TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROC. n° 7/2026/EI

"[redacted]"

G.E.: dott.ssa PATRIZIA GRASSO

UDIENZA: 28 SETTEMBRE 2026

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.
ing. GENNARO CARUSO
Via Starza n°5
83029 – Solofra (AV)
Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

SETTEMBRE 2026

INDICE

PREMESSA **4**

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE **8**

2. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA **8**

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **9**

4.1. Operazioni peritali 9

4.1.1. Verbale di Operazione di Consulenza (n°01) 9

4.1.2. Verbale di Operazione di Consulenza (n°02) 10

4.2. Dati acquisiti 10

5. DESCRIZIONE DEI LUOGHI **11**

***6.* VERIFICA DOCUMENTAZIONE** **25**

6.1. Verifica urbanistica e catastale 25

6.2. Stato di possesso 26

6.3. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale 26

6.4. Regolarità edilizia 28

***7.* SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA** **29**

7.1. Stima sintetica-diretta 29

CONCLUSIONI **33**

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

INDICE DELLE FIGURE E DELLE TABELLE

Fig. 1 – Inquadramento generale – 12
Fig. 2 – Inquadramento satellitare – 12
Fig. 3, 4 – Veduta esterna e ingresso al fabbricato 13
Fig. 5, 6 – Vano scala del fabbricato – 13
Fig. 7 – Planimetria catastale abitazione – 15
Fig. 8 – *Planimetria allegata alla Concessione edilizia n. 22/82* – 16
Fig. 9 – *Planimetria allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n.9/08* – 16
Fig. 10 – *Planimetria rilevata unità abitativa* – 17
Fig. 11, 12 – *Vano scala e porta di ingresso abitazione* – 17
Fig. 13, 14 – *Salone* – 18
Fig. 15, 16 – *Cucina* – 18
Fig. 17, 18 – *Camera 1* – 18
Fig. 19, 20 – *Camera 2* – 19
Fig. 21 – *Ripostiglio* – 19
Fig. 22, 23 – *W.c. 1* – 20
Fig. 24, 25 – *W.c. 2*– 20
Fig. 26, 27 – *Balcone / veranda* – 21
Fig. 28 – *Planimetria catastale autorimessa* – 23
Fig. 29 – *Planimetria rilevata dell'autorimessa* – 23
Fig. 30, 31 – *Spazio di manovra comune* – 24
Fig. 32, 33, 34, 35 – *Locale garage / soppalco* – 25

Tab. 1 – *Dimensioni interne dell'abitazione* – 14
Tab. 2 – *Dimensioni del lo ale garage* – 22
Tab. 3 – *Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Mercogliano (AV)* – 31

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Ill.mo G.E. dott.ssa PATRIZIA GRASSO

Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale Ordinario di Avellino

PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 09 marzo 2026 *[cfr. Allegato n°01]* la S.V.Ill.ma ha nominato me, sottoscritto **ing. Gennaro CARUSO**, con studio in Solofra (AV) alla Via Starza n°5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n°179b, nonché presso il Tribunale di Avellino (AV) all'Albo dei Consulenti Tecnici Civile al n°197, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n° 7/2026 del Ruolo Generale, promosso da "Hoist Italia S.r.l." contro il sig. ' invitandomi ad inviare a mezzo pec l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, per il conferimento dei seguenti quesiti e compiti *[cfr. Allegato n°01]*:

Premesso che il sottoscritto ha:

a) individuato esattamente i beni oggetti di pignoramento, i quali non sono frazionabili;

b) verificato la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;

c) verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e con la sussistenza rilevata, ossia lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili;

sostanzialmente, il quesito posto è il seguente:

1) **redigere una relazione generale di consulenza** che sia esaustiva nei seguenti punti:

A. *l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n.724/94 e*

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

ss. e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

B. *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi in ogni singolo lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando successivamente in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie utile, la superficie accessoria, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nel medesimo paragrafo il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene ove è possibile (tipo fondazione, struttura verticali, solai, coperture, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingrasso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e sanitario, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, sempre ove possibile e necessario, per gli impianti idrico sanitario e quindi per il sistema in genere di smaltimento delle acque reflue, la loro rispondenza alla vigente normativa, rif. D.Lgs. 152/99 più successive modifiche ed integrazioni;*

C. *il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, spazi verdi ad uso giardino e simili, ecc.);*

D. *la valutazione complessiva dei beni e/o del singolo bene facente parte del lotto individuato, indicando esplicitamente il criterio e/o i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo di seguito in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie computata, del valore al mq ovvero del valore totale, esponendo altresì gli adeguamenti e correzioni della stima dovuti allo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, per eventuali spese condominiali insolute, altri oneri o pesi. Determini quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione*

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico della parte acquirente;

- **E.** *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le superfici ed i volumi che potrebbero essere separati in favore della procedura;*
- **F.** *alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno quattro fotografie esterne del bene ed almeno quattro interne;*
- **G.** *per la categoria terreni alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di estratto di mappa, nonché evidenzi la presenza di limitazioni, vincoli di ogni genere, cessioni di jus aedificandi, diritti reali e servitù;*
- **H.** *per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate prima del 1967, alleghi alla documentazione già depositata in cancelleria, il solo certificato di destinazione urbanistica con esplicito riferimento a vincoli, limitazioni e/o piani attuativi vigenti, nonché il certificato di visura catastale, compresa di planimetria catastale e, ove mancante, la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c;*
- **I.** *per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutte le costruzioni edificate dopo il 1967, oltre alla documentazione di cui al punto H, ed in mancanza della stessa la predisponga secondo le modalità di cui al punto l.c, alleghi altresì la copia del certificato di abitabilità agibilità e/o certificato di prevenzione incendi per quelle categorie di immobili ove richiesto; qualora questi documenti dovessero essere mancanti alleghi la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, più eventuali atti di sanatoria inerenti, nonché dell'avvenuto deposito al Genio Civile, con particolare riferimento, ove possibile e necessario, al certificato di ultimazione dei lavori e regolare esecuzione e in ultimo al certificato di collaudo;*

