

**TRIBUNALE DI AVELLINO****Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 30/2021 – R.G.

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 30/2021 – R.G. - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, al sottoscritto arch. Fabio Casarella, nato ad Avellino il 09.06.67, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Avellino con il n. 604, con studio in Avellino alla via Partenio n. 37, in data 03/06/2021 l'ill.mo G.E. dott. Palladino Michela gli poneva un quesito articolato nei punti di cui al verbale di giuramento che alla presente consulenza si allega. (v. *verbale di giuramento - allegato 0*)

**PREMESSA**

A seguito di nomina lo scrivente provvedeva a:

- controllare la documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.;
- compilare la scheda predisposta dalla cancelleria delle Esecuzioni in tutte le sue parti, con i dati richiesti relativi al procedimento in argomento;
- ad acquisire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteforte Irpino (AV) tutta la documentazione (da riprodurre solo a mezzo di fotografie, come autorizzato dal Responsabile dell'UTC) e le informazioni necessarie per la redazione della presente consulenza per verificare l'esatta individuazione dei beni sotto il profilo urbanistico, l'eventuale esistenza di opere abusive, e l'eventuale sanabilità delle stesse, ai sensi

delle leggi vigenti in materia, relazionando altresì in merito ai relativi costi;

- all'identificazione catastale dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Avellino – Servizi Catastali, la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, lo stato di fatto degli immobili pignorati, mediante l'estrazione della necessaria documentazione catastale dei beni pignorati;
- a comunicare, d'intesa con il custode giudiziario [REDACTED], l'inizio formale delle operazioni peritali al creditore procedente e ai debitori, nonché il prosieguo delle operazioni.

Si specifica che lo scrivente ha richiesto ed ottenuto dal G.E. una proroga dei tempi per la consegna della presente perizia di sessanta giorni, per la quale ha rinviato l'udienza al 5 aprile 2022.

-----

Si evidenzia che in data 15/03/2022 il CTU ha provveduto a trasmettere alle parti, a mezzo pec, la bozza di CTU rispetto alla quale riceveva osservazioni dalla parte debitrice, per mezzo del CTP ing. [REDACTED], in data 29/03/2022. Le brevi risposte alle osservazioni sono riportate in calce alla presente CTU in un paragrafo dedicato, che forma parte integrante della Consulenza.

-----

L'inizio delle operazioni peritali, con accesso ai luoghi, veniva fissato per il giorno 11/10/2021 alle ore 15,30.

In tale giorno, alle ore 15,30, lo scrivente conveniva sui luoghi oggetto di stima, siti a Monteforte Irpino in Via Aldo Moro [REDACTED] e, alla presenza del

custode giudiziario [REDACTED], che veniva immesso nel possesso dei beni, del debitore sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED], per delega del debitore [REDACTED], procedeva ad effettuare i rilievi fotografici e dimensionali dei beni, consistenti in una struttura commerciale con circostanti spazi esterni pertinenziali. In tale sede il sig. [REDACTED] rappresentava che la struttura era stata locata dai fratelli [REDACTED] e [REDACTED] alla Società [REDACTED], come da contratto stipulato nell'anno 2020, che si riservava di trasmettere al custode giudiziario.

Le operazioni peritali proseguivano il giorno 08/11/2021 alle ore 15,30.

In tale giorno, alla presenza del custode giudiziario avv. Giuditta Colella, dei debitori [REDACTED] e [REDACTED], di [REDACTED] per procura dei debitori [REDACTED] e [REDACTED], e del geom. [REDACTED], presentatosi quale consulente di parte di [REDACTED] e [REDACTED], procedeva ad ulteriori accertamenti di tipo speditivo del complesso pignorato e prendeva atto di ulteriori delucidazione in merito ai beni realizzati. In tale sede il sig. [REDACTED] dichiarava testualmente che *“la situazione catastale delle particelle oggetto di pignoramento non corrispondono alla situazione di fatto”* (Verbali di sopralluogo - allegato 1).

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

I beni oggetto della presente consulenza, menzionati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo di procedura, consistono in un fabbricato commerciale ad uso ristorante su unico livello e spazi esterni di pertinenza, ubicati nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla via Aldo Moro n. 88.

In particolare i beni sono individuati come di seguito:

Catasto Fabbricati (NCEU)

a. Fabbricato su unico livello, di estensione pari a circa **415,00 mq. lordi**, a destinazione commerciale, individuato catastalmente al **foglio** [redacted] - **p.lla** [redacted], cat. D8, cl. 2, rendita €7.804,00, in ditta [redacted] (proprietà' 1/3), [redacted] (proprietà' 1/3), [redacted] (proprietà' 1/6) e [redacted] (proprietà' 1/6);

Catasto Terreni (NCT)

b. Terreno individuato catastalmente al **foglio** [redacted] - **p.lla** [redacted], Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 13,76, rendita dom. €7,11 - rendita agr. €5,69, in ditta [redacted] (proprietà' 1/3), [redacted] (proprietà' 1/3), [redacted] (proprietà' 1/6) e [redacted] (proprietà' 1/6);

c. Terreno individuato catastalmente al **foglio** [redacted] - **p.lla** [redacted], Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 0,30, rendita dom. €0,15 - rendita agr. €0,12, in ditta [redacted] (proprietà' 1/3), [redacted] (proprietà' 1/3), [redacted] (proprietà' 1/6) e [redacted] (proprietà' 1/6) *(v. documentazione catastale – allegato 2).*

## PROPRIETA'

I beni pignorati risultano di proprietà dei signori:

- [redacted], nato a [redacted] (AV) il [redacted], C.F. [redacted];
- [redacted], nata ad Avellino il [redacted], C.F. [redacted];
- [redacted], nato ad Avellino il [redacted], C.F. [redacted];
- [redacted], nata ad Avellino il [redacted], C.F. [redacted];

in particolare:

- [REDACTED], cat. D8, cl. 2, rendita €7.804,00, in ditta [REDACTED] (proprietà' 1/3), [REDACTED] (proprietà' 1/3), [REDACTED] (proprietà' 1/6) e [REDACTED] (proprietà' 1/6);
- [REDACTED], Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 13,76, rendita dom. € 7,11 - rendita agr. €5,69, in ditta [REDACTED] (proprietà' 1/3), [REDACTED] (proprietà' 1/3), [REDACTED] (proprietà' 1/6) e [REDACTED] (proprietà' 1/6);
- **foglio** [REDACTED], Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 0,30, rendita dom. €0,15 - rendita agr. € 0,12, in ditta [REDACTED] (proprietà' 1/3), [REDACTED] (proprietà' 1/3), [REDACTED] (proprietà' 1/6) e [REDACTED] (proprietà' 1/6) (v. *Certificato Notarile in atti - allegato 3, e documentazione catastale - allegato 2*).

### PROVENIENZA

La regolare provenienza dei beni sopra descritti è stata verificata rispetto al contenuto del Certificato Notarile in atti (v. *Certificato Notarile in atti - allegato 3*).

### GRAVAMI

A tutto il giorno 01/04/2021, risultano pubblicate a carico dei beni in esame le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo**, atto Notaio **D'amore Pellegrino del 25 ottobre 2007 repertorio n. 204578/30132** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **7 novembre 2007** al numero generale **24129** e al numero particolare **6244** a favore di **Bancapulia Spa** con sede in **San Severo (FG) C.F. 00148520711**, per capitale di €250.000,00 oltre ad interessi e

spese per una somma complessiva di € 625.000,00, durata 20 anni, a

carico di

per i diritti pari a **1/3 di piena**

**proprietà,**

per i diritti pari a **1/3 di piena**

**proprietà,**

per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà,** degli

immobili riportato in NCT a , riportato in NCT a

siti nel comune di **Monteforte Irpino (AV)**

oggetto della procedura;

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio **D'amore Pellegrino del 17 settembre 2008** repertorio n. **207231/31521** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Avellino in data **24 settembre 2008** al numero generale **22427** e al numero particolare **3555** a favore di **Bancapulia Spa** con sede in **San Severo (FG)** C.F. **00148520711**, per capitale di € 150.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 375.000,00, durata 20 anni, a carico di

per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà,**

dell'immobile riportato in NCEU a sito nel

comune di **Monteforte Irpino (AV)** oggetto della procedura.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** atto **Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Avellino del 9 marzo 2021** repertorio n. **418/2021** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Avellino** in data **1 aprile 2021** al numero generale **5312** e al numero particolare **4398** a favore di [REDACTED] con sede in **Napoli C.F.**, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a **1/6 di piena proprietà**, [REDACTED] per i diritti pari a **1/6 di piena proprietà**, [REDACTED] per i diritti pari a **2/6 di piena proprietà**, [REDACTED] per i diritti pari a **2/6 di piena proprietà**, degli immobili riportato in NCEU al [REDACTED], riportato in NCT a [REDACTED], riportato in [REDACTED] siti nel comune di Monteforte Irpino (AV) oggetto della procedura (v. *Certificato Notarile allegato in atti e ispezione ipotecaria – allegato 3*).

**DESTINAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI**

Il fabbricato ad uso ristorante e gli spazi esterni di pertinenza in oggetto ricadono in ZONA B4 – *Zona Omogenea urbana diffusa* e ZONA E – *Produttive Agricole* del PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 31/02/2002, nonché in ZONA B - *Zona a prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate* del PUC, adottato con Delibera di G.C. n. 150 del 30/09/2020 (v. *stralci seguenti*)

STRALCIO PRG VIGENTE - tratto dalla Tavola C.2 del PUC adottato.



