

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

XXXXXXXXX

n. reg. gen. 130/23

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

INDICE:

1. INCARICO	pag. 2
2. CONSISTENZA E PROVENIENZA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	pag. 2
3. GRAVAMI	pag. 9
4. CREDITORI	pag. 10
5. STATO DI POSSESSO	pag. 10
6. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 11
7. UBICAZIONE DEI BENI	pag. 13
8. ATTIVITA PROPEDEUTICHE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E VARIE	pag. 15
9. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI	pag. 17
10. TITOLI AUTORIZZATIVI	pag. 22
11. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 25
12. CRITERI DI STIMA ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI	pag. 26
13. VALORIZZAZIONE	pag. 33
14. CANONI DI LOCAZIONE	pag. 37
15. SUDDIVISIONE IN LOTTI	pag. 37

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 del 5.02.2024 il Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso ha conferito l'incarico di Esperto nella procedura in epigrafe allo scrivente, Ing. Gabriele Acocella, che, in data 9.02.2024, 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 il 30.10.2023 e trascritto in data 23.11.2023, consistono in:

Immobile n. 1

Catasto TERRENI

Foglio 20 Particella 290

Natura T - TERRENO

Consistenza 3 are 25 centiare

Immobile n. 2

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20 Particella 290 Subalterno 1

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

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



Consistenza 38 metri quadri

Immobile n. 3

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20 Particella 290 Subalterno 2

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 13,5 vani

Immobile n. 4

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 528 Subalterno 2

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 7 vani

Immobile n. 5

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 528 Subalterno 3

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 7,5 vani

Immobile n. 6

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 528 Subalterno 4

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 79 metri quadri

Immobile n. 7

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 528 Subalterno 5

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 123 metri quadri

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



Immobile n. 8

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 886 Subalterno 2

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza –

Immobile n. 9

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 886 Subalterno 3

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza –

Immobile n. 10

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 886 Subalterno 4

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza –

Immobile n. 11

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 886 Subalterno 5

Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Consistenza –

Note aggiuntive:

Gli immobili contrassegnati come 1, 2 e 3 sono pervenuti a XXXXXXXX per atto di acquisto da Rullo Antonio, rep. 1021 del 25.01.1964 per notaio Rosa Vetromile, trascritto in Avellino il 24.04.1964 al n. 7563 di formalità.

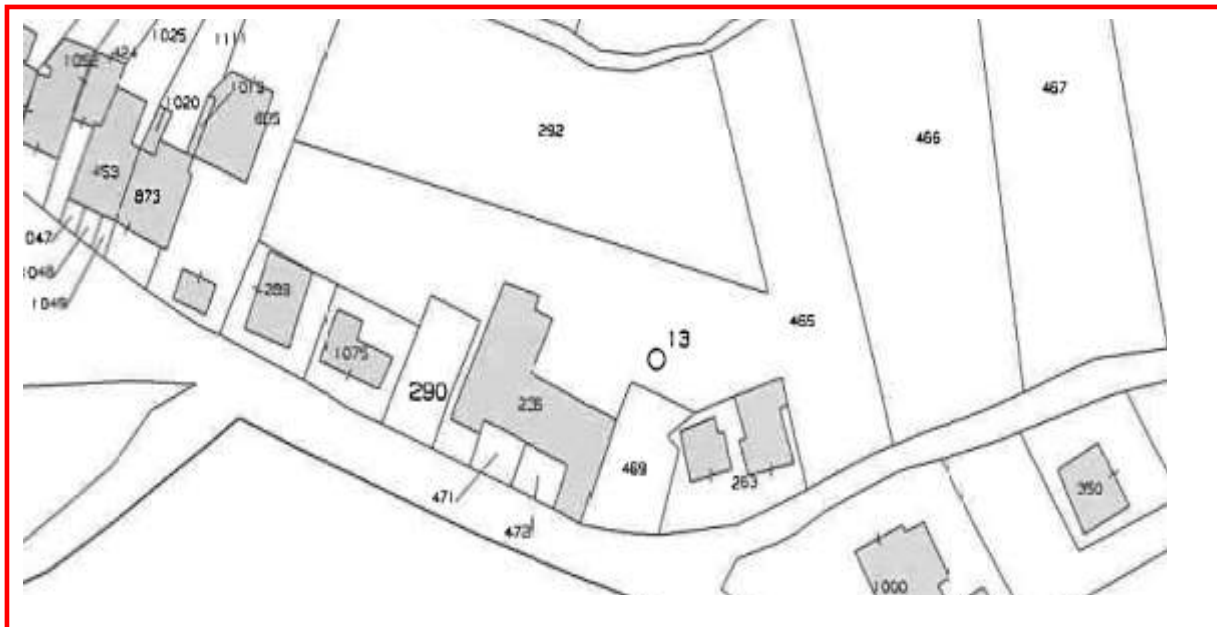
via P.S. Mancini, 70 83100 Avellino
tel +39.0825.554895 - cell +39.348.6011376
e-mail ing.gabriele.acocella@gmail.com
pec gabriele.acocella@ingegneriavellino.it



Gli immobili da 4 a 11 sono pervenuti a XXXXXXXX e XXXXXXXX per atto di acquisto da Cecchin Antonio e Cecchin Giovanni Battista, rep. 13930 del 15.11.1979 per notaio Renato Forte, trascritto in Avellino il 21.11.1979 al n. 12751 di formalità.

