



**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**G.E. DOTT.SSA PATRIZIA GRASSO**

**RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO**

**Incaricato nella procedura di esecuzione immobiliare n.144/2024 R.Gen.Es.**

promossa da

“ [REDACTED] ” contro “ [REDACTED] ”



Professionista Incaricato  
**dott. ing. Gianpaolo Aucone**



## INDICE

	Pag.
§ 1. Incarico .....	4
§ 1.1 Prolegomeni alla relazione di stima–crono programma: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima.....	4
§ 2. Accertamenti effettuati.....	4
§ 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita .....	5
§ 3.1 – Gravami.....	7
§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 1: appartamento duplex per civile abitazione in villino in consistenza di 5 vani catastali, superficie commerciale di 137 m <sup>2</sup> con garage a piano seminterrato di 58 m <sup>2</sup> circa più giardino di 360 m <sup>2</sup> . .....	8
§ 4.1 DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 2: appartamento duplex per civile abitazione in villino in consistenza di 5 vani catastali, superficie commerciale di 138 m <sup>2</sup> con garage a piano seminterrato di 58 m <sup>2</sup> circa più giardino di 360 m <sup>2</sup> . .....	12
§ 4.2 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiti.....	16
§ 7. La valorizzazione dei beni e quantificazione dei canoni di locazione _Lotto 1 e Lotto 2 .	18



## **ELENCO ALLEGATI**

Allegato 1: visure catastali, planimetrie catastali.

Allegato 2: Istanza formale di accesso agli atti;

Allegato 3: risposta ufficiale del Comune di Montoro all'istanza formale di accesso;

Allegato 4: scheda sintetica lotto 1;

Allegato 5: scheda sintetica lotto 1 oscurata dei dati sensibili;

Allegato 6: scheda sintetica lotto 2;

Allegato 7: scheda sintetica lotto 1 oscurata dei dati sensibili;

Allegato 8: relazione di stima oscurata;



## § 1. Incarico

Il sottoscritto **dott.ing. Gianpaolo Aucone**, iscritto all'Ordine degli **Ingegneri** della **Provincia di Avellino** al n. **1748, sez.A**, con ordinanza dell'**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione** veniva incaricato quale **Esperto** nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e alla data del **20/01/2025** accettava e prestava il giuramento di rito, ricevendo l'incarico il cui contenuto si rimanda agli allegati alla presente.

### § 1.1 Prolegomeni alla relazione di stima–crono programma: dalla nomina dell'Esperto, Sopralluoghi e deposito della relazione di stima

Ancor prima di procedere alla parte descrittiva della consulenza tecnica d'ufficio, si ritiene utile all'uopo riepilogare per punti gli eventi degli ultimi **9 mesi** circa dalla data di conferimento dell'incarico fino all'attualità.

- In data **20/01/2025** il sottoscritto veniva nominato quale **Esperto** nella procedura esecutiva *de qua*.
- In date 7, 10 e 18 febbraio c.a. in compresenza del **Custode Giudiziario** nominato, **avv. Anita LOMBARDI**, nominata con provvedimento **del G.E. del 20/01/2025**, venivano espletati i sopralluoghi **per la presa visione e valutazione dei beni staggiti** dell'esecutata;
- Rilevata la presenza di occupanti *sine titulo* in un preciso bene pignorato, [*per l'esattezza l'immobile allibrato in CF, comune di Montoro in via Fraccopaldo snc, al foglio 14, particella 866 subaltermi 1 – 2 – 3*] in data 12/03/2025 depositava nel fascicolo telematico il parere inerente all'indennità di occupazione dei beni su indicati.
- In data **07/04/2025**, ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, depositava telematicamente la dovuta **ISTANZA FORMALI DI ACCESSO AGLI ATTI**, ], *ai sensi dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990 n.241 e dell'art. 328 c.p.*, [*protocollata in pari data col numero di protocollo 9153*], presso gli Uffici Tecnici del Comune di **Montoro (AV)** al fine di ottenere tutta la documentazione inerente sia alla **destinazione urbanistica** dei beni staggiti che ai **titoli abilitativi edilizi** susseguitisi nel tempo, al pari di quanto indicato ai punti **1.b** e **2.F- G- H- I- J- K- L** del verbale di giuramento conferimento di incarico dell'Esperto. A riguardo, per mera trasparenza del proprio operato, è d'uopo precisare che l'attività di reperimento di atti ufficiali, [*titoli abilitativi edilizi ed allegati grafici a corredo*], presso i predetti uffici tecnici è stata **più complessa del previsto**, ciò, a causa della digitalizzazione e movimentazione degli archivi comunali in apposite sedi, cosa che ha determinato di fatto la difficoltà su esposta; anzi, la pratica è stata **tecnicamente non evasa**, come verrà esplicito nell'apposita sezione della presente relazione di stima.
- In data **21/08/2025** depositava telematicamente tramite p.s.t. presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il cosiddetto *modulo per il controllo sulla prima documentazione*, verificando, preliminarmente, la completezza di tutta la documentazione depositata dal procuratore legale del creditore procedente.

