

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

TRIBUNALE DI AVELLINO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Procedimento RGE 43/2025



Creditore procedente: XXXX XXXX

debitore: XXXX XXXXX

G.E.: dott.ssa PATRIZIA GRASSO

C.T.U.: arch. GIUSEPPE DE VITO

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Giuseppe de Vito nato ad Avellino il 07/05/1963 ed ivi residente in via Rubilli n. 20, iscritto nell'elenco dei periti CTU presso il Tribunale di Avellino con il n. 1573, per incarico ricevuto dal G.E. dott.ssa Patrizia Grasso della Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Avellino, nel procedimento di espropriazione immobiliare (CARTABIA) R.G.E.43/2025 (Creditore procedente: XXXX XXXX, debitore: XXXXXXXX XXXXXX) in ottemperanza ai quesiti posti dal G.E. redige la seguente relazione.

Beni in XXXXXX (AV)

N. 1 LOTTO



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione dei beni oggetto di vendita:

Lotto unico composto da appartamento al piano terra di 101,80 mq di superficie commerciale, con altezza 2,75ml, due patii uno anteriore in parte pavimentato ed in parte con aiuole, che costituisce l'ingresso all'appartamento dalla strada ed uno posteriore collegato all'appartamento da una scala metallica, anch'esso pavimentato per buona parte e circondato da aiuola; al di sotto dell'appartamento, complanare al secondo patio vi è il box garage accessibile pedonalmente dal suddetto patio e con l'automobile dalla corsia box con accesso dalla strada, il tutto inserito in un edificio composto da villette bifamiliari a schiera lungo la strada Panoramica Turci nel Comune di XXXXXXX AV.



In catasto risulta:

"XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Solofra il 26/3/1953, usufrutto per 1/1, -
XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il 27/7/1971, nuda proprietà per 1/2, -
XXXXXXXXXXXX, nato ad XXXXXXX il 6/1/1976, nuda proprietà per 1/2",
Sezione Urbana A, foglio numero 6,

- numero 150/2, via Panoramica XXXXXX n.7, piano T-S1, categoria A/2, classe 3', vani 6,0, R.C. Euro 433,82,
- numero 150/30, via Panoramica XXXXXX n.5, piano Sl, categoria C/6, classe unica, consistenza mq.27, superficie catastale mq.33, R.C. Euro 76,69,

Confini: via Panoramica XXXXXX, via XXXXXXXXXXX, altre unità della lottizzazione.

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Descrizione dei beni:

L'unità abitativa sita in via XXXXXXXXXXXX n. 7 , è parte di un complesso di villette bifamiliari a schiera, in particolare essa è situata al piano terra rispetto all'accesso dalla via XXXXXXXXXXXXXXX nella parte iniziale del complesso. Si accede all'appartamento entrando da un cancelletto metallico ed attraversando un patio giardinetto in parte pavimentato. Tale appartamento dispone di un patio anteriore sopra descritto e da uno posteriore a cui si accede da una scala metallica visto che si trova al piano inferiore a livello dei garages accessibili pedonalmente da questo attraverso una porta metallica; detti garages si sviluppano in box serviti da una corsia comune con ingresso carrabile dalla via XXXXXXXXXXXX, in particolare il box facente parte della proprietà in esame è il primo a destra entrando dal cancello carrabile; esso si compone di due vani, il primo con una profondità di 5.27 ml che costituisce il garage vero e proprio ed un secondo vano con una profondità di 2,45 ml adibito a cantinola. L'appartamento, tipologicamente, è costituito da quattro ambienti principali: un soggiorno open space che fa anche da ingresso, due camere da letto ed una cucina abitabile con caminetto, da cui si accede ad una veranda che affaccia sul patio posteriore; ai lati di detta veranda vi sono un bagnetto lavatoio ed un ripostiglio che ospita la caldaia ed una lavatrice, mentre il bagno principale è centrale all'appartamento tra le due camere da letto. Le rifiniture dell'appartamento sono buone e ben conservate, dallo stucco alle pareti, al gres porcellanato dei pavimenti, al caminetto della cucina, i servizi sono un po' meno curati, ma in compenso, il giardinetto che da accesso alla casa è ben tenuto e ricco di vegetazione ed il patio posteriore ospita un grande albero da ombra ed altre piante da frutto. La climatizzazione dell'appartamento è garantita da impianto di riscaldamento con caldaia a

