



TRIBUNALE DI AVELLINO
G.E. DOTT. ASTIANATTE De VINCENTIS

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO

Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n.77/2025 R.Gen.Es.

promosso da

contro

Professionista Incaricato

arch. Angelo Fabbo

Indice

§ 1. Incarico	3
§ 2. Accertamenti effettuati	3
§ 3. Parti del procedimento	3
§ 3.1 Creditore procedente	3
§ 3.2 Debitore/i esecutato/i	4
§ 3.3 Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita	4
§ 3.4 Esame degli atti tecnico-legali	4
§ 3.5 Gravami	5
§ 3.6 Accessi	5
§ 4. Descrizione dei beni: Lotto UNICO	6
§ 4.1 Provenienza dei beni	6
§ 4.2 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti	11
§ 4.3 Certificato di destinazione urbanistica	12
§ 4.4 Regolarità Urbanistica	13
§ 4.5 Regolarità Catastale	14
§ 5. Criterio di stima adottato	14
§ 5.1 Valore di mercato adottato	15
§ 5.2 Descrizione della zona	16
§ 5.3 Descrizione dei beni	18
§ 5.4 Qualità sintetiche dell'edificio	21
§ 5.5 Superfici Nette (SN)	22
§ 5.6 Superficie Lorda di Vendita (SLV)	22
§ 5.7 Certificazione impianti ed energetica	22
§ 5.8 Notizie condominiali	22
§ 6 Coefficienti di calcolo	23
§ 7. Valorizzazione dei beni	23
§ 7.1 Canone di locazione dei beni	24
§ 7.2 Osservazioni per l'acquirente	24
§ 7.3 Vincoli ed oneri gravanti sul bene	24
§ 8 Riepilogo della stima e conclusioni	25
§ 9 Conclusioni	25
ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE	26

ALLEGATI DELLA RELAZIONE

Allegato n.1: Verbali di sopralluogo
 Allegato n.2: Documentazione catastale
 Allegato n.3: Atto di provenienza
 Allegato n.4: Certificazione anagrafica (stato di famiglia, di residenza e matrimonio sono stati forniti dall'esecutato)
 Allegato n.5: Documentazione U.T.C. Comune di Forino
 5.1 Stralcio pratica Legge 219/81
 5.2 Pratica di condono ai sensi della Legge 47/85
 Allegato n.6: Certificato di destinazione urbanistica
 Allegato n.7: Grafici di rilievo
 Allegato n.8: Documentazione fotografica
 Allegato A: Spese sostenute ed onorario

ALTRI ALLEGATI

Relazione di stima oscurata - N°1 Scheda sintetica - N°1 Scheda sintetica oscurata

§ 1. Incarico

Il sottoscritto arch. Angelo Fabbo, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Avellino al n.382, con ordinanza del 07/10/2024 dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione veniva incaricato quale Esperto nella procedura di esecuzione immobiliare n.77/2025 R.G.Es. ed in data 10.10.2025 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:

1. 13/10/2025 invio Pec al Comune di Forino per accesso agli atti inerenti la pratica urbanistica;
2. 13/10/2025 estratta telematicamente la planimetria del bene oggetto di pignoramento;
3. 30/10/2025 effettuato versamento c.c.p. per certificato di destinazione urbanistica, richiesto all'Archivio Notarile di Avellino l'atto di provenienza e ritiro presso l'U.T.C. del Comune di Forino della documentazione urbanistica:
 - a. Certificato di destinazione urbanistica;
 - b. Pratica legge 219/81 e ss.mm.ii.;
 - c. Pratica di condono ai sensi della legge 47/85;
4. 10/11/2025 effettuato il primo sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione [sopralluogo fissato con comunicazione alle parti da parte del custode nominato];
5. 11/11/2025 ritiro presso l'Archivio Notarile di Avellino dell'atto di provenienza;
6. 15/11/2025 estratta telematicamente l'ispezione ipotecaria;
7. 22/11/2025 effettuato il secondo sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento;

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

§ 3.2 Debitore/i esecutato/i

§ 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	1/1	Forino Via Fontana 1-3	16	42 230	1 1	A/4	02	5,0 vani	€ 121,37	I

Dopo aver effettuato i sopralluoghi (Allegato n.1), estratte le planimetrie catastali (Allegato n.2), analizzata la tipologia dei beni, la loro conformazione, l'ubicazione, lo stato d'uso e la destinazione urbanistica, si può asserire che i beni oggetto della stima costituiranno, per omogeneità e ubicazione un unico lotto di vendita con le opportune osservazioni, come meglio chiarito nei paragrafi successivi.

§ 3.4 Esame degli atti tecnico-legali

Nel fascicolo agli atti è presente la seguente documentazione:

- relazione Notarile a firma della dott.^{ssa} Teresa Di Girolamo Notaio del Distretto Notarile di Reggio Emilia per il periodo fino al 25/07/2025;
- 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 Forino (AV);
- al reperimento di varia documentazione anagrafica presso i Comune di Forino, Pietrastornina e Sant'Angelo a Scala.

§ 3.5 Gravami

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

1	TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/07/2025 - Registro Generale 13413, Registro Particolare 11238, Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Avellino, Rep. 1995 del 05/07/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Forino (AV) - Nota disponibile in formato elettronico
---	---

§ 3.6 Accessi

Il primo accesso presso i beni oggetto di pignoramento è avvenuto, a seguito di convocazione delle parti da parte del Custode nominato, il giorno 10/11/2025 alle ore 14:00.

Giunto sul posto il sottoscritto incontrava il Custode e la sig.ra [REDACTED] moglie del debitore esecutato, impossibilitato a presiedervi per gravi problemi di salute. Altresì presente, per delega dell'esecutato, [REDACTED] successivamente costituitasi in giudizio il 05/01/2026.

Durante l'accesso si prese visione dell'intera consistenza immobiliare constatando la mancanza di utilizzo e tracce di abbandono e di infiltrazioni al secondo piano provenienti dal soprastante terrazzo di copertura. L'immobile si presentava semi arredato.