## § 2. Accertamenti effettuati

Le operazioni peritali condotte ad oggi sono state effettuate al fine di **individuare correttamente i beni staggiti e verificare la corrispondenza dello stato di fatto dei luoghi con le risultanze di cui all'atto di pignoramento immobiliare**. Come anticipato, grazie al complesso delle operazioni peritali suddette, il sottoscritto ha preso visione completa dei beni *stimandi*, eseguendone il rilievo fotografico; ciò, al fine di poterne documentare lo stato di fatto inteso come manutentivo e conservativo; ha altresì proceduto con ulteriori ispezioni



e consultazioni on line presso l’Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché più visite presso i richiamati uffici Tecnici onde espletare agli accertamenti necessari al fine di poter verificare la **legittimità** ovvero la **conformità dei beni oggetto di stima ai provvedimenti di natura amministrativa intesi quali titoli abilitativi edilizi**, inoltrando, come da allegati, istanza formale di accesso agli atti per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di tutta la documentazione suppletiva e necessaria, come indicato ai punti **1.b** et **2.F- G- H- I- J- K- L** del verbale di giuramento, documentazione ritenuta necessaria e utile al fine di fornire un quadro sintetico completo ed esaustivo .

### § 3. Descrizione dei beni oggetto di stima: identificazione dei lotti di vendita

I beni *stimandi* di cui all’atto di pignoramento immobiliare ad istanza del creditore procedente, “**[REDACTED]**” contro “**[REDACTED]**” consistono in:

1. “...Appartamento di tipo civile al piano T-1; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al fol. 14, p.la 866 sub 2,....”;
2. “....autorimessa o rimessa della consistenza di circa mq.58, al piani S1; riportato nel Catasto Fabbricati [ stesso Comune]...., al fol. 14, p.la 866 sub 3....”;
3. “...Appartamento di tipo civile al piano T-1; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al fol. 14, p.la 866 sub 5,....”;
4. “....autorimessa o rimessa della consistenza di circa mq.58, al piani S1; riportato nel Catasto Fabbricati [ stesso Comune]...., al fol. 14, p.la 866 sub 6....”;
5. “... ente comune non censibile riportato nel Catasto Fabbricati, del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al fol. 14, p.la 866 sub 1....”;
6. “... ente comune non censibile riportato nel Catasto Fabbricati, del Comune di Montoro, sezione Montoro Superiore, al fol. 14, p.la 866 sub 4....”;

Per come strutturati, i beni da valorizzare, nelle ipotesi di indipendenza architettonica, funzionale e censuaria, ovverosia nello stato di fatto e di diritto, sono stati accorpati in due distinti lotti, ossia:

- A) **Lotto 1:** Cespiti in Montoro (AV), in via Fraccopaldo snc [ ex via Rispettina snc], allibrato in CF al foglio 14, particella 866 subalterni 1 – 2 – 3 : appartamento duplex per civile abitazione in villino con garage a piano seminterrato più giardino:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
14	866	1	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1-T					R.Euro:	Bene comune non censibile
14	866	2	VIA RISPETTINA n. SNC Piano T-1		A02	01	5 vani	R.Euro:284,05	
14	866	3	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1		C06	01	58 m <sup>2</sup>	R.Euro:92,86	



B) **Lotto 2:** Cespiti in Montoro (AV), in via Fraccopaldo snc [ ex via Rispettina snc], allibrato in CF al foglio 14, particella 866 subalterni 4 – 5 – 6: appartamento duplex per civile abitazione in villino con garage a piano seminterrato più giardino:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
14	866	4	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1-T					R.Euro:	Bene comune non censibile
14	866	5	VIA RISPETTINA n. SNC Piano T-1		A02	01	5 vani	R.Euro:284,05	
14	866	6	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1		C06	01	58 m <sup>2</sup>	R.Euro:92,86	