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

gas e radiatori in ghisa, da un climatizzatore a pompa di calore nel soggiorno ed il già citato caminetto della cucina. Il portoncino di ingresso è in legno, le porte interne sempre in legno tamburato e gli infissi esterni sono anch'essi in legno, protetti da persiane esterne in legno con alette richiudibili, infine, la veranda è in alluminio anodizzato.

Stato di conservazione dei beni.

Lo stato di conservazione dei beni, risulta in ottime condizioni e ben mantenuto

Caratteristiche della zona.

Il fabbricato è ubicato in zona semi centrale non lontana dal centro, nel raggio di poche centinaia di metri troviamo varie infrastrutture, scuola primaria, impianti sportivi negozi e rete di trasporto extra urbano

Stato di possesso

Al momento l'immobile risulta abitato dalla usufruttuaria

Proprietari.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ ,

Usufruttuaria.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- **Trascrizioni domande giudiziali:** come da certificato notarile agli atti
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:** nessuna.
- **Atti di asservimento urbanistico:** nessuno.
- **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:

Dal punto di vista catastale gli immobili risultano conformi, mentre va regolarizzata la veranda ricavata sul terrazzo posteriore

Spese per la regolarizzazione di tale difformità circa € 1.000,00

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

iscrizioni

iscrizione di ipoteca giudiziale atti 23 gennaio 2023 ai numeri 1453/45 a favore: XXXXXXXXXX Tobia, nato a Pagani il 19 agosto 1963, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1, contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il 27 luglio 1971, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 relativamente all'unità negoziale I,

sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Nocera Inferiore in data 13 dicembre 2019, numero 1956/2019 di repertorio, per euro 7.000,00, di cui euro 3.836,96 per capitale, sui seguenti beni immobili in Solofra (provincia di Avellino, e precisamente:

-unità negoziale 1: catasto fabbricati, foglio numero A6, numero 150/2, nat.A2, vani 6,0, - numero 150/30, nat.C6, mq.27,

-trascrizioni pignoramenti:

a) - trascrizione aNd, 28 gennaio 2025 ai numeri 1429/1207 del verbale di pignoramento del 17 gennaio 2024 a favore: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Pagani il 19 agosto 1963, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1, contro:

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il 27 luglio 1971, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1, su consistenza immobiliare in XXXXXXXX (provincia di Avellino), via XXXXXXXXXXXX, e precisamente:

-unità negoziale 1:

catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio numero 6, numero 150/2, nat.A2, vani 6,0, - numero 150/30, nat.C6, mq.27.

b) - trascrizione addì 18 aprile 2025 ai numeri 6488/5688 del verbale di pignoramento del 10 aprile 2025 a favore: XXXXXXXXXXXX, nato a Pagani il 19 agosto 1963, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1, contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Solofra il 27 luglio 1971, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/2 relativamente all'unità negoziale 1, su consistenza immobiliare in XXXXXXXX (provincia di Avellino), via XXXXXXXXXXXX, e precisamente: unità negoziale 1:

catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio numero 6, numero 150/2, nat.A2, vani 6,0, - numero 150/30, nat.C6, mq.27.

- La superiore trascrizione ai numeri 6844/5688 del 18 aprile 2025 riguarda il pignoramento oggetto della presente certificazione.