Gli immobili contrassegnati come n. 6 (part. 528 subalterno 4 del foglio 28) e n. 7 (part. 528 subalterno 5 del foglio 28), risultano essere soppressi ed hanno generato la part. 528 subalterno 6: categoria C/3, consistenza 227 mq, rendita euro 844,10, per effetto di “VARIAZIONE del 08/10/2009 Pratica n. AV0259400 in atti dal 08/10/2009 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n 40309.1/2009)”.

I beni oggetto di stima, così come individuati in catasto, sono rappresentati nelle seguenti planimetrie di inquadramento su base catastale:

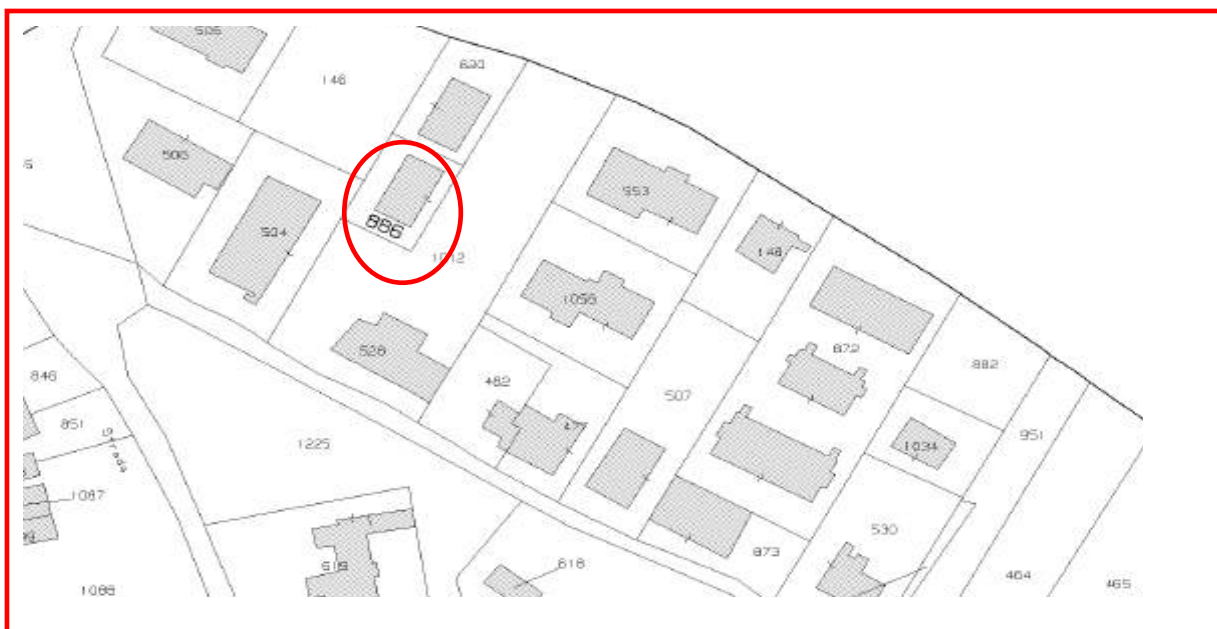


- foglio 20: Immobili nn. 1, 2 e 3

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



- foglio 28: Immobili nn. 2, 3 e 6



- foglio 28: Immobili nn. 8, 9, 10 e 11

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. 20 (part.IIa 290)**
- 2 Foglio di mappa n. 28 (part.IIa 528)**
- 3 Foglio di mappa n. 28 (part.IIa 886)**
- 4 Visura part.IIa 290 del foglio 20**
- 5 Visura part.IIa 290 sub.1 del foglio 20**
- 6 Visura part.IIa 290 sub.2 del foglio 20**
- 7 Visura part.IIa 528 sub. 2 del foglio 28**
- 8 Visura part.IIa 528 sub. 3 del foglio 28**
- 9 Visura part.IIa 528 sub. 6 del foglio 28**
- 10 Visura part.IIa 886 sub. 2 del foglio 28**
- 11 Visura part.IIa 886 sub. 3 del foglio 28**
- 12 Visura part.IIa 886 sub. 4 del foglio 28**
- 13 Visura part.IIa 886 sub. 5 del foglio 28**
- 14 Piantina catastale part.IIa 290 sub. 1 del foglio 20**
- 15 Piantina catastale part.IIa 290 sub. 2 del foglio 20**
- 16 Piantina catastale part.IIa 528 sub. 2 del foglio 28**
- 17 Piantina catastale part.IIa 528 sub. 3 del foglio 28**
- 18 Piantina catastale part.IIa 528 sub. 6 del foglio 28**