Considerata l'ora tarda e le cattive condizioni metereologiche, le operazioni peritali furono differite ad altra data anche perché veniva appurata una difformità tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali che necessitavano di ulteriori ricerche presso gli uffici competenti.

Il secondo accesso avvenne il giorno 22/11/2025 alle ore 09:30 ed alla presenza della sig.ra [REDACTED] si provvide ad effettuare il rilievo metrico/fotografico dell'intero appartamento.

Al termine di ogni sopralluogo venne redatto il verbale di rito (Allegato n.1).

Per il protrarsi delle ricerche presso l'Ufficio Catasto e presso l'Ufficio della Conservatoria RR.II. di Avellino, in data 13/01/2026 lo scrivente provvide ad inoltrare una richiesta di proroga.

Con ordinanza del successivo 19/01/2026, il G. Es. differiva l'udienza fissata per il giorno 27/01/2026 al giorno 10/03/2026, sempre alle ore 11:00.

§ 4. Descrizione dei beni: Lotto UNICO

Prima di procedere alla definizione del lotto di vendita si porta a conoscenza del sig. Giudice dell'esecuzione e delle parti in causa quanto segue:

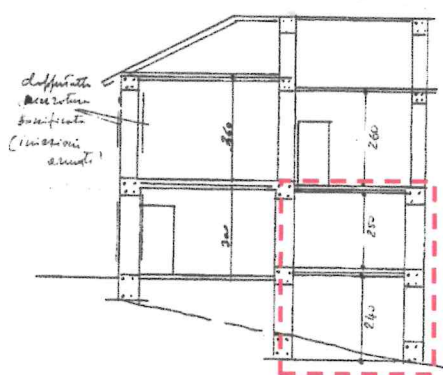
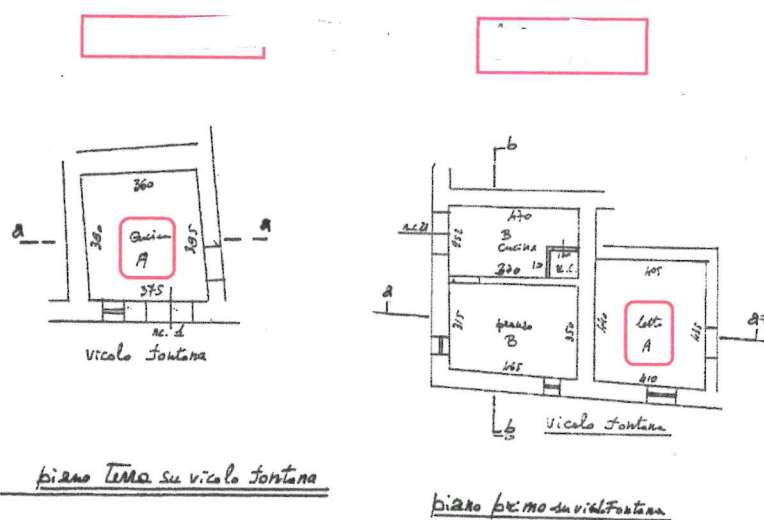
§ 4.1 Provenienza dei beni

I beni, appartenenti a [REDACTED] e ricadenti sul Foglio 16, P.lle 42 sub 1 e 230 sub 1 (particelle legate tra di loro), partita 449, sono pervenute allo stesso, con atto di compravendita (Allegato n.3) del Notaio Giuseppe Corona di Lioni del 23/08/1976, rep. 7452, racc. 3173/229, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 03/09/1976 al n.2324, mod. 1, vol.187, trascritto in Avellino il 15/09/1976 ai nn. 10607/9924, da potere di [REDACTED] il quale trasferisce, tra gli altri beni: "casetta in Forino al Vicolo Fontana con ingresso dai civici 1 e 3, composta da un vano terraneo, con ingresso diretto dalla strada e sovrapposto vano con annesso ripostiglio al primo piano ai quali si accede mediante scalinata interna, di proprietà esclusiva, [...] censita nella Frazione Castello del Comune di Forino, riportata nel NCEU alla partita 449, foglio 16, p.lle 42 sub 1 e 230 sub 1, Vico Fontana n.1 e 3 piani terra e primo, cat.A/96 di 1 (uno) vani, R.C. £ 85".

Orbene, l'atto di compravendita su citato, prevedeva l'acquisto, sostanziale, di due vani sovrapposti, tant'è che a seguito dell'evento sismico del 23.11.1980, questi due vani, rientrando nella verticale dell'edificio contiguo (edificio a sinistra), furono finanziati, in una pratica di riparazione ai sensi della legge 219/81 e ss.mm.ii. per il restauro e risanamento conservativo intestata ai sig.ri [REDACTED] in qualità di condominio delegato (pratica 781, decreto n.6 del 01/10/2002 e successiva concessione n.2 del 16/01/2003 alle quali seguirono n.3 proroghe, ovvero la n.5/2005, la n.8/2006 e la n.6/2007).



Confronto tra la planimetria terreni (a sx) e quella urbana (a dx) dalla quale si evince l'esistenza della p.lla 230



Grafici estratti dalla pratica edilizia ex legge 219/81 con individuazione della proprietà del sig. [redacted]

¹ La sezione A-A è parallela alla strada Via Fontana

In data 16/01/1991 presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Avellino, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, il sig. [REDACTED] presentò una planimetria catastale che, oltre ai due vani di cui sopra, comprendeva altri due vani oltre un piano sottotetto con annesso terrazzo come meglio esplicitato nell'immagine successiva.

