



TRIBUNALE DI AVELLINO
G.E. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE OSCURATA

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n.87/2024 R.Gen.Es.

promosso da

ASTE GIUDIZIARIE®	XXXXX	ASTE GIUDIZIARIE®
	contro	
	XXXXX	

Professionista Incaricato

arch. XXXXX



§ 1. Incarico

Il sottoscritto arch. ..., iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino al n...., con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto ed in data 15/09/2024 accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico per il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

§ 2. Accertamenti effettuati

Gli accertamenti effettuati sono i seguenti: ...OMISSIS...

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

§ 3. Parti del procedimento

§ 3.1 Creditore procedente: ...OMISSIS...

§ 3.2 Debitore/i esecutato/i: ...OMISSIS...

§ 3.3 Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Id. Lotto
F	(*)	... Via Pezze n.13	2	1473	9	A/2	2	6,5 vani	€ 469,98	1
F	(*)	... Via Pezze n.13	2	1473	15	C/6	2	32 mq	€ 56,19	1

(*) Entrambi i beni appartengono a: ...OMISSIS...

- ...OMISSIS...– nuda proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS...– nuda proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...;
- ...OMISSIS...– usufrutto per 1/1;

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, emerge dalle annotazioni che con provvedimento del Tribunale di Avellino del XX.XX.2020 n.XX/20, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi ... e ..., e con sentenza del Tribunale di Avellino n..../24 RG n.... in data XX.XX.2024 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio dei coniugi ... e

Dopo aver effettuato il sopralluogo, estratte le planimetrie catastali, analizzata la tipologia dei beni, la loro conformazione, l'ubicazione, lo stato d'uso e la destinazione urbanistica, si può asserire che essi costituiranno, per omogeneità e ubicazione un unico lotto di vendita.

§ 3.4 Esame degli atti tecnico-legali

Nel fascicolo agli atti è presente la seguente documentazione:

- relazione Notarile a firma del dott. ... Notaio del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con studio in Maddaloni (CE) per il periodo fino al 15/07/2024;
- Nota di trascrizione del pignoramento;

Il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione depositata, procedeva all'espletamento dell'incarico provvedendo:

- Al reperimento delle visure catastali ed ipotecarie nonché e al recupero delle planimetrie catastali;
- al reperimento dell'atto originario di provenienza;
- al reperimento della documentazione urbanistica presso l'U.T.C. del Comune di ... (AV);

§ 3.5 Gravami

In forza dell'ispezione ipocatastale effettuata telematicamente l'elenco delle formalità pregiudizievoli è il seguente: ...OMISSIS...

§ 4. Descrizione dei beni: Lotto UNICO

I beni oggetto di esecuzione immobiliare di cui al proc.87/2024 R.G.Es., per consistenza ed ubicazione costituiranno un unico lotto di vendita così definito:

Piena proprietà di un appartamento Categoria A/2 di 6,5 vani più accessori, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni e due balconi situato al primo piano (con ascensore) int."D" di un edificio di recente costruzione sito nel Comune di ... (AV) alla Via Pezze n.13, confinante a nord in parte con vano scala ed in parte con altra U.I.U. (sub 8), ad est con affaccio su proprietà altra U.I.U. (sub 6 – piano sottostante), a sud con sub 13 (rampa di accesso ai garage), ad ovest con affaccio su proprietà altra U.I.U. (sub 6 – piano sottostante), nonché garage situato al piano S1 dello stesso edificio avente una superficie di 32 mq., il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di ... (AV) come segue:

Appartamento - foglio 2, p.lla 1473, sub 9, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, piano I°, R.C. € 469,98;

Locale deposito - foglio 2, p.lla 1473, sub 15, cat. C/6, classe 2, cons. 32 mq., piano S1, R.C. € 56,19;

§ 4.1 Provenienza dei beni

I beni, appartenenti a: ...OMISSIS...