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



I beni oggetto della procedura esecutiva risultano essere così catastalmente intestati:

part.IIa 290 del foglio 20 (Terreno) CAPITOLO CANONICALE DI NUSCO - concedente XXXXXXXX - livellario
part.IIa 290 sub.1 del foglio 20 (Fabbricato) part.IIa 290 sub.2 del foglio 20 (Fabbricato) XXXXXXXX
part.IIa 528 sub. 2 del foglio 28 part.IIa 528 sub. 3 del foglio 28 part.IIa 528 sub. 6 del foglio 28 (ex 4 e 5) XXXXXXXX XXXXXXXX
part.IIa 886 sub. 2 del foglio 28 part.IIa 886 sub. 3 del foglio 28 part.IIa 886 sub. 4 del foglio 28 part.IIa 886 sub. 5 del foglio 28 XXXXXXXX XXXXXXXX

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



3. GRAVAMI

Dalla certificazione notarile in atti, datata 21.12.2023, a firma del dott. Niccolò Tiecco, si desume che 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 **XXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXX** il **XXXXXXXXX**, **XXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXX**, **XXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXX** – C.F. **XXXXXXXXX** (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 **XXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXX** il **XXXXXXXXX**, **XXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXX**, **XXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXX** – C.F. **XXXXXXXXX** (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;

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



- **Pignoramento immobiliare n. 17.450 del 23/11/2023** a favore di BCC NPLS 2018-2 srl con sede in Conegliano e contro **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXX** il **XXXXXXXX**, **XXXXXXXX** nata a **XXXXXXXX**, **XXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXX** – C.F. **XXXXXXXX**, emesso dall'Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Avellino del 30/10/2023, repertorio 2500.

4. CREDITORI

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

- BCC NPLS 2018-2 S.R.L. (P. IVA 04970410264) con sede in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri 1

5. STATO DI POSSESSO

In occasione del primo accesso ai luoghi, avvenuto in data 26.03.2024 unitamente al Custode, si è rilevato che:

- le unità immobiliari della particella 290 del foglio 20 sono occupate da **XXXXXXXX** e **XXXXXXXX**;

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'unità immobiliare sub. 2 della particella 528 del foglio 28 è occupata da
XXXXXXXXX, figlio dei coniugi **XXXXXXXXX** e **XXXXXXXXX**
 - l'unità immobiliare sub. 3 della particella 528 del foglio 28 è occupata da
XXXXXXXXX, figlio dei coniugi **XXXXXXXXX** e **XXXXXXXXX**
- e che le altre unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono occupate.

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 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.

Le operazioni peritali si sono poi svolte presso le unità oggetto della procedura espropriativa, ove lo scrivente si è recato per effettuare i rilievi metrici e fotografici, in data 26.03.2024 unitamente al Custode, e successivamente in data 9.04.2024, 7.05.2024, 4.10.2024 e 10.10.2024, redigendo appositi verbali (cfr. Allegato n. 19).

Nell'ispezionare gli immobili si è prestata particolare attenzione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche concorrenti alla determinazione del più probabile valore 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



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.

Le risultanze dei rilievi metrici degli immobili sono riportate agli allegati nn. 20, 21 e 22; la rappresentazione fotografica degli immobili è riportata agli allegati da n. 23 a n. 27.

Lo scrivente ha inoltre inviato richieste di accesso alla documentazione agli atti al **Comune di Nusco** in data 23.02.2024 (cfr. allegato n. 28), in data 9.04.2024 (cfr. allegato n. 29) e in data 22.04.2024 (cfr. allegato n. 30) e si è ivi recato per la consultazione e il ritiro in data 25.03.2024, 4.04.2024, 22.05.2024, 30.08.2024 e 4.10.2024, e all'**Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino** in data 20.05.2024 (cfr. allegato n. 31), ove si è recato per la consultazione e il ritiro in data 3.06.2024 (cfr. allegato n. 32).

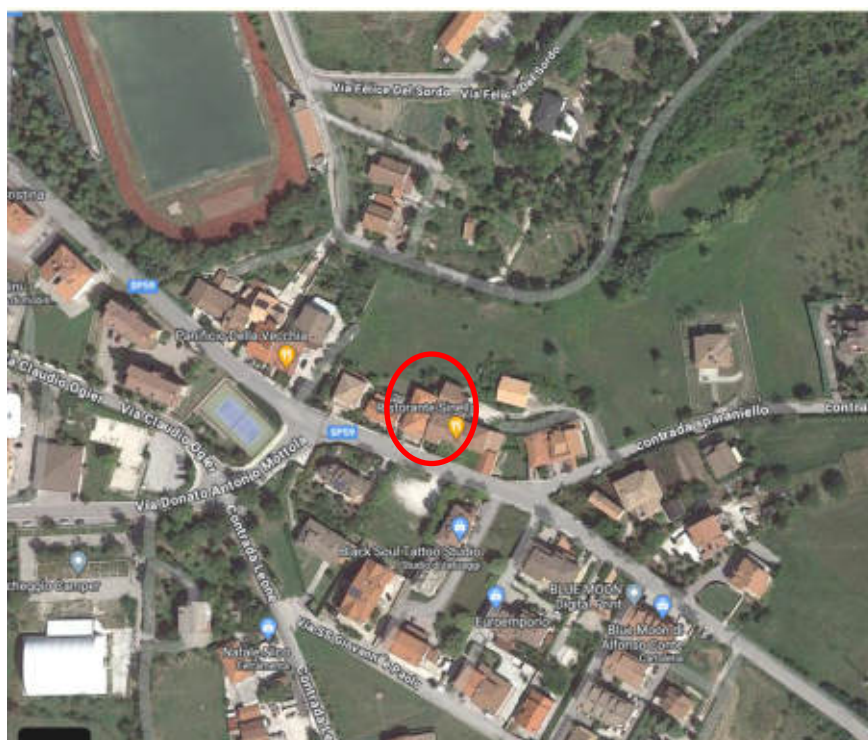
7. UBICAZIONE DEI BENI

I beni sono ubicati in posizione periferica rispetto all'abitato di Nusco, tuttavia urbanizzata e caratterizzata da un edificio diffuso a destinazione prevalentemente

