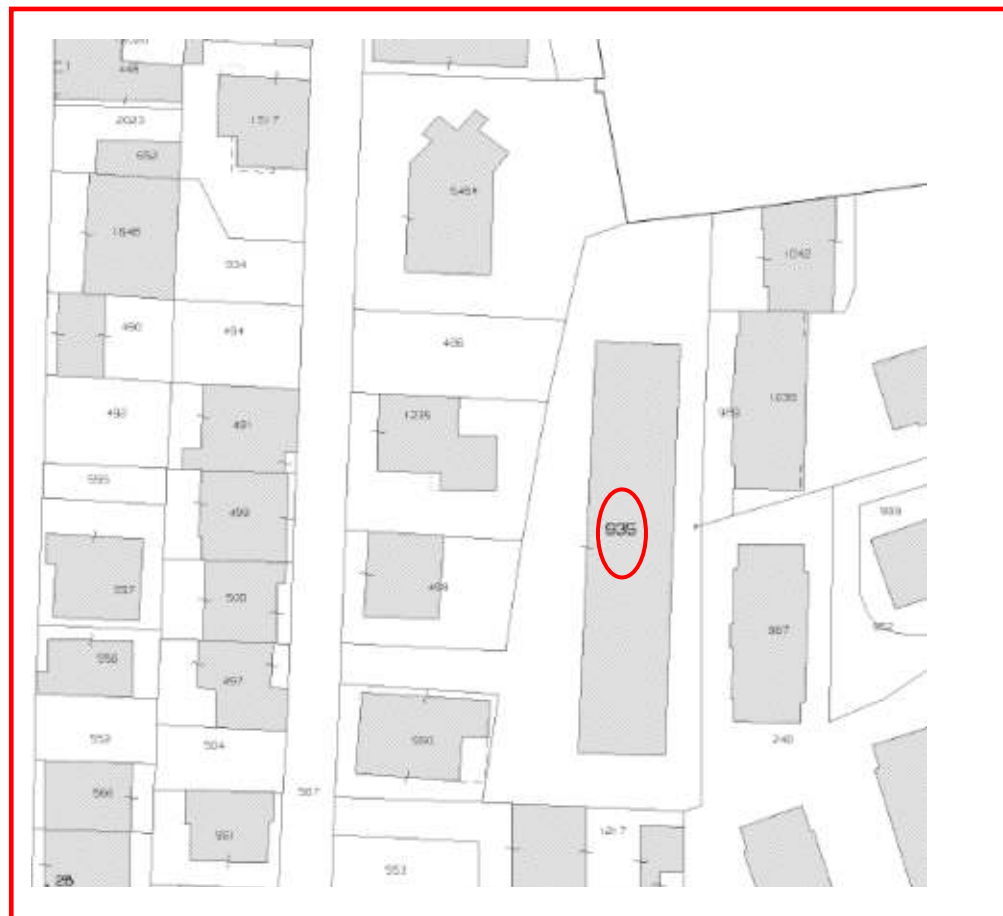
Ai coniugi [redacted], nato a [redacted] il [redacted], e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], in regime di comunione legale, la piena proprietà dell'appartamento è pervenuta dai coniugi [redacted], nato a [redacted]

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'██████████, e ██████████, nata a ██████████ il ██████████, in regime di comunione legale, con atto di compravendita per notar ██████████ del ██████████ repertorio n. ██████████, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il ██████████ ai nn. ██████████ registro generale e ██████████ registro particolare.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, così come individuato in catasto, fa parte del fabbricato rappresentato nella seguente planimetria di inquadramento su base catastale:



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 seguito di ispezione a mezzo portale Sister – Agenzia delle Entrate Territorio sono stati estratti i documenti di cui agli allegati nn.:

- 1 Foglio di mappa n. 1 - part.IIa 935**
- 2 Visura storica part.IIa 935 sub. 16 del foglio 1**
- 3 Piantina catastale part.IIa 935 sub. 16 del foglio 1**
- 4 Elaborato planimetrico part.IIa 935 del foglio 1**

3. GRAVAMI NEL VENTENNIO

Dalla certificazione notarile in atti, datata 27.08.2024, a firma del dott. Luca Dell'Aquila, nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, si desume che sui beni oggetto della procedura insistono i seguenti gravami:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. [REDACTED] registro particolare n. [REDACTED] del [REDACTED] di euro 142.500,00 a **favore** Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma codice fiscale 02113530345 domicilio ipotecario eletto in Parma Via Università n. 1 **contro** [REDACTED] nato a [REDACTED] il