§ 4.2 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiati

L'edificio (fabbricato A), [si fa presente che il permesso a costruire riguarda la realizzazione di due fabbricati, il fabbricato "A" ed il fabbricato "B", ancora in corso di realizzazione] con struttura portante in c.a.o. con interposti solai in latero cemento e copertura a falde, con sovrastanti tegole, formato da un piano interrato, e dai piani terra, primo e sottotetto adibiti ad abitazioni, il tutto per nove unità immobiliari, è stato realizzato con permesso di costruire n.... del .././2008 e successivi permessi di costruire in variante n.... bis del .././2009 e del .././2011 (prot....).

A questi hanno fatto seguito due SCIE, la n... del .././2011 (per il recupero abitativo a fine residenziale dei sottotetti, ai sensi dell'art.8, comma 2, della L.R. 05/01/2011 n.1), e la n... del .././2011 (per il cambio di destinazione d'uso sensi dell'art.4, comma 4, della L.R. 05/01/2011 n.1).

I grafi di progetto, completi di tutti gli elaborati strutturali furono depositati presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino in data .././2008 e rubricati al n.... (prot....) mentre con prot.... del .././2009 vennero depositati gli elaborati relativi alla variante.

I lavori preliminari per la predisposizione dell'area ebbero inizio il .././2009, mentre quelli strutturali il .././2009. Il collaudo statico della struttura venne depositato presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino in data .././2010 al n... Var.

A seguito delle successive dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici (ai sensi dell'art.7 del D.M. 22/01/2008 n.37), degli impianti idrosanitari (ai sensi dell'allegato I di cui all'art.7 del D.M. 22/01/2008 n.37), degli attestati di certificazione energetica del .././2011 e .././2011, e della dichiarazione del regolare allaccio degli impianti fognari delle acque bianche e nere del fabbricato alla fognatura pubblica, in data .././2011 venne rilasciato il certificato di agibilità ai sensi dell'art.2 del D.P.R. 06/06/2001 n.380.

Dal confronto dei grafici depositati con lo stato attuale riscontrato de visu con sopralluogo del 03/10/2024 il box auto è conforme, l'appartamento risulta conforme ad eccezione dell'ampliamento del vano porta tra il soggiorno e la cucina sanabile con SCIA in sanatoria senza opere a farsi il cui costo verrà detratto dall'importo finale della stima.

§ 4.3 Regolarità catastale

Estrate le planimetrie catastali l'appartamento risulta conforme ad eccezione dell'ampliamento del vano porta tra il soggiorno e la cucina.

§ 4.4 Certificato di destinazione urbanistica

Nel Comune di ... (AV) è vigente il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Deliberazione di C.C. n. 43 del 06/10/2016 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 77 del 21/11/2016.

La p.lla 1473 del foglio di mappa n.2 ricade in Zona "B1 – di recente urbanizzazione – edilizia realizzata con interventi diretti" regolamentata dall'art. 24 delle N.T.A.

L'area ricade in vincolo idrogeologico – rischi frane così come individuata dall'autorità di Bacino Garigliano-Liri-Volturno, ed è consentito solo l'intervento edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'area non è soggetta a vincolo di cui alla Legge 353 del 21/11/2000 (legge quadro in materia di incendi boschivi).

La p.lla 1473 del foglio di mappa n.2 ricade per circa 117 mq nel vincolo idrogeologico del corpo forestale dello stato del 25/11/1969.

§ 5. Criterio di stima adottato

Il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo [...] e per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005.

§ 5.1 Valore di mercato adottato

Consultato il valore medio rilevato dalla banca dati OMI delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferito al I° semestre 2024, ... sono state adottate le seguenti quotazioni:

categoria catastale (A/2 – abitazione di tipo civile) **840,00 €/m²**, [stato conservativo ottimo]

garage [quotazione media] **470,00 €/m²**,

§ 5.2 Descrizione della zona ...OMISSIS...

§ 5.3 Descrizione dei beni

Trattasi di una unità immobiliare inserita in un condominio di recente realizzazione con struttura portante in c.a.o. e solai in latero cemento, il tutto in buono stato di manutenzione.