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

J. *per la categoria "costruzioni" e in particolar modo per tutti gli edifici ancora in fase di costruzione alleghi, oltre alla documentazione di cui al punto H, la copia della concessione o licenza edilizia o del permesso a costruire, o ancora della D.I.A., più eventuali atti di sanatoria inerenti ed in itinere;*

K. *per la categoria "costruzioni", con riferimento al solo involucro edilizio soggetto a riscaldamento invernale e/o raffrescamento estivo, quindi, ove necessario, indichi esplicitamente, per il bene soggetto a procedura esecutiva, l'esistenza o meno dell'Attestato di Qualificazione Energetica ai sensi dell'art.2 del D.Lgs. 311/06;*

L. *depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; in caso di occupazione a titolo gratuito provveda a determinare la giusta indennità di occupazione;*

M. *il G.E. autorizza altresì il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, entro i termini di cui all'art. 328 c.p., ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

L'Ecc.mo Giudice rinviava la prossima udienza al 28 settembre 2026 cosi come si evince dal verbale di conferimento incarico *[cfr. Allegato n°02]*.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Le attività svolte si possono sintetizzare nelle operazioni peritali e nell'acquisizione di dati ed informazioni indispensabili per rispondere ai quesiti posti.

Tali operazioni sono state compiute in modo critico, oggettivo e con la tempistica necessaria, compatibilmente con la calendarizzazione stabilita all'atto del conferimento dell'incarico ricevuto dell'Ecc.mo Giudice.

Il sottoscritto è stato autorizzato all'accesso presso i pubblici uffici per le eventuali incombenze necessarie, dandone sempre comunicazione alle parti, come da rito, e ponendo all'attenzione del contraddittorio l'eventuale documentazione acquisita.

Nel corpo della presente relazione di consulenza si risponderà compiutamente, qualora possibile, ai quesiti posti in sede di conferimento di incarico e verranno sinteticamente analizzati tutti gli atti depositati nel procedimento in oggetto.

2. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA E DELLA DOCUMENTAZIONE REPERITA

Al fine di procedere alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha estratto copia della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio ed ha effettuato le opportune indagini peritali. La documentazione agli atti è riportato nel seguente elenco.

A) Fascicolo di causa procedura prot. n. 7/2026/EI

- atto di pignoramento immobiliare;
- istanza di vendita;
- atto di precetto;
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- certificazione notarile;
- ispezione ipotecaria;

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

- mappa catastale;
- nota di accompagnamento per l'iscrizione a ruolo;
- ricorso per decreto ingiuntivo
- attestazione di conformità degli atti;
- verbale di nomina e accettazione incarico Custode Giudiziario;
- verbale di conferimento di incarico di stima al C.T.U. e decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

4.1. Operazioni peritali

A seguito del mandato conferito dal Giudice, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici del caso, effettuando due sopralluoghi sui luoghi oggetto del procedimento, previa comunicazione alle parti come per legge, per acquisire dati ed informazioni utili alla redazione della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio *[cfr. Allegato n°03]*.

Per una migliore descrizione dello stato dei luoghi ed esposizione delle informazioni acquisite durante il sopralluogo, il CTU riporta integralmente i verbali redatti e sottoscritti dai presenti:

4.1.1. Verbale di Operazione di Consulenza (n°01)

L'anno duemilaventisei il giorno sei del mese di maggio alle ore 16:50, io sottoscritto Ing. Gennaro Caruso, in qualità di CTU, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, precisamente in Mercogliano alla via Nazionale n. 22.

Ivi giunto ho constatato la presenza dei seguenti signori:

- in qualità di affittuario, identificato con C.I. n. rilasciato dal Ministero dell'Interno con scadenza del 22/07/2029.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Il sig. risulta affittuario dall'anno 2020.

Lo scrivente, insieme al curatore Avv. Antonio Capasso, non ha potuto visionare i beni oggetto di esecuzione in quanto l'affittuario non è autorizzato dal proprietario. Si acquisisce copia del contratto di affitto.

Si rinvia l'accesso in prosieguo in data 14/05/2026 ore 16:00 per le operazioni di rito.

Non essendoci null'altro da aggiungere, si chiude il verbale alle ore 17:50.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

4.1.2. Verbale di Operazione di Consulenza (n°02)

L'anno duemilaventisei il giorno quattordici del mese di maggio alle ore 16:10, io sottoscritto Ing. Gennaro Caruso, in qualità di CTU, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, precisamente in Mercogliano alla via Nazionale n. 22.

Ivi giunto ho constatato la presenza dei seguenti signori:

- in qualità di affittuario;
- Avv. Capasso Antonio, in qualità di custode giudiziario.

Lo scrivente ha provveduto a rilevare fotograficamente e metricamente sia l'abitazione che il garage. Dalla verifica si evincono piccole difformità rispetto alla planimetria catastale in possesso per quanto attiene l'abitazione e garage.

Non essendoci null'altro da aggiungere, si chiude il verbale alle ore 17:50.

Del che è verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

4.2. Dati acquisiti

Per la stesura della presente perizia, ad integrazione della documentazione già presente nei fascicoli di produzione depositati dalle parti, si è ritenuto opportuno l'acquisizione di atti, documenti, dati ed informazioni da enti pubblici, quali Agenzia del Territorio, Comune di Mercogliano (AV), ecc. *[cfr. Allegato n°03]*.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

In particolare:

- Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Avellino, sono state acquisite:
  - ✓ Planimetria del sub 62 particella 121 del foglio 16;
  - ✓ Planimetria del sub 28 particella 121 del foglio 16;
  - ✓ Visura storica del sub 62 particella 121 del foglio 16;
  - ✓ Visura storica del sub 28 particella 121 del foglio 16;
  - ✓ Elaborati Planimetrici del foglio 16 particella 121.

- Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mercogliano (AV), sono state acquisite:
  - ✓ Concessione Edilizia n. 22 del 13/04/1982;
  - ✓ Concessione Edilizia in sanatoria n. 09 del 15/05/2008;
  - ✓ Autorizzazione di Abitabilità del 04/01/1984.

5. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto di perizia ricadono nel Comune di Mercogliano alla via Nazionale n. 22, e sono distinti al catasto cosi come segue:

- Unità Immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 16 part.lla 121 sub 62 – categoria A/2 – classe 4 – consistenza 6 vani - superficie catastale 105 m² - rendita € 604,25;
- Unità Immobiliare distinta al N.C.E.U. al foglio 16 part.lla 121 sub 28 – categoria C/6 – classe U – consistenza 19 m² - superficie catastale 19 m² - rendita € 44,16;

Mercogliano è un comune italiano di circa 12.300 abitanti della provincia di Avellino in Campania, sorge ad ovest di Avellino, con cui è contiguo urbanisticamente grazie all'estensione della popolosa frazione di Torrette. Assieme con Atripalda, Aiello del Sabato, Monteforte Irpino e la stessa città di Avellino, costituisce il Sistema Urbano di Avellino (STSD2) come delineato dal Piano Territoriale Regionale.

Mercogliano è origine della funicolare di Montevergine, che la collega all'omonimo santuario, quest'ultimo meta di numerosi pellegrinaggi provenienti da ogni parte d'Italia.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Di seguito si riportano gli inquadramenti satellitari della zona in cui sono ubicati i beni in questione [cfr. Figg. 1 e 2].