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



██████████ in virtù di atto per notar ██████████ di ██████████ del ██████████
repertorio n. ██████████. Mutuo di euro 95.000,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su:
intera proprietà dell'unità immobiliare in Mugnano del Cardinale, alla Via Nicola
Pistelli, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 935 sub. 16 natura A2 di 6,5
vani scala A al piano 3.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. ██████████ registro
particolare n. ██████████ del ██████████

a favore Credit Agricole Italia S.p.a. con sede in Parma codice fiscale 02113530345,

contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████

in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Avellino dell'██████████ repertorio
n. ██████████. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in Mugnano del
Cardinale, alla Via Nicola Pistelli, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 1 particella 935
sub. 16 natura A2 di 6,5 vani scala A al piano 3.

4. CREDITORI

Nella procedura esecutiva di cui trattasi risultano iscritti e intervenuti i seguenti
creditori:

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.p.A. (C.F. 02113530345) e per esso INTRUM ITALY S.P.A

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



5. STATO DI POSSESSO

In occasione del primo accesso ai luoghi, avvenuto in data 2.12.2024 (vedi verbale in atti – relazione del Custode) unitamente al Custode Avv. Maria Grazia De Vito, si è rilevato che l'appartamento è occupato dal nucleo familiare dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED].

In occasione del secondo accesso ai luoghi, avvenuto in data 21.01.2025 (vedi verbale in atti – relazione del Custode) unitamente al Custode, si è preso atto che l'appartamento è detenuto in possesso in forza del verbale di conciliazione del giudizio pendente tra [REDACTED] e [REDACTED] che venne sottoscritto il [REDACTED] presso l' [REDACTED], con il quale il sig. [REDACTED] concedeva in comodato d'uso gratuito l'appartamento oggetto della presente procedura espropriativa ai sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], fino al [REDACTED] (cfr. allegato n. 5).

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

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



atti depositati presso l' **Agenzia del Territorio di Avellino a mezzo Portale telematico Sister** (fogli di mappa, piantine catastali e visure), ove sono stati assunti tutti i documenti e le certificazioni utili ai fini dell'espletamento dell'incarico e presso l'appartamento di cui trattasi ove lo scrivente, in data 21.01.2025, ha provveduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico, le cui risultanze sono riportate agli allegati:

6 Rilievo metrico

7 Rilievo fotografico

Nell'ispezionare l'immobile 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.

Lo scrivente ha inviato richiesta di accesso alla documentazione agli atti al **Comune di Mugnano del Cardinale** in data 17.01.2025 (cfr. allegato n. 8) e si è ivi recato per la consultazione e il ritiro in data 13.02.2025 (cfr. allegato n. 9).

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

Le caratteristiche salienti, ai fini estimativi, sono state così individuate:

La struttura portante dell'edificio in elevazione è in c.c.a., i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate in tegole di laterizio; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'edificio si compone di un piano interrato destinato a box-garages e quattro livelli fuori terra, compreso il piano terra, con accesso dalla strada pubblica, via Nicola Pistelli, mediante un percorso carrabile interamente pavimentato in asfalto dotato di cancello ad azionamento manuale ed elettrico - vedi foto seguente.

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 destinazioni funzionali dei singoli ambienti sono rappresentate nella pianta di rilievo (cfr. allegato n. 6) e nella documentazione fotografica (cfr. allegato n. 7).

Gli ambienti abitativi sono completi nei pavimenti, nelle rifiniture, nei serramenti ed infissi interni ed esterni. Gli impianti rilevati consistono in elettrico, riscaldamento, tv, idrico-sanitario e sono allo stato funzionanti.

Le caratteristiche salienti sono le seguenti:

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; **condizioni: buone**;
- pavimenti: in ceramica; **condizioni: buone**;

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



- rivestimenti: in ceramica; **condizioni: buone**;
- serramenti interni: in legno e vetro; **condizioni: buone**;
- infissi esterni: in legno e vetro singolo, dotati di oscuranti costituiti da persiane in legno; **condizioni: buone**.