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

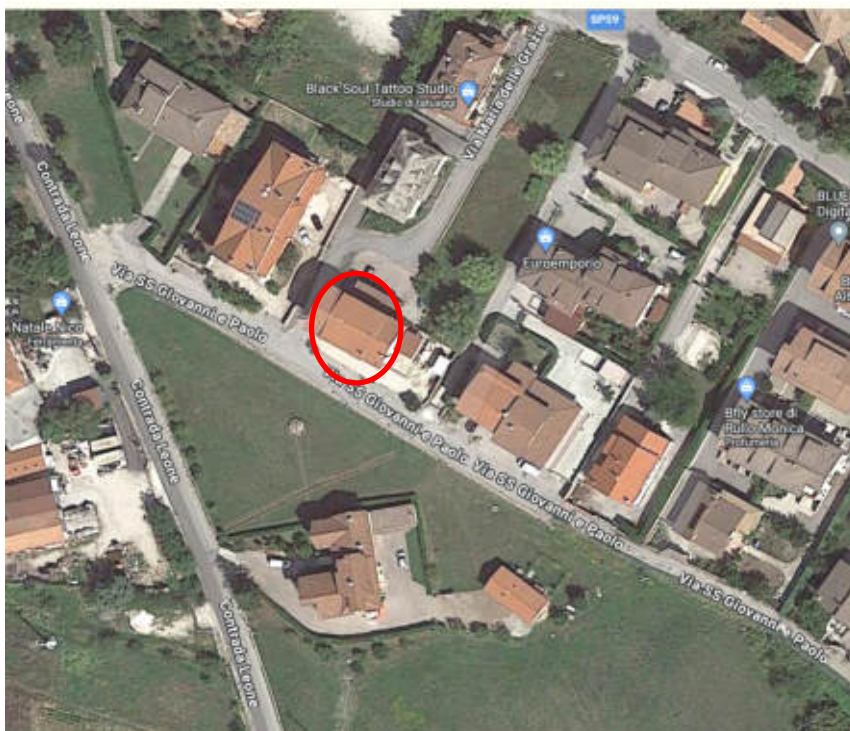


residenziale, e rappresentati nelle seguenti planimetrie di inquadramento su base aerofotogrammetrica – fonte Googlemaps.



Unità foglio 20 particella 290

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 foglio 28 particella 528



Unità foglio 28 particella 886

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. ATTIVITA' PROPEDEUTICHE DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE E VARIE

Con nota a mezzo pec del 22.02.2024, indirizzata all'Avv. Marco Ferraro, procuratore costituito per la BCC NPLS 2018-2 S.R.L. (cfr. allegato 33), lo scrivente ha rappresentato che, dalla consultazione a mezzo canale telematico Sister dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, catastalmente individuate come:

- part. 290 sub. 1 del foglio 20
- part. 290 sub. 2 del foglio 20

non è riportato nel foglio di mappa e che pertanto si rende necessario effettuare le seguenti operazioni:

- Redazione elaborato planimetrico
- Inserimento in mappa

ed inoltre ha chiesto di effettuare i rilievi metrici e la successiva restituzione grafica delle unità immobiliari:

- part. 886 sub. 2 del foglio 28
- part. 886 sub. 3 del foglio 28
- part. 886 sub. 4 del foglio 28
- part. 886 sub. 5 del foglio 28

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



atteso che, essendo catastalmente denunciate come F/3, cioè in corso di costruzione, non risultano planimetricamente censite in catasto.

L'autorizzazione allo svolgimento delle attività professionali richieste è stata disposta dal Giudice in data 4.03.2024 (cfr. allegato n. 34).

Conseguentemente:

- il fabbricato contrassegnato in catasto come part.Illa 290 del foglio 20 è stato inserito in mappa (cfr. allegati nn. 35 e 36).
- la restituzione grafica dei rilievi metrici del fabbricato contrassegnato in catasto come part.Illa 886 del foglio 28 è riportata all'allegato n. 22.

Con nota inoltrata agli atti del PCT in data del 5.09.2024 e successiva inviata a mezzo pec in data 13.09.2024 all'Avv. Marco Ferraro, procuratore costituito per la BCC NPLS 2018-2 S.R.L. (cfr. allegato n. 37), lo scrivente ha rappresentato che occorre eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale degli immobili oggetto della procedura esecutiva così identificati:

- unità immobiliare part. 290 sub 1 del foglio 20
- unità immobiliare part. 290 sub 2 del foglio 20

e ne ha chiesto formale autorizzazione.

