Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
Sezione Seconda Civile – Esecuzioni Immobiliari

PROC. n° 7/2026/EI

"[redacted]"

G.E.: dott.ssa PATRIZIA GRASSO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - INTEGRAZIONI

[redacted]

IL C.T.U.
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

OTTOBRE 2026

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

INDICE

PREMESSA **3**

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE **4**

2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA **4**

3. DESCRIZIONE DEI BENI **5**

4. STIMA CANONE DI LOCAZIONE DEI BENI **7**

CONCLUSIONI **9**

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

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

Sezione II Civile - Esecuzioni Immobiliari
del Tribunale Ordinario di Avellino

PREMESSA

Con ordinanza di nomina del 02 ottobre 2026 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°1827, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento n° 7/2026 del Ruolo Generale, promosso da "Hoist Italia S.r.l." contro il sig. per l'espletamento di integrazioni inerente la relazione peritale trasmessa dallo scrivente.

Sostanzialmente, il quesito posto ad integrazione è il seguente:

> *"L'esperto stimatore provveda a integrare la relazione peritale, procedendo alla determinazione della congruità del canone di locazione dell'immobile oggetto di stima, sulla base dei valori di mercato e dei parametri estimativi di riferimento"*

Al fine di garantire una più completa ed esaustiva esposizione degli elementi descrittivi e valutativi relativi ai beni oggetto di perizia, si ritiene opportuno riportare integralmente la descrizione degli stessi, così come formulata nella precedente Consulenza Tecnica d'Ufficio (CTU), mantenendone invariati i contenuti descrittivi.

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

1. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Le attività svolte si possono sintetizzare nella verifica della documentazione in proprio possesso e nell'analisi della relazione peritale redatta dallo scrivente.

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.

Nel corpo della presente relazione di consulenza si risponderà compiutamente ai quesiti posti in sede di conferimento di incarico.

2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Prima di procedere alla formulazione delle risposte ai quesiti affidati, lo Scrivente ha preliminarmente esaminato la documentazione disponibile in merito all'eventuale sussistenza di rapporti locativi relativi ai beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

A tal fine, è stata presa in esame la risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate in riscontro alla richiesta formulata dal Delegato alla vendita, Avv. Antonio Capasso, avente a oggetto la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati e riferibili agli immobili in esecuzione. Tale verifica documentale è stata integrata con l'esame del contratto di locazione a uso abitativo consegnato allo Scrivente dal conduttore, sig. nel corso delle operazioni peritali.

Dall'esame del predetto contratto risulta pattuito un canone di locazione pari a € 360,00 mensili, al quale si aggiunge un importo di € 40,00 mensili a titolo di spese condominiali, per un esborso complessivo mensile a carico del conduttore pari a € 400,00.

Si precisa che l'importo di € 360,00 mensili costituisce il canone di locazione propriamente detto, mentre la somma aggiuntiva di € 40,00 mensili è riferita alle spese condominiali e, pertanto, dovrà essere tenuta distinta ai fini della successiva valutazione della congruità del canone locativo dell'immobile.

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Per una maggior chiarezza e continuità nel compimento dell'incarico conferitomi si procede ad una sintetica descrizione delle caratteristiche dell'abitazione e del locale garage, già ampiamente esposte nella relazione peritale depositata dal CTU:

- **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	

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

- **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.

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

4. STIMA CANONE DI LOCAZIONE DEI BENI

Per la determinazione del canone di locazione congruo dei beni immobili oggetto della presente procedura, lo Scrivente ha proceduto a un'analisi estimativa basata sul confronto con i valori locativi di mercato riferiti a immobili aventi caratteristiche tipologiche, dimensionali e funzionali similari.

Come parametro di riferimento è stata assunta la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riguardo ai valori relativi alle locazioni di immobili residenziali ubicati nel Comune di Mercogliano (AV), nonché alle informazioni disponibili per il medesimo territorio e per i comuni limitrofi.

L'indagine estimativa ha preso in considerazione il mercato immobiliare di riferimento nel periodo compreso tra gli anni 2025 e 2026, privilegiando immobili con superfici comparabili a quelle dei beni oggetto di stima e caratteristiche analoghe sotto il profilo della destinazione d'uso, dell'ubicazione e dello stato manutentivo.

I dati così raccolti sono stati utilizzati in modo comparativo, tenendo conto delle caratteristiche specifiche degli immobili oggetto di perizia, al fine di individuare un intervallo di valori locativi attendibili e pervenire alla determinazione di un canone di locazione congruo e coerente con le condizioni del mercato immobiliare di riferimento.

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 3,20 €/mq ed i 4,10 €/mq per tipologie di immobili con analoghe caratteristiche.

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

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

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, nonché della documentazione tecnica disponibile relativa ai titoli abilitativi edilizi e alle attestazioni pertinenti, lo Scrivente ritiene opportuno procedere alla determinazione del canone locativo sulla base di criteri estimativi coerenti con quelli già adottati nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (CTU) depositata agli atti della procedura.

In continuità con la metodologia estimativa precedentemente utilizzata per la determinazione del valore di mercato dei beni, e considerati gli elementi emersi dalle indagini condotte sul mercato immobiliare di riferimento, si ritiene congruo assumere quale parametro unitario di riferimento il valore massimo dell'intervallo delle quotazioni locative considerate, pari a € 4,10/m² mensili.

In tale ottica si ottiene:

$$\mathbf{V_{_locazione}} = 120{,}10\ mq \times 4{,}10\ €/mq = \mathbf{492{,}41\ €}$$

Quindi in cifra tonda:

$$\mathbf{V_{_locazione} = 490{,}00\ €}$$

(quattrocentonovanta/zerozero euro)

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0

Ist. n. 12 dep. 26/10/2026

CONCLUSIONI

Alla luce delle indagini svolte, della documentazione esaminata e delle valutazioni tecnico-estimative effettuate, lo Scrivente ritiene di aver dato compiuto riscontro al quesito integrativo formulato dall'Ill.mo Tribunale, provvedendo a integrare la precedente relazione peritale mediante la determinazione del canone di locazione congruo per i beni immobili oggetto della procedura esecutiva.

A tal fine, sono stati esaminati i rapporti locativi risultanti dalla documentazione acquisita, compreso il contratto di locazione a uso abitativo fornito dal conduttore, e sono state condotte specifiche indagini di mercato, assumendo come riferimento le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e gli ulteriori elementi conoscitivi raccolti in relazione al mercato locativo di riferimento.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, della documentazione tecnica disponibile e dei criteri estimativi già adottati nella precedente CTU depositata agli atti, lo Scrivente ha individuato in € 4,10/m² mensili il parametro unitario di riferimento per la determinazione del canone locativo.

Applicando tale parametro alla superficie considerata ai fini estimativi, è stato determinato un canone di locazione mensile complessivo pari a **€ 490,00**, corrispondente a un canone annuo di **€ 5.880,00**, al netto delle eventuali spese condominiali e degli ulteriori oneri accessori.

Pertanto, sulla base degli elementi acquisiti e delle valutazioni esposte nella presente integrazione, lo Scrivente ritiene di aver assolto all'incarico integrativo conferito, fornendo una valutazione motivata della congruità del canone di locazione dei beni oggetto della procedura, a completamento della relazione peritale già depositata.

Solofra (AV), *ottobre 2026*

Il C.T.U.

(ing. Gennaro Caruso)

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

Firmato Da: CARUSO GENNARO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3006a0