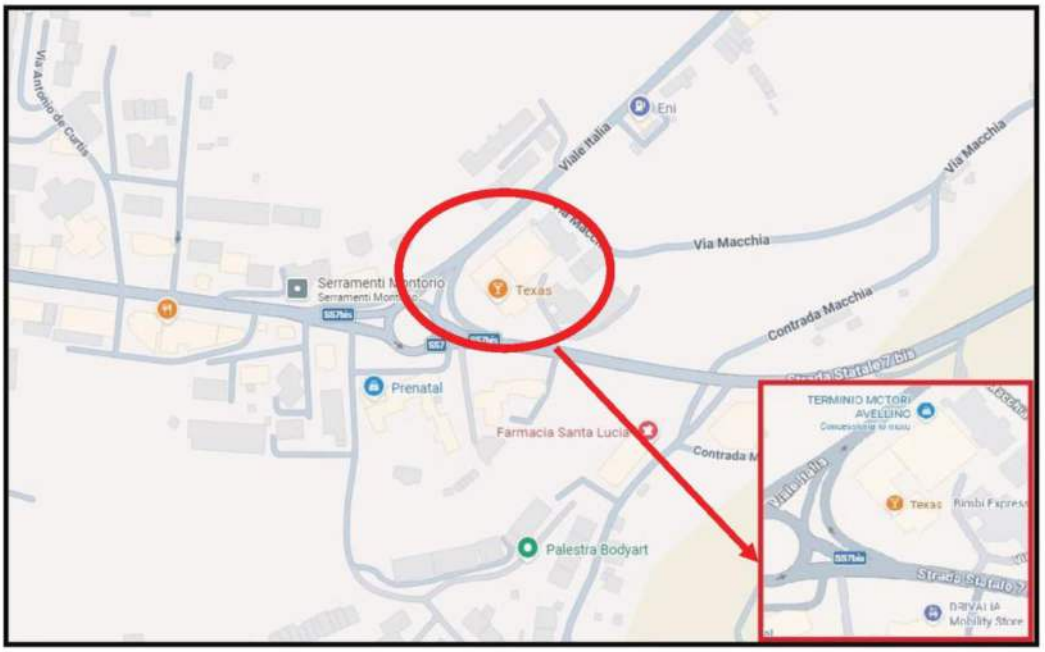


Fig. 1 – *Inquadramento generale* –

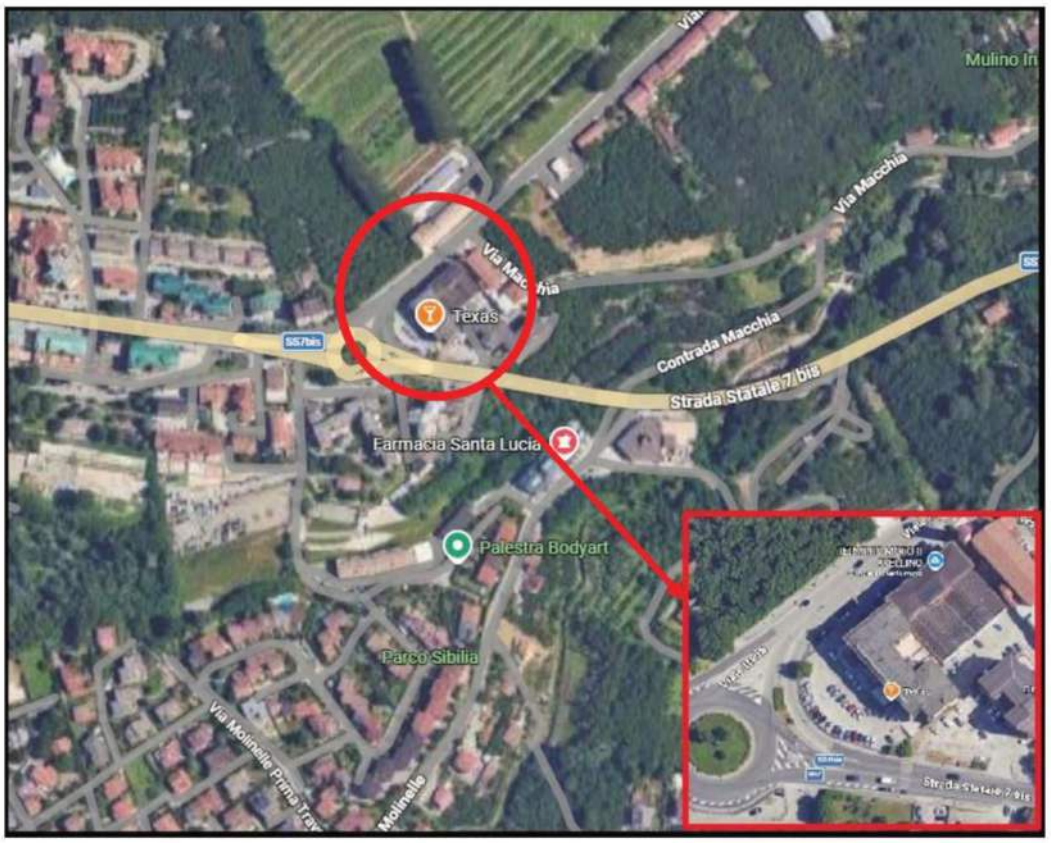


Fig. 2 – *Inquadramento satellitare* –

Ing. Gennaro Caruso
Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Gli immobili, di proprietà del sig.
fanno parte di un fabbricato per vivili abitazioni costituito da sei piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, a cui si accede mediante una scala condominiale; immobile per il quale risulta agli atti del comune di Mercogliano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 22/1982;
- Autorizzazione di Abitabilità del 04/01/1984.




Fig. 3, 4 – *Veduta esterna e ingresso al fabbricato* **–**




Fig. 5, 6 – *Vano scala del fabbricato* **–**

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Per una maggior chiarezza nella descrizione dei beni oggetto di esecuzione, fin d'ora si procederà alla suddivisione in lotti per una migliore descrizione degli stessi, precisando che sia l'abitazione che il garage non risultano divisibile ma costituiscono un unico lotto di vendita in quanto la loro suddivisione non risulta conveniente, in quanto potrebbe comportare una riduzione dell'interesse del mercato e un conseguente deprezzamento del valore commerciale complessivo; si riportano di seguito i dati catastali:

LOTTO 1	Abitazione - N.C.E.U. di Mercogliano al fg. 16 part. 121 sub 62
LOTTO 2	Garage - N.C.T.U. di Mercogliano al fg. 16 part. 121 sub 28

- **Abitazione**

L'unità immobiliare è ubicata al piano terzo del fabbricato e si accede mediante una scala condominiale, è costituito da un vano ingresso, disimpegno, cucina, salone, due camere da letto, ripostiglio e due bagni, inoltre sono presenti due balconi di cui uno adibito a veranda. Gli interni sono in stato manutentivo buono/ottimo.

Le porte sono in legno ed è dotato di infissi in legno e/o alluminio, la pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono tinteggiate con colori tenui.

L'immobile è provvisto di impianto termico con caloriferi, impianto idrico, impianto elettrico che, allo stato attuale, risultano perfettamente funzionanti.

L'abitazione si compone di:

Piano Terzo		
VANO	**SUP. UTILE (mq)**	**ALT. UTILE (m)**
Ingresso	4,17	3,00
Disimpegno	4,14	
Cucina	7,36	
Salone	26,45	
Camera 1	15,25	
Camera 2	14,90	
W.c. 1	4,73	
W.c. 2	3,20	
Ripostiglio	1,10	
Veranda	4,20	
Balcone	22,40	

Tab. 1 – *Dimensioni interne dell'abitazione* –

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Allo stato attuale l'abitazione risulta occupata, come rilevato nel verbale di sopralluogo. Essendo l'immobile oggetto di contratto di locazione, si presume che lo stesso sia dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), ai sensi della Legge n. 90/2013 e ss.mm.ii.; tuttavia, tale documento non è stato prodotto dalla parte né messo a disposizione dell'Esperto. Non è pertanto stato possibile verificarne gli estremi e la relativa classe energetica, che dovranno essere acquisiti e verificati ai fini della vendita.

.

Di seguito si riporta la planimetria catastale dell'abitazione, la planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 22/82, alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 9/08 e la planimetria rilevata, con una fornita documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile che, senza alcun dubbio, è più eloquente di qualsiasi descrizione:



