

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 67/2025

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXX

debitore: XXXXXXXXXXXXXXXXX

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. 67/2025 (Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX) in ottemperanza ai quesiti posti dal G.E. redige la seguente relazione.

Beni in XXXXXXXX(AV)

N. 2 LOTTI (PER COMODITÀ DI VENDITA)



Identificazione dei beni oggetto di vendita:



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 comodità di vendita si è deciso di suddividere gli immobili oggetto dell'espropriazione in due lotti: il **lotto 1** composto da appartamento al piano terra di 75,00 mq ed un locale deposito sempre al piano terra di 22,00 mq, entrambi affacciati sulla corte comune; il **lotto 2** composto da appartamento al piano primo di 59,00 mq, e sottotetto al piano superiore di 60 mq, non collegato al precedente, il tutto inserito in un edificio composto anche da ulteriori unità di proprietà differente e corte comune sito in via Guglielmo Marconi nel Comune di XXXXXXXXXX (AV).

In catasto risulta:

XXXXXXXXXXXX, per la piena proprietà: -foglio 10, particella 207, sub. 10, vani 3, cat. A/3, -foglio 10, particella 207, sub. 11, vani 4,5, cat. A/3, - foglio 10, particella 207, sub. 7, mq 18, cat. C/2, -foglio 10, particella 207, sub. 8, nat. Ente comune, -foglio 10, particella 207, sub. 9, nat. Ente comune, del Comune di XXXXXXXXXX AV

Confini: part. 206, part. 414, part.249, XXXXXXXXXX

Descrizione dei beni: LOTTO 1

Trattasi di un appartamento al piano terra di circa 75,00 mq ed altezza utile di 3,17 ml con doppio ingresso, sia dalla corte comune che dispone di cancello metallico, che dalla via XXXXXXXX; tipologicamente, risulta una zona cucina soggiorno con camino, un piccolo corridoio che permette di accedere alla camera da letto ed a un ripostiglio, mentre da un piccolo ingressino si accede al bagno, infine, esternamente, dalla corte comune si accede ad un ulteriore ripostiglio sottoscala. Le rifiniture interne sono di medio livello, le pareti sono rifinite in pittura lavabile, le porte interne sono in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con vetro singolo; dietro la porta di ingresso su via XXXXXXXX, c'è un dietro porta sempre



in alluminio con pannelli apribili oscuranti; l'affaccio esterno della camera da letto, che, originariamente accedeva all'esterno, risulta modificato a mo' di finestra, mentre la finestra vera e propria è stata tamponata dall'interno con cartongesso, senza modificare la facciata esterna così come fatto per l'altro accesso modificato in finestra. L'impianto termico è costituito da una pompa di calore con split interno, mentre l'acqua calda sanitaria è ottenuta da uno scaldabagno elettrico; Il pavimento è in mono cottura, Per quanto attiene al fabbricato che ospita i locali in oggetto, la struttura è in muratura, con solai in latero cemento, le tramezzature interne sono in tavelle forate intonacate. Altra porzione del lotto 1 è data dal sub 7 cat. C 2 magazzino e deposito, composto da un locale unico, in parte con soffitto a volta ed in parte con soffitto piano ed ingresso largo 2,00 ml che permette anche l'accesso ad un'auto, l'infisso è in ferro verniciato; dal punto di vista tipologico esso confina con l'appartamento sopra descritto ed è separato da un accesso murato con tramezzo in cemento cellulare.

Stato di conservazione dei beni.

Lo stato di conservazione dei beni, risulta in buone condizioni, anche se un po' spartano.

Descrizione dei beni: LOTTO 2

Il secondo lotto è costituito da due unità che, anche se non direttamente collegate fra loro, afferiscono allo stesso subalterno n.11 e sono sovrapposte. Al primo piano salendo la scala esterna dalla corte comune troviamo un appartamento di 59 mq, il cui ingresso divide la zona giorno sulla destra costituita da un ambiente cucina soggiorno affacciante sulla corte comune mediante finestra, mentre a sinistra, collegati da un disimpegno, troviamo una camera da letto ed un bagno; la prima, abbastanza ampia, affaccia tramite finestra sulla via XXXXXXXX, il secondo,



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

anch'esso di congrue dimensioni, affaccia sulle scale esterne; le finiture dell'appartamento anch'esse alquanto spartane, risultano dignitose, pavimenti in mono cottura, infissi in alluminio mono vetro, porta di ingresso in legno con serratura a cassaforte, porte interne in legno tamburato; l'appartamento non è fornito di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico, la cucina è a gas g.p.l. in bombola. Sovrapposto a tale appartamento vi è un sottotetto con altezze in gran parte praticabili che vanno da 0,70 ml a 2,00 ml sfruttabile come cantinola; tale unità una volta collegata da scala a chiocciola a quella sottostante, oggi risulta separata per l'eliminazione di detta scala e la chiusura del varco nel solaio, per tanto risulta raggiungibile dall'esterno solo con l'uso di scala portatile da appoggiare al terrazzino prospiciente collegato da un infisso. Tale ambiente parzialmente praticabile ha una superficie di 60,00 mq.

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 lotto 1.

Al momento l'immobile risulta abitato dal proprietario

Stato di possesso lotto 2.

L'appartamento attualmente risulta in fitto per € 220,00 regolarmente corrisposti al Tribunale tramite il Custode nominato



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

.Proprietari.

XXXXXXXXXXXX per 1/1

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.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

Lotto 1

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:**

Risultano, ad oggi, alcune discordanze dell'attuale distribuzione tipologica, sia rispetto ai grafici assentiti dal Comune, e sia rispetto a quanto risulta dall'ultimo accatastamento.