STRALCIO PUC ADOTTATO - Tavola G1



In particolare il complesso ricettivo in oggetto risulta autorizzato dai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino:

1. Concessione Edilizia con contributo n°53 del 07/06/1995 per la



trasformazione di un essiccatoio in vani deposito;

2. Concessione Edilizia n. 89 del 07/02/2002 per il completamento del deposito agricolo;

3. Permesso di costruire n. 54 del 25/05/2007 per la trasformazione dell'esistente nel complesso ricettivo [REDACTED];

4. Permesso di costruire n. 40 del 24/06/2009 per la realizzazione di un gazebo nel complesso ricettivo [REDACTED];

5. Permesso di costruire in Sanatoria n. 29 del 12/04/2009 per la parziale modifica del terreno inerente al fabbricato ad uso ristorazione;

6. Permesso di costruire n. 43 del 17/04/2014 per lievi modifiche esterne ed installazione di una veranda a servizio del fabbricato ad uso ristorante (v. *Documentazione edilizia – urbanistica - allegato 4*).

#### **CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Il Comune di Monteforte Irpino, per il complesso ricettivo in oggetto, ha rilasciato in data 07/07/2008 regolare Certificato di Agibilità prot. n. 5577 (v. *Certificato di Agibilità prot. n. 5577 del 07/07/2008 – allegato 5*). **Tale certificato**, però, essendo antecedente alla realizzazione dell'ampliamento costituito dalla sala - verandata, autorizzato con i successivi Permessi di Costruire n. 40/2009 e n. 43/2014, **deve essere a quest'oggi necessariamente aggiornato/sostituito con una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, che attesti, per il fabbricato nel suo complesso, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e agibilità valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità urbanistica e catastale.

#### **UBICAZIONE**

I beni oggetto di pignoramento, come innanzi identificati, sono ubicati in Monteforte Irpino (AV), alla via Aldo Moro n. 88.

Essi sorgono lungo un'arteria sub-urbana (Via Aldo Moro) in prossimità della Variante SS. 7 bis che collega Monteforte Irpino con Avellino, a circa 2,5 km dal centro del paese e a 2,8 km dal Casello Autostradale di Avellino Ovest dell'Autostrada A16 – Napoli - Canosa.

Essi, sebbene ubicati in zona sub-urbana e priva quasi totalmente dei principali servizi zonali, grazie alla sua vicinanza con la Variante SS 7 bis ed il casello autostradale, è facilmente raggiungibile sia dai paesi limitrofi della Provincia di Napoli che di Avellino, e ciò li rende appetibili sul mercato immobiliare.

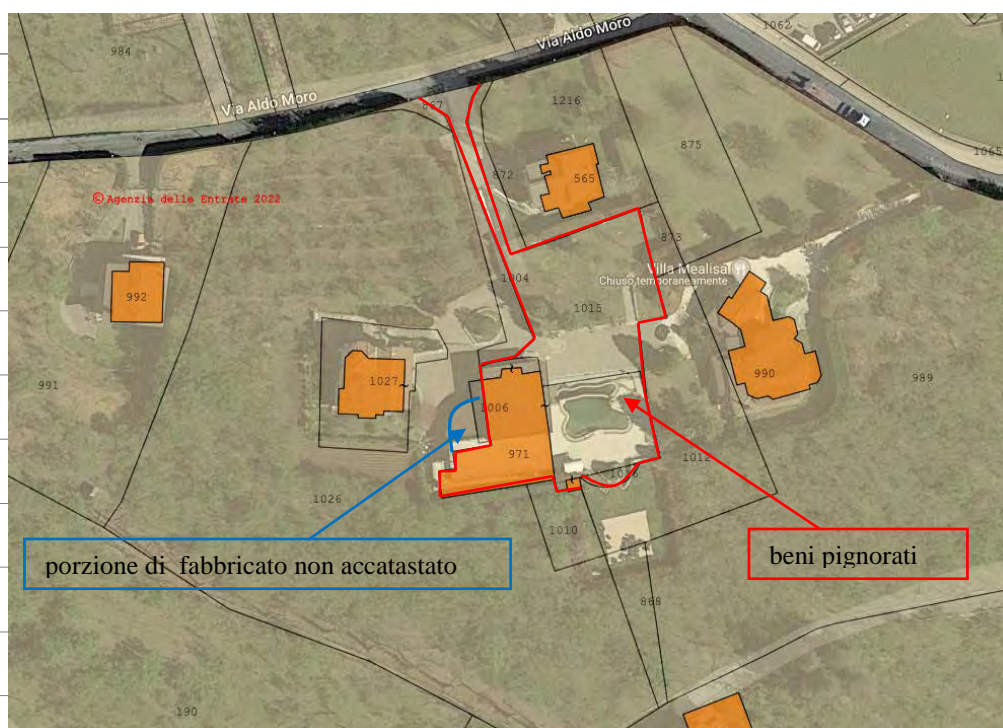
## **DESCRIZIONE DEI BENI**

### **Caratteristiche generali**

**Il fabbricato in oggetto, con annessi spazi esterni pertinenziali**, è come detto, ubicato in Monteforte Irpino (AV), alla via Aldo Moro n. 88.

Ad esso si giunge, da Via Aldo Moro, attraverso una stradina privata di accesso, di cui solo una porzione, facente parte della p.lla ■■■■■, risulta oggetto di pignoramento.

Detta stradina privata termina in un piazzale antistante al complesso edilizio, pavimentato con lastre squadrate di pietra di porfido, destinato all'accoglienza carrabile e pedonale, da cui si può raggiungere sia un'area a verde sia la zona attrezzata con piscina e servi annessi (chiosco e servizi igienici dedicati). La piscina, caratterizzata da forme morbide e sinuose, risulta essere elemento di forte prestigio ed impatto sul complesso in esame  
*(v. individuazione beni pignorati su stralcio ortofoto/catastale).*



Lo **stato conservativo** della struttura edilizia e delle aree pertinenziali è da ritenersi complessivamente **buono**, benché allo stato risulta chiuso ed inutilizzato. Gli spazi esterni annessi al fabbricato ricettivo sono rifiniti e curati nei dettagli, attrezzati e mantenuti.

#### **Caratteristiche del fabbricato**

**L'immobile si sviluppa su un unico livello, ed è composto dagli ambienti tipici delle attività ristorative:**

- bussola di ingresso/filtro vetrata, di superficie lorda pari a circa 8,00 mq e altezza di 3,55 ml;
- sala ristorante principale, caratterizzata da una imponente copertura in legno lamellare, di superficie lorda pari a circa 195,00 mq e altezza media di 4,65 ml;

– sala ristorante secondaria, a forma di ventaglio; trattasi della sala verandata non accatastata, costituita da strutture portanti orizzontali e verticali in legno lamellare a vista e protetto verso l'esterno mediante pareti vetrate. Tale ambiente comunica direttamente con la sala principale attraverso due ampi vani di accesso. La superficie del locale è di 60,00 mq e l'altezza varia in funzione della forma del solaio di copertura a falda, nel punto più basso (gronda) l'altezza è di 2,70 ml e nel punto più alto (colmo) l'altezza è di circa 2,85 ml. ;

– locale cucina di superficie lorda pari a 102,00 mq e altezza di 3,55 ml.

– servizi igienici per i fruitori della struttura nonché per il personale addetto, di superficie lorda pari a 70,00 mq e altezza di 3,55 ml.

Di seguito si riportano le caratteristiche tecnologiche e di rifinitura dell'intero piano, tra quelle ritenute più significative ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato della stessa che evidenzia il buono stato di rifinitura presente:

- *gli infissi interni ed esterni sono per la gran parte in legno;*

- *i pavimenti sono in gres porcellanato di colori variabili in funzione degli ambienti;*

- *i rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico effetto mosaico di colore appariscente, il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica smaltate di colore bianco lucido;*

- *le pareti sono solo parzialmente finite con intonaco liscio per civile abitazione e regolarmente tinteggiate con colori chiari;*

- *l'impianto idrico - sanitario è realizzato sottotraccia; i bagni sono dotati di sanitari di discreta qualità;*

- l'impianto elettrico è realizzato con canalizzazioni sottotraccia, è completo di cassette di derivazione, di conduttori ad isolamento, di comandi e contatti a vista; nelle sale risalta l'impianto di illuminazione con fari aerei direzionali.

- l'impianto di riscaldamento esistente utilizza come terminali split e radiatori in alluminio.

Si evidenzia inoltre:

- una buona esposizione dell'immobile sull'asse elio-termico;
- una buona illuminazione degli ambienti (v. documentazione fotografica – allegato 6).

#### **ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA E CATASTALE**

Lo scrivente, a seguito dei sopralluoghi effettuati, ha accertato, a meno di minime differenze che rientrano nella cosiddetta "tolleranza costruttiva", **la conformità edilizia – urbanistica tra lo stato di fatto e quello assentito** con i predetti titoli abilitativi ed, in particolare, con l'ultimo rilasciato in ordine di tempo, ossia il Permesso di Costruire n. 43 del 17/04/2014.

Il bene risulta, però, **privo dell'attestazione di agibilità** come già illustrato nel paragrafo "Certificato di Agibilità".

**Ha riscontrato, invece, difformità catastali che di seguito si vanno ad illustrare:**

1. difformità della sagoma del fabbricato riportato in mappa ed identificato con la p.lla ■■■■: non risulta, infatti, accatastato il volume della sala/verandata costruito successivamente in ampliamento, che allo stato ricade sulle particelle confinanti n. ■■■■ e ■■■■, di proprietà dei debitori;

2. difformità della relativa planimetria catastale denunciata, che non riporta al piano terra la porzione di pianta relativa all'annessa sala/verandata.