### § 3.1 – Gravami

A seguire si riporta utilmente l'elenco delle formalità, in forza delle ispezioni ordinarie ipocatastali telematiche effettuate dallo scrivente. Per tutti i beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità, ivi incluse le pregiudizievoli:

Ispezione Numero: T 46085 del: 10/02/2025 Note individuate: 6  
Annotamenti in calce individuati: 2 - Comune di: MONTORO(AV) e comuni collegati  
Catasto:F Foglio: 14 Particella: 866 Subalterno: 2-3-5-6

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

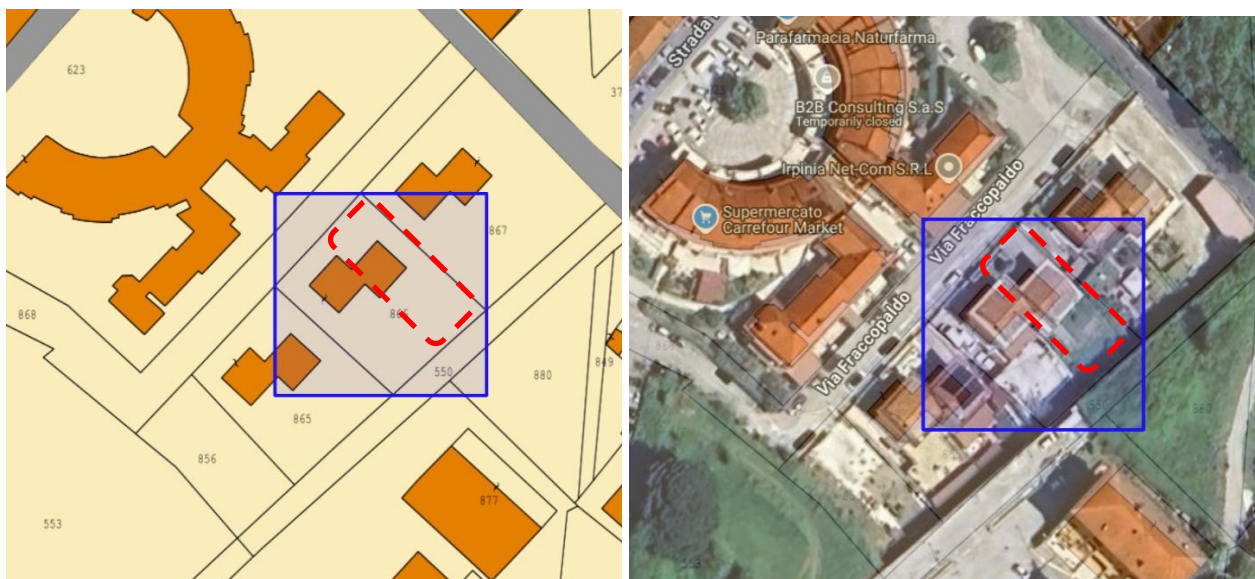
1	ANNOTAZIONE del 25/09/2008 - Registro Particolare 1755 Registro Generale 22563 Pubblico ufficiale LOTTINI MASSIMO Repertorio 23132/8139 del 03/07/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2682 del 2006
2	ISCRIZIONE del 01/06/2017 - Registro Particolare 707 Registro Generale 8598 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1370 del 20/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 83 del 22/01/2018 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	TRASCRIZIONE del 21/06/2017 - Registro Particolare 8146 Registro Generale 9679 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1819/2017 del 18/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 733 del 10/05/2019 (CANCELLAZIONE)
4	ISCRIZIONE del 18/10/2021 - Registro Particolare 1171 Registro Generale 17309 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 1708 del 16/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Iscrizione n. 124 del 11/02/2022
5	ISCRIZIONE del 11/02/2022 - Registro Particolare 124 Registro Generale 2218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3868 del 20/01/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1171 del 2021
6	TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 18372 Registro Generale 21668 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE TORRE ANNUNZIATA Repertorio 5713 del 26/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



