

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
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
Dott.ssa PATRIZIA GRASSO

BCC NPLS 2018-2 S.R.L

CONTRO

-OMISSIS-

n. reg. gen. 130/23



SCHEDA SINTETICA

Beni in Nusco (Av) – LOTTO n. 6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

I beni oggetto della stima consistono in:

1. Abitazione riportata nel NCEU del comune di Nusco al foglio 28, p.lla 886, subb. 2-3, cat. F/3, classe -, piani S-T-1-2, consistenza ---, rendita: Euro -- -- Via Santi Giovanni e Paolo.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

La struttura portante dell'edificio, sia in fondazione che in elevazione, è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento.

La copertura è priva di manto di finitura; le pareti esterne sono rifinite con intonaco grezzo; le pareti interne, i piani di calpestio e le scale di collegamento verticale sono allo stato grezzo, prive di intonaco e di pavimentazione; non sono presenti infissi né serramenti, né impianti.

Si rappresenta che il fabbricato è stato realizzato previa concessione edilizia che assentiva il progetto di un complesso composto da quattro fabbricati residenziali ciascuno dei quali si componeva di due abitazioni di tipo duplex.

Diversamente dalla identificazione catastale che individua quattro unità, sono individuabili due distinte unità, su quattro livelli, di cui il primo seminterrato e l'ultimo mansardato, collegate internamente in verticale da una scala e allo stato non dotati di altri collegamenti esterni.

Ai fini della stima sono stati individuate due porzioni, fronte sud e fronte nord, che ne costituiscono parte e potranno essere compiutamente oggetto della procedura di vendita, previa la realizzazione di una partizione verticale al piano seminterrato per la quale si può stimare un costo di € 3.000,00, che sarà detratto pro-quota dal valore di stima.

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Le caratteristiche salienti ai fini estimativi sono state così individuate:

Piano seminterrato

- rifiniture interne: pareti e soffitti non intonacati; **condizioni: scadenti**;
- pavimenti: in battuto di cemento; **condizioni: scadenti**;
- infissi: **assenti**

Piani in elevazione

- rifiniture interne: pareti e soffitti non intonacati; **condizioni: scadenti**;
- pavimenti: in battuto di cemento; **condizioni: scadenti**;
- infissi: **assenti**

Lo stato di conservazione presenta generali condizioni di degrado ascrivibili al mancato uso, allo stato di incompiutezza generale, all'esposizione diretta agli agenti atmosferici, atteso che mancano il manto di copertura e gli infissi.

I rilievi metrici dello stato di fatto hanno restituito 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



Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano seminterrato	80
Piano rialzato	75
Piano primo	75
Piano secondo	65
Ndr: la superficie del piano secondo viene valutata al 60%	
Sommano	270
Piano rialzato - superfici esterne	12
Piano primo - superfici esterne	12
Ndr: le superfici esterne piano vengono valutate al 25%	

I beni in oggetto risultano essere catastalmente intestati a:

-OMISSIS-

-OMISSIS-

STATO DI POSSESSO

I beni in oggetto non sono occupati.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sui beni oggetto della procedura insistono i seguenti gravami:

- **Ipoteca volontaria n. 996 del 23/03/2004** in favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Salentina e Calabritto Soc. Coop. a r.l. e contro -OMISSIS-, -OMISSIS-, -OMISSIS- (debitore non datore di ipoteca) per euro 200.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di anni 10 come da atto notarile pubblico a rogito Baldari Leonardo, del 18/03/2004 rep. 31123/10110;
- **Rettifica ipoteca volontaria n. 1135 del 07/04/2004** in favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Salentina e Calabritto Soc. Coop. a r.l. e contro -OMISSIS-, -OMISSIS-, -OMISSIS- (debitore non datore di ipoteca) per euro 200.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di anni 10 come da atto notarile pubblico a rogito Baldari Leonardo, del 18/03/2004 rep. 31123/10110. Rettifica ipoteca iscritta il 23/03/2004 al n. 996 di formalità per errata indicazione dell'importo dell'ipoteca;
- **Pignoramento immobiliare n. 17.450 del 23/11/2023** a favore di BCC NPLS 2018-2 srl con sede in Conegliano e contro -OMISSIS-, -OMISSIS-, emesso dall'Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Avellino del 30/10/2023, repertorio 2500.

