

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. 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



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 20, p.lla 290, sub. 4, cat. A/4, classe 3, piani T-1, consistenza 261 mq, rendita: Euro 330,72 – Via Santi Giovanni e Paolo.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

I beni sono ubicati in posizione periferica rispetto all'abitato di Nusco, tuttavia urbanizzata e caratterizzata da un edificato prevalentemente a destinazione residenziale Via Santi Giovanni e Paolo.

La struttura portante dell'edificio in elevazione è in muratura, i solai sono in latero-cemento, la copertura è in tegole di laterizio; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra con accesso dalla strada pubblica mediante una corte pavimentata pedonale.

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

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Le caratteristiche salienti ai fini estimativi sono state così individuate:

Ambienti abitativi

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; **condizioni: buone**;
- pavimenti: in ceramica, di diverse tipologie e finitura; **condizioni: buone**;
- rivestimenti: in ceramica; **condizioni: buone**;

Ambienti non abitativi

- rifiniture interne: pareti intonacate e tinteggiate; soffitti: intonacati e tinteggiati; **condizioni: discrete**;
- pavimenti: in ceramica di diverse tipologie e finitura, tranne la legnaia; **condizioni: discrete**;
- rivestimenti: in ceramica; **condizioni: discrete**;

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

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano terra	157
Piano primo	104
sommano	261

I beni in oggetto risultano essere catastalmente intestati a:

-OMISSIS-

STATO DI POSSESSO

I beni in oggetto sono occupati da già citato **-OMISSIS-** e dal coniuge **-OMISSIS-**.

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;
- **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:

- Licenza Edilizia per "costruzione di n. 2 vani sottani, n. 2 soprani e wc a completamento del suo fabbricato sito in contrada SS. Giovanni e Paolo n. 16 del 27.04.1966;
- Certificato di Agibilità riferito alla licenza edilizia 16/66 rilasciato il 7.05.1969;
- Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ex L. n. 47/85 prot. n. 2875 del 29.03.1986 (rif. attestazione di conformità urbanistica rilascia dal Sindaco Agostino Maiurano);

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



- Concessione Edilizia per lavori di ristrutturazione n. 54/88 del 9.06.1988 notificata in data 7.07.1988;
- Concessione Edilizia n. 26/92 per lavori di riparazione prot. n. 3313/92 del 19.05.1992 notificata in data 1.08.1992.

Tutti i titoli edilizi sono intestati a **-OMISSIS-**, che ne è divenuto proprietario per atto di acquisto, da Rullo Antonio, del suolo edificatorio di superficie 325 mq, rep. 1021 del 25.01.1964 per notaio Rosa Vetromile, trascritto in data 24.04.1964 al n. 7325.

Nota: agli atti del Comune di Nusco non è stato rinvenuto il primo titolo edilizio mediante il quale è stato dato avvio alla realizzazione del fabbricato, come richiamato nella Licenza Edilizia n. 16 del 27.04.1966.

Sempre 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).

Il fabbricato è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Il costo preventivato per la redazione si assume pari a euro 100,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Altre spese: nessuna

Detrazioni per:

Costi per Attestato di Prestazione Energetica

(per la sola superficie a destinazione residenziale)

- € 100,00

VALORIZZAZIONE

Lotto Unico, costituito da:

1. Abitazione riportata nel NCEU del comune di Nusco al foglio 20, p.lla 290, sub. 4, cat. A/4, classe 3, piani T-1, consistenza 261 mq, rendita: Euro 330,72 – Via Santi Giovanni e Paolo.

Valore di stima = € 441,00 x 261 =

€ 115.101,00

Detrazioni per:

Costi per Attestato di Prestazione Energetica

(per la sola superficie a destinazione residenziale)

- € 100,00

Pertanto si perviene al valore di: € (115.101,00 – 100,00) in c.t. =

€ 115.000,00

che si può assumere come il più probabile VALORE DI MERCATO.

CANONI DI LOCAZIONE

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

- per la parte residenziale ed assimilabile: 1,8 €/m

pervenendo ai seguenti valori:

VALORE DI LOCAZIONE

MENSILE

469,80

ANNUALE

5.638 in c.t.

Avellino, dicembre 2024

Ing. Gabriele Acocella

