



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.

promossa da

“**[REDACTED]**” contro “**[REDACTED]**”



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 allegata 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

A circular purple ink stamp from the Order of Engineers of the Province of Avellino. The text around the perimeter reads "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO". In the center, it says "GIANPAOLO AUCONI", "ISCRITTO ALL'ALBO PROFESSIONALE", and "COL. N. 1748". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.