**§ 4. DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 1: appartamento duplex per civile abitazione in villino in consistenza di 5 vani catastali, superficie commerciale di 137 m<sup>2</sup> con garage a piano seminterrato di 58 m<sup>2</sup> circa più giardino di 360 m<sup>2</sup>.**

I beni *stimandi* di proprietà per pieni diritti in capo al debitore esecutato accorpato nel **lotto 1** sono ubicati nel comune di Montoro, alla via Fraccopaldo snc, censiti in **C.F. foglio 14 particella 866 subalterni 1 – 2 – 3** e su **suolo in C.T. stesso foglio e mappale**, come da estratto di mappa a seguire e consistono in:

- **Appartamento duplex in villino in consistenza di 5 vani catastali, della superficie commerciale di 137 m<sup>2</sup> con garage a piano seminterrato di 58 mq circa più giardino di 360 m<sup>2</sup>.**



Il lotto in esame, ubicato in località “Rispettina” del comune di Montoro, è da un punto di vista censuario ed urbanistico ubicata in fascia cosiddetta **Semicentrale corrispondente alla porzione urbana racchiusa tra** le località di “Aterrana”, “Chiusa di Sopra” e “Rispettina”, con codice di zona C2 e microzona catastale n.0; l'appetibilità commerciale risulta essere **discreta**, trattandosi di agglomerati urbani di recente realizzazione nati in ottica espansionistica post terremoto ma che oggi risentono fortemente degli effetti di contrazione del mercato immobiliare.

Il fabbricato per civile abitazione, villino a schiera duplex, che accoglie l'immobile da valorizzare, è di due piani fuoriterra ed uno seminterrato ed è realizzato con struttura portante a telaio in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento, finitura esterna con intonaco classico e colori tempera tenui tra il rosa e il grigio calcestruzzo, tetto a falde [ispezionabile a mezzo scala alla marinara - vedasi fotogramma 7] con finitura in coppi; la costruzione è di inizio del primo decennio del 2000 e all'esterno versa in uno stato conservativo e manutentivo nel complesso discreto, con specifico riferimento ad intonaci e pitture esterne; non risultano visibili fenomeni di degradazione della matrice di calcestruzzo con espulsione del copriferro; si segnala per il solo piano seminterrato un lieve ammaloramento di intonaci e pitture fino alla quota di un metro dal piano di calpestio [vedasi fotogrammi da 10 a 14]; la qual cosa è imputabile a fenomeni risalita d'umidità per capillarità dal piano fondale; nei due fotogrammi a seguire i prospetti principali dell'abitazione lungo la direttrice sud-est nord-ovest.





Foto : prospetto principale fronte strada [ nord-ovest]



Foto: prospetto posteriore lato giardino [ sud est]

Come accennato l'immobile oggetto di perizia è della superficie commerciale di **137 metri quadri** e si compone a piano terra di **ingresso in disimpegno con soggiorno e cucina abitabile con porta finestra d'accesso diretto al giardino** più un **bagno di servizio**; nei pressi del predetto disimpegno è posizionata anche la **scala d'accesso sia al piano primo, dove trovano distribuzione un disimpegno tre camere da letto, di cui una matrimoniale, sia al piano seminterrato con destinazione garage della superficie di 58 metri quadri.** L'immobile presenta come dotazione di pregio, superficie ornamentale, un **giardino attrezzato della superficie di 360 metri quadri circa, per la maggior porzione destinato a verde [prato e piante]** e per la minor consistenza rifinito con **betonelle in calcestruzzo utilizzate sia per percorsi pedonali che come finitura della rampa d'accesso al piano garage;** utilmente, a pagina 11, la **planimetria catastale con l'indicazione dei fotogrammi.**