L'autorizzazione allo svolgimento delle attività professionali richieste è stata disposta dal Giudice in data 18.09.2024 (cfr. allegato n. 38).

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



La documentazione tecnica riferita all'aggiornamento catastale è stata inoltrata in data 20.11.2024 (cfr. allegato n. 39) ed approvata mediante Denuncia di Avvenuta Variazione in data 21.11.2024 (cfr. allegato n. 40).

Per effetto dell'aggiornamento catastale sono stati generati i nuovi sub. 4 e 5 la cui consistenza sostituisce i precedenti sub. 1 e 2 oggetto della procedura di espropriazione, che vengono soppressi.

Le visure aggiornate e le piantine catastali aggiornate dei nuovi sub. 4 e 5 sono riportate agli allegati nn. 40 e 41.

9. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE SALIENTI

Le caratteristiche salienti delle unità immobiliari individuate al Catasto Fabbricati, ai fini estimativi, sono state così individuate:

Fabbricato foglio 20 part.IIa 290

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 pedonale pressoché interamente pavimentata.

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



Allo stato, come precedentemente evidenziato, il fabbricato si compone di due unità distinte e con accessi autonomi e collegamenti verticali interni tra i due livelli; le destinazioni funzionali dei singoli ambienti sono rappresentate nelle piante di rilievo (cfr. allegato n. 20) e nella documentazione fotografica (cfr. allegati nn. 23 e 24).

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.

Le caratteristiche salienti sono le seguenti:

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**;

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



Fabbricato foglio 28 part.Ila 528

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.

Le caratteristiche salienti sono le seguenti:

Laboratorio

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

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: discrete;**

Ambienti abitativi

- 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;**

Il collegamento verticale tra i due livelli avviene, per ciascuna unità, mediante scala pavimentata in marmo.

Le destinazioni funzionali delle singole unità sono rappresentate nelle piante di rilievo (cfr. allegato n. 21) e nella documentazione fotografica (cfr. allegati nn. 25, 26 e 27).

Fabbricato foglio 28 part.Ila 886

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.

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 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.

Al fine di identificare compiutamente le due distinte unità da porre separatamente in vendita nella presente procedura, contrassegnate con il n. 6 – fronte sud e n. 7 – fronte sud, occorrerà realizzare una partizione verticale al piano seminterrato per la quale si può stimare un costo di € 3.000,00, che sarà detratto dal valore di stima.

Le caratteristiche salienti sono le seguenti:

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**;

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



▪ 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.

Il tutto si rileva dalle piante di rilievo (cfr. allegato n. 22) e nella documentazione fotografica (cfr. allegato n. 28).

Terreno foglio 20 part.IIIa 290

Trattasi dell'area di sedime del fabbricato che vi insiste per la maggiore parte. La detta area risulta essere pavimentata nella parte antistante il fabbricato, contigua alla viabilità comunale ed è infine allo stato grezzo nella restante parte.

10. TITOLI AUTORIZZATIVI

Presso il **Comune di Nusco** è stata acquisita la seguente documentazione:

Fabbricato foglio 20 part.IIIa 290

- 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;

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



- 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)
 - 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 intestati a XXXXXXXX, 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.

Fabbricato foglio 28 part.Ila 528

- Concessione Edilizia n. 286 del 13.02.1980
 - Permesso di Costruire in sanatoria prot. 5418 n. 277 del 17.06.2008
 - Certificato di Agibilità prot. 002047, n. 4/2010 del 3.03.2010, riferito al sub. 6
- tutti intestati a XXXXXXXX.

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



Fabbricato foglio 28 part.Ila 886

- 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 XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Presso l'**Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino** è stata acquisita la seguente documentazione, relativa al fabbricato foglio 28 part.Ila 886:

- 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

Non sono stati rinvenuti documenti relativi alle altre unità immobiliari oggetto della procedura.

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. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

A seguito di richiesta inoltrata in data 9.04.2024, il Comune di Nusco ha rilasciato, in data 22.05.2022 con prot. 4163, il Certificato di Destinazione Urbanistica a firma del Responsabile Tecnico arch. Plinio Vanni (cfr. allegato 43), da cui si evince che:

- la particella 290 del foglio 20 ricade in "Zona B di Completamento";
- le particelle 886 e 1012 del foglio 28 in cui sono ricompresi gli altri immobili oggetto della procedura espropriativa ricadono, per una porzione di 1.840 mq in "Zona C Residenziale di Espansione – Sottozona C1" e per la restante porzione di 65 mq in "Zona Agricola – Sottozona E3".

A seguito di richiesta inoltrata in data 22.05.2024 il Comune di Nusco ha rilasciato, in data 26.07.2024 con prot. n. 6215, l'Attestazione a firma del Responsabile Tecnico arch. Plinio Vanni (cfr. allegato n. 44) da cui si evince:

che da indagini effettuate, relative al periodo 01/01/1995 – 26/07/2024, non risultano agli atti di questo Comune, accertamenti di difformità urbanistica, ordinanze di demolizione e/o rimessa in pristino emesse nei confronti di fabbricati intestati a [redacted] codice fiscale [redacted], e [redacted] codice fiscale [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



12. CRITERI DI STIMA ADOTTATI AI FINI VALUTATIVI

Per la stima del compendio immobiliare oggetto della procedura si rimanda preliminarmente alle considerazioni precedentemente 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 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

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



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 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



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.