Piano sottotetto

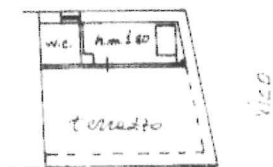


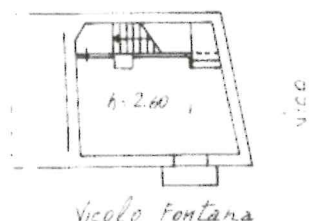
Fig. N. 16

P.lle { 42

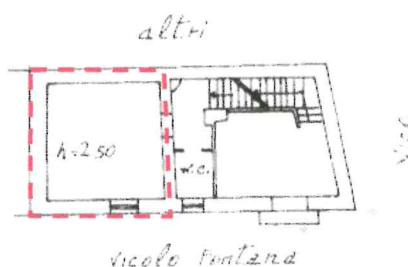
Sub. 1

s.n. 1

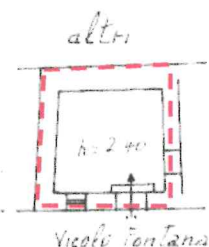
Piano secondo



Piano primo



Piano terra



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Avellino in data 16/01/1991

Da questa planimetria si evince che ai due vani acquistati con l'atto del 1976 (cerchiati in rosso) ne furono aggiunti degli altri (tutti ricadenti sulla verticale della p.lla 230) ma quello che balza agli occhi

immediatamente è che il vano a piano terra con ingresso dal civico 3 di Via Fontana, non fu accorpato ma rimase in [REDACTED].

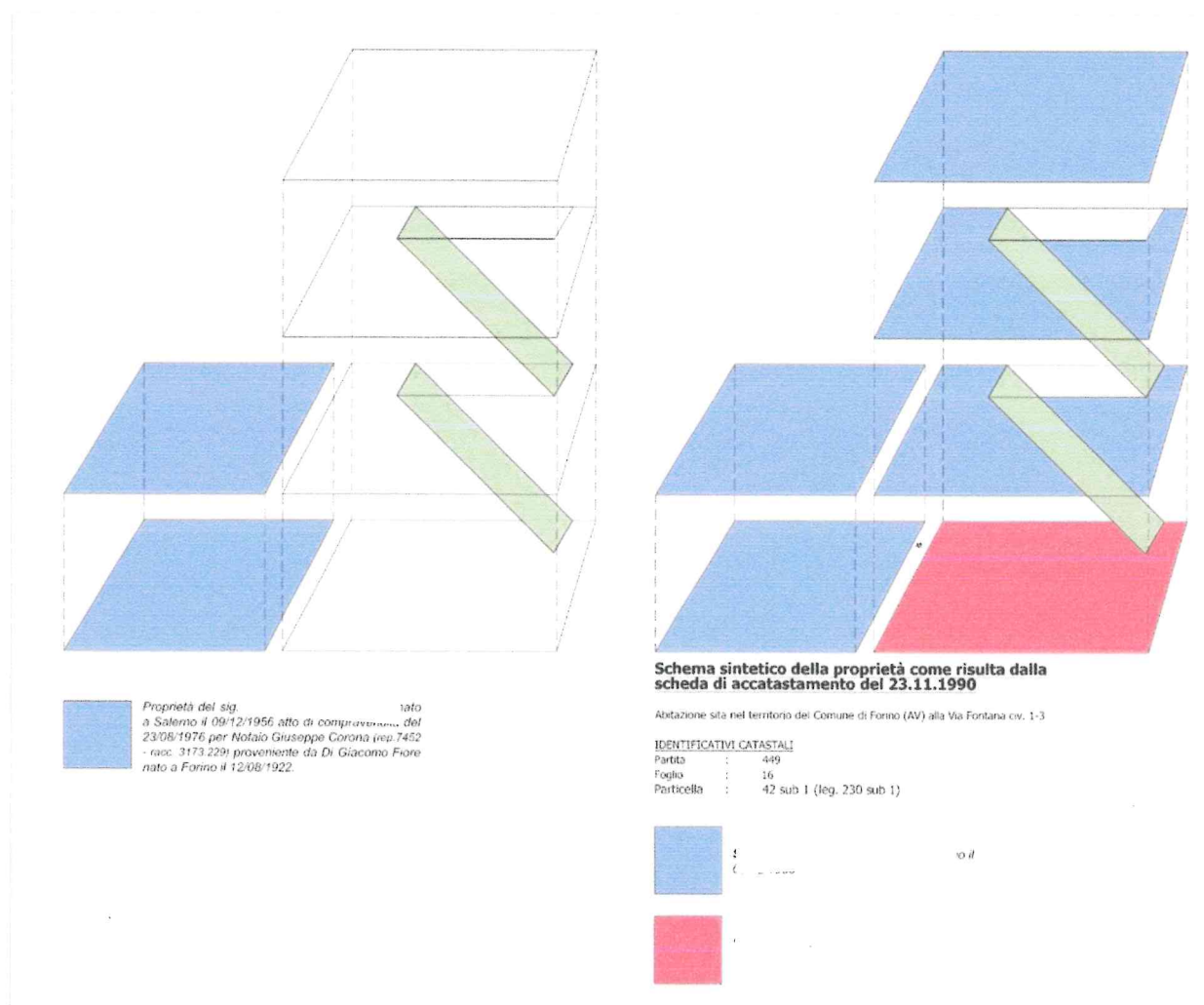
Durante i due accessi, lo scrivente ha chiesto informazioni ai presenti, sulla identità del sig. [REDACTED] che risultava essere il padre dell'esecutato [REDACTED].

A seguito dell'informazione ricevuta, oltre a quella della presunta presenza di una terza persona nell'appartamento (benché questo si presentava al momento dei sopralluoghi, semi arredato ma non abitato), il sottoscritto provvedeva ad effettuare ulteriori approfondimenti presso diversi enti, e precisamente:

- Comune di Pietrastornina (richiesta del certificato di nascita del sig. [REDACTED] che risulta essere qui nato il 16/03/1925);
- Comune di Sant'Angelo a Scala (richiesta del certificato di morte del sig. [REDACTED] che risulta essere qui deceduto il 28/05/2005);
- Comune di Forino (richiesta del certificato di residenza degli eventuali occupanti dell'abitazione dal quale si rileva che nell'abitazione in Vicolo Fontana a Castello n.1 è residente il sig. [REDACTED] nato ad Avellino il 29/02/1948.