### **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA CATASTALE**

Alla luce di quanto innanzi riportato lo scrivente, **ai fini della commerciabilità del bene**, ritiene necessario provvedere alla redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) da parte di tecnico abilitato, che attesti la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità, nonché la conformità urbanistica e catastale, mentre **dal punto di vista catastale:**

1. **redigere frazionamento delle particelle n. [REDACTED] e n. [REDACTED] su cui ricade la porzione di fabbricato non accatastato;**
2. **redigere nuovo tipo mappale (accatastamento) per l'inserimento sulla cartografia catastale della sagoma effettiva del fabbricato edificato**, mediante esecuzione di rilievo celerimetrico del fabbricato e successivo utilizzo del software "Pregeo", in uso presso l'Agenzia delle Entrate, per poterlo inserire in mappa catastale, aggiornandola;
3. **redigere variazione catastale per aggiornare la relativa planimetria**, mediante utilizzo del software "Docfa", in uso presso l'Agenzia delle Entrate;

**Gli oneri per predisporre la S.C.A. ammontano a € 1.250,00**, già comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge; **gli oneri per la regolarizzazione catastale** (frazionamento, accatastamento e variazione catastale) ammontano a **€ 5.500,00**, già comprensivi di Cassa previdenziale (4%) ed IVA (22%) come per legge e delle spese catastali; per il totale complessivo di **€6.750,00**.

## VALUTAZIONE

Fermo restando quanto innanzi, passando alla stima diretta del bene immobile nel suo insieme, tenuto presente:

- delle sue qualità estrinseche (ubicazione, buona accessibilità viaria dell'immobile, tempi brevi di percorrenza dai centri limitrofi);
- delle sue qualità intrinseche (tipo di costruzione, qualità architettonica del complesso immobiliare, qualità impiantistiche e dei materiali di finitura, stato conservativo);
- delle reali possibilità di utilizzazione che influiscono sulla potenziale richiesta dell'immobile sul mercato locale;

nonché:

- della contrazione delle compravendite che sta influenzando in modo negativo il mercato immobiliare;

ritiene che il metodo di stima più idoneo e che più si avvicina alla determinazione del valore rispondente alle reali condizioni di mercato sia quello sintetico diretto – comparativo. Tali valutazioni sono confortate da attendibili informazioni assunte presso operatori del settore dell'edilizia e del mercato immobiliare e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti ai valori della zona semi-centrale di Monteforte Irpino del 1° Semestre 2021.

Pertanto si ritiene prudentiale e ragionevole attribuire al complesso immobiliare oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:

### **Superficie commerciale lorda**

€1.200,00/mq.; da cui:

415,00 mq. x 1.200,00 = **€498.000,00;**

**Spazi esterni pertinenziali, comprensivi di viabilità, piazzale pavimentato e zona piscina**

5 % del valore/mq lordo dell'immobile; da cui:

$$1.200,00 \times 5\% = \text{€}60,00/\text{mq}$$

$$1.406,00 \text{ mq} \times 60,00 = \text{€}84.360,00$$

~~**Pertanto il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto è pari a:**~~

~~$$\text{€}498.000,00 + \text{€}84.360,00 = \text{€}582.360,00$$~~

~~**(Euro cinquecentottantaduemilatrecentosessanta//00).**~~

Da cui:  $\text{€}498.000,00 + \text{€}84.360,00 = \text{€}582.360,00$ , a cui si applica un coefficiente di riduzione, ritenuto congruo nella misura del 15% del valore, per via della possibile difficoltà di accesso carrabile all'area interna antistante al fabbricato, per effetto della ridotta larghezza della stradina d'ingresso ricompresa nella particella n. **1015** pignorata.

Per effetto di tale riduzione **il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto è pari a:**

$$V_m = \text{€}582.360,00 - (15\% \text{ di } \text{€}582.360,00) = \text{€}495.006,00$$

**(Euro quattrocentonovantacinquemilasei//00).**

*(In blu le precisazioni a seguito delle brevi note di risposta alle osservazioni).*

#### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Per come è concepito l'immobile, per come è distribuito e per la sua dimensione e destinazione urbanistica, lo scrivente ritiene che **non sia possibile operare una suddivisione in lotti**. L'immobile va considerato nella sua interezza, compreso gli spazi pertinenziali dai quali è possibile accedere anche ad altre strutture non oggetto di pignoramento.



## CONCLUSIONI

**In definitiva il complesso ricettivo ad uso ristorante descritto nella presente relazione di stima ha un valore commerciale complessivo ed attuale stimato di ~~€582.360,00~~ €495.006,00**

Tale valore non tiene conto degli oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale che ammontano complessivamente ad **€ 6.750,00** onnicomprensivi.

*(In blu le precisazioni a seguito delle brevi note di risposta alle osservazioni).*

\*\*\*\*\*

## BREVI RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

Alla luce di un'attenta lettura delle osservazioni del CTP di parte debitrice, lo scrivente CTU rappresenta che in esse non si ravvedono elementi nuovi tali da rendere necessaria una modifica sostanziale degli esiti già espressi in perizia.

L'occasione è comunque gradita per apportare, in questa sede, una revisione del valore dei beni stimati in perizia, dovuto ad un approfondimento in merito alla loro accessibilità carrabile, sebbene di modesta entità e tale da non modificare, come detto, la sostanza degli esiti di perizia.

In merito si prende atto della considerazione del CTP sulla possibile difficoltà di accesso, solo carrabile, all'area interna antistante al fabbricato, per effetto della ridotta larghezza della stradina d'ingresso ricompresa nella particella n. [REDACTED] pignorata. Tale difficoltà può evidentemente tradursi nell'applicazione di un coefficiente di riduzione al valore dei beni stimati in perizia, nella misura del 15% del loro valore.

Da cui il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare in oggetto è pari a:

$$V_m = €582.360,00 - (10\% \text{ di } €582.360,00) = €495.006,00$$

(Euro quattrocentonovantacinquemilasei//00).

Si riportano, inoltre, per il Comune di Monteforte Irpino, a conferma della equità della stima redatta con il metodo sintetico - comparativo, le informazioni assunte dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che, infatti, identificano **Via Aldo Moro** nella Fascia/zona **Semicentrale** – microzona catastale n. 3, codice D3, e indicano una quotazione media di **€1.200,00/m<sup>2</sup> lordi**, per immobili a destinazione commerciale con uno stato conservativo superiore a quello Normale, quale è l'immobile in oggetto, ossia una struttura ricettiva ad uso ristorazione, come anche urbanisticamente autorizzata ed accatastata (D8) (v. stralcio OMI seguente).

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: AVELLINO

Comune: MONTEFORTE IRPINO

Fascia/zona: Semicentrale/S.S. 7 BIS(P)-COM.LE TAVERNA VECCHIA-VIA A.MORO-COM.LE MAFFUCCIOLI(P)

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: [Vile e Villini](#)

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	480	620	L	1,9	2,2	L
Magazzini	Ottimo	620	750	L	2,2	2,6	L
Negozi	NORMALE	680	1100	L	3,8	5,2	L
Negozi	Ottimo	1100	1300	L	5,2	6,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

Si evidenzia, ancora, che **il valore di € 1.200,00/m<sup>2</sup> lordi** utilizzato in perizia, a differenza di quanto artatamente riportato dal CTP nelle osservazioni, **risulta congruo con la valutazione analitica, all'attualità, del costo di ricostruzione di un immobile con le caratteristiche costruttive innanzi descritte.**

-----

E' indubbio, altresì, che **la sala verandata di 60,00 mq. lordi, in quanto costituente ampliamento senza interruzione di continuità del corpo di fabbrica ad uso ristorante, sia ricompresa tra i beni pignorati.**

Tanto più che nella documentazione di progetto oggetto di rilascio del Permesso di Costruire n°43/2014 del 17/04/2014, **la sagoma della sala viene ricompresa nella particella** ■■■ e che nel corpo dell'atto autorizzativo si legge testualmente *"(...) in Via Aldo Moro sull'area identificata al catasto urbano al foglio ■■■ particella ■■■ (...)"*.

**Sta di fatto che a fine lavori la sala *de quo*, pur essendo una nuova costruzione in ampliamento al fabbricato esistente, non viene accatastata come si doveva per obbligo di legge.**

**Pertanto si ribadisce la necessità di regolarizzare catastalmente l'immobile**, operando il frazionamento delle particelle n. ■■■ e n. ■■■ su cui ricade la sala verandata e redigendo sia il nuovo tipo mappale per l'inserimento sulla cartografia catastale della sagoma effettiva del fabbricato edificato sia la variazione catastale per aggiornare la relativa planimetria.

