

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. 3

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 28, p.lla 528, sub. 2, cat. A/2, classe 3, piani T-1-2, consistenza 191 mq, rendita: Euro 433,82 – 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 edificio prevalentemente a destinazione residenziale Via Santi Giovanni e Paolo.

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

L'edificio si articola su quattro livelli, di cui il primo, con accesso autonomo dalla parte retrostante (lato sud), presenta destinazione di laboratorio, allo stato non utilizzato, per la lavorazione di prodotti lattiero-caseari.

Gli altri tre livelli hanno destinazione residenziale, di cui il terzo risulta essere mansardato.

Gli ambienti a destinazione laboratorio sono completi nei pavimenti, nei rivestimenti e nelle rifiniture, nei serramenti interni ed esterni. Gli impianti rilevati consistono in elettrico e idrico-sanitario ma sono allo stato non funzionanti.

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

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Le caratteristiche salienti ai fini estimativi sono state così individuate:

- rifiniture interne: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; **condizioni: buone**;
- pavimenti: in ceramica; **condizioni: buone**;
- rivestimenti: in cucina e nei servizi igienici in piastrelle di ceramica; **condizioni: buone**.

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

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano primo	96
Piano secondo	98
sommano	194
Piano primo - superfici esterne	9
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 sono occupati da **-OMISSIS-**, figlio dei coniugi **-OMISSIS-** e **-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:

- 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).

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

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



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 28, p.lla 528, sub. 2, cat. A/2, classe 1, piani T-1-2, consistenza 191 mq, rendita: Euro 433,82 – Via Santi Giovanni e Paolo.

Valore di stima = € 600,00 x 196 (comprese aree scoperte) =

€ 117.600,00

Detrazioni per:

Costi per Attestato di Prestazione Energetica

(per la sola superficie a destinazione residenziale)

- € 100,00

Pertanto si perviene al valore di: € (117.600,00 – 100,00) in c.t.

=

€ 117.500,00

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

343,80

ANNUALE

4.126 in c.t.

Avellino, dicembre 2024

Ing. Gabriele Acocella