Sulla scorta della documentazione acquisita (Allegato n.4) le ricerche si sono estese successivamente sia all'Ufficio Catasto che all'Ufficio Conservatoria dei RR.II. per la consultazione cartacea riguardante il periodo antecedente all'informatizzazione degli atti.

- Con appuntamento preso per il giorno 16/12/2025 presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Avellino si è visionata la busta della partita 449 che non conteneva planimetrie pregresse ma solo la scheda n.985 dell'accertamento della proprietà immobiliare datata 20/03/1944.
- Con appuntamento preso per il giorno 08/01/2026 presso l'Ufficio Conservatoria di Avellino si è consultata la storia ipotecaria riguardanti note e titoli antecedenti l'informatizzazione, non riscontrando nulla, né domande di successione, né atti di accettazione tacita di eredità, né atti di donazione, ecc...



Schema sintetico tra la proprietà acquistata e quella successivamente accatastata

A conclusione delle ispezioni ipotecarie e catastali eseguite si precisa che, non si rileva alcun atto o trascrizione a favore dell'esecutato [redacted], che possa giustificare la proprietà dell'intero stabile (così come oggi esso si presenta) ad esclusione delle due camere pervenute allo stesso con atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Corona di Lioni del 23/08/1976, rep. 7452, racc. 3173/229, registrato a Sant'Angelo dei Lombardi il 03/09/1976 al n.2324, mod. 1, vol.187, trascritto in Avellino il 15/09/1976 ai nn. 10607/9924.

Per tali motivi i beni oggetto di esecuzione immobiliare di cui al proc.77/2025 R.G.Es., costituiranno un unico lotto di vendita riferito unicamente alla provenienza dei vani riconducibili al su citato atto per Notaio Corona del 1976 ed è così definito:

Piena proprietà di due camere sovrapposte, attualmente non comunicanti tra loro con accesso dal civico 1 di Via Fontana a Castello del Comune di Forino da sistemarsi sia urbanisticamente che catastalmente per separarle dall'attuale ed intera consistenza immobiliare che attualmente è riportata nel N.C.E.U. di suddetto comune al Foglio 16, p.lla 42 sub 1 e p.lla 230 sub 1 (legate), partita 449, cat. A/4, classe 2, vani 5,0, R.C. € 121,37.

I beni confinano a nord con p.lla 37 (C.T.) e nel N.C.E.U. p.lla 231, ad est con altra proprietà dell'esecutato ma esclusa dalla vendita, a sud con Via Fontana, ad ovest con p.lla 41.

Si precisa che entrambi gli ambienti non godono dell'altezza minima per l'abitabilità, salvo ulteriori disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione, da parte dell'acquirente, della pratica urbanistica presso il Comune di Forino, considerato che la legislazione vigente in materia è in continua evoluzione ed aggiornamento.

§ 4.2 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti

Presso l'U.T.C. del Comune di Forino sono state reperite le seguenti pratiche urbanistiche:

1. **Il progetto per i lavori di restauro e risanamento conservativo** (pratica edilizia presentata ai sensi della legge 219/81 e ss.mm.ii. (Allegato n.5.1) intestata ai sig.ri [REDACTED] in qualità di condominio delegato - pratica 781) che ebbe parere favorevole, con la determinazione del contributo, da parte della commissione tecnica comunale ex art.14 in data 02/07/2002.
 - Con provvedimento n.6 del 01/10/2002, in sindaco concesse il contributo.
 - Per l'ultimazione dei lavori furono necessarie alcune proroghe, alla concessione n.6/2002 seguì la concessione n.2 del 16/01/2003 e, successivamente n.3 proroghe, ovvero la n.5/2005, la n.8/2006 e la n.6/2007).
 - L'inizio dei lavori si ebbe il giorno 02/04/2003 e in data 24/06/2003 gli elaborati tecnici furono depositati presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino e rubricati al n.57384.
 - I lavori furono ultimati il giorno 30/09/2008 così come si evince dal certificato di ultimazione lavori.
 - Il giorno 02/10/2008 ebbe luogo la visita di collaudo ed in data 23/10/2008 venne redatto il relativo certificato di collaudo, regolarmente depositato presso il Settore Provinciale del Genio Civile di Avellino.

2. **Pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85** (Allegato n.5.2) presentata presso il Comune di Forino in data 30/09/1986 (prot. 7099 – n. progressivo 49769911) dal sig. [REDACTED] per la quale venne versata l'intera oblazione con c.c.p. Dall'esame del modello 47/85-R e soprattutto dalla dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà (ad esso allegato) si evince che l'edificio subì diverse trasformazioni entro l'anno 1976 la maggior parte riguardanti la verticale sulla particella 230 (quella esclusa dalla vendita) mentre entro l'anno 1980 venne realizzata la comunicazione diretta del vano cucina con il sovrastante vano eseguendo lo spostamento della scala interna, oltre alla creazione dell'apertura della porta di comunicazione (al piano terra) tra il vano soggiorno e l'adiacente vano cucina. (la pratica di condono è priva sia di elaborati grafici che di documentazione fotografica).
- Essendo l'istanza di condono incompleta, il Comune di Forino, con comunicazioni a mezzo raccomandata del 31/03/1987, del 30.08.1989 (prot.7805) e del 02/11/2006 (prot.8783) ha più volte sollecitato il sig. [REDACTED] alla integrazione della stessa, richiesta rimasta a tutt'oggi inevasa per tanto l'istanza di condono non può essere considerata soddisfatta.

§ 4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Nel Comune di Forino è vigente il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) (Allegato n.6) approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Avellino n.40 del 28/02/1991 – prot. n. 5932 del 28/02/1991 pubblicato sul B.U.R.C. del 25/03/1991 nonché è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) con Deliberazione della Giunta Comunale n.100 del 30/06/2023 pubblicata in data 24/07/2023 sull'Albo Pretorio on line e sul B.U.R.C. n.57 del 24/07/2023.