L'occupante ha provveduto a fornire allo scrivente l'**Attestato di Prestazione Energetica** a firma dell'Arch. Maria Grasso, iscritta all'Ordine degli Architetti di Caserta al n. 3022, n. progr. AENGR-483583-19/01/2021-17.13.05.092, da cui si rileva che appartamento è in classe G (cfr. allegato n. 10), nonché il **Libretto di Impianto** da cui si rileva che il generatore di calore a servizio dell'appartamento è a metano, di potenza termica nominale 24 kW, di installazione 22.04.2013, prod. Beretta mod. CIAO S24CSI MATR. G7VH2151888 (cfr. allegato n. 11) ed ha infine comunicato che le spese condominiali ordinarie mensili assommano a euro 69,00.

9. TITOLI AUTORIZZATIVI

Presso il **Comune di Mugnano del Cardinale** è stata acquisita la documentazione da cui si desume che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1 del 3.09.1982, successiva variante e voltura n. 32/85 del 19.11.1985 (cfr. allegato n. 12), Concessione Edilizia in Sanatoria

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



ai sensi della Legge n. 47/85 per trasformazione da tetto in mansarda abitabile di n. 3 unità immobiliari (cfr. allegato n. 13), i cui grafici sono riportati nell'allegato n. 14 ed è stato collaudato con certificato depositato agli atti dell'Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino in data 17.10.1988 al prot. n. 7109 (cfr. allegato n. 14).

10. CONFORMITA' CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, a firma congiunta del Responsabile del Settore Tecnico arch. Arturo Masucci e del Responsabile del Procedimento Arch. Aniello Russo (cfr. allegato 16), rilasciato in data 19.02.2025 con prot. n. 1612, attesta che la particella catastale in cui è ubicato il fabbricato ricade in zona B "*zone edificate sature e di completamento*" del Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Regionale n. 79 del 22.05.2007, in zona bianca nella delimitazione del Rischio Frana e del Rischio Idraulico regolamentati dal vigente Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, non è stata percorsa dal fuoco negli ultimi quindici anni e non è sottoposta ai vincoli e divieti di cui all'art. 10 della Legge 21.11.2000 n. 353.

Il Comune di Mugnano del Cardinale ha rilasciato, in data 13.02.2025 con prot. 1423, unitamente alla documentazione consegnata il copia (cfr. allegato n. 9 già richiamato), con atto a firma dell'Arch. Aniello Russo, la **dichiarazione di esito**

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



negativo di accertamenti di conformità urbanistica e conseguenti ordinanze di demolizione.

Pertanto il fabbricato e, conseguentemente l'immobile oggetto della procedura che ne costituisce parte, risulta essere conforme ai titoli autorizzativi rilasciati.

Sulla scorta dei rilievi effettuati si può infine desumere la conformità alla piantina catastale in atti.

12. CRITERI DI STIMA ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Per la stima del compendio immobiliare oggetto della procedura si rimanda preliminarmente alle considerazioni rese ai paragrafi precedenti, tenendo conto della consistenza, della destinazione funzionale rilevata e della destinazione funzionale autorizzata, dello stato di fatto e dei vincoli giuridici che sono sopravvenuti.

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

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



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 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

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



ponderazione. Detti coefficienti, esplicitati con riferimento al mercato locale, sono rappresentati nella tabella che segue:

Coefficienti di ponderazione Superficie Commerciale	
Superficie coperta	1,00
Superficie scoperta:	
- 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
Pertinenze: terreno agricolo e slargo condominiale	Aumento del 5% della consistenza

La consistenza degli immobili è stata verificata sulla scorta dei rilievi effettuati sui luoghi. Si precisa al riguardo che si considera la superficie lorda così come rilevata nei sopralluoghi.

In definitiva 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

**Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati foglio 1 part.IIa 935 sub. 16**

Componenti:	SN (mq) in c.t.
Interni	
Salone	35,18
Wc principale	5,60
Cucina	14,32
Wc secondario	4,47
Disimpegno	18,30
Prima camera da letto	19,36
Seconda camera da letto	12,60
Terza camera da letto	10,92
Sommano Interni	120,74
Esterni	
Terrazzo	4,62
Terrazzo	9,46
Sommano Esterni	14,08

L'altezza interna è compresa tra la minima di m. 2,95 e la massima di m. 3,20.