Se ciò non fosse possibile, per ragioni legate alla titolarità del terreno su cui insiste la sala, come farebbe intendere il CTP secondo cui *"tale porzione di area è ricompresa nella maggiore superficie delle p.lle ■■■■ tuttora*

intestate a [REDACTED] e mai trasferita alla compagine proprietaria dei beni pignorati”, allora si potrebbe delineare un profilo di illegittimità non solo del richiamato Permesso di Costruire n°43/2014 che autorizza la costruzione, ma anche di quello precedentemente rilasciato, ossia del Permesso di Costruire n. 40/2009, per la “realizzazione di una tettoia nel complesso ricettivo [REDACTED]” poi trasformata in sala verandata, **a fronte della conformità dell’immobile già accertata in perizia.**

*Tanto doveva esporre in espletamento dell’incarico conferitogli.*

Si allega, infine, alla presente consulenza, e ne sono parte integrante e sostanziale:

*(Verbale di giuramento - allegato 0);*

*(Verbali di sopralluogo - allegato 1)*

*(Documentazione catastale – allegato 2)*

*(Certificato Notarile in atti – allegato 3)*

*(Documentazione edilizia – urbanistica – allegato 4)*

*(Certificato di Agibilità esistente – allegato 5)*

*(Documentazione fotografica – allegato 6)*

*(Osservazioni di parte – allegato 7).*

Avellino, lì 01/04/2022

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella



**TRIBUNALE DI AVELLINO****Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 30/2021 – R.G.

**2°INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

Al sottoscritto ctu arch. Fabio Casarella, nato ad Avellino i [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Avellino con il n. 604, con studio in Avellino alla via Partenio n. 37, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Michela Palladino, in udienza del 30/05/2023, sotto vincolo del già prestato giuramento, conferiva l'incarico di fornire i seguenti chiarimenti:

- *evidenziare graficamente le particelle non pignorate;*
- *evidenziare graficamente l'accesso al bene pignorato descrivendo il percorso e le misure della strada di accesso;*
- *stimare il valore dell'ulteriore particella esterna risultata non pignorata;*
- *indicare, all'esito della sottrazione dei valori di stima delle particelle non pignorate, l'incidenza economica sulla stima complessiva del bene scaturente sia dall'inglobamento di particelle non pignorate, sia dalla difficoltà di accesso, sia dalle ulteriori verifiche in ordine agli impianti di servizio compresa la cisterna per la alimentazione della piscina (v. verbale di udienza del 30/05/2023 in atti).*

**ACCERTAMENTO TECNICO****2. Sintesi degli accertamenti già effettuati**

In merito ai beni oggetto di pignoramento lo scrivente, in sede di CTU depositata in data 02/04/2022, aveva già potuto accertare quanto di seguito sinteticamente si riporta:

- che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento era ubicato a Monteforte Irpino (AV), in via Aldo Moro n. 88;
- che esso risultava identificato in Catasto di Monteforte Irpino (AV) come di seguito:

– foglio 28 - p.lla 971, cat. D8, cl. 2, rendita €7.804,00, in ditta [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

– foglio 28 - p.lla 1015, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 13,76, rendita dom. € 7,11 - rendita agr. €5,69, in ditta [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] (proprietà [REDACTED])  
[REDACTED]

– foglio 28 - p.lla 1016, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 0,30, rendita dom. € 0,15 - rendita agr. €0,12, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

- che esso era, pertanto, di proprietà dei signori:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



- [REDACTED]
- [REDACTED]
- che, nello specifico, **il compendio era costituito da un fabbricato destinato ad attività di ristorazione su unico livello, con annessi spazi esterni di pertinenza**, a cui si giungeva, da Via Aldo Moro, attraverso una stradina privata di accesso, di cui solo una porzione, facente parte della p.lla 1015, risultava oggetto di pignoramento. Detta stradina privata terminava in un piazzale antistante al complesso edilizio da cui si poteva raggiungere sia un'area a verde sia la zona attrezzata con piscina e servi annessi (chiosco e servizi igienici dedicati);
  - che in fabbricato era composto dagli ambienti tipici delle attività ristorative:
    - bussola di ingresso/filtro vetrata, di superficie lorda pari a circa 8,00 mq e altezza di 3,55 ml;
    - sala ristorante principale, caratterizzata da una imponente copertura in legno lamellare, di superficie lorda pari a circa 195,00 mq e altezza media di 4,65 ml;
    - sala ristorante secondaria, a forma di ventaglio (veranda), comunicante direttamente con la sala principale attraverso due ampi vani di accesso, di superficie pari a 60,00 mq e altezza variabile in funzione della forma del solaio di copertura a falda;
    - locale cucina di superficie lorda pari a 102,00 mq e altezza di 3,55 ml.
    - servizi igienici per i fruitori della struttura nonché per il personale addetto, di superficie lorda pari a 70,00 mq e altezza di 3,55 ml;
  - che **lo stato conservativo** della struttura edilizia e delle aree pertinenziali



era da ritenersi complessivamente **buono**, benché chiuso ed inutilizzato;

- che il complesso ricettivo ad uso ristorante e gli spazi esterni di pertinenza ricadevano in ZONA B4 – *Zona Omogenea urbana diffusa* e ZONA E – *Produttive Agricole* del PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 31/02/2002, nonché in ZONA B - *Zona a prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate* del PUC, adottato con Delibera di G.C. n. 150 del 30/09/2020, e risultava autorizzato dai seguenti titoli abilitativi rilasciati:
  - Concessione Edilizia con contributo n°53 del 07/06/1995 per la trasformazione di un essiccatoio in vani deposito;
  - Concessione Edilizia n. 89 del 07/02/2002 per il completamento del deposito agricolo;
  - Permesso di costruire n. 54 del 25/05/2007 per la trasformazione dell'esistente nel complesso ricettivo Mealisa;
  - Permesso di costruire n. 40 del 24/06/2009 per la realizzazione di un gazebo nel complesso ricettivo Mealisa;
  - Permesso di costruire in Sanatoria n. 29 del 12/04/2009 per la parziale modifica del terreno inerente al fabbricato ad uso ristorazione;
  - Permesso di costruire n. 43 del 17/04/2014 per lievi modifiche esterne ed installazione di una veranda a servizio del fabbricato ad uso ristorante;
- che emergeva una difformità sostanziale dell'immobile pignorato e precisamente della parte di ampliamento "a veranda", costruita senza interruzione di continuità con la restante porzione di fabbricato sulle particelle 1006 e 1026 di proprietà esclusiva di [REDACTED] non





oggetto di pignoramento, sia dal punto di vista urbanistico – edilizio, per ragioni evidentemente legate alla titolarità del terreno su cui insiste la sala, sia dal punto di vista catastale in quanto evidentemente non accatastata;

- che fermo restando quanto innanzi, passando alla stima diretta del bene immobile nel suo insieme, si riteneva prudentiale e ragionevole attribuire al complesso immobiliare oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:  $V_m = €495.006,00$ ;
- che per come era concepito l'immobile, per come era distribuito e per la sua dimensione e destinazione urbanistica, il complesso ricettivo andava considerato nella sua interezza, compreso gli spazi pertinenziali dai quali era possibile accedere anche ad altre strutture non oggetto di pignoramento, e pertanto si riteneva **non possibile operare una suddivisione in lotti** (v. CTU 30/2021 RGE allegata in atti).

-----

Successivamente, alla luce delle osservazioni del custode giudiziario espresse nell'istanza al G.I. del 13/07/2022, **lo scrivente CTU depositava, in data 21/04/2023, un'integrazione alla CTU con la quale forniva i seguenti chiarimenti:**

- Il valore dell'ampliamento a veranda, come desumibile dalla perizia già depositata, è pari a €61.200,00;
- che al termine della stradina di accesso una porzione di piazzale, quella a sinistra del fabbricato entrando e a valle della c.d. piscina, per circa 265,00 mq, ricade nei beni pignorati, mentre quella a destra e di fronte al fabbricato, per circa 470,00 mq, ricade in proprietà non pignorata, di proprietà esclusiva dell' [REDACTED];



- che l'accesso al locale - cucina avviene sia dall'interno del fabbricato, raggiungibile attraverso un percorso esterno tutto ricadente nell'ambito dei beni pignorati, che attraversa la stradina di accesso e la porzione di piazzale a valle della c.d. piscina, sia direttamente dall'esterno, raggiungibile attraverso la porzione di piazzale a destra del fabbricato ricadente in proprietà non pignorata, di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED];
- che sia la cisterna di raccolta della c.d. piscina sia gli impianti allocati nel locale tecnologico latitante alla cucina ricadono in proprietà non pignorata, di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED];
- che dagli accertamenti effettuati già nel corso delle prime operazioni peritali, dalla documentazione presente in atti, nonché dalla documentazione acquisita presso il Comune di Monteforte Irpino, emerge che la rete dei sotto-servizi essenziali del compendio in questione non risultano mappati, né tantomeno è stato possibile individuare in sito il loro percorso interrato; pertanto è solo possibile ipotizzare che gli stessi, o parte di essi, possano ricadere anche in proprietà non oggetto di pignoramento;
- che, infine, gli aspetti oggetto dei suddetti chiarimenti non comportano un'incidenza sul valore complessivo del bene stimato, né in diminuzione né in aumento, in quanto considerati in termini generali nel calcolo di stima effettuato, peraltro già ridotto complessivamente del 15% per tener conto anche della ridotta larghezza della porzione di stradina d'ingresso ricompresa nella particella n. 1015 pignorata (v. *Istanza del custode giudiziario del 13/07/2022 e integrazione CTU 30/2021 RGE .in atti*).