BOX AUTO

Il locale può essere suddiviso in due aree principali, la prima, quella d'accesso ha pianta +/- quadrata con una altezza netta di 2,70 mt., la seconda area ha una altezza media di 1,50 mt., che tende a scendere in quanto coincide con il sottoscala e può essere utilizzata solo come deposito occasionale. L'intero ambiente si presenta pavimentato ed intonacato ed è fornito di energia elettrica. Durante il sopralluogo mi è stato riferito che in passato ci sono stati problemi con alcune infiltrazioni di acqua provenienti da una discesa condominiale.

APPARTAMENTO

All'abitazione si accede dalla prima porta a sinistra del pianerottolo di smonto della scala (o la prima a destra per chi esce dall'ascensore).

Il portoncino d'ingresso immette direttamente in un ampio soggiorno [20,82 m²], sul quale, a destra è ubicata la cucina [10,72 m²], a sinistra, un vano porta immette in un disimpegno [11,31 m²] che fa da cerniera a tutti gli altri ambienti dell'appartamento che, in senso orario, sono costituiti da: camera n.1 [15,50 m²], camera n.2 [12,43 m²], bagno n.1 [7,47 m²], bagno n.2 [5,40 m²] e camera n.3 [14,00 m²].

Due ampi balconi sono posizionati sui lati opposti dell'appartamento: il primo [13,44 m²] esposto ad ovest dà aria e luce al soggiorno, alla cucina ed alla camera n.3, mentre il secondo, esposto ad est è a servizio delle camere n.1 e n.2.

Tutti gli ambienti sono pavimentati e/o piastrellati e si presentano con pareti intonacate e nell'insieme si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Per quanto concerne gli impianti, sono presenti quello idrico, quello di scarico, quello elettrico e quello riscaldamento a gas metano.

La pavimentazione, le porte interne e gli infissi esterni (in pvc e vetri camera) sono di buona fattura.

I bagni sono completi e piastrellati. Poiché l'edificio è ubicato all'esterno del centro abitato, e avendo l'appartamento tre lati liberi, esso gode sia di un buon soleggiamento che di una adeguata ventilazione.

§ 5.4 Qualità sintetiche dell'edificio

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: in c.a.

Solai intermedi: in latero-cemento

Strutture verticali: c.a.o.

Travi: c.a.o.

Copertura: a falde con sovrastante manto di tegole

Collegamenti verticali: n.1 scala in c.a.o. con ascensore

Componenti edilizie	
<i>Tramezzi interni:</i>	muratura di spessore cm. 10 in blocchetti di laterizio posti in opera con malta bastarda
<i>Infissi esterni:</i>	In pvc bianco con vetri camera
<i>Infissi interni:</i>	porte in legno in buono stato di manutenzione
<i>Pareti esterne:</i>	intonaco civile
<i>Pavimenti interni:</i>	gres in tutti gli ambienti,
<i>Rivestimenti:</i>	tutti gli ambienti sono tinteggiati
Caratteristiche impianti	
<i>Igienico sanitario:</i>	del tipo sottotraccia e collegato a fognatura comunale
<i>Fognario:</i>	fognatura comunale
<i>Elettrico:</i>	del tipo normale sottotraccia, tensione di rete 220V
<i>Riscaldamento:</i>	gas metano
<i>Citofonico:</i>	presente
<i>Telefonico</i>	assente
<i>Antintrusione:</i>	assente
Caratteristiche qualitative	
<i>Livello di piano:</i>	Primo piano con ascensore
<i>Esposizione:</i>	su tre lati
<i>Luminosità:</i>	ottima
<i>Panoramicità:</i>	buona
<i>Stato di manutenzione generale:</i>	buono
<i>Servizi:</i>	buoni
<i>Classificazione energetica:</i>	PRESENTE
<i>Certificato di abitabilità:</i>	PRESENTE

§ 5.5 Superfici Nette (SN)

Superfici nette	S.U.	S.N.R.	Garage
Ingresso/soggiorno	20,82		
Cucina	10,72		
Disimpegno notte	11,31		
Cucina	14,99		
Bagno n.1	7,47		
Bagno n.2	5,40		
Camera da letto n.1	15,50		
Camera da letto n.2	12,43		
Camera da letto n.3	14,00		
Balcone n.1		13,44	
Balcone n.2		11,17	
Garage			32,00
TOTALE m²	97,65	24,61	32,00