La superficie lorda interna SL è pari a mq 137,50; la superficie dei terrazzi è pari a mq.
14,08.

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



Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i cui dati sono aggiornati al 1° Semestre 2024, si desume quanto segue.

Per le unità a destinazione residenziale i valori di mercato di riferimento sono riportati nel seguente quadro sinottico:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		(€/mq)			(€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	930	L	2,8	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	930	1100	L	3,4	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	830	1000	L	3	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	830	L	2,4	3	L
Box	NORMALE	490	710	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Ottimo	980	1200	L	3,5	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	820	980	L	2,9	3,5	L

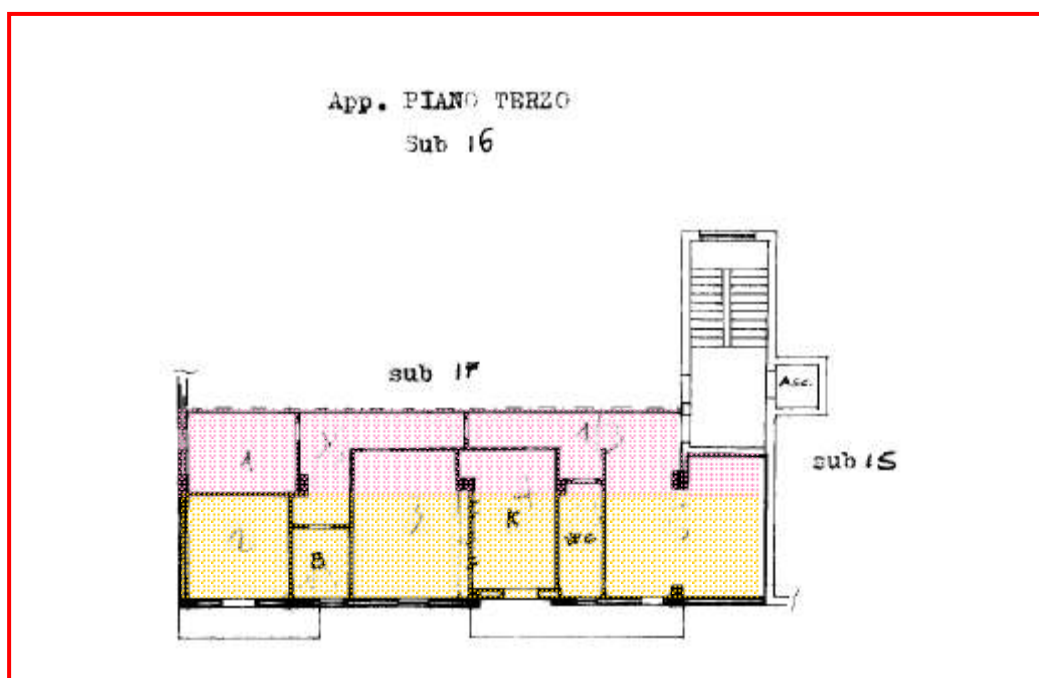
13. VALORIZZAZIONE

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto si rappresenta che, ai fini della determinazione del valore unitario di stima, si tiene conto della categoria catastale, dello stato di conservazione, delle caratteristiche delle finiture, degli impianti e delle destinazioni funzionali.

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



Si premette che, come si evince dalla rappresentazione grafica di seguito riporta, le altezze interne risultano essere differenti:



 altezza interna media $H = 2,95$ m

 altezza interna $H = 3,20$ m

La superficie convenzionale S_c viene calcolata attribuendo un coefficiente di ponderazione pari a 0,95 alla superficie caratterizzata dall'altezza interna media di 2,95 m e un coefficiente di ponderazione pari a 1,00 alla restante parte.

Alla superficie dei terrazzi viene attribuito un coefficiente di ponderazione pari a 0,25.

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



Ai fini del calcolo della superficie convenzionale S_c saranno applicati i seguenti coefficienti di esposizione:

- 1,00 per gli ambienti dotati di aperture esterne sul prospetto principale (lato sud-ovest)
- 0,90 per gli ambiente dotati di aperture esterne sul prospetto laterale (lato ovest) -
- 0,75 per gli ambienti non dotati di aperture esterne.

Le tabelle OMI consegnano un valore unitario di riferimento pari a euro 930/mq.