Inoltre viste:

- le Deliberazioni della Giunta Comunale n.146 del 19/10/2023 ad oggetto osservazioni al Piano Urbanistico Comunale adottato ex art.3 comma 3 del Regolamento Regionale n.5/2011 – Determinazioni e n. 147 del 21/10/2023 ad oggetto Rettifica deliberazione n.146/2023;
- la Deliberazione le Deliberazioni della Giunta Comunale n.58 del 16/04/2024 con la quale è stato preso atto degli elaborati modificati connessi e conseguenti alle deliberazioni della G.C. an. 146/2023 e n. 147/2023;

secondo il P.R.G. la particella n.42 del foglio n.16 del Comune di Forino ricade in **Zona A: zone storiche e di particolare pregio ambientale**, è sottoposta a vincolo idrogeologico ed è inclusa nella zona del Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'art.28, comma c, della Legge n.219 del 14/05/1981, dove è previsto il "Restauro Conservativo" (le caratteristiche della Zona A, nonché gli interventi in essa ammessi, sono riportate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica).

Secondo le previsioni del P.U.C. la particella n.42 del foglio n.16 del Comune di Forino ricade nella **Zto A Centro Antico e storico** regolamentata dagli art.li 40, 41 e 42 delle norme di attuazione ed è sottoposta a vincolo idrogeologico, art. 82.

Ai sensi e ai fini dell'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, fino al 31/12/2024 il terreno suindicato non è stato distrutto o danneggiato da incendi.

In appendice al c.d.u. è riportato quanto segue:

Si precisa:

1) - che parte del territorio del Comune di Forino ricade nel Piano Straordinario perimetrazione area a rischio idrogeologico molto elevato, approvato il 31.10.1999 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Sarno, ai sensi dell'art. 1, comma 1 del D.L. 180/1998 modificato dall'art. 9 comma 2 della Legge 226/1999, e che le relative misure di salvaguardia, che vietano la realizzazione di edifici in alcune aree, sono vigenti dal 31 ottobre 1999;

- che con Decreto del Segretario Generale n. 14 del 31.01.2022 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, pubblicato sul B.U.R.Campania n. 25 del 07.03.2022, è stata approvata, ai sensi dell'art. 68, comma 4bis, del D.Lgs. 152/2006, la variante di aggiornamento delle mappe del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) – Rischio Idraulico" dell'ex AdB Regionale della Campania Centrale, per il territorio comunale di Forino, con applicazione, nelle aree a rischio idraulico oggetto dell'aggiornamento, delle disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del vigente PSAI dell'ex AdB Regionale della Campania Centrale; Il suddetto Piano Straordinario può essere consultato presso questo ufficio.

2) che con Delibera del Commissario Straordinario della Provincia di Avellino n. 42 del 25.02.2014 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Avellino;

- che il PTCP approvato è efficace dall'11 marzo 2014.

Per dette aree non è stata emessa ordinanza di sospensione di cui all'art. 30 comma 7 del DPR 06.06.2001, n. 380.



Stralcio dell'adottato P.U.C.

§ 4.4 Regolarità Urbanistica

Dalla documentazione esaminata il bene, dal punto di vista urbanistico deve essere regolarizzato, pertanto è da considerarsi **NON CONFORME**.

§ 4.5 Regolarità Catastale

Dai sopralluoghi effettuati risulta che il bene, dal punto di vista catastale deve essere regolarizzato, pertanto è da considerarsi **NON CONFORME**.

§ 5. Criterio di stima adottato

Il metodo utilizzato è stato quello del metodo sintetico comparativo che consiste nello stabilire una relazione analoga tra i valori, le caratteristiche dei beni noti, ed il bene in oggetto.

Il procedimento che sarà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimativo è il così detto procedimento sintetico, esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Le variabili che concorrono nella determinazione del più probabile valore venale di un appartamento, riguardano: le caratteristiche dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, il suo stato di conservazione, la sussistenza d'eventuali vincoli o servitù di sorta che possono incidere sul valore venale, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Fra le condizioni intrinseche si è tenuto conto dell'orientamento, della maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, del grado di finitura, dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche igieniche ed estetiche, dell'importanza e dello sviluppo dei servizi interni, delle dimensioni dei vani in relazione a quelle normali, della consistenza dell'immobile e della sua conformità urbanistica.

Fra le condizioni estrinseche si è considerata la possibilità ed il collegamento con il centro della zona, dei ritrovi, la salubrità della zona, la maggiore o minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua.

L'unità di consistenza considerata è il metro quadrato, ovviamente a "modellare" il prezzo, oltre che alla semplice formula Euro x mq., saranno considerati altri coefficienti che esprimono, nel particolare, le caratteristiche proprie dell'abitazione, quindi, l'analisi dei parametri "in gioco" si estenderà dal generale (zona o quartiere) che esprime dei valori generici d'appetibilità commerciale, al particolare (edificio) il quale esprime dei valori d'incidenza diretta sulla rendita, per arrivare all'unità immobiliare vera e propria che esprime valori di rendita.

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 2025, per il cespite in esame, verrà considerata la quotazione di **670,00 €/m²**, [stato conservativo ottimo] valore che verrà adeguato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell’unità immobiliare oggetto della stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: FORINO

Fascia/zona: Extraurbana/LA%20PARTE%20RURALE%20DEL%20COMUNE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	580	L	2	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	580	670	L	2,2	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	510	600	L	2	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	405	510	L	1,6	2,1	L
Box	Normale	335	500	L	1,4	1,9	L
Ville e Villini	Ottimo	670	770	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	Normale	530	670	L	2,2	2,7	L

Spazio disponibile per annotazioni

Quotazione OMI

§ 5.2 Descrizione della zona



Foto 1 e 2 – Localizzazione aerea dell'edificio in rapporto al centro abitato e suo inserimento al Borgo Castello (foto web)

Forino² è un comune italiano di circa 5.000 abitanti situato a 420 metri sul livello del mare e a 12 km dal capoluogo di Provincia Avellino, nell'area della Valle dell'Irno, in una piana circondata da sette monti: Faliesi, Esca, Boschitello, Piana, Romola, San Nicola, Poggio Tirone, tutti di altezza inferiore ai 1000 metri.