### 3. Chiarimenti alla luce delle richieste dell'ill.mo G.I. formulate nell'udienza del 30/05/2023

Alla luce delle richieste dell'Ill.mo G.I. espresse nell'udienza del 30/05/2023, lo scrivente CTU porge, di seguito, i seguenti chiarimenti:

#### 1. Evidenziare graficamente le particelle non pignorate

Dal rilievo e dagli approfondimenti catastali effettuati è doveroso precisare quanto segue:

- che il compendio immobiliare in oggetto si estende oltre le particelle catastali pignorate, identificate in Catasto di Monteforte **comprendendo**, al foglio 28 del Comune di Monteforte Irpino, **le seguenti ulteriori particelle adiacenti non pignorate:**

– **p.lla 873**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **68 mq**, reddito dom. €0,35 - reddito agr. € 0,28, di proprietà degli esecutati

– **p.lla 1012**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **1.058 mq**, reddito dom. €5,46 - reddito agr. € 4,37, di proprietà degli esecutati

– **p.lla 1010**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **187 mq**, reddito dom. €0,97 - reddito agr. € 0,77, di proprietà degli esecutati



██████████

– **p.lla 1004**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **51 mq**, reddito dom. €0,26 -  
reddito agr. €0,21, di esclusiva proprietà dell'esecutato ██████████

██████████

– **p.lla 1006**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **38 mq**, reddito dom. €0,20 -  
reddito agr. €0,16, di esclusiva proprietà dell'esecutato ██████████

██████████

– **porzione della p.lla 1026**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 8.708 mq,  
reddito dom. € 44,97 - reddito agr. € 35,98, di esclusiva proprietà  
dell'esecutato ██████████

• che in particolare:

– sul lato ovest, l'ampliamento a veranda costruita senza interruzione di  
continuità con la restante porzione di fabbricato, occupa una porzione  
della particella 1006 di circa 20 mq, e una porzione della particella  
1026 di circa 40 mq, per il totale di 60 mq, di esclusiva proprietà  
dell'esecutato ██████████

– sul lato sud, posteriormente all'area piscina, una zona a verde e a  
verde attrezzato del compendio occupa la particella 1010 e una  
porzione della particella 1012 non pignorate, di proprietà comune  
degli esecutati;

– sul lato est una parte del piazzale antistante al complesso edilizio  
occupa la restante porzione della particella 1012 non pignorata, di  
proprietà comune degli esecutati;

– sui lati ovest e sud, parte della strada privata di accesso, parte del



piazzale antistante al complesso edilizio, gli spazi di accesso al locale cucina e al locale tecnologico e un percorso sul lato posteriore del fabbricato, di collegamento alla zona a verde attrezzato con piscina e servizi annessi, occupano le particella 1004, la restante porzione di 18 mq della particella 1006 non occupata della sala verandata, e una parte di circa 556 mq della porzione della particella 1026 non occupata della sala verandata, di esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED]

- che dal complesso ricettivo così identificato, comprendendo quindi anche le particelle non pignorate di proprietà comune degli esecutati e quelle non pignorate di esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED] possibile accedere anche ad altre strutture con annessi spazi pertinenziali, identificate in Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 28 del Comune di Monteforte con le seguenti particelle:

#### NCEU

- **p.lla 1027/sub 2** (cat. A2) - **3** (cat. F/3) - **4** (cat. C6) - **5** (cat. C2), di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED]

- **p.lla 990/sub 2** (cat. A2) - **4** (cat. A2) - **5** (cat. F3) - **6** (cat. C6) - **7** (cat. C2), di proprietà degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] tranea all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- **p.lla 565/ ente urbano** per 218 mq - **sub 4** - (cat. A2) - **5** (cat. C2), di proprietà di [REDACTED]



NCT

- **p.lla 1026, porzione** per circa 8.112 mq, di esclusiva proprietà dell' [REDACTED]
- **p.lla 867**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 10 mq, reddito dom. €0,05 - reddito agr. €0,04, di esclusiva [REDACTED]
- **p.lla 989**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 8.245 mq, reddito dom. €42,58 - reddito agr. €34,07, di proprietà degli esecutivi [REDACTED] estranea all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **p.lla 875**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 1.254 mq, reddito dom. €6,48 - reddito agr. €5.18, di proprietà degli esecutivi [REDACTED] all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **p.lla 1218**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 911 mq, reddito dom. €4,70 - reddito agr. €3,76, di proprietà di [REDACTED] azione di pignoramento immobiliare, per diritto di proprietà di 1/2 cadauno;
- **p.lla 872**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 77 mq, reddito dom. €0,40 - reddito agr. €0,32, di proprietà degli esecutivi [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED] estranee

all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di proprietà di  
333/4000 cadauno (v. allegato 1 – grafico di rilievo dello stato di fatto e allegato  
2 – documentazione catastale).

2. Evidenziare graficamente l'accesso al bene pignorato descrivendo il  
percorso e le misure della strada di accesso

Dalla strada pubblica Via Aldo Moro, attraverso la strada privata di accesso,  
di cui come detto solo una porzione, facente parte della p.lla 1015, risulta  
oggetto di pignoramento, si raggiungono i beni pignorati, costituiti dal  
complesso edilizio (p.lla 971) e da una porzione di piazzale antistante, da  
cui si può raggiungere sia un'area a verde sia la zona attrezzata con piscina e  
servizi annessi (p.lle 1015 e 1016);

La detta strada misura in lunghezza circa 38,80 mt comprendendo anche lo  
spazio di invito di forma trapezoidale da Via Aldo Moro, mentre per quanto  
riguarda la sua larghezza si evidenzia che dopo lo spazio di invito:

- ha una larghezza variabile che va da 3,90 mt (inizio) a 2,10 mt (fine), se  
si considera solo la porzione oggetto di pignoramento;
- ha una larghezza variabile che va da 3,90 mt (inizio) a circa 5,75 mt  
(fine), se si considera anche la parte ricadente nella particella 1004 di  
proprietà esclusiva dell'esecutario [REDACTED] (v. allegato 1 – grafico di  
rilievo dello stato di e stralcio seguente fuori scala).

-----  
-----  
-----





3. Stimare il valore dell' ulteriore particella esterna risultata non pignorata;

**L'estensione superficiale degli spazi esterni pertinentenziali costituita dalle particelle non pignorate è pari complessivamente a 1.998 m<sup>2</sup>, così distinto:**

- p.lla 873 = 68 m<sup>2</sup>;
- p.lla 1012 = 1.058 m<sup>2</sup>;
- p.lla 1010 = 187 m<sup>2</sup>;
- p.lla 1004 = 51 m<sup>2</sup>;
- p.lla 1006 = 38 m<sup>2</sup>;
- p.lla 1026 (porzione) = 596 m<sup>2</sup>.

Lo scrivente, quindi, procedendo alla stima di tale estensione superficiale, tenuto delle sue specifiche qualità intrinseche (natura stessa del bene – orografia, topografia e morfologia, ecc) ed estrinseche (ubicazione,





accessibilità e destinazione d'uso), ritiene prudentiale e ragionevole attribuire a tale estensione superficiale, analogamente a quanto già fatto nella perizia depositata il 02/04/2022, il seguente valore attuale di mercato:

*5 % del valore/mq lordo dell'immobile; pertanto si ha:*

$€1.200,00 \times 5\% = €60,00/mq$ ; da cui:

$Sup. = 1.998 \text{ m}^2$

$S_{/m2} = 60,00 \text{ €/m}^2$ ;

da cui:

$V_m = 1.998 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€119.880,00}$

*4. Indicare, all'esito della sottrazione dei valori di stima delle particelle non pignorate, l'incidenza economica sulla stima complessiva del bene scaturente sia dall'inglobamento di particelle non pignorate, sia dalla difficoltà di accesso, sia dalle ulteriori verifiche in ordine agli impianti di servizio compresa la cisterna per la alimentazione della piscina.*

In merito lo scrivente, tenuto conto:

- che il valore di mercato precedentemente calcolato del compendio pignorato in oggetto è pari  $V_m = \mathbf{€495.006,00}$ , e che tale valore tiene già conto delle difficoltà di accesso carrabile all'area interna antistante al fabbricato, per effetto della ridotta larghezza della stradina d'ingresso ricompresa nella particella n. 1015 pignorata;
- che gli aspetti riferiti agli impianti di servizio, ivi compresa la cisterna per la alimentazione della piscina, come già riportato nei precedenti chiarimenti del 21/04/2023, non comportano un'incidenza sul valore complessivo del bene pignorato stimato, né in diminuzione né in aumento, in quanto considerati in termini generali nel calcolo di stima già effettuato;



considerato:

- che al valore del bene già calcolato deve essere sottratto quello relativo all'estensione superficiale delle particelle e porzioni di particelle non pignorate facenti parte del compendio immobiliare in oggetto; pertanto si ha:  $V_m = €495.006,00 - €119.880,00 = \underline{€375.126,00}$ ;
- a a tale valore ricalcolato che precede può essere applicato un coefficiente di riduzione, ritenuto congruo nella misura del 15 %, scaturente dall'inglobamento delle particelle non pignorate come precedentemente identificate, che evidentemente incidono sulla stima complessiva del bene pignorato;

Tanto ritenuto e considerato, **il più probabile valore di mercato del compendio pignorato in oggetto è pari a:**

$$V_m = €375.126,00 - (15\% \text{ di } €375.126,00) = \underline{\underline{€318.857,00}}$$

*Tanto doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.*

Si allega, infine, ai presenti chiarimenti, formandone parte integrante e sostanziale:

*Allegato 1 – grafico di rilievo dello stato di fatto;*

*Allegato 2 – documentazione catastale.*

Avellino, lì 01/02/2024

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella



**TRIBUNALE DI AVELLINO****Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO n. 30/2021 – R.G.

**3°INTEGRAZIONE - CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****PREMESSA**

Al sottoscritto ctu arch. Fabio Casarella, [REDACTED]  
iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della provincia di Avellino con il n. 604, con studio in Avellino alla via Partenio n. 37, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Patrizia Grasso, con Ordinanza del 08/03/2024, sotto vincolo del già prestato giuramento, conferiva l'incarico di *rendere chiarimenti alle note scritte depositate dalle parti nel termine di gg. 30 dalla comunicazione della suddetta ordinanza (v. Ordinanza del 08/03/2024 in atti).*

**ACCERTAMENTO TECNICO****1. Sintesi degli accertamenti già effettuati**

In merito ai beni oggetto di pignoramento lo scrivente, in sede di CTU depositata in data 02/04/2022, aveva già potuto accertare quanto di seguito sinteticamente si riporta:

