



TRIBUNALE DI AVELLINO

G.E. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

INTEGRAZIONE D'INCARICO GIUSTA UDIENZA DEL 15 DICEMBRE 2025

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n.144/2024 R.Gen.Es.



Professionista Incaricato
dott. ing. Gianpaolo Aucone



INDICE

	Pag.
§ 1. Incarico	4



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: scheda sintetica lotto 1 revisionata;

Allegato 2: scheda sintetica lotto 1 revisionata e oscurata dei dati sensibili;

Allegato 3: scheda sintetica lotto 2 revisionata;

Allegato 4: scheda sintetica lotto 2 revisionata e oscurata dei dati sensibili;

Allegato 8: aggiornamento relazione di stima oscurata dei dati sensibili;



§ 1. Incarico

Il sottoscritto **dott.ing. Gianpaolo Aucone**, iscritto all'Ordine degli **Ingegneri** della **Provincia di Avellino** al n. **1748, sez.A**, incaricato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, depositata la relazione di stima completa di allegati in data **22 agosto 2025**, convocato altresì all'udienza tenutasi in presenza in data **15 dicembre 2025**, [ai cui contenuti integralmente si rimanda], veniva ulteriormente incaricato **dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione** di revisionare la valorizzazione dei lotti individuati di cui alla predetta consulenza, ciò, in ragione **dell'impossibilità di fatto di poter verificare la rispondenza tecnica tra l'assentito** [di cui ai titoli abilitativi edilizi rilasciati sul compendio e quindi sui lotti], **e il realizzato**.

Ergo, tenuto conto di quanto già esplicito nella relazione del 22 agosto 2025, nell'ulteriore palese considerazione che gli immobili oggetto di procedura forzate, [trattandosi di vendite coattive, non basate sul consenso pieno del venditore ovvero debitore] vendono i beni nello stato di fatto e di diritto **senza garanzia alcuna sui vizi** della *res venduta*, [artt. 1490-1495 c.c.], nelle ulteriori more degli effetti prodotti sulle vendite di beni immobili dalla **Sentenza n. 8230 del 22 marzo 2019 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione**, [che ha stabilito che la nullità degli atti traslativi di immobili per difformità urbanistiche è di natura "testuale"], proprio avviso,

RITIENE ed ASSEVERA che:

- *In primis:* **gli immobili staggiti sono assolutamente vendibili nello stato di fatto e di diritto;**
- Per tutto quanto premesso **applicare ragionevolmente una riduzione della valorizzazione non superiore al 20%** [venti per cento] a riguardo del valore colpito per singolo lotto nella relazione del 22 agosto.

Pertanto, la valorizzazione dei lotti viene ridotta come segue:

Totale Valore Lotto 1 [in cifra tonda]: 139.000,00€ [diconsi centotrentanovemila/00 Euro]

Riduzione di valore lotto causa incertezza dei titoli abilitativi edilizi rilasciati e della conseguente conformità tra assentito e realizzato: 20% → Valore ridotto: **111.200,00 €** [diconsi centoundicimiladuecento]

Canone di locazione mensile Lotto 1 [in cifra tonda]: **545,00 €/mese**

Totale Valore Lotto 2 [in cifra tonda]: 131.000,00€ [diconsi centotrentunomila/00 Euro]

Riduzione di valore lotto causa incertezza dei titoli abilitativi edilizi rilasciati e della conseguente conformità tra assentito e realizzato: 20% → Valore ridotto: **104.800,00 €** [diconsi centoquattromilaottocento]

Canone di locazione mensile Lotto 2 [in cifra tonda]: 547,00 €/mese.

Vengono contestualmente revisionate anche le schede sintetiche allegare e necessarie per la pubblicità immobiliare. Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito; ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, 30 gennaio 2026

L'Esperto
dott. ing. Gianpaolo Aucone



 ASTALEGALE.NET