Ist. n. 23 dep. 05/06/2026

TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare: n. 31/2024

Giudice dell'Esecuzione: dott. Astianatte De Vincentis

Creditore procedente: [redacted]

Creditore intervenuto: [redacted]

Debitore esecutato [redacted]

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09.06.2026

*** * ***

NOTE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO PER L'UDIENZA

Il sottoscritto Custode Giudiziario, avv. Angela Garofalo, in vista dell'udienza del 09.06.2026 espone quanto segue,

PREMESSO

- Con relazione depositata in data 13.04.2026, la scrivente portava all'attenzione dell'Ill.mo G.E., l'offerta di acquisto formulata [redacted] - attuale occupante del cespite identificato al Foglio 9, p.lla 510, sub 6 - per [redacted]

- detta proposta, proveniente dalla società che utilizza direttamente parte del compendio pignorato, costituisce una concreta manifestazione di interesse economico verso il compendio staggito che, nonostante la criticità urbanistiche e territoriali riscontrate dall'esperto stimatore, produce un'utilità economica in favore della procedura. In particolare, per il Sub 6, l'occupante versa regolarmente l'indennità di occupazione di € 300,00/mese, per il Sub 2, non occupato, l'indennità era stata fissata in € 275,00/mese.

CONSIDERATO

- È principio consolidato che le nullità previste dall'art. 40 della Legge n. 47/1985 e dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 non trovano applicazione ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari. Pertanto, la natura abusiva degli immobili non esclude, di per sé, la possibilità della loro circolazione in sede esecutiva né comporta necessariamente l'assenza di un valore economicamente apprezzabile, potendo essere validamente venduti

Via Querce Nuove 57- 83047 Lioni (AV)
Tel. 320 8626618
PEC: avv.angelagarofalo@arubapec.it
E-mail: angela.garofalo@hotmail.it

Firmato Da: GAROFALO ANGELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fe1a9a9783146ab

Ist. n. 23 dep. 05/06/2026

purché lo stato urbanistico sia dichiarato nell'avviso di vendita, il cui valore va calcolato come "Valore d' Uso";

- nel caso di specie, assume particolare rilievo la circostanza che la società che utilizza direttamente il bene, abbia manifestato un concreto interesse all'acquisto. Tale offerta costituisce un indice significativo dell'esistenza di una residua appetibilità economica del cespite, nonostante le rilevanti criticità urbanistiche accertate;

RILEVATO

- in questa prospettiva, senza alcuna pretesa di sostituire le valutazioni tecniche demandate all'esperto stimatore, si ritiene che la capitalizzazione dei redditi prodotti costituisca il parametro più idoneo per rappresentare la capacità del bene di generare utilità nel tempo;
- a tal fine, si determina il valore d'uso del cespite pignorato, capitalizzando la capacità del bene di generare reddito sulla scorta delle indennità di occupazione già autorizzate dal G.E. (€ 275,00/mese per l'abitazione; € 300,00/mese per il magazzino), attraverso un saggio di capitalizzazione al 15%, previsto per gli immobili ad alto rischio tecnico (abusivismo) e ambientale (Zona R4):

1) Immobile ad uso abitativo - Foglio 9, p.lla 510, sub 2

Indennità mensile autorizzata dal GE: € 275,00

Reddito annuo: € 3.300,00 (€ 275,00 x 12)

Saggio di capitalizzazione: 15%

Valore d'uso = € 3.300,00 / 0,15 = **€ 22.000,00**

2) Immobile ad uso magazzino/deposito - Foglio 9, p.lla 510, sub 6

Indennità mensile autorizzata dal GE: € 300,00

Reddito annuo: € 3.600,00 (€ 300,00 x 12)

Saggio di capitalizzazione: 15%

Valore d'uso = € 3.600,00 / 0,15 = **€ 24.000,00**

Di seguito la tabella comparativa del Valore d'Uso mediante capitalizzazione del reddito:

Via Querce Nuove 57- 83047 Lioni (AV)
Tel. 320 8626618
PEC: avv.angelagarofalo@arubapec.it
E-mail: angela.garofalo@hotmail.it

Firmato Da: GAROFALO ANGELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fe1a9a9783146ab

Ist. n. 23 dep. 05/06/2026

- Reddito annuo Abitazione (Sub 2): € 3.300,00 *(reddito ipotetico poiché l'immobile è stato liberato)*
- Reddito annuo Magazzino (Sub 6): € 3.600,00

Saggio di capitalizzazione	Valore abitazione	Valore magazzino	Valore complessivo
10%	€ 33.000,00	€ 36.000,00	€ 69.000,00
12%	€ 27.500,00	€ 30.000,00	€ 57.500,00
15%	**€ 22.000,00**	**€ 24.000,00**	**€ 46.000,00**
18%	€ 18.333,33	€ 20.000,00	€ 38.333,33
20%	€ 16.500,00	€ 18.000,00	€ 34.500,00
25%	€ 13.200,00	€ 14.400,00	€ 27.600,00
28%	€ 11.785,71	€ 12.857,14	€ 24.642,85
30%	€ 11.000,00	€ 12.000,00	€ 23.000,00

In conclusione, applicando un saggio di capitalizzazione del 15%, coerente con l'elevato rischio derivante dall'abusività totale del cespite e dalla loro ubicazione in area R4 - così come accertato dallo stimatore - il Valore d'Uso complessivo del compendio pignorato risulterebbe pari a **€ 46.000,00,** significativamente superiore all'offerta di € 25.000,00 formulata dall'occupante**.**

Tale valore non viene prospettato quale stima, bensì quale parametro economico della capacità del bene di produrre utilità, essendo il più coerente a rappresentare la residua utilità economica del cespite, nei confronti del quale, seppur abusivo, attualmente non risulta alcun ordine di demolizione emesso dal Comune di Mercogliano, circostanza che consente il mantenimento di un apprezzabile valore d'uso e di mercato *"praeter legem".*

Alla luce di quanto sopra argomentato, ci si rimette all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in ordine all'opportunità di procedere alla vendita del compendio, anche sulla scorta della determinazione del Valore d'Uso di cui sopra.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Lioni/Avellino, 05.06.2026

Il Custode giudiziario

Avv. Angela Garofalo

Via Querce Nuove 57- 83047 Lioni (AV)
Tel. 320 8626618
PEC: avv.angelagarofalo@arubapec.it
E-mail: angela.garofalo@hotmail.it

Firmato Da: GAROFALO ANGELA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1fe1a9a9783146ab