- che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento era ubicato a Monteforte Irpino (AV), in via Aldo Moro n. 88;
- che esso risultava identificato in Catasto di Monteforte Irpino (AV) come di seguito:
  - **foglio 28 - p.lla 971**, cat. D8, cl. 2, rendita €7.804,00, [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

– foglio 28 - p.lla 1015, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 13,76, rendita dom. €

7,11 - rendita agr. €5,69, in ditta [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

– foglio 28 - p.lla 1016, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, are 0,30, rendita dom. €

0,15 - rendita agr. €0,12, in ditta [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• che esso era, pertanto, di proprietà dei signori:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

• che, nello specifico, **il compendio era costituito da un fabbricato destinato ad attività di ristorazione su unico livello, con annessi spazi esterni di pertinenza**, a cui si giungeva, da Via Aldo Moro, attraverso una stradina privata di accesso, di cui solo una porzione, facente parte della p.lla 1015, risultava oggetto di pignoramento. Detta stradina privata terminava in un piazzale antistante al complesso edilizio da cui si poteva



raggiungere sia un'area a verde sia la zona attrezzata con piscina e servizi annessi (chiosco e servizi igienici dedicati);

• che in fabbricato era composto dagli ambienti tipici delle attività ristorative:

– bussola di ingresso/filtro vetrata, di superficie lorda pari a circa 8,00 mq e altezza di 3,55 ml;

– sala ristorante principale, caratterizzata da una imponente copertura in legno lamellare, di superficie lorda pari a circa 195,00 mq e altezza media di 4,65 ml;

– sala ristorante secondaria, a forma di ventaglio (veranda), comunicante direttamente con la sala principale attraverso due ampi vani di accesso, di superficie pari a 60,00 mq e altezza variabile in funzione della forma del solaio di copertura a falda;

– locale cucina di superficie lorda pari a 102,00 mq e altezza di 3,55 ml.

– servizi igienici per i fruitori della struttura nonché per il personale addetto, di superficie lorda pari a 70,00 mq e altezza di 3,55 ml;

• che **lo stato conservativo** della struttura edilizia e delle aree pertinenziali era da ritenersi complessivamente **buono**, benché chiuso ed inutilizzato;

• che il complesso ricettivo ad uso ristorante e gli spazi esterni di pertinenza ricadevano in ZONA B4 – *Zona Omogenea urbana diffusa* e ZONA E – *Produttive Agricole* del PRG vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 31/02/2002, nonché in ZONA B - *Zona a prevalente destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate* del PUC, adottato con Delibera di G.C. n. 150 del 30/09/2020, e risultava autorizzato dai seguenti titoli abilitativi rilasciati:



- Concessione Edilizia con contributo n°53 del 07/06/1995 per la trasformazione di un essiccatoio in vani deposito;
- Concessione Edilizia n. 89 del 07/02/2002 per il completamento del deposito agricolo;
- Permesso di costruire n. 54 del 25/05/2007 per la trasformazione dell'esistente nel complesso ricettivo Mealisa;
- Permesso di costruire n. 40 del 24/06/2009 per la realizzazione di un gazebo nel complesso ricettivo Mealisa;
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 29 del 12/04/2009 per la parziale modifica del terreno inerente al fabbricato ad uso ristorazione;
- Permesso di costruire n. 43 del 17/04/2014 per lievi modifiche esterne ed installazione di una veranda a servizio del fabbricato ad uso ristorante;
- che emergeva una difformità sostanziale dell'immobile pignorato e precisamente della parte di ampliamento "a veranda", costruita senza interruzione di continuità con la restante porzione di fabbricato sulle particelle 1006 e 1026 di proprietà esclusiva di [REDACTED] non oggetto di pignoramento, sia dal punto di vista urbanistico – edilizio, per ragioni evidentemente legate alla titolarità del terreno su cui insiste la sala, sia dal punto di vista catastale in quanto evidentemente non accatastata;
- che fermo restando quanto innanzi, passando alla stima diretta del bene immobile nel suo insieme, si riteneva prudentiale e ragionevole attribuire al complesso immobiliare oggetto di perizia il seguente valore attuale di mercato:  $V_m = \text{€}495.006,00$ ;
- che per come era concepito l'immobile, per come era distribuito e per la



sua dimensione e destinazione urbanistica, il complesso ricettivo andava considerato nella sua interezza, compreso gli spazi pertinenziali dai quali era possibile accedere anche ad altre strutture non oggetto di pignoramento, e pertanto si riteneva **non possibile operare una suddivisione in lotti** (v. CTU 30/2021 RGE allegata in atti).

-----

## 2. 1° Integrazione alla luce delle osservazioni della delegata del 13/07/2022

Successivamente al deposito della relazione di stima, lo scrivente CTU depositava, in data 21/04/2023, alla luce delle osservazioni del custode giudiziario espresse nell'istanza al G.I. del 13/07/2022, **un'integrazione alla CTU con la quale forniva i seguenti testuali chiarimenti:**

*1. Indicare il valore della superficie occupata dalla veranda, che costituisce la sala secondaria del ristorante.*

*Il valore dell'ampliamento a veranda, come desumibile dalla perizia già depositata, è pari:*

$$V_m = S_L \times [(1.200,00 \text{ €/mq} - (15 \% \text{ di } 1.200,00 \text{ €/mq}))]$$

$$V_m = 60,00 \text{ mq} \times [1.200,00 \text{ €/mq} - 180,00 \text{ €/mq}]$$

$$V_m = 60,00 \text{ mq} \times 1.020,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€61.200,00.}}}$$

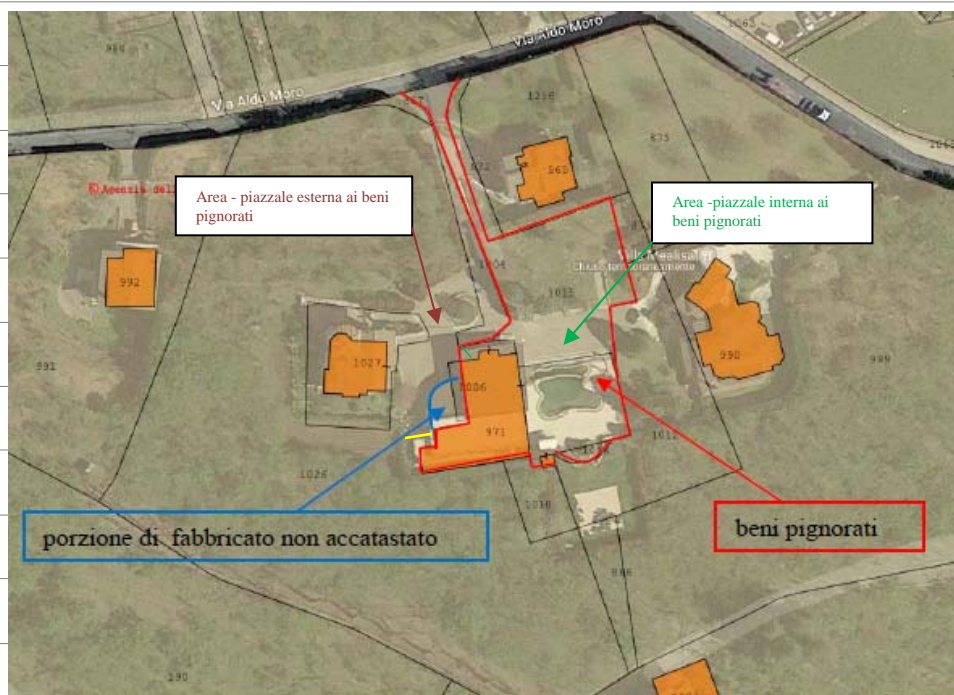
*Come si evince in perizia, il coefficiente di riduzione del 15 % applicato al valore unitario di 1.200,00 €/mq, tiene già conto della possibile difficoltà di accesso carrabile all'area interna antistante al fabbricato, per effetto della ridotta larghezza della porzione di stradina d'ingresso ricompresa nella particella n. 1015 pignorata.*

*2. Indicare se il piazzale antistante il complesso edilizio situato al termine*



*della stradina di accesso ricada in proprietà altrui ed eventualmente indicare in virtù di quali titoli sia “destinato all’accoglienza carrabile e pedonale”.*

*Dalla seguente sovrapposizione mappa catastale – ortofoto che individua i beni pignorati, già compresa nella perizia depositata, si evince chiaramente che al termine della stradina di accesso una porzione di piazzale, quella a sinistra del fabbricato entrando e a valle della c.d. piscina, per circa 265,00 mq, ricade nei beni pignorati, mentre quella a destra e di fronte al fabbricato, per circa 470,00 mq, ricade in proprietà non pignorata, di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED] (v. individuazione beni pignorati su stralcio ortofoto/catastale che segue).*



*E' solo il caso di notare che nella planimetria generale del complesso ricettivo allegata sia ai grafici del P.d.C. n° 40/2009 sia a quelli del P.d.C. in Sanatoria n° 29/2012 rilasciati dal Comune di Monteforte, la porzione di*





*parcheggio indicata è solo quella ubicata direttamente a valle della c.d. piscina per una superficie pari a circa 160,00 mq. (v. planimetria allegata i permessi di costruire che segue).*



**3. indicare quale sia l'accesso al locale cucina e se ricada su proprietà aliena ed in virtù di quale titolo.**

*L'accesso al locale - cucina avviene sia dall'interno del fabbricato, raggiungibile attraverso un percorso esterno tutto ricadente nell'ambito dei beni pignorati, che attraversa la stradina di accesso e la porzione di piazzale a valle della c.d. piscina, sia direttamente dall'esterno, raggiungibile attraverso la porzione di piazzale a destra del fabbricato ricadente in proprietà non pignorata, di proprietà esclusiva dell'esecutato*



[REDACTED]

**4. indicare se la cisterna di raccolta della piscina e gli impianti allocati nel locale tecnologico latistante la cucina ricadano su proprietà aliena ed in base a quali titoli.**

Sia la cisterna di raccolta della c.d. piscina che gli impianti allocati nel locale tecnologico latistante alla cucina ricadono in proprietà non pignorata, di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED]

**5. indicare se gli allacciamenti ai servizi essenziali attraversano proprietà aliena ed in base a quali titoli.**

Dagli accertamenti effettuati già nel corso delle prime operazioni peritali, dalla documentazione presente in atti, nonché dalla documentazione acquisita presso il Comune di Monteforte Irpino, emerge che la rete dei sotto-servizi essenziali del compendio in questione non risultano mappati. Né tantomeno è stato possibile individuare in sito il loro percorso interrato. Tanto innanzi, dato lo stato dei luoghi, è solo possibile ipotizzare che gli stessi, o parte di essi, possano ricadere anche in proprietà non oggetto di pignoramento.