Oltre al comune, Forino è composto, dalle frazioni di Castello, Celzi e Petruro.

Sul territorio vi sono numerosi boschi cedui, mentre la coltivazione più diffusa è quella del nocciolo.

² Fonte web

Il territorio si estende per 20,39 km² e confina con i comuni di Bracigliano, Contrada, Monteforte Irpino, Montoro, Moschiano e Quindici.

Forino presenta un clima di zona D (1.919 GG), caratterizzato da inverni moderatamente freddi e umidi ed estati calde. Situato in una zona interna, il clima risente di influenze continentali, con piovosità significativa e possibili nebbie. La classificazione sismica per il territorio di Forino, indicata nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002 è Zona sismica 2 ovvero Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. L'etimologia del nome deriva probabilmente dal latino forum, che significa "piazza", "mercato", in riferimento alla posizione dell'insediamento primitivo e presenta diversi luoghi di interesse tra i quali vi è Borgo Castello, piccolo centro medievale ormai abitato da poche famiglie ma ricco di storia, in cui sono presenti i ruderi del Castello e la Torre Civica.



Foto 3 – Ubicazione di Borgo Castello in rapporto al centro abitato

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame (Borgo Castello) è posta a c/a 3,200 Km dal centro del paese pertanto è ubicata in zona periferica, lungo una strada interna.

L'abbandonato borgo medievale, situato su di una altura a circa 500 metri sul livello del mare nella frazione Castello, ancora oggi ospita il santuario di San Nicola, eretto dai bizantini, ed il castello feudale, testimonianza dell'antica dominazione longobarda.

Le sue origini si fanno risalire all'epoca romana, grazie ai resti del "Fontis Augustei Acquaeductus", acquedotto fatto costruire dall'imperatore Claudio per portare acqua dalle sorgenti di Serino fino alla

valle di Forino. In seguito fu la volta dei longobardi prima e dei normanni poi, per poi passare nelle mani degli Orsini, dei Cecere ed infine dei Caracciolo.

L'intero sito, poco valorizzato pubblicizzato, si trova, nel suo complesso, in cattivo stato di manutenzione, inoltre, la strada che lo collega alla frazione Celzi (posizionata nell'area pianeggiante sottostante) presenta muri di contenimento ammalorati e qualche frana sulla sede stradale. Nel complesso l'area risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria, non vi sono elementi estetici predominanti, mentre il panorama ha un valore estetico buono.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati elementi artificiali tali da creare un certo impatto visivo sull'intera zona. Nelle immediate vicinanze non vi è la presenza di un parcheggio pubblico inoltre uffici, farmacie, scuole e negozi di prima necessità sono raggiungibili solo con mezzi di locomozione.

§ 5.3 Descrizione dei beni

(Allegato n.7) Grafici di rilievo - (Allegato n.8) Documentazione fotografica

Trattasi di due ambienti a forma leggermente trapezoidale, il primo posizionato al piano terra, con accesso diretto dal civico n.1 di Via e/o Vico Fontana di 13,60 mq., il secondo è posizionato al primo piano in verticale con l'ambiente precedente ed ha una superficie di 17,86 mq.

Essi sono inseriti in un complesso edilizio di antica costruzione recentemente ristrutturato ai sensi della legge 219/81 avente struttura portante in muratura ordinaria il tutto in discreto stato di manutenzione.

I due ambienti, facendo parte di una maggiore consistenza immobiliare, attualmente sono in diretto contatto con essa, infatti, entrando a destra, al piano terra, un vano porta immette in una cucina, mentre al piano superiore, l'accesso alla camera avviene da un vano porta del disimpegno.

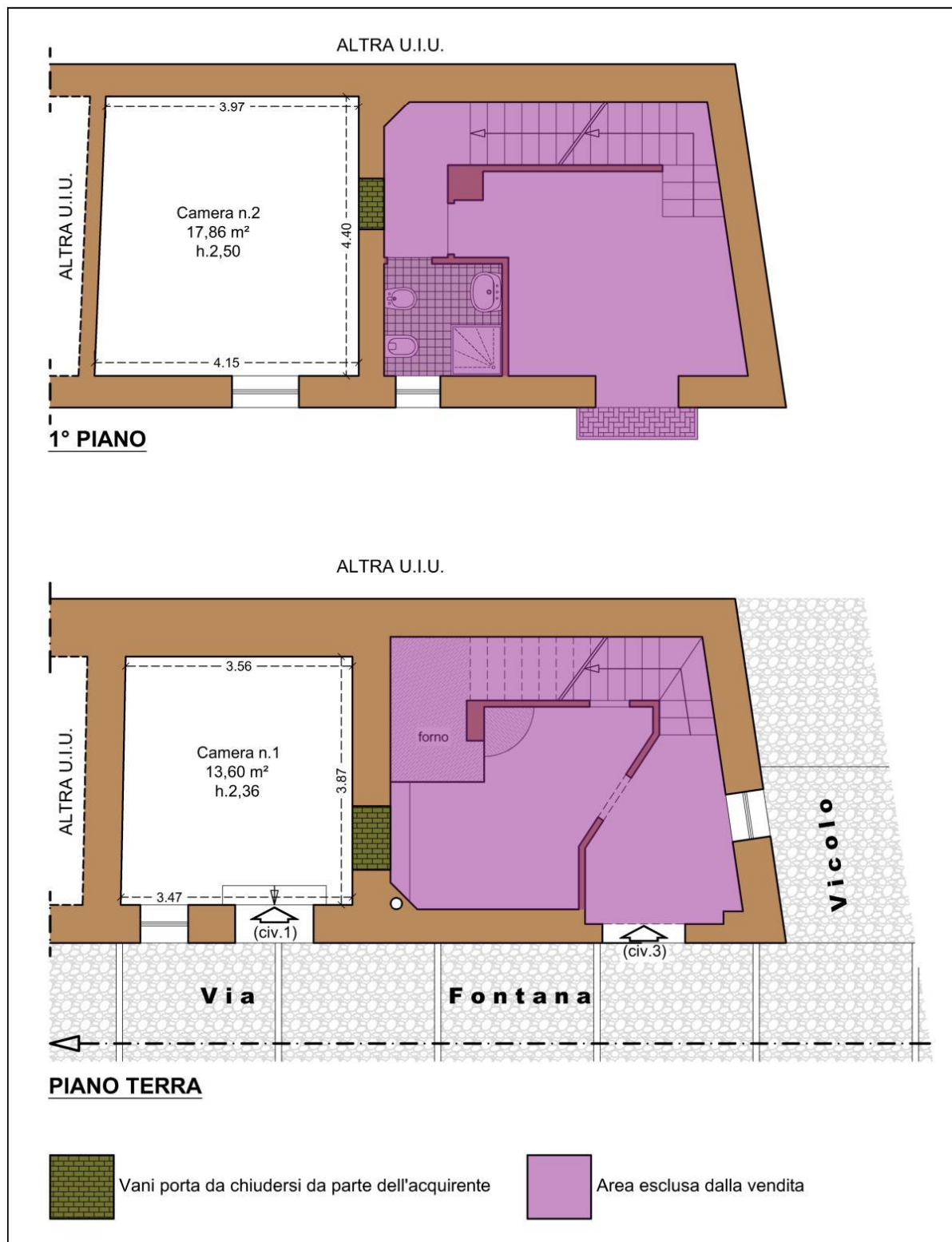
Dovendo separare i due ambienti dalla restante consistenza immobiliare, al fine di renderli indipendenti, entrambi questi due vani porta andranno chiusi e dovrà essere creata una scala di collegamento tra i due piani. Le due camere sono pavimentate, intonacate e tinteggiate con colori pastello e non presentano allo stato attuale problemi di infiltrazioni visibili.