Ad ulteriore chiarimento ed esplicitazione di quanto già esposto, si rappresenta che:

- per quel che concerne il fabbricato catastalmente identificato come part.Illa 290 del foglio 20, per effetto dell'aggiornamento catastale, i sub. 1 e 2 sono stati soppressi ed hanno generato i nuovi sub. 4 e 5, restando tuttavia invariata la consistenza complessiva del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.
- per quel che concerne il fabbricato catastalmente identificato come part.Illa 886 del foglio 28, per effetto delle risultanze dei rilievi metrici nonché con riferimento al progetto approvato che prevedeva la realizzazione di due appartamenti tipo duplex, i

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



sub 2, 3, 4 e 5 vengono accorpati in due unità immobiliari, restando tuttavia invariata la consistenza complessiva del compendio immobiliare oggetto di pignoramento.

In definitiva risulta quanto segue:

Fabbricato foglio 20 part.Ila 290

1. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 20 part. 290 sub. 4

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

2. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 20 part. 290 sub. 5

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano terra	20
Piano primo	84
sommano	104
Piano primo - superfici esterne	6

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

**Fabbricato foglio 28 part.Ila 528****3. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 2**

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano primo	96
Piano secondo	98
sommano	194
Piano primo - superfici esterne	9

4. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 3

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano primo	98
Piano secondo	101
sommano	199
Piano primo - superfici esterne	9

5. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 6

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano seminterrato	227
sommano	227

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



Fabbricato foglio 28 part.Ila 886

Si richiamano le planimetrie di rilievo riportate all'allegato n. 20, da cui si evince quanto segue:

6. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 886 subb. 2 e 3 – fronte sud

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

7. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 886 subb. 4 e 5 – fronte sud

Componenti:	SL (mq) in c.t.
Piano seminterrato	80
Piano rialzato	75
Piano primo	75
Piano secondo	65

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



Ndr: la superficie del piano secondo viene valutata al 60%	
Sommano	270
Piano rialzato - superfici esterne	12
Piano primo - superfici esterne	12

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i cui dati sono aggiornati al 1° Semestre 2024, riferiti alla zona periferica del comune, 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	Valori Locazione		Superficie	
		(€/mq)			(L/N)	(€/mq x mese)		
		Min	Max			Min		Max
Abitazioni civili	NORMALE	410	485	L	1,8	2,1	L	
Abitazioni civili	Ottimo	485	530	L	2,1	2,5	L	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	420	475	L	1,7	2,1	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	420	L	1,5	1,8	L	
Box	NORMALE	270	410	L	1,1	1,5	L	
Ville e Villini	Ottimo	550	660	L	2,3	2,7	L	
Ville e Villini	NORMALE	455	550	L	1,9	2,3	L	

Per l'unità a destinazione produttiva i valori di mercato di riferimento sono riportati nel seguente quadro sinottico:

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



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione		Superficie (L/N)
		(€/mq)			(€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	195	230	L	1	1,1	L
Capannoni tipici	Ottimo	230	270	L	1,1	1,2	L
Laboratori	NORMALE	340	395	L	1,4	1,7	L
Laboratori	Ottimo	395	455	L	1,6	2	L
Capannoni tipici	NORMALE	195	230	L	1	1,1	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, laddove non omogenee.

Pertanto risulta quanto segue:

Fabbricato foglio 20 part.IIa 290

1. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 20 part. 290 sub. 4

Atteso che la consistenza immobiliare si compone di funzioni non soltanto residenziali si considera quale valore unitario di stima 420 €/mq, cui si applica la maggiorazione del 5% onde tenere conto della superficie accessoria esterna e 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



perviene pertanto al **valore unitario di stima 441,00 €/mq che**, moltiplicato per superficie di 261 mq, esprime il valore complessivo di € 115.101, da assoggettare alla detrazione per l'Attestato di Prestazione Energetica, pari a € 100.

Il valore di stima definitivo assomma a € 115.000 in c.t.

2. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 20 part. 290 sub. 5

Si considera quale valore unitario di stima 450 €/mq, cui si applica la maggiorazione del 5% onde tenere conto della superficie accessoria esterna e si perviene pertanto al **valore unitario di stima 472,50 €/mq che**, moltiplicato per superficie di 104 mq, esprime il valore complessivo di € 49.140, da assoggettare alla detrazione per l'Attestato di Prestazione Energetica, pari a € 100.

Il valore di stima definitivo assomma a € 49.000 in c.t.

Fabbricato foglio 28 part.IIa 528

3. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 2

Si considera quale valore unitario di stima 600 €/mq che, moltiplicato per la superficie di 196 mq comprensiva di quella dei terrazzi (valutati al 25%), esprime il valore complessivo di € 117.600, da assoggettare alla detrazione per l'Attestato di Prestazione Energetica, pari a € 100.

Il valore di stima definitivo assomma a € 117.500 in c.t.