-----

Si precisa che gli aspetti oggetto dei suddetti chiarimenti non comportano un'incidenza sul valore complessivo del bene stimato, né in diminuzione né in aumento, in quanto considerati in termini generali nel calcolo di stima effettuato, peraltro già ridotto complessivamente del 15% per tener conto anche della ridotta larghezza della porzione di stradina d'ingresso ricompresa nella particella n. 1015 pignorata.(v. Istanza del custode giudiziario del 13/07/2022 e integrazione CTU 30/2021 RGE in atti).



**3. 2° integrazione alla luce delle richieste dell'ill.mo G.I. formulate nell'udienza del 30/05/2023**

Alla luce delle richieste dell'Ill.mo G.I. espresse nell'udienza del 30/05/2023, lo scrivente CTU depositava in data 02/02/2023 **una 2° integrazione alla CTU con la quale forniva i seguenti testuali chiarimenti:**

***1. Evidenziare graficamente le particelle non pignorate.***

*Dal rilievo e dagli approfondimenti catastali effettuati è doveroso precisare quanto segue:*

- che il compendio immobiliare in oggetto si estende oltre le particelle catastali pignorate, identificate in Catasto di Monteforte **comprendendo**, al foglio 28 del Comune di Monteforte Irpino, **le seguenti ulteriori particelle adiacenti non pignorate:***

*– p.lla 873, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 68 mq, reddito dom. € 0,35 - reddito agr. € 0,28, di proprietà degli esecutati*

*– p.lla 1012, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 1.058 mq, reddito dom. € 5,46 - reddito agr. € 4,37, di proprietà degli esecutati*

*– p.lla 1010, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 187 mq, reddito dom. € 0,97 - reddito agr. € 0,77, di proprietà degli esecutati*



[redacted] savana (proprietà per 555/1000),

[redacted]

– **p.lla 1004**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **51 mq**, reddito dom. € 0,26 -  
reddito agr. € 0,21, di esclusiva proprietà dell'esecutato [redacted]

[redacted]

– **p.lla 1006**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **38 mq**, reddito dom. € 0,20 -  
reddito agr. € 0,16, di esclusiva proprietà dell'esecutato [redacted]

[redacted]

– **porzione della p.lla 1026**, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. **8.708 mq**, reddito  
dom. € 44,97 - reddito agr. € 35,98, di esclusiva proprietà  
dell'esecutato [redacted] di superficie  
pari a **596 mq**;

• *che in particolare:*

– *sul lato ovest, l'ampliamento a veranda costruita senza interruzione di  
continuità con la restante porzione di fabbricato, occupa una porzione  
della particella 1006 di circa 20 mq, e una porzione della particella  
1026 di circa 40 mq, per il totale di 60 mq, di esclusiva proprietà  
dell'esecutato [redacted]*

– *sul lato sud, posteriormente all'area piscina, una zona a verde e a  
verde attrezzato del compendio occupa la particella 1010 e una  
porzione della particella 1012 non pignorate, di proprietà comune  
degli esecutati;*

– *sul lato est una parte del piazzale antistante al complesso edilizio  
occupa la restante porzione della particella 1012 non pignorata, di*



*proprietà comune degli esecutati;*

*– sui lati ovest e sud, parte della strada privata di accesso, parte del piazzale antistante al complesso edilizio, gli spazi di accesso al locale cucina e al locale tecnologico e un percorso sul lato posteriore del fabbricato, di collegamento alla zona a verde attrezzato con piscina e servizi annessi, occupano le particella 1004, la restante porzione di 18 mq della particella 1006 non occupata della sala verandata, e una parte di circa 556 mq della porzione della particella 1026 non occupata della sala verandata, di esclusiva proprietà dell'esecutato*

- che dal complesso ricettivo così identificato, comprendendo quindi anche le particelle non pignorate di proprietà comune degli esecutati e quelle non pignorate di esclusiva proprietà dell'esecutato possibile accedere anche ad altre strutture con annessi spazi pertinenziali, identificate in Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 28 del Comune di Monteforte con le seguenti particelle:*

**NCEU**

*– p.lla 1027/sub 2 (cat. A2) – 3 (cat. F/3) – 4 (cat. C6) – 5 (cat. C2), di proprietà esclusiva dell'esecutato (proprietà per 1000/1000);*

*– p.lla 990/sub 2 (cat. A2) – 4 (cat. A2) – 5 (cat. F3) – 6 (cat. C6) - 7 (cat C2), di proprietà degli esecutati*

*estranea all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione*



dei beni;

– **p.lla 565/ ente urbano per 218 mq - sub 4 - (cat. A2) – 5 (cat. C2), di**

[REDACTED]

[REDACTED]

all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di proprietà di 1/2  
cadauno;

**NCT**

– **p.lla 1026, porzione per circa 8.112 mq, di esclusiva proprietà  
dell'esecutato [REDACTED] proprietà per 1000/1000);**

– **p.lla 867, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 10 mq, reddito dom. € 0,05 -  
reddito agr. € 0,04, di esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per 1000/1000);**

– **p.lla 989, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 8.245 mq, reddito dom. € 42,58 -  
reddito agr. € 34,07, di proprietà degli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED]  
estranea all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di  
usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

– **p.lla 875, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 1.254 mq, reddito dom. € 6,48 -  
reddito agr. € 5.18, di proprietà degli esecutati [REDACTED]  
[REDACTED]  
estranea all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di  
usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni;**

– **p.lla 1218, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 911 mq, reddito dom. € 4,70 -  
reddito agr. € 3,76, di [REDACTED]  
[REDACTED] nee all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto**



*di proprietà di 1/2 cadauno;*

– *p.lla 872, Cat. Sem. Arb., Cl. 3, sup. 77 mq, reddito dom. € 0,40 -  
reddito agr. € 0,32, di proprietà degli esecutati* [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] *estranee*

*all'azione di pignoramento immobiliare, per diritto di proprietà di  
333/4000 cadauno (v. allegato 1 – grafico di rilievo dello stato di fatto e allegato  
2 – documentazione catastale).*

**2. Evidenziare graficamente l'accesso al bene pignorato descrivendo il  
percorso e le misure della strada di accesso.**

*Dalla strada pubblica Via Aldo Moro, attraverso la strada privata di  
accesso, di cui come detto solo una porzione, facente parte della p.lla 1015,  
risulta oggetto di pignoramento, si raggiungono i beni pignorati, costituiti  
dal complesso edilizio (p.lla 971) e da una porzione di piazzale antistante,  
da cui si può raggiungere sia un'area a verde sia la zona attrezzata con  
piscina e servizi annessi (p.lle 1015 e 1016);*

*La detta strada misura in lunghezza circa 38,80 mt comprendendo anche lo  
spazio di invito di forma trapezoidale da Via Aldo Moro, mentre per quanto  
riguarda la sua larghezza si evidenzia che dopo lo spazio di invito:*

- *ha una larghezza variabile che va da 3,90 mt (inizio) a 2,10 mt (fine), se  
si considera solo la porzione oggetto di pignoramento;*
- *ha una larghezza variabile che va da 3,90 mt (inizio) a circa 5,75 mt  
(fine), se si considera anche la parte ricadente nella particella 1004 di  
proprietà esclusiva dell'esecutato* [REDACTED] *io (v. allegato 1 – grafico di*





*rilievo dello stato di e stralcio seguente fuori scala).*



**3. Stimare il valore dell' ulteriore particella esterna risultata non pignorata.**

*L'estensione superficiale degli spazi esterni pertinenziali costituita dalle particelle non pignorate è pari complessivamente a 1.998 m<sup>2</sup>, così distinta:*

- p.lla 873 = 68 m<sup>2</sup>;*
- p.lla 1012 = 1.058 m<sup>2</sup>;*
- p.lla 1010 = 187 m<sup>2</sup>;*
- p.lla 1004 = 51 m<sup>2</sup>;*
- p.lla 1006 = 38 m<sup>2</sup>;*
- p.lla 1026 (porzione) = 596 m<sup>2</sup>.*

*Lo scrivente, quindi, procedendo alla stima di tale estensione superficiale, tenuto delle sue specifiche qualità intrinseche (natura stessa del bene – orografia, topografia e morfologia, ecc) ed estrinseche (ubicazione,*