Dai rilievi effettuati durante gli accessi si è rilevata un'altezza netta interna di 2,36 mt. nella camera al piano terra e di 2,50 mt., nella camera al primo piano.

Attualmente entrambi gli ambienti non godono dell'altezza minima per l'abitabilità, salvo altre disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione, da parte dell'acquirente, della pratica urbanistica presso il Comune di Forino.

Poiché per la regolarizzazione del lotto di vendita andranno eseguite una serie di operazioni quali: presentazione della pratica urbanistica, chiusura di due vani porta, realizzazione di una scala interna, richiesta di allaccio utenze, regolarizzazione catastale, ecc., trovandoci di fronte ad una

*ristrutturazione urbanistica media il cui costo può essere stimato all'incirca di 600,00 €/mq e interessando una superficie di c/a 32,00 esso può essere assunto forfettariamente **(senza che il futuro acquirente abbia a che nulla a pretendere)** a c/a 13.800,00 Euro, somma che verrà detratta dal valore di stima del bene.*



(Lotto di Vendita) pianta del piano terra e del primo piano



Foto 3 – Vista del lotto di vendita su Via Fontana

In giallo i due vani sovrapposti oggetto del lotto di vendita, in rosso la parte esclusa dalla vendita in quanto non si rileva alcun atto o trascrizione a favore dell'esecutato [REDACTED] che possa giustificare la proprietà

Foto rappresentative



Piano terra



Primo piano

§ 5.4 Qualità sintetiche dell'edificio

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: continue

Solai intermedi: in latero-cemento

Strutture verticali: muratura portante

Travi: ----

Copertura: ----

Collegamenti verticali: ----

Componenti edilizie

Tramezzi interni: muratura di spessore cm. 10 in blocchetti di laterizio posti in opera con malta bastarda

Infissi esterni: In legno con vetri camera

Infissi interni: porte in legno in buono stato di manutenzione

Pareti esterne: intonaco civile

Pavimenti interni: gres in tutti gli ambienti,

Rivestimenti: tutti gli ambienti sono tinteggiati

Caratteristiche impianti

Igienico sanitario:

<i>Fognario:</i>	Per quanto riguarda tutta l'impiantistica, questa deve essere
<i>Elettrico:</i>	rifatta ex novo in quanto quella esistente è parte integrale
<i>Riscaldamento:</i>	dell'intera abitazione
<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Telefonico</i>	assente
<i>Antintrusione:</i>	assente
Caratteristiche qualitative	
<i>Livello di piano:</i>	Terra e Primo piano (non comunicanti)
<i>Esposizione:</i>	su un lato
<i>Luminosità:</i>	scarsa
<i>Panoramicità:</i>	buona
<i>Stato di manutenzione generale:</i>	buono
<i>Servizi:</i>	assenti
<i>Classificazione energetica:</i>	assente
<i>Certificato di abitabilità:</i>	è presente il certificato di collaudo dei lavori eseguiti ex Legge 219/81

§ 5.5 Superfici Nette (SN)

Superfici nette	S.U.
Camera al piano terra	13,60
Camera al primo piano	17,86
TOTALE m²	31,46

§ 5.6 Superficie Lorda di Vendita (SLV)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE CONSIDERATA		COEFF.		SUPERFICIE DI VENDITA
S.U. Abitazione	31,46	=	31,46	x	1,00	=	31,46
Muratura	11,29	=	11,29	x	1,00	=	11,29
TOTALE m²							42,75
Superficie ragguagliata di vendita m²							43,00

§ 5.7 Certificazione impianti ed energetica

Il bene è sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica AQE e/o ACE di cui al D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e/o APE di cui al D.L. n.63/2013 e s.m.i. nonché delle apposite relazioni tecniche inerenti la conformità degli impianti (o per lo meno queste non mi sono state esibite e/o rese note né dalla parte debitrice né dagli organi competenti).