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

- **Ipoteca volontaria n. 996 del 23/03/2004** in favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Salentina e Calabritto Soc. Coop. a r.l. e contro -OMISSIS-, -OMISSIS-, -OMISSIS- (debitore non datore di ipoteca) per euro 200.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di anni 10 come da atto notarile pubblico a rogito Baldari Leonardo, del 18/03/2004 rep. 31123/10110;

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



- **Rettifica ipoteca volontaria n. 1135 del 07/04/2004** in favore della Banca di Credito Cooperativo di Altavilla Salentina e Calabritto Soc. Coop. a r.l. e contro **-OMISSIS-**, **-OMISSIS-**, **-OMISSIS-** (debitore non datore di ipoteca) per euro 200.000,00 di cui euro 200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, della durata di anni 10 come da atto notarile pubblico a rogito Baldari Leonardo, del 18/03/2004 rep. 31123/10110. Rettifica ipoteca iscritta il 23/03/2004 al n. 996 di formalità per errata indicazione dell'importo dell'ipoteca;
- **Pignoramento immobiliare n. 17.450 del 23/11/2023** a favore di BCC NPLS 2018-2 srl con sede in Conegliano e contro **-OMISSIS-**, **-OMISSIS-**, emesso dall'Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Avellino del 30/10/2023, repertorio 2500.

RIFERIMENTI URBANISTICO EDILIZI

Il fabbricato è stato realizzato con:

- Concessione Edilizia per quattro fabbricati bifamiliari per civile abitazione, prot. n. 2072/92, n. 21/93 notificata in data 16.06.1993
 - Comunicazione di inizio lavori in data 25.09.1993 acquisita dal Comune di Nusco al prot. n. 6074 del 29.06.1993
 - Concessione edilizia in variante per quattro fabbricati bifamiliari per civile abitazione, prot. n. 63/96 del 21.02.1996, n. 6 notificata in data 20.03.1996
- tutti intestati a **-OMISSIS-** e **-OMISSIS-**.

Presso l'**Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino** è stata acquisita la seguente documentazione:

- Richiesta di deposito del progetto in data 25.06.1993
- Relazione a struttura ultimata in data 13.06.2003
- Certificato di collaudo in data 26.09.2003
- Concessione Edilizia n. 286 del 13.02.1980

Agli atti del comune di Nusco vi è attestazione che per tutti i beni della procedura non risultano accertamenti di difformità urbanistica né ordinanze di demolizione e/o rimessa in pristino (cfr. Allegato n. 45 della Relazione di Stima).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Altre spese: nessuna

VALORIZZAZIONE

Lotto Unico, costituito da:

1. Abitazione riportata nel NCEU del comune di Nusco al foglio 28, p.la 886, subb. 2-3, cat. F/3, classe ---, piani S-T-1-2, consistenza ---, rendita: Euro --- – Via Santi Giovanni e Paolo.

Valore di stima = € 190,00 x 276 (comprese aree scoperte) = € 49.653,00

Detrazioni per:

Costi per realizzazione partizione interna al piano seminterrato - € 1.500,00

Pertanto si perviene al valore di: € (49.653,00 – 1.500,00) in c.t. = € 48.153,00
che si può assumere come il più probabile VALORE DI MERCATO.

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



CANONI DI LOCAZIONE

In considerazione dello stato di incompiutezza ed inabitabilità i canoni di locazione non sono valutabili.

Avellino, dicembre 2024

Ing. Gabriele Acocella