Fig. 7 – *Planimetria catastale abitazione* –

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

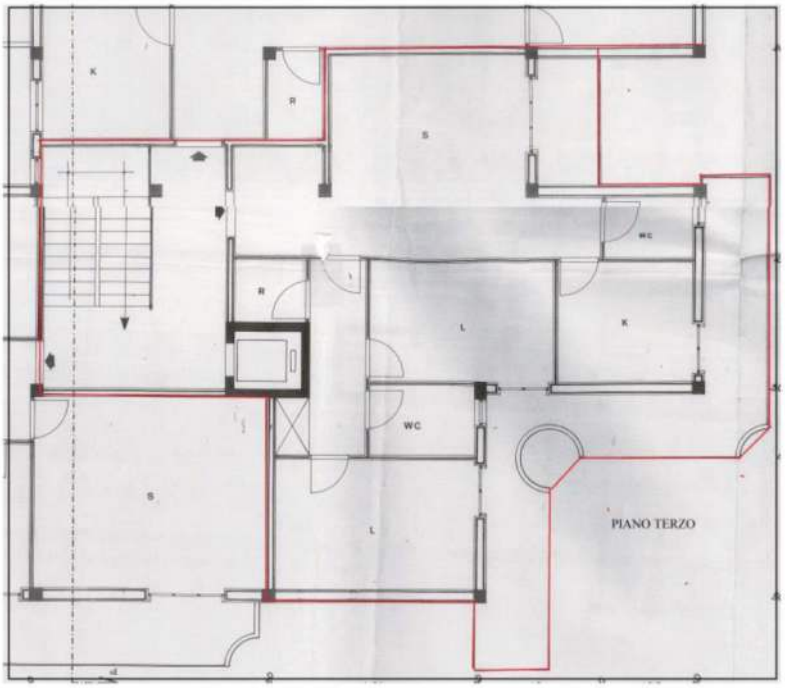


Fig. 8 – *Planimetria allegata Concessione edilizia n. 22/82* –

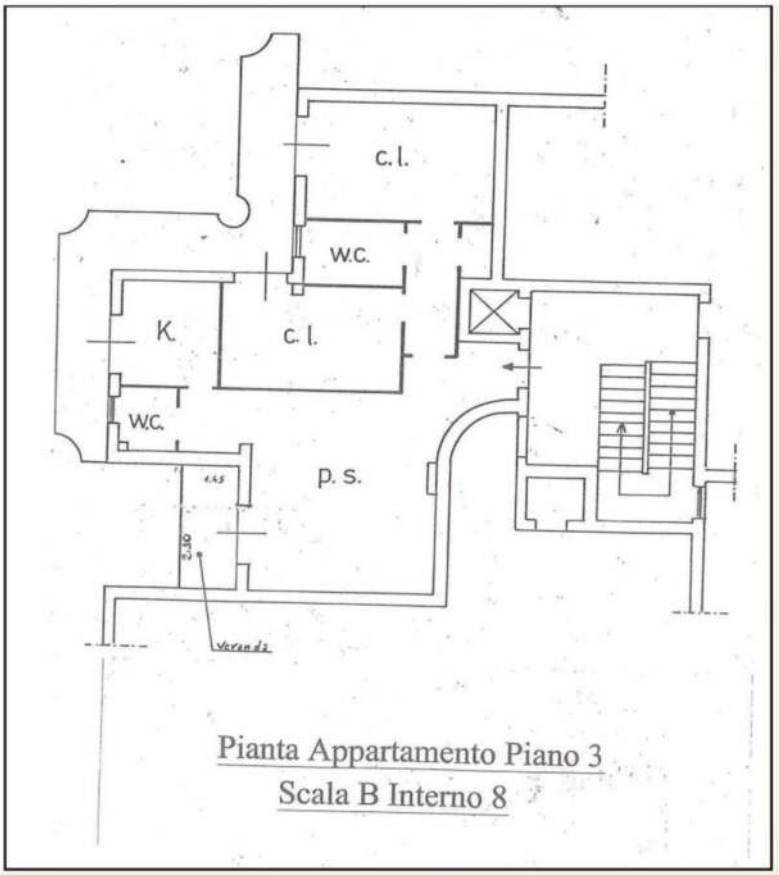


Fig. 9 – *Planimetria allegata Concessione edilizia in sanatoria n. 9/08* –

Ing. Gennaro Caruso
Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu



Fig. 10 – *Planimetria rilevata unità abitativa* –



Fig. 11, 12 – *Vano scala e porta di ingresso abitazione* –

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

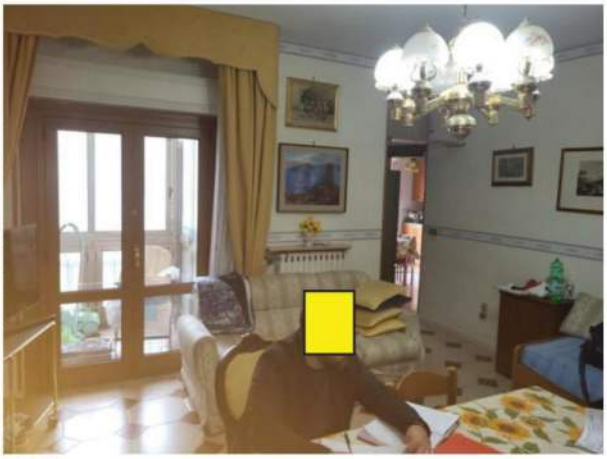



Fig. 13, 14 – *Salone* –




Fig. 15, 16 – *Cucina* –




Fig. 17, 18 – *Camera 1* –

Ing. Gennaro Caruso
Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

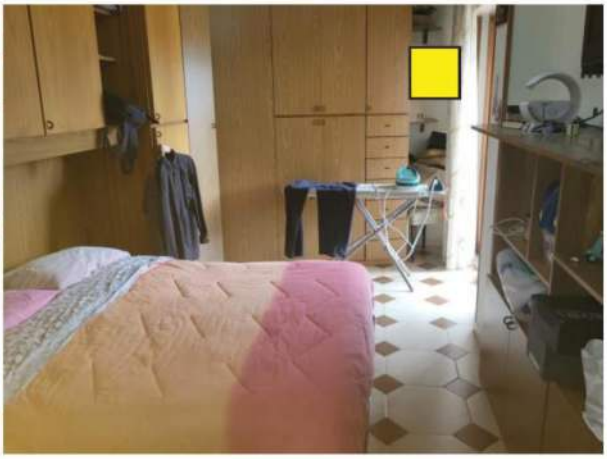



Fig. 19, 20 – *Camera 2* –



Fig. 21 – *Ripostiglio* –

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu



Fig. 22, 23 – *W.c. 1* –



Fig. 24, 25 – *W.c. 2* –




Fig. 26, 27 – *Balcone / Veranda* –

➢ LOTTO 2 – Locale Garage

L'unità immobiliare è ubicata al piano seminterrato del fabbricato ed è accessibile mediante uno spazio di manovra comune, con ingresso principale costituito da una saracinesca carrabile.

Il locale si sviluppa prevalentemente come un unico ambiente destinato a garage ed è caratterizzato dalla presenza di un soppalco realizzato con struttura metallica, accessibile dall'interno del vano. Il locale presenta pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, nonché illuminazione sia naturale che artificiale. L'altezza utile complessiva del vano principale risulta pari a circa ml 3,94. L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico.

Per quanto riguarda il soppalco, lo stesso viene rilevato e descritto nello stato di fatto, ma, per le finalità della presente valutazione, non viene computato né nella superficie commerciale né nella determinazione del relativo valore di mercato, in quanto, allo stato degli atti e per quanto riscontrato, risulta privo di idonea autorizzazione urbanistico-edilizia.

Pertanto, ai fini estimativi, l'unità immobiliare viene considerata esclusivamente come un unico ambiente avente destinazione di garage, assumendo quale riferimento la superficie legittimamente valutabile e prescindendo dalla superficie e dall'eventuale utilità del soppalco non autorizzato.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Resta inteso che la presenza del soppalco costituisce una caratteristica dello stato di fatto dell'immobile, la cui eventuale regolarizzazione dovrà essere verificata sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove necessario, catastale, senza che tale elemento incida, nella presente stima, sull'incremento della superficie commerciale e sul conseguente valore attribuito al bene.