§ 5.6 Superficie Lorda di Vendita (SLV)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE CONSIDERATA		COEFF.		SUPERFICIE DI VENDITA
S.U. Abitazione	97,65	=	97,65	x	1,00	=	97,65
Inc. 10% muratura	97,65	=	97,65	x	0,10	=	9,76
Balconi	24,61	=	24,61	x	0,25	=	6,15
Inc. 10% muratura	74,95	=	74,95	x	0,10	=	7,49
TOTALE m²							113,56
Superficie ragguagliata di vendita m²							114,00

Oltre alla superficie del garage pari a **32,00 m²**.

§ 5.7 Certificazione impianti ed energetica

Esistenti in quanto è stato rilasciato il certificato di agibilità

§ 5.8 Notizie condominiali

Denominazione: Condominio Peze

Indirizzo: Via Pezze n.3 – Pratola Serra (AV)

FabbricatoA..... Scala...U... Piano ...I°... Interno

Foglio 2, P.lla 1473, sub 9, cat. A/2

TABELLE MILLESIMALI DELL'UNITA'IMMOBILIARE

TAB. RIFERITA A MILLESIMI

PROPRIETA' APPARTAMENTO 113,690

TABELLA 3/SCALE 116,890

(il valore millesimale del box è incluso in quello dell'appartamento)

SPESE CONDOMINIALI

Quota mensile € 51.00 Totale annuo € 612.00

Spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute - Nessuna

DEBITORIA VERSO IL CONDOMINIO

€ 1.511,00 salvo conguaglio, riferite a: QUOTE CONDOMINIALI ORDINARIE

Il Condominio non ha cause in corso

DOTAZIONI CONDOMINIALI DELL'APPARTAMENTO - Nessuna

§ 6 Coefficienti di calcolo

VALORE DI VENDITA DELL'APPARTEMENTO E DEL BOX AUTO

(K) COEFFICIENTI CORRETTIVI ...OMISSIS...

(V1) – VALUTAZIONE ABITAZIONE

Prezzo Base di riferimento = € 840,00

Prezzo base x K x Sup. = € 840,00 x 1,197 x 114,00 mq = € 114.624,72

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

1. Il 5,00 % a garanzia per vizi occulti e difetti (*)	€ 5.731,23
TOTALE	€ 5.731,23

(*) Tale decurtazione si rende necessaria perché si tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile nonché della spesa occorrente (calcolata in via forfettaria senza che il futuro acquirente abbia a che nulla a pretendere) della presentazione di SCIA in sanatoria senza opere a farsi comprensiva di oneri, oblazioni, diritti, competenze tecniche ecc....

Valore V1 per arrotondamento = € 114.625,00 - € 5.731,00 = € 108.893,00

(V2) - VALUTAZIONE BOX AUTO

Prezzo Base di riferimento = € 470,00

Superficie = 32,00 mq

Prezzo base x Sup. = € 470,00 x 32,00 mq = € 15.040,00

VALORE FINALE DELLA STIMA

Il valore finale della stima è pari a: $[V1 + V2] = € 108.893,00 + € 15.040,00 = € 123.933,00$

Per arrotondamento

Euro 124.000,00

[euro centoventiquattro/⁰⁰]

§ 7. La valorizzazione dei beni

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Class.	Classe	Cons.	Rendita	Id. Lotto	Valore unitario €/mq	Valore
F	(*)	... Via Pezze n.13	2	1473	9	A/2	2	6,5 vani	€ 469,98	I	€ 956,14	€ 109.000,00
F	(*)	... Via Pezze n.13	2	1473	15	C/6	2	32 mq	€ 56,19	I	€ 468,75	€ 15.000,00
TOTALE LOTTO												€ 124.000,00

(*) Entrambi i beni appartengono a: ...OMISSIS...