Rispetto alla concessione edilizia, risultano le seguenti difformità:

- Costruzione di due tramezzi atti a creare la suddivisione tra camera da letto, corridoio e ripostiglio, che originariamente era un ambiente unico.
- Tamponamento del varco tra l'appartamento ed il deposito per formare un ulteriore subalterno.
- L'avanzamento verso l'esterno dell'ingresso di 1,36 ml in modo da far capitare l'accesso al w.c. all'interno dell'appartamento, provocando un ampliamento della superficie dell'appartamento di circa 1,80 mq.

Rispetto alle attuali risultanze catastali, risultano le seguenti difformità:



- 

Spese per la regolarizzazione di tali difformità € 3.000,00 circa

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:**

**Spese per la regolarizzazione di tali difformità € 500,00 per la sola
variazione catastale**

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

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.12630/10581 in
data 15 luglio 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di
Avellino (AV) del 23 giugno 2025, numero di repertorio 54, a favore di
xx sede Torre Del
Greco (NA), codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e contro xxxxxxxxx xxxxxxxxx
nato a Salerno (SA) il 17 luglio 1986, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la
quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente agli immobili foglio 10
particella 207 sub 10, foglio 10 particella 207 sub 11, foglio 10 particella

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

207 sub 7, nonché per il diritto di proprietà relativamente agli immobili
foglio 10 particella 207 sub 8, foglio 10 particella 207 sub 9,

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.14992/1209 in data 22 settembre 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Greco Roberto di xxxxxxxx xxxxxxx (AV) del 12 settembre 2017, numero di repertorio 41012/12753 - Importo totale € 199.500,00 - Importo Capitale € 99.750,00 - durata 30 anni, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. sede Napoli (NA),

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, e contro xxxxxxxxxxxxxx nato a Salerno (SA) il 17 luglio 1986, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 10 particella 207 sub 6 e sub 7, nonché per il diritto di proprietà relativamente alle unità foglio 10 particella 207 sub 8 e sub 9.

A margine di detta formalità si rileva SURROGAZIONE ART. 120 QUATER DEL D.LGS. 385/1993, annotata ai nn. 2237/235 in data 10 febbraio 2020, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5726 Isonne Alessandro di Scafati (SA) del 26 giugno 2019, numero di repertorio 1174/890, a favore della
xx sede Torre Del Greco (NA), codice fiscale 00423310630.

Altre informazioni per acquirente.

Spese fisse annue:

- nessuna

Precedenti proprietari.



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

- Come da certificato storico ventennale notarile.

Pratiche edilizie.

L'edificazione dell'immobile risulta precedente al 1967, ma è stato oggetto di ristrutturazione e consolidamento a seguito del terremoto del 1980, agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale risultano le seguenti pratiche:

- BC n.64 del 27/11/1986, L. 219-81 rilasciato a xxxxxxxxxxxx.
- CILA per Frazionamento prot.10964 del 17.04.2019 eseguita da xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.
- CEL n.17 del 01.09.2023 prot.23518 – eseguita da xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx.
- SCA prot.17311-2017 sospesa per mancata integrazione documentaria de certificato di collaudo statico, eseguita da xxxxxxxxxxxx

Si allega alla presente relazione C.D.U. della particella in oggetto

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento l'immobile occupato in fitto è l'appartamento del lotto n 2 ad un prezzo di € 220,00, mentre tutto il resto risulta essere occupato dal proprietario.

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 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 STAO CONSERVATIVO NORMALE

OMI

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, min. 590,00 €/mq – max. 750,00 €/mq. **Valore medio 670,00 €/mq**

BORSINO IMMOBILIARE

Tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale in fascia media **600,00 €/mq**

IMMOBILIARE .IT

Tipologia abitazioni civili valore medio dei prezzi richiesti: **878,00 €/mq.**

RE QUOT

Abitazioni civili in normale stato conservativo min. 819,00 €/mq – max 994,00 €/mq. **Valore medio 906,00 €/mq**

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Media delle quotazioni € 950,00

IDEALISTA



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

Media delle quotazioni € 909,00

WIKI CASA

Media delle quotazioni € 918,00

PER TANTO, IL VALORE MEDI TRA GLI OPERATORI RISULTA €/mq 833,00

BOX IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

OMI

Min. €/mq 440,00 – Max €/mq 640,00; **valore medio €/mq 540,00**

RE. QUOT

Min. €/mq 554,00 – Max €/mq 800,00; **valore medio €/mq 677,00**

PER TANTO, IL VALORE MEDIO TRA GLI OPERATORI PER I BOX, RISULTA €/mq 608,00

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%.

Superficie a cantinola non collegata direttamente all'appartamento 20%

Quindi la superficie computabile sarà data da:



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

LOTTO 1

Superficie commerciale mq 75,00 x 100% =	mq 75,00
Ripostiglio esterno mq 4,00 x 20% =	mq 0,80
Superficie box mq 22,00 x 100% =	mq 22,00

LOTTO 2

Superficie commerciale mq 59,00 x 100% =	mq 59,00
Superficie sotto tetto mq 60,00 x 20% =	mq 12,00

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

LOTTO 1

VALORE DELL'IMMOBILE sarà:

APPARTAMENTO

75,80 mq X 833,00 €/mq = **€ 63.141,40**

BOX

22,00 mq X 608,00 €/mq = **€ 13.376,00**

TOTALE VALORE LOTTO 1 = € 76.517,40



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

LOTTO 2

VALORE DELL'IMMOBILE sarà:

71,00 mq X 833,00 €/mq = **€ 59.143,00**

TOTALE VALORE LOTTO 2 = € 59.143,00

L'esperto

C.T.U. arch, Giuseppe de Vito