Il locale garage si compone di:

Piano Seminterrato		
VANO	**SUP. UTILE (mq)**	**ALT. UTILE (m)**
Autorimessa	19,00	3,94

Tab. 2 – *Dimensioni del locale garage* –

Si precisa che, allo stato delle verifiche effettuate e salvo eventuale documentazione che dovesse essere prodotta successivamente, **non risultano reperibili elaborati grafici progettuali riferibili al piano destinato a garage**, tali da consentire un immediato e puntuale raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale dei luoghi.

Al fine di rappresentare in maniera quanto più completa possibile la consistenza e le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, vengono pertanto riportati di seguito **la planimetria catastale disponibile e la planimetria dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo**, quest'ultima redatta sulla base delle effettive condizioni riscontrate.

La documentazione grafica è integrata da **un apposito rilievo fotografico dello stato attuale dell'immobile**, volto a fornire una rappresentazione immediata delle caratteristiche distributive, delle finiture, degli accessi e degli elementi costruttivi presenti. Tale documentazione fotografica costituisce, unitamente agli elaborati planimetrici, un utile elemento di riscontro rispetto alla descrizione contenuta nella presente relazione, consentendo di apprezzare direttamente le condizioni e la consistenza del bene al momento del sopralluogo.

Si ritiene, pertanto, che **l'esame congiunto della documentazione grafica e del rilievo fotografico consenta una rappresentazione particolarmente chiara e oggettiva dello stato dei luoghi**, rendendo immediatamente verificabili le caratteristiche dell'immobile e le eventuali difformità riscontrabili rispetto alla documentazione disponibile.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

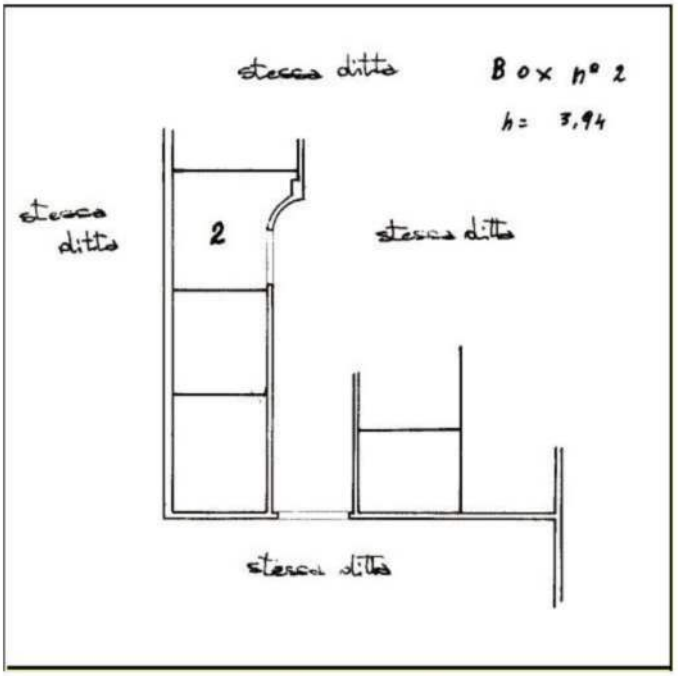


Fig. 28 – *Planimetria catastale autorimessa* –



Fig. 29 – *Planimetria rilevata dell'autorimessa* –

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu



Fig. 30, 31 – *Spazio di manovra comune* –



Ing. Gennaro Caruso
Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu



Fig. 32, 33, 34, 35 – *Locale garage / soppalco* –

6. VERIFICA DOCUMENTAZIONE

6.1. Verifica urbanistica e catastale

1) Poiché dalle verifiche sia l'abitazione che il garage non risultano divisibile ma costituiscono un unico lotto di vendita in quanto la loro suddivisione non risulta conveniente, in quanto potrebbe comportare una riduzione dell'interesse del mercato e un conseguente deprezzamento del valore commerciale complessivo, codesto verrà considerato un unico lotto capace di produrre reddito e libero di essere compravenduto interamente.

2) In data 04/05/2026 il sottoscritto prelevava presso l'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio planimetria catastale degli immobili oggetto di esecuzione e le relative visure storiche. In seguito il CTU ha provveduto ad integrare la documentazione catastale in suo possesso estraendo elaborati grafici del fabbricato (n.4), carteggio che si allega agli atti; per quanto attiene la documentazione in atti presso il comune di Mercogliano lo scrivente ha provveduto ad acquisire tutto l'incartamento tecnico inerente i beni oggetto della presente *[cfr. allegato nn° 4]*.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

3) Lo stato dei luoghi degli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, presentano delle incongruenze rispetto alle planimetrie riportate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – sez. Territorio e presso l'ufficio tecnico del comune di Mercogliano.

6.2. Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo effettuato l'abitazione risulta occupata con regolare contratto di locazione intestato al sig.

6.3. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1. Dal certificato sostitutivo notarile in atti, si evince che, alla data della trascrizione del pignoramento, le formalità, vincoli e oneri sugli immobili in stima consistono in:

   - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Avellino il 27/01/2026 ai nn.1312/1132 emesso dal Tribunale di FIRENZE e notificato il 02/01/2026 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore della MARATHON SPV SRL con sede in CONEGLIANO, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.16 p.lla 121 sub. 28 e sub. 62;

   - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Avellino il 25/03/2024 ai nn.5366/382 emesso dal Tribunale di FIRENZE il 27/02/2023 per EURO 18.452,73 a garanzia di EURO 17.740,23 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore della MARATHON SPV SRL con sede in CONEGLIANO, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.16 p.lla 121 sub. 28 e sub. 62;

   - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Avellino il 07/02/2023 ai nn.2545/103 emesso dal Tribunale

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

di AVELLINO il 11/12/2020 per EURO 1.610,00 a garanzia di EURO 526,00 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore di gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.16 p.lla 121 sub. 28 e sub. 62;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Avellino il 31/01/2023 ai nn.2109/75 emesso dal Tribunale di AVELLINO il 11/12/2020 per EURO 3.000,00 a garanzia di EURO 1.696,45 contro per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 a favore del CONDOMINIO PALAZZO SIBILIA COSTRUZIONI con sede in MERCOGLIANO, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.16 p.lla 121 sub. 28 e sub. 62.