I dati desunti dal mercato immobiliare locale (cfr. scheda informativa - allegato n. 17) consegnano, quale valore unitario di riferimento, euro 973/mq.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore di mercato, la superficie convenzionale che sarà determinata mediante applicazione dei coefficienti di ponderazione e di esposizione, sarà moltiplicata per il valore unitario medio tra i valori OMI e quelli desunti dal mercato, di euro 950/mq, il tutto come segue:

$$SL \text{ int. dotata di aperture sul lato sud (Hm} = 2,95) = 104 \times 0,95 \times 1,00 = 98,80$$

$$SL \text{ int. non dotata di aperture (H} = 3,20) = 20,86 \times 1,00 \times 0,75 = 15,65$$

$$SL \text{ int. dotata di aperture sul lato ovest (H} = 3,20) = 12,64 \times 1,00 \times 0,90 = 11,38$$

$$S \text{ est} = 14,08 \times 0,25 = \underline{\underline{3,52}}$$

$$\text{Pertanto, la superficie convenzionale } S_c \text{ è} = 129,34$$

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



In definitiva, quindi, il valore di stima assomma a € 950,00 x 129,34 = € 122.873,00

in c.t.

La scheda riepilogativa relativa alla valorizzazione è riportata in allegato al n. 18 (Scheda riepilogativa valorizzazione).

14. CANONI DI LOCAZIONE

Per quel che concerne i canoni di locazione si ritiene ragionevole considerare il seguente valore unitario mensile:

- 3,4 €/m

La scheda riepilogativa relativa ai canoni di locazione è riportata in allegato al n. 19 (Scheda riepilogativa canoni di locazione).

15. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lotto Unico

Unità immobiliare consistente in:

Appartamento censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Mugnano del Cardinale, intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietà 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



1/1, al foglio 1 particella 935 sub. 16, Via Nicola Pistelli n. 24, Scala A, Piano 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie totale 139 mq, Rendita Euro 419,62.

Valore di stima: € 122.873,00.

--/--

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

La presente relazione, prima del deposito telematico, viene trasmessa a mezzo pec al Creditore procedente e al debitore presso i procuratori costituiti (cfr. allegato n. 20).

Costituiscono parte integrante della presente relazione gli allegati in essa richiamati:

- 1 Foglio di mappa n. 1 - part.IIa 935**
- 2 Visura storica part.IIa 935 sub. 16 del foglio 1**
- 3 Piantina catastale part.IIa 935 sub. 16 del foglio 1**
- 4 Elaborato planimetrico part.IIa 935 del foglio 1**
- 5 Titolo di possesso**
- 6 Rilievo metrico**
- 7 Rilievo fotografico**
- 8 Richiesta accesso agli atti Comune di Mugnano del Cardinale**
- 9 Verbale di ritiro documenti e attestazione**

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



- 10 Attestato di Prestazione Energetica**
- 11 Libretto di impianto**
- 12 Concessione Edilizia**
- 13 Concessione Edilizia in Sanatoria**
- 14 Grafici Concessione Edilizia in Sanatoria**
- 15 Certificato di Collaudo Statico**
- 16 Certificato di Destinazione Urbanistica**
- 17 Scheda informativa del mercato immobiliare locale**
- 18 Scheda riepilogativa valorizzazione**
- 19 Scheda riepilogativa canoni di locazione**
- 20 Trasmissione alle parti della relazione di stima e documentazione comprovante la ricezione**

nonché la documentazione comprendente:

- a. **92-24_relazioneoscurata.pdf**
- b. **92-24_schedasintetica.pdf**
- c. **92-24_schedasinteticaoscurata.pdf**

ed infine la:

- Specifica delle spese e delle competenze professionali

corredata dai seguenti documenti giustificativi delle spese:

ALL. n. 1 – spese per visure catastali

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. n. 2 – spese per copie, scansioni e stampe (cfr. fattura Iannonedigitale)

ALL. n. 3 – spese per acquisizione documenti Comune di Mugnano del Cardinale

ALL. n. 4 – spese di viaggio per sopralluoghi e accessi ai pubblici uffici

La presente relazione, redatta su n. 24 facciate, è corredata dagli allegati precedentemente identificati e numerati.

Avellino, marzo 2025

L'ESPERTO

Ing. Gabriele Acocella