§ 5.8 Notizie condominiali

Non vi è costituzione di condominio

§ 6 Coefficienti di calcolo

(K) COEFFICIENTI CORRETTIVI

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche intrinseche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

Taglio (T) [$< 45,00$ mq = **1,20**]

Età del fabbricato (E) [$11-25$ = **0,95**]³

Caratteristiche posizionali e qualitative nel complesso (Cp) (livello di piano, affaccio, panoramicità, luminosità, ecc..) [**0,95**];

Caratteristiche Intrinseche (Ci) (rifiniture, manutenzione, impiantistica, ecc...) [**1,00**]

Modalità costruttiva (Mc) [muratura ordinaria – **1,00**];

Stato locativo (Sl) [libero – **1,00**];

Posizione di piano (Pp) – T - 1° (da adeguarsi con a creazione di opportuna scala interna) [**1,00**]

$$K = T \times E \times Cp \times Ci \times Mc \times Sl \times Pp = 1,20 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \mathbf{1,083}$$

Superficie Lorda di Vendita (SLV) = 43,00 mq.

VALUTAZIONE ABITAZIONE

Prezzo Base di riferimento = € 670,00

Prezzo base x K x Sup. = € 670,00 x 1,083 x 43,00 mq = € 31.201,23

Dal valore così ottenuto vanno detratte le seguenti passività:

Valore iniziale **31.201,23 €**

decurtazione per lavori di ristrutturazione con definizione pratica urbanistica e catastale calcolata forfettariamente senza che il futuro acquirente abbia a che nulla a pretendere **-13.800,00 €**

TOTALE decurtazione = -€ 13.800,00

Valore iniziale 31.201,23 €

Decurtazioni **-€ 13.800,00**

Valore finale 17.401,23 €

Il valore finale della stima è pari per arrotondamento ad

Euro 17.400,00
[euro diciassettemilaquattrocento/00]

§ 7. Valorizzazione dei beni

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Id. Lotto	Valore unitario €/mq	Valore
F		Forino Via Fontana 1-3	16	42 230	1 1	A/4	2	5 vani	€ 121,37	I	€ 404,65	€ 17.400,00
TOTALE LOTTO												€ 17.400,00

³ A partire dall'anno del collaudo delle strutture (anno 2008)

§ 7.1 Canone di locazione dei beni

Il lotto di vendita, occupato dal debitore, deve intendersi come libero e, per omogeneità, caratteristiche ed ubicazione allo stato attuale non ha i requisiti di abitabilità pertanto il solo piano terra può essere utilizzabile come deposito con un canone mensile di € 40,00, pari ad € 480,00 annui.

§ 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**
- Difformità urbanistiche che necessitano di preventiva o subordinata istruttoria da parte dell'UTC del Comune: **POSITIVO – Permesso a Costruire e/o SCIA in sanatoria con opere a farsi per chiusura vani e apertura botola scala a chiocciola per il collegamento dei due piani**

§ 7.3 Vincoli ed oneri gravanti sul bene

Le uniche trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul lotto unico di vendita sono le seguenti:

1	TRASCRIZIONE CONTRO DEL 25/07/2025 - Registro Generale 13413, Registro Particolare 11238, Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario Tribunale di Avellino, Rep. 1995 del 05/07/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in Forino (AV) Nota disponibile in formato elettronico
---	--

§ 8 Riepilogo della stima e conclusioni

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà di due camere sovrapposte, attualmente non comunicanti tra loro con accesso dal civico 1 di Via Fontana a Castello del Comune di Forino da sistemarsi sia urbanisticamente che catastalmente per separarle dall'attuale ed intera consistenza immobiliare che attualmente è riportata nel N.C.E.U. di suddetto comune al Foglio 16, p.lla 42 sub 1 e p.lla 230 sub 1 (legate), partita 449, cat. A/4, classe 2, vani 5,0, R.C. € 121,37.

I beni confinano a nord con p.lla 37 (C.T.) e nel N.C.E.U. p.lla 231, ad est con altra proprietà dell'esecutato ma esclusa dalla vendita, a sud con Via Fontana, ad ovest con p.lla 41.

Si precisa che entrambi gli ambienti non godono dell'altezza minima per l'abitabilità, salvo ulteriori disposizioni di legge vigenti al momento della presentazione, da parte dell'acquirente, della pratica urbanistica presso il Comune di Forino, considerato che la legislazione vigente in materia è in continua evoluzione ed aggiornamento.

VALORE DI VENDITA DEL LOTTO

Euro 17.400,00

[euro diciassettemilaquattrocento⁰⁰]

§ 9 Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U., dopo tutto quanto su esposto, salvo omissioni e/o informazioni a me sottaciute e/o documentazione non resagli nota o rilasciata dopo la stesura della presente relazione, sottopone le proprie conclusioni, ponendo in evidenza che i valori di cui sopra sono scaturiti da una serie di valutazioni tecniche, inerenti le caratteristiche intrinseche dei cespiti in questione, oltre alle caratteristiche della zona nella quale insistono; quindi nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e, ritenendo, a questo punto, di aver dato ampio ed esaustivo riscontro al mandato conferitomi, mi pregio di rassegnarLe la presente relazione, che si compone di n.26 pagine dattiloscritte e di allegati come all'indice, al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità, dichiarandomi sin d'ora disponibile a qualsivoglia ulteriore chiarimento in merito.

Tanto rassegna nell'espletamento dell'incarico conferito l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, restando a Sua disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Avellino, 04/02/2026

Depositata in cancelleria telematicamente

L'Esperto
Arch. Angelo Fabbo

ATTESTAZIONE DI TRASMISSIONE

Nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia della presente relazione è stata inviata a:

Avv. [REDACTED]
[REDACTED] (Procuratori del Creditore procedente)

Pec: [REDACTED]

Pec: [REDACTED]

Avv. [REDACTED] (Procuratore del debitore esecutato)

Pec: [REDACTED]

Avv. STEFANO SALERNO (Custode) pec: stefano.salerno@avvocatiavellinopec.it

ricordando agli stessi che entro **15** giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno **10/03/2026**), è possibile far pervenire eventuali note di osservazione, presso il mio studio sito alla Via G. Matteotti n.96 [83030] Prata P.U. (AV) o presso il seguente indirizzo PEC: **angelo.fabbo@achiworldpec.it**

L'Esperto
Arch. Angelo Fabbo