2. All'attualità, per il fabbricato in oggetto, risulta in essere una gestione condominiale, come dichiarato dalla parte convenuta presente in occasione del sopralluogo. Tuttavia, non è stato possibile determinare con esattezza l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e/o di eventuali ulteriori oneri a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, in quanto, al momento del sopralluogo, non è stata resa disponibile né prodotta la relativa documentazione contabile e amministrativa della gestione condominiale. Pertanto, in assenza di bilanci consuntivi e preventivi, riparti delle spese, eventuali situazioni debitorie e ulteriore documentazione utile, non è possibile procedere ad una quantificazione attendibile delle somme eventualmente dovute dall'unità immobiliare, né verificare l'eventuale presenza di morosità pregresse o di spese straordinarie deliberate. La relativa quantificazione dovrà, pertanto, essere effettuata sulla base della documentazione ufficiale della gestione condominiale, ove successivamente resa disponibile.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

6.4. Regolarità edilizia

1) A seguito di istanza del 05/05/2026 presentata, tramite pec, agli uffici preposti del comune di Mercogliano, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione ed acquisito la documentazione urbanistica ed edilizia attestante la liceità della preesistenza dei beni, in particolare *[cfr. allegato n°4]*:

   - Concessione Edilizia n. 22/82;
   - Concessione Edilizia in sanatoria n. 9/08;
   - Autorizzazione di abitabilità del 04/01/1984.

2) Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha proceduto alla verifica dello stato di fatto dell'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva, riscontrando **alcune lievi incongruenze rispetto alla configurazione rappresentata nella documentazione catastale e negli elaborati grafici reperiti presso gli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mercogliano**.

   Per quanto concerne il **locale adibito a garage**, è stata rilevata una difformità rispetto alla rappresentazione planimetrica agli atti, riconducibile principalmente alla **presenza di un soppalco realizzato all'interno del vano**, costituito da struttura metallica e avente dimensioni indicative di circa **ml 4,75 × ml 3,00**, per una superficie complessiva di circa **mq 14,25**. Il predetto elemento non risulta rappresentato nelle planimetrie esaminate e, allo stato delle verifiche effettuate, **non risulta correttamente rappresentato nella documentazione disponibile agli atti**. La sua presenza è stata pertanto rilevata esclusivamente quale caratteristica dello stato di fatto dell'immobile al momento del sopralluogo. Ai fini della presente valutazione estimativa, il soppalco viene **descritto e considerato quale elemento dello stato attuale dei luoghi, senza tuttavia computarne la superficie nella superficie commerciale dell'unità immobiliare**, ferma restando la necessità di verificarne, nelle sedi competenti, la relativa conformità urbanistico-edilizia e catastale e l'eventuale possibilità di regolarizzazione, ove consentita dalla normativa vigente. Le suddette difformità vengono evidenziate nella documentazione grafica e fotografica allegata

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

alla presente relazione, al fine di consentire un puntuale raffronto tra **stato documentale e stato di fatto** dell'immobile.

A seguito di verifiche della documentazione sovra indicata, la destinazione d'uso degli immobili staggiti, è compatibile con quella prevista dal P.U.C. e Norme di Attuazione comunali, nonché con quella censita in catasto.

7. SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Per la stima dei beni si è utilizzato il criterio del valore di mercato, che consente di pervenire ad un valore sia direttamente, con un procedimento sintetico, sia con un procedimento analitico attraverso la determinazione del reddito prodotto dall'unità immobiliare, determinando il saggio di capitalizzazione.

Il *metodo diretto* nella stima del valore di mercato è applicabile quando è reperibile sul mercato un numero sufficiente di prezzi storici di beni similari per poter creare una scala comparativa. I prezzi rilevati dal mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario, che nel caso in questione si ritiene di individuare nella superficie lorda espressa in metri quadrati.

Il *metodo analitico* si basa, invece, sulla capacità del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

7.1. Stima sintetica-diretta

Il metodo più semplice ed attendibile per la valutazione degli immobili è quello sintetico-comparativo sulla base delle più recenti contrattazioni che hanno avuto luogo nella località di cui si conoscono esattamente le condizioni ed i prezzi.

Tale metodo consente, appunto, di assorbire tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dallo specifico mercato di riferimento.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Dall'analisi della situazione del mercato immobiliare, nel corso del 2025 e inizio dell'anno 2026, si evince chiaramente un andamento costante, con un calo di compravendite ed aspetti di volatilità che riflettono una tangibile incertezza del mercato, dovuta anche all'attuale situazione economica sospesa tra tiepidi segnali di ripresa ed il perdurare di condizioni di crisi e di sofferenza soprattutto sul fronte dell'occupazione e strettamente correlati alla contrazione del sistema creditizio da parte dei primari istituti di credito.

Le indagini hanno avuto, come oggetto, edifici similari situati all'interno del comune di Mercogliano (AV) e limitrofi con superfici comparabili a quella degli immobili oggetto di stima e con riferimento temporale tra l'anno 2025 e inizio anno 2026.

I dati raccolti sono stati trattati esclusivamente ai fini della presente stima e sono protetti dal D.L.vo n. 196 del 2003 e Regolamento GDPR ai sensi del Regolamento (UE) 216/679 (legge sulla *Privacy*).

In particolare, dalle informazioni assunte dalla documentazione a disposizione, dalle notizie ottenute attraverso intermediari immobiliari operanti nel settore, dallo studio di tutto il bacino di informazioni presenti sul *web* relativamente al territorio in oggetto, si può utilizzare come indicatore parametrico del valore di mercato quello proposto dall'OMI dell'Agenzia del Territorio a livello nazionale per abitazioni civili, siti in Mercogliano (AV).