*accessibilità e destinazione d'uso), ritiene prudentiale e ragionevole attribuire a tale estensione superficiale, analogamente a quanto già fatto nella perizia depositata il 02/04/2022 e nei successivi chiarimenti depositati il 21/04/2023, il seguente valore attuale di mercato:*

*5 % del valore/mq lordo dell'immobile; pertanto si ha:*

*€ 1.200,00 x 5% = € 60,00/mq; da cui:*

*Sup. = 1.998 m<sup>2</sup>*

*S<sub>/m2</sub> = 60,00 €/m<sup>2</sup>;*

*da cui:*

*V<sub>m</sub> = 1.998 m<sup>2</sup> x 60,00 €/m<sup>2</sup> = € 119.880,00.*

***4. Indicare, all'esito della sottrazione dei valori di stima delle particelle non pignorate, l'incidenza economica sulla stima complessiva del bene scaturente sia dall'inglobamento di particelle non pignorate, sia dalla difficoltà di accesso, sia dalle ulteriori verifiche in ordine agli impianti di servizio compresa la cisterna per la alimentazione della piscina.***

*In merito lo scrivente, tenuto conto:*

*– che il valore di mercato precedentemente calcolato del compendio pignorato in oggetto è pari V<sub>m</sub> = € 495.006,00, e che tale valore tiene già conto delle difficoltà di accesso carrabile all'area interna antistante al fabbricato, per effetto della ridotta larghezza della stradina d'ingresso ricompresa nella particella n. 1015 pignorata;*

*– che gli aspetti riferiti agli impianti di servizio, ivi compresa la cisterna per la alimentazione della piscina, come già riportato nei precedenti chiarimenti del 21/04/2023, non comportano un'incidenza sul valore complessivo del bene pignorato stimato, né in diminuzione né in aumento, in quanto*



*considerati in termini generali nel calcolo di stima già effettuato;*

*considerato:*

- che al valore del bene già calcolato deve essere sottratto quello relativo all'estensione superficiale delle particelle e porzioni di particelle non pignorate facenti parte del compendio immobiliare in oggetto; pertanto si ha:  $V_m = € 495.006,00 - € 1119.880,00 = € 375.126,00$ ;*
- che a tale valore ricalcolato può essere applicato un coefficiente di riduzione, ritenuto congruo nella misura del 15 %, scaturente dall'inglobamento delle particelle non pignorate come precedentemente identificate, che evidentemente incidono in diminuzione sulla stima complessiva del bene pignorato;*

*Tanto ritenuto e considerato, il più probabile valore di mercato del compendio pignorato in oggetto è pari a:*

$$V_m = € 375.126,00 - (15\% \text{ di } € 375.126,00) = € 318.857,00$$

### **3. 3° integrazione alla luce delle richieste dell'ill.mo G.I. formulate con l'ordinanza del 08/03/2024**

Alla luce della richiesta dell'Ill.mo G.I. di rendere chiarimenti alle note scritte depositate dalle parti, espressa con l'ordinanza del 08/03/2024, lo scrivente CTU porge, di seguito, i seguenti chiarimenti:

#### ***1. Note scritte del creditore procedente***

Da un'attenta lettura delle note di trattazione scritta del creditore procedente lo scrivente CTU rappresenta, in questa sede, che in esse non si ravvedono elementi nuovi tali da rendere necessaria una modifica sostanziale degli esiti già precedentemente espressi che, pertanto, in questa sede si confermano.

Si precisa, infatti, che la decurtazione del 15% che ha portato al valore di



partenza di €495.006,00 trovava applicazione esclusivamente in virtù della difficoltà di accesso carrabile all'area interna antistante al fabbricato, non considerando affatto l'inglobamento di tutta l'estensione superficiale degli spazi esterni costituita dalle particelle non pignorate che ha ulteriormente inciso, in diminuzione, sulla stima complessiva del bene pignorato.

## ***2. Note scritte del debitore***

Da un'attenta lettura delle note di trattazione scritta del debitore lo scrivente CTU rappresenta, in questa sede, che in esse non si ravvedono elementi nuovi tali da rendere necessaria una modifica sostanziale degli esiti già precedentemente espressi che, pertanto, in questa sede si confermano.

Si precisa, infatti, che le osservazioni della parte debitrice sono già state oggetto di valutazioni sintetiche da parte dello scrivente CTU, ampiamente ricomprese sia nella perizia estimativa depositata in data 02/04/2022 al paragrafo "*Brevi risposte alle osservazioni di parte*", sia nella 1° Integrazione peritale depositata in data 21/04/2023 e sia nella 2° Integrazione peritale depositata in data 30/05/2023, alla luce dei successivi chiarimenti resi.

In ogni caso, rispetto all'osservazione secondo cui la struttura sarebbe *deprivata delle aree di parcheggio ricadenti in proprietà* [REDACTED]

[REDACTED] *p.lle 873 - 875) che ne consentivano l'esercizio*, si precisa che agli atti del Comune di Monteforte Irpino consegnati allo scrivente non risultano permessi, autorizzazioni e/o quant'altro dai quali risulta tale fattispecie, e si ribadisce che nella planimetria generale del complesso ricettivo allegata sia ai grafici del P.d.C. n° 40/2009 sia a quelli del P.d.C. in Sanatoria n° 29/2012 rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino, l'area di parcheggio



autorizzata è solo quella ubicata direttamente a valle della c.d. piscina per una superficie pari a circa 160,00 mq., mentre allo stato il piazzale adibito all'accoglienza anche carrabile ha un'estensione superficiale di circa 735 mq., di cui 265,00 mq ricadenti nella particella 1015, facente parte dei beni pignorati, e 470,00 mq ricadenti nella p.lla 1026 – porzione, facente parte degli spazi esterni pertinenziali costituiti dalle particelle non pignorate.

E' solo in caso di notare, infine, che le suddette particelle 873 e 875 richiamate nelle note non possiedono, allo stato, alcuna caratteristica di area a parcheggio o simile risultando di fatto, per caratteristiche intrinseche, semplici appezzamenti di terreno, di cui la particella 873 comunque ricompresa tra le particelle non pignorate del compendio, evidentemente a completamento dell'area "a verde" pertinenziale; è stato possibile invece ritenere la particella 875 estranea al compendio immobiliare in oggetto non solo per sua caratteristica intrinseca di terreno "naturale" ma anche per la sua posizione alquanto defilata ad est del compendio, alle spalle di altra struttura con i relativi spazi pertinenziali (p.lla 565 – 872 e 1218).

Alla luce di quanto innanzi si conferma sia l'estensione superficiale di 1998 mq degli spazi esterni pertinenziali costituita dalle particelle non pignorate, così distinta: *p.lla 873 = 68 m<sup>2</sup>; p.lla 1012 = 1.058 m<sup>2</sup>; p.lla 1010 = 187 m<sup>2</sup>; p.lla 1004 = 51 m<sup>2</sup>; p.lla 1006 = 38 m<sup>2</sup>; p.lla 1026 (porzione) = 596 m<sup>2</sup>*, sia il coefficiente di riduzione del 15 % scaturente dall'inglobamento delle particelle non pignorate come precedentemente identificate, che evidentemente incidono, in diminuzione, sulla stima complessiva del bene pignorato.

\*\*\*\*\*



L'occasione è comunque gradita per apportare, in questa sede, una doverosa **revisione del calcolo del valore stimato del compendio**, alla luce di un mero errore materiale di trascrizione che ha evidentemente condizionato, sebbene in maniera modesta e tale da non modificare la sostanza degli esiti già precedentemente espressi, la stima del valore da decurtare degli spazi esterni pertinenziali costituiti dalle particelle non pignorate.

Nello specifico:

**Sup.** spazi esterni pertinenziali costituita dalle particelle non pignorate = **1.998 m<sup>2</sup>**

**V<sub>m</sub>** = 5 % *del valore/mq lordo dell'immobile*; pertanto si ha:

~~€1.200,00~~ **1.020,00** x 5% = ~~€60,00~~ **51,00/mq**; da cui:

*Sup.* = 1.998 m<sup>2</sup>

*S<sub>m2</sub>* = ~~60,00~~ **51,00** €/m<sup>2</sup>;

da cui:

**V<sub>m</sub>** = 1.998 m<sup>2</sup> x ~~60,00~~ **51,00** €/m<sup>2</sup> = ~~€119.880,00~~ **101.898,00**.

Pertanto si ha:

**V<sub>m</sub>** = €495.006,00 - ~~€119.880,00~~ **101.898,00** = ~~€375.126,00~~ **393.108,00**;

Applicando a tale valore un coefficiente di riduzione, ritenuto congruo nella misura del 15%, scaturente dall'inglobamento delle particelle non pignorate che evidentemente incidono in diminuzione sulla stima complessiva del bene pignorato, si ha che **il più probabile valore di mercato del compendio pignorato in oggetto è pari a:**

**V<sub>m</sub>** = € ~~375.126,00~~ **393.108,00** - (15% di ~~€375.126,00~~ **393.108,00**) = ~~€318.857,00~~ **334.141,80**.

**(Euro trecentotrentaquattromilacentotrentuno//80)**. *In blu le doverose precisazioni al fine di determinare il valore corretto del compendio immobiliare in*



*oggetto.*

*Tanto doveva esporre in espletamento dell'incarico conferitogli.*

Si allega, infine, ai presenti chiarimenti, formandone parte integrante e sostanziale:

*Allegato 1 – note di trattazione scritta 08\_03\_2024 del creditore precedente;*

*Allegato 2 – note di trattazione scritta 08\_03\_2024 del debitore.*

Avellino, lì 05/04/2024

il C.T.U.

arch. Fabio Casarella