- Sugli stessi immobili oggetto del pignoramento risulta gravare altresì ulteriore pregiudizievole in danno di altro comproprietario, e precisamente:

-- iscrizione di ipoteca amministrativa addì 22 gennaio 2025 ai numeri 11#3/95 a avo : Agenzia delle Entrate Riscossione, con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/4

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

relativamente all'unità negoziale 1, contro: XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il 06 gennaio 1976; codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritti di nuda proprietà in ragione di 1/4 relativamente all'unità negoziale 1,

-- avviso di accertamento del 20 gennaio 2025, numero 70022/10025, di euro 560.173,68, di cui euro 280.086,84 per capitale, sui seguenti beni immobili in XXXXXXXX (provincia di Avellino), e precisamente:

- unità negoziale 1: catasto fabbricati, sezione urbana A, foglio numero 6, numero 150/2, nat.A2, vani 6,0, - numero 150/30, nat.C6,

Altre informazioni per acquirente.

Spese fisse annue:

- nessuna



Precedenti proprietari.

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

Concessione edilizia n. 2030/1986, con relativi grafici, e successive varianti.

Valore complessivo dell'immobile

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile si è seguito il criterio sintetico comparativo o "diretto a quotazione di mercato".

L'individuazione del più probabile valore di mercato, si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili della medesima tipologia nella zona dove è ubicato l'immobile da valutare o in zone limitrofe e sull'esame delle attuali quotazioni immobiliari fornite da osservatori operanti sul

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

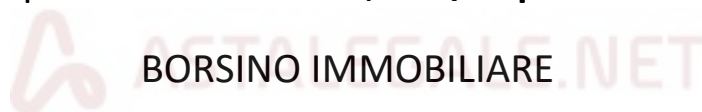
territorio nazionale. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul probabile valore di mercato.

A seguito di indagini effettuate presso agenzie immobiliari operanti in zona, presso l'Agenzia del Territorio "OMI", Borsino immobiliare, Re Quot, ecc., i prezzi correnti al mq per immobili aventi caratteristiche comparabili a quello in esame, si possono comprendere tra i seguenti valori:

CIVILI ABITAZIONI IN BUONO STATO CONSERVATIVO

OMI

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo buono, min. 780,00 €/mq – max. 920,00 €/mq. **Valore medio 850,00 €/mq**



Tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale in fascia media **661,00 €/mq**

IMMOBILIARE .IT

Tipologia abitazioni civili valore medio dei prezzi richiesti: **989,00 €/mq.**

RE QUOT

Abitazioni civili in buono stato conservativo: **Valore medio 723,00 €/mq**

IDEALISTA

Media delle quotazioni € 900,00

ALTRE VALUTAZIONI

Media delle quotazioni € 922,00

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

PER TANTO, IL VALORE MEDI TRA GLI OPERATORI RISULTA €/mq 840,80

BOX IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

OMI

Min. €/mq 550,00 – Max €/mq 790,00; **valore medio €/mq 670,00**

AGENZIE VARIE DELLA ZONA

Da indagine diretta presso varie agenzie immobiliari collocate sulla zona, i valori sono comunque mediamente allineati a quelli degli osservatori ufficiali già elencati.

Per il calcolo dei metri quadri da moltiplicare per il valore unitario prescelto si terrà in considerazione la seguente tabella:

Superficie commerciale 100%.

Patio 35%

Quindi la superficie computabile sarà data da:

Superficie commerciale mq 101,80 x 100% = mq 101,80

Superficie a patii = mq (37,50 + 57,70) x 35% = mq 33,32

Superficie box mq 22,00 x 100% = mq 33,25

TOTALE SUP. COMMERCIALE ABITAZIONE = MQ 135,12

TOTALE SUP. GARAGE = MQ 33,25

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Per quanto attiene al coefficiente di merito, possiamo considerarlo trascurabile, in quanto, sia le caratteristiche intrinseche che quelle estrinseche del fabbricato e della singola unità abitativa e sia i fattori posizionali, tra quelli positivi e quelli negativi, più o meno si compensano.

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

135,12 mq X 840,80 €/mq = **€ 113.608,90**

BOX

33,25 mq X 670,00 €/mq = **€ 22.277,50**

TOTALE VALORE LOTTO = € 135.886,40

Si precisa che, l'oggetto di vendita riguarda la metà di tale valore, in quanto il convenuto è proprietario di una quota di ½ ed il cespite non è divisibile.

L'esperto

C.T.U. arch, Giuseppe de Vito