§ 7.1 Canoni di locazione dei beni

Il lotto di vendita, occupato dai debitori, deve intendersi come libero e, per omogeneità, caratteristiche ed ubicazione avrà i seguenti canoni di locazione:

Lotto UNICO												
Catasto	Ubicazione	Foglio	P.Illa	Sub	Class.	Classe	Cons. Reale LORDA	R.C.	Id. Lotto	Locazione Valore unitario €/mq	Valore Locazione mensile	Valore Locazione annuo
F	... Via Pezze n.13	2	1473	9	A/2	2	114,00 mq	€ 469,98	I	€ 3,00 x 114,00	€ 342,00	€ 4.104,00
F	... Via Pezze n.13	2	1473	15	C/6	2	32,00 vani	€ 56,19	I	€ 2,00 x 32,00	€ 64,00	€ 768,00
TOTALE LOTTO											€ 406,00	€ 4.872,00

§ 7.2 Osservazioni per l'acquirente

- Atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura: **NEGATIVO**
- Convenzioni matrimoniali: **NEGATIVO**
- Difformità catastali che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria ed approvazione di pratiche edilizie presso gli Uffici Tecnici Comunali: **POSITIVO – SCIA in sanatoria senza opere a farsi per modifica porta soggiorno/cucina**
- Difformità urbanistiche che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria da parte dell'UTC del Comune: **POSITIVO**

§ 7.3 Vincoli ed oneri gravanti sul bene

...OMISSIS...

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà di un appartamento Categoria A/2 di 6,5 vani più accessori, costituito da ingresso/soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni e due balconi situato al primo piano (con ascensore) int."D" di un edificio di recente costruzione sito nel Comune di ... (AV) alla Via Pezze n.13, confinante a nord in parte con vano scala ed in parte con altra U.I.U. (sub 8), ad est con affaccio su proprietà altra U.I.U. (sub 6 – piano sottostante), a sud con sub 13 (rampa di accesso ai garage), ad ovest con affaccio su proprietà altra U.I.U. (sub 6 – piano sottostante), nonché garage situato al piano S1 dello stesso edificio avente una superficie di 32 mq., il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di ... (AV) come segue:

Appartamento - foglio 2, p.lla 1473, sub 9, cat. A/2, classe 2, cons. 6,5 vani, piano I°, R.C. € 469,98;

Locale deposito - foglio 2, p.lla 1473, sub 15, cat. C/6, classe 2, cons. 32 mq., piano S1, R.C. € 56,19;

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO
Euro 124.000,00 - [euro centoventiquattro⁰⁰]

8.1 Ripartizione del valore del lotto rapportato ai diritti

Su entrambi i beni oggetto di pignoramento i diritti degli esecutati sono pari a:

- ... – nuda proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ...;
- ... - nuda proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ...;
- ... – usufrutto per 1/1;

8.1.1 Calcolo del valore dell'usufrutto

Valore appartamento: € 109.000,00

Valore box auto: € 15.000,00

Età dell'usufruttuario: 35 anni (valore di usufrutto per fascia 31-40 anni = 85%)¹

Lotto UNICO										
Catasto	Ubicazione	Foglio	P.lla	Sub	Class.	Classe	Valore per intero (1)	Usufrutto (2)	Nuda Proprietà (3)	TOTALI (2)+(3)
F	... Via Pezze n.13	2	1473	9	A/2	2	€ 109.000,00	€ 92.650,00	€ 16.350,00	€ 109.000,00
F	... Via Pezze n.13	2	1473	15	C/6	2	€ 15.000,00	€ 12.750,00	€ 2.250,00	€ 15.000,00
TOTALI								€ 105.400,00	€ 18.600,00	€ 124.000,00

8.1.2 Ripartizione delle quote

Esecutato	Diritto vantato	Appartamento	Box auto
...	nuda proprietà per ½	€ 8.175,00	€ 1.125,00
...	nuda proprietà per ½	€ 8.175,00	€ 1.125,00
...	usufrutto per 1/1	€ 92.650,00	€ 12.750,00
TOTALI		€ 109.000,00	€ 15.000,00

Depositata in cancelleria telematicamente

L'Esperto

¹ a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dal 5% al 2,5%) giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023) in vigore dal 1° gennaio 2024.