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



4. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 3

Si considera quale valore unitario di stima 600 €/mq che, moltiplicato per la superficie di 201 mq comprensiva di quella dei terrazzi (valutati al 25%), esprime il valore complessivo di € 120.600, da assoggettare alla detrazione per l'Attestato di Prestazione Energetica, pari a € 100.

Il valore di stima definitivo assomma a € 120.500 in c.t.

5. Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 6

Si considera quale valore unitario di stima 480 €/mq da moltiplicare per la superficie di 227 mq.

Il valore di stima assomma a € 108.960 in c.t.

Fabbricato foglio 28 part.IIa 886

Nel richiamare le considerazioni esposte al precedente paragrafo 9 nonché i rilievi fotografici e metrici, sono individuabili due unità immobiliari simmetriche, di cui una ubicata sul fronte sud e l'altra sul fronte nord, che si sviluppano su quattro livelli, di cui il primo seminterrato.

Al fine di tenere conto dello stato di incompiutezza e di degrado si ritiene di applicare quale valore unitario di stima 190 €/mq per l'unità immobiliare ubicata sul lato sud e 180 €/mq per l'unità immobiliare ubicata sul lato nord, utilizzando la diversa esposizione quale criterio di differenziazione del valore di stima.

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



6. Unità immobiliare lato sud

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie di 276 mq comprensiva di quella dei terrazzi (valutati al 25%), mq, si perviene al valore di stima di € 49.653 in c.t. a cui va detratto il 50% del costo di realizzazione della partizione verticale al piano seminterrato.

Il valore di stima assomma a € 48.153 in c.t.

7. Unità immobiliare lato nord

Moltiplicando il valore unitario di stima per la superficie di 276 mq comprensiva di quella dei terrazzi (valutati al 25%), mq, si perviene al valore di stima di € 46.888 in c.t. a cui va detratto il 50% del costo di realizzazione della partizione verticale al piano seminterrato.

Il valore di stima assomma a € 45.388 in c.t.

Terreno foglio 20 part.IIa 290

Il terreno ricomprende l'area di sedime del fabbricato contrassegnato come particella 290 e le aree scoperte di pertinenza.

La sua consistenza è già stata valutata sotto forma di maggiorazione del 5% del valore delle unità immobiliari che vi insistono, considerato che risulta essere per la maggior parte pavimentata e non è utilizzato per fini agricoli, benché

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



catastalmente classificato come seminativo arborato, può essere valutato solo come pertinenziale al fabbricato e quindi vendibile separatamente, ma deve essere considerato quale bene accessorio delle unità immobiliari nn. 1 e 2.

I valori di stima sono riportati nelle schede riepilogative di cui all'allegato n. 46.

14. CANONI DI LOCAZIONE

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

- per le residenze 1,8 €/m
- per il laboratorio 1,4 €/mq

Per quel che concerne le unità immobiliari di cui ai punti 6 e 7, sulla scorta di quanto precedentemente espresso, i valori dei canoni di locazione non sono stati calcolati.

I valori dei canoni di locazione sono riportati nelle schede riepilogative di cui all'allegato n. 47.

15. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Sulla scorte di tutte le considerazioni espresse vengono individuati i seguenti lotti:

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



Lotto n. 1

Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 20 part. 290 sub. 4

Intestati: XXXXXXXX

Valore di stima: € 115.000

Lotto n. 2

Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 20 part. 290 sub. 5

Intestati: XXXXXXXX

Valore di stima: € 49.000

Lotto n. 3

Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 2

Intestati: XXXXXXXX - XXXXXXXX

Valore di stima: € 117.500

Lotto n. 4

Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 3

Intestati: XXXXXXXX - XXXXXXXX

Valore di stima: € 120.500

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



Lotto n. 5

Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 528 sub. 6

Intestati: XXXXXXXX - XXXXXXXX

Valore di stima: € 108.960

Lotto n. 6

Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 886 (rif. sub. 2 e 3)

Intestati: XXXXXXXX (500/1000) - XXXXXXXX (500/1000)

Valore di stima: € 48.153

Lotto n. 7

Unità immobiliare, in Catasto Fabbricati, fg. 28 part. 886 (rif. sub. 4 e 5)

Intestati: XXXXXXXX (500/1000) - XXXXXXXX (500/1000)

Valore di stima: € 45.388

--/--

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

La presente relazione viene trasmessa a mezzo pec al Creditore procedente e ai debitori presso i procuratori costituiti (cfr. allegato n. 48).

