

TRIBUNALE DI AVELLINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/2019 R.G.E.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

G.E. : Dott.ssa Patrizia Grasso

Il C.T.U. ing. Carmine Melillo

dott. ing. Carmine Melillo - Via Serafino Soldi, 7 - 83100 Avellino - tel. : 0825/30847 cell. : 348/7095822
pec: carmine.melillo@ingneriavellino.it email: ing.carminemelillo@gmail.com

GIUDIZIARI

Firmato Da: MELILLO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 65e1c71c06b68ec74474c5130469a4aa



TRIBUNALE DI AVELLINO

Ill.mo G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 102/2019 R.G.E. promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED] - RELAZIONE INTEGRATIVA.

Dalla Relazione depositata il prezzo a base di vendita dell'intero immobile veniva riportato nella CTU depositata in € 150.000,00, stante la comproprietà al 50% dell'immobile pignorato tra l'esecutato Sig. [REDACTED] ed il [REDACTED] quest'ultimo non soggetto ad alcun procedimento di pignoramento, è tacito che il valore dell'immobile soggetto ad esecuzione è esclusivamente la parte di proprietà della [REDACTED] e quindi la metà del prezzo di vendita dell'intero immobile.

Le spese degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale valutati pari ad € 6.000,00 sono da dividersi al 50% tra i comproprietari [REDACTED]

PREZZO BASE per la VENDITA GIUDIZIALE

Quota (50%) dell'immobile pignorato alla [REDACTED] IN COMPROPRIETA' CON IL [REDACTED] (proprietario non pignorato), sito in Avellino al Corso Umberto I n. 199, ed identificato al N.C.E.U. al foglio 40 p.IIa 25 sub

€ 75.000,00 (€ 78.000,00 - € 3.000 x oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale)

Tuttavia è da tenere presente, a questo punto, che nella valutazione effettuata non si è tenuto conto della ipotesi di ripristinare lo stato ante intervento di fusione delle due unità; tale scelta, deriva dal fatto che, allo stato, il bene pignorato può risultare più appetibile, ma il ripristino delle unità originarie comporterebbe una più semplice divisione del bene tra il proprietario pignorato, [REDACTED] ed il proprietario non pignorato, [REDACTED] in modo da valutare e porre all'asta esclusivamente il bene assegnato all'esecutato.

Ad ogni buon conto, ritenendo di fare cosa utile, si è proceduto ad una valutazione sommaria dei due beni, secondo i medesimi criteri innanzi descritti per la valutazione del complesso immobiliare. Dall'analisi eseguita risulta che, tenuto conto che trattasi di piani diversi Primo e Secondo con unico accesso stimabile al nuovo in € 300.000, in considerazione della sua vetustà, delle sue condizioni attuali (all. 12: rilievo fotografico del CTU), delle sue caratteristiche tecniche e di piano, si può stimare il



suo valore effettuando un abbattimento del 50% dal valore del nuovo. In definitiva, **qualora si ritenga di poter sottoporre a vendita giudiziale un solo Piano dei due** del complesso immobiliare in oggetto, si può assumere per esso, come prezzo congruo di stima, il valore di € 75.000,00 [(€ 300.000 x 0,50)/2], per cui l'unità immobiliare così separata, potrebbe essere posta in vendita per un valore complessivo pari a:

€ 69.000,00 (€ 75.000 - € 6.000)

Per la decisione sulla possibilità di poter sottoporre a vendita giudiziale solo l'unità da frazionare ed assegnare all'esecutato, lo scrivente si rimette alla decisione dell'Organo Giudicante, a seguito della scelta verrà redatta APE per l'attuale lotto oppure per il lotto derivante dal frazionamento, ovviamente, con esecuzione di opere di divisione per un costo omnicomprensivo quantizzabile in € 10.000,00 da addebitare al lotto derivante dal frazionamento o meno, a secondo che sia il Piano Secondo oppure il Primo, visto che il sottotetto attrezzato resterà di pertinenza del piano secondo.

Quindi, in definitiva, l'unità immobiliare così eventualmente separata, potrebbe essere posta in vendita per un valore complessivo pari a:

€ 59.000,00 - (€ 10.000) = PIANO SECONDO

€ 69.000,00 = PIANO PRIMO

Tanto in ossequio all'integrazione richiesta dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso alla CTU depositata.
Avellino, febbraio 2024

IL C.T.U.
Ing. Carmine Melillo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