I valori parametrici unitari espressi in *€/mq* specificamente indagati nella zona in questione, hanno dato luogo alla formazione di un *range* di valori compreso tra 920,00 *€/mq* ed i 1.300,00 *€/mq* per tipologie di immobili con analoghe caratteristiche:

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO
Comune: MERCOGLIANO
Fascia/zona: Suburbana/VIA NAZIONALE TORRETTE
Codice di zona: E4
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	920	1300	L	3,2	4,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	990	1200	L	3,6	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	990	L	2,8	3,6	L
Box	NORMALE	710	990	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1300	1450	L	4,3	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1300	L	3,5	4,4	L

Tab. 3 – *Valori di riferimento dell'OMI per unità residenziali in Mercogliano (AV)* –

Quindi si è determinata la seguente superficie convenzionale di riferimento, secondo l'art. 13[(1)] della Legge n°392 del 27 luglio 1978 ed i punti 4.4.2.2[(2)] e 4.4.2.3[(3)] della Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio":

---

(1) ***Art. 13 - Superficie convenzionale (Legge n°392 del 27 luglio 1978: "Disciplina delle locazione degli immobili urbani")***

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- *a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;*
- *b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;*
- *c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*
- *d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*
- *e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;*
- *f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- *a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;*
- *b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;*
- *c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.*

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21.

(2) ***Punto 4.4.2.2 (Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio")***

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- *a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- *b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per "coperto" si intende "chiuso su tre lati);*
- *c) 35% dei patii e porticati;*
- *d) 60% delle verande;*
- *e) 15% dei giardini di appartamento;*
- *f) 10% dei giardini di ville e villini.*

(3) ***Punto 4.4.2.3 (Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del Servizio")***

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

abitazione		105,00 *mq*
balconi	(22,40 x 0,25) =	5,60 *mq*
garage	(19,00 x 0,50) =	9,50 *mq*
	TOTALE	***120,10 mq***

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e la documentazione tecnica inerente i titoli abilitativi e attestazioni, si ritiene opportuno considerare come valore di riferimento quello massimo, cioè 1.300,00 *€/mq*.

In tale ottica si ottiene:

$$V_{\text{stima diretta}} = 120{,}10\ mq \times 1.300{,}00\ €/mq = \mathbf{156.130{,}00\ €}$$

Quindi in cifra tonda:

V = 156.000,00 €

(centocinquantaseimila/zerozero euro)

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

CONCLUSIONI

Nel presente paragrafo si rammenta che il valore di stima del bene oggetto della presente è:

V = 156.000,00 €
(centocinquantaseimila/zerozero euro)

Alla luce di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e di quanto esposto nei precedenti paragrafi della presente relazione, si precisa che **l'unità abitativa presenta alcune lievi incongruenze rispetto alla documentazione grafica e catastale reperita agli atti**, riconducibili principalmente a modeste differenze nella configurazione interna dei locali.

Per quanto concerne il **locale garage**, è stata inoltre riscontrata la presenza di un **soppalco in struttura metallica**, avente dimensioni indicative di circa ml 4,75 × ml 3,00, che non risulta rappresentato negli elaborati grafici esaminati. Tale elemento è stato rilevato e descritto quale caratteristica dello stato di fatto dell'immobile, fermo restando che la relativa situazione dovrà essere eventualmente verificata sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, nonché in ordine alla sua possibile regolarizzazione, ove consentita dalla normativa vigente.

Sotto il profilo estimativo, in considerazione della situazione documentale sopra descritta, il soppalco **non è stato computato nella superficie commerciale dell'unità immobiliare e non gli è stato attribuito uno specifico incremento di valore**, essendo necessario, preliminarmente, accertarne la regolarità e la commerciabilità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

La stima è stata pertanto effettuata con riferimento alla consistenza dell'immobile risultante dalla documentazione disponibile e verificata in sede di sopralluogo, considerando le caratteristiche oggettive del bene, la sua destinazione, lo stato di conservazione e gli ulteriori elementi estimativi illustrati nella presente relazione.

Alla luce di quanto sopra, le difformità riscontrate non sono state assunte quali elementi determinanti di una specifica variazione del valore di stima, fermo restando che eventuali ulteriori accertamenti di natura urbanistico-edilizia, catastale o amministrativa, ovvero l'eventuale necessità di interventi di regolarizzazione, potrebbero comportare

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu

valutazioni diverse qualora emergessero elementi ulteriori rispetto a quelli disponibili e considerati nella presente relazione.

Pertanto, **il valore determinato deve intendersi riferito alla consistenza e alle condizioni del bene come accertate alla data del sopralluogo e sulla base della documentazione resa disponibile**, senza attribuire al soppalco alcuna autonoma incidenza estimativa.

Avendo svolto compiutamente l'incarico conferitomi con la massima professionalità e perfetta buona fede, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

La presente relazione tecnica d'ufficio consta di pagine 34 *(trentaquattro)* dattiloscritte e n°6 *(sei)* allegati.

Solofra (AV), *settembre 2026*

Il C.T.U.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AVELLINO
ING. IUNIOR
ISCRITTO ALLA SETT. CIVILE E AMBIENTALE
GENNARO CARUSO
N. 179B
SEZIONE B
SEZ. IUNIORES - AVELLINO

(ing. Gennaro Caruso)

SI ALLEGA ALLA PRESENTE:

1. Copia dell'ordinanza di nomina;
2. Verbale di giuramento dell'esperto;
3. Verbali di sopralluogo del C.T.U. (n°02);
4. Documenti ritirati presso gli Enti Pubblici: Agenzia delle Entrate e Comune di Mercogliano (AV);
5. Rilievo celerimetrico delle unità immobiliari;
6. Ricevute di invio e di avvenuto invio e consegna alle parti della Bozza della Relazione Tecnica d'Ufficio.

Via Starza n°5, 83029 – Solofra (AV)
Tel./fax: 0825-1918220, Cell.: 392-9130721
Email: ingcaruso76@gmail.com
P.E.C.: gennaro.caruso@ingpec.eu