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

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 Foglio di mappa n. 20 (part.IIa 290)**
- 2 Foglio di mappa n. 28 (part.IIa 528)**
- 3 Foglio di mappa n. 28 (part.IIa 886)**
- 4 Visura catastale storica part.IIa 290 del foglio 20**
- 5 Visura catastale storica part.IIa 290 sub.1 del foglio 20**
- 6 Visura catastale storica part.IIa 290 sub.2 del foglio 20**
- 7 Visura catastale storica part.IIa 528 sub. 2 del foglio 28**
- 8 Visura catastale storica part.IIa 528 sub. 3 del foglio 28**
- 9 Visura catastale storica part.IIa 528 sub. 6 del foglio 28**
- 10 Visura catastale storica part.IIa 886 sub. 2 del foglio 28**
- 11 Visura catastale storica part.IIa 886 sub. 3 del foglio 28**
- 12 Visura catastale storica part.IIa 886 sub. 4 del foglio 28**
- 13 Visura catastale storica part.IIa 886 sub. 5 del foglio 28**
- 14 Piantina catastale part.IIa 290 sub. 1 del foglio 20**
- 15 Piantina catastale part.IIa 290 sub. 2 del foglio 20**
- 16 Piantina catastale part.IIa 528 sub. 2 del foglio 28**
- 17 Piantina catastale part.IIa 528 sub. 3 del foglio 28**

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



- 18 Piantina catastale part.IIa 528 sub. 6 del foglio 28**
- 19 Verbali di sopralluogo**
- 20 Restituzione grafica rilievi metrici part. 290 foglio 20**
- 21 Restituzione grafica rilievi metrici part. 528 foglio 28**
- 22 Restituzione grafica rilievi metrici part. 886 foglio 28**
- 23 Documentazione fotografica immobile part.IIa 290 sub. 4 del foglio 20**
- 24 Documentazione fotografica immobile part.IIa 290 sub. 5 del foglio 20**
- 25 Documentazione fotografica immobile part.IIa 528 sub. 2 del foglio 28**
- 26 Documentazione fotografica immobile part.IIa 528 sub. 3 del foglio 28**
- 27 Documentazione fotografica immobile part.IIa 528 sub. 6 del foglio 28**
- 28 Documentazione fotografica immobile part.IIa 886 del foglio 28**
- 29 Richiesta accesso atti Comune di Nusco in data 23.02.2024**
- 30 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Nusco in data 9.04.2024**
- 31 Richiesta integrativa accesso atti Comune di Nusco in data 22.04.2024**
- 32 Richiesta accesso atti Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino in data 20.05.2024**
- 33 Verbale di accesso formale Ufficio Provinciale del Genio Civile di Avellino in data 3.06.2024**
- 34 Richiesta autorizzazione attività catastali e varie al creditore procedente in data 22.02.2024**

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



- 35 Autorizzazione del Giudice per attività catastali e varie in data 4.03.2024**
- 36 Documento di istanza inserimento in mappa immobile foglio 20 particella 290**
- 37 Foglio di mappa aggiornato n. 20 (part.IIa 290)**
- 38 Richiesta autorizzazione per aggiornamento catastale part. 290 foglio 20 al creditore procedente**
- 39 Autorizzazione del Giudice per aggiornamento catastale part. 290 foglio 20 in data 18.09.2024**
- 40 Documentato di istanza variazione catastale immobile foglio 20 particella 290**
- 41 Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione catastale immobile foglio 20 particella 290**
- 42 Visure catastali aggiornate al 21.11.2024 particella 290 del foglio 20 – sub. 4 e 5**
- 43 Piantine catastali aggiornate al 22.11.2024 particella 290 foglio 20 – sub. 4 e 5**
- 44 Certificato di destinazione urbanistica in data 22.05.2024**
- 45 Attestazione Responsabile UTC Comune di Nusco in data 26.07.2024**
- 46 Schede riepilogative valorizzazione**
- 47 Schede riepilogative canoni di locazione**
- 48 Trasmissione alle parti della relazione di stima e documentazione comprovante la ricezione nonché la documentazione comprendente:**
 - a. 130-23_relazioneoscurata.pdf**
 - b. 130-23_schedasintetica immobile part.IIa 290 foglio 20 sub. 4.pdf**

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



- c. 130-23_schedasintetica immobile part.IIa 290 foglio 20 sub. 5.pdf
- d. 130-23_schedasintetica immobile part.IIa 528 foglio 28 sub. 2.pdf
- e. 130-23_schedasintetica immobile part.IIa 528 foglio 28 sub. 3.pdf
- f. 130-23_schedasintetica immobile part.IIa 528 foglio 28 sub. 6.pdf
- g. 130-23_schedasintetica immobile part.IIa 886 foglio 28 lato sud.pdf
- h. 130-23_schedasintetica immobile part.IIa 886 foglio 28 lato nord.pdf
- i. 130-23_schedasinteticaoscurata immobile part.IIa 290 foglio 20 sub. 4.pdf
- j. 130-23_schedasinteticaoscurata immobile part.IIa 290 foglio 20 sub. 5.pdf
- k. 130-23_schedasinteticaoscurata immobile part.IIa 528 foglio 28 sub. 2.pdf
- l. 130-23_schedasinteticaoscurata immobile part.IIa 528 foglio 28 sub. 3.pdf
- m. 130-23_schedasinteticaoscurata immobile part.IIa 528 foglio 28 sub. 6.pdf
- n. 130-23_schedasinteticaoscurata immobile part.IIa 886 foglio 28 lato sud.pdf
- o. 130-23_schedasinteticaoscurata immobile part.IIa 886 foglio 28 lato nord.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

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

ALL. n. 3 – spese per acquisizione documenti Comune di Nusco

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

La presente relazione, redatta su n. 44 facciate, è corredata dagli allegati precedentemente identificati e numerati.

Avellino, 16 dicembre 2024