Foto 1: ingresso in disimpegno



Foto 2: soggiorno

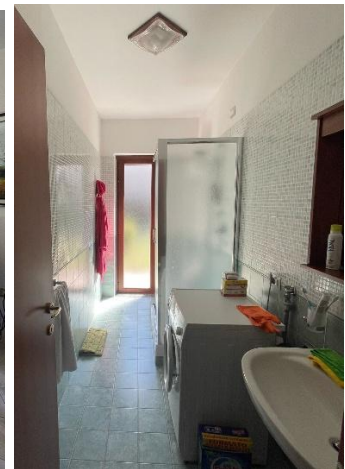


Foto3: bagno di servizio





Foto 4: camera da letto

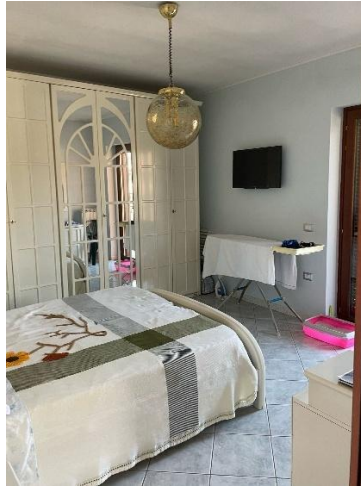


Foto 5: camera da letto matrimoniale



Foto 6: bagno



Foto 7: scala d'accesso al tetto



Foto 8: tetto



Foto 9: tetto



Foto 10: garage

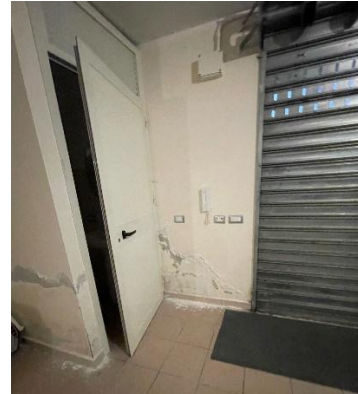


Foto 11: garage



Foto 12: garage



Foto 13: esterna- rampa d'accesso



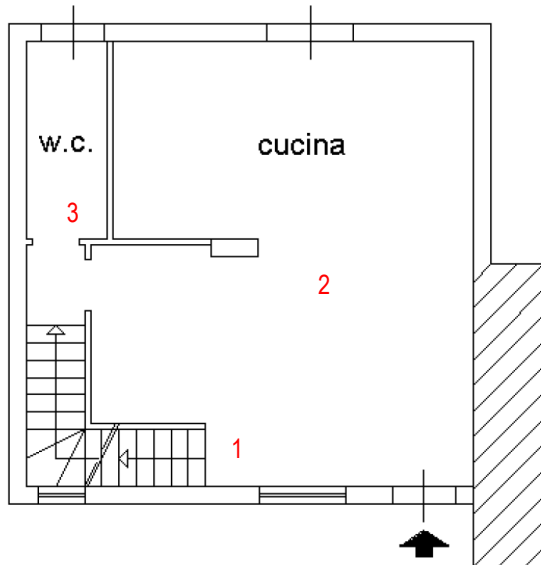
Foto 13: esterna-giardino [sud-est]



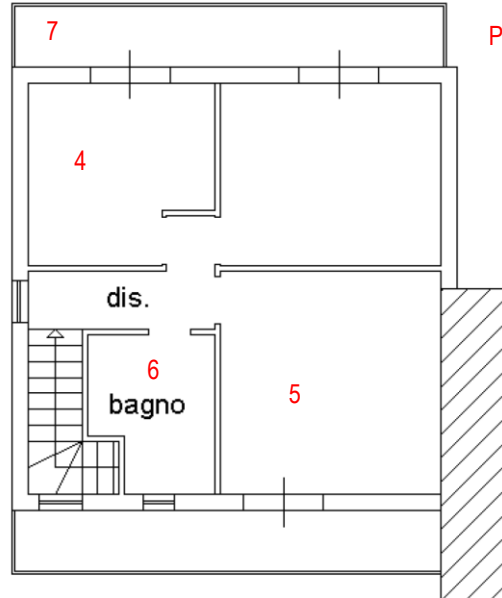
Foto 14: esterna giardino [nord -ovest]



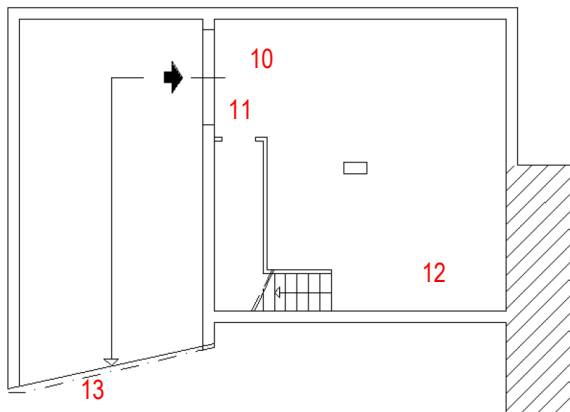
Piano Terra



Piano Primo



Piano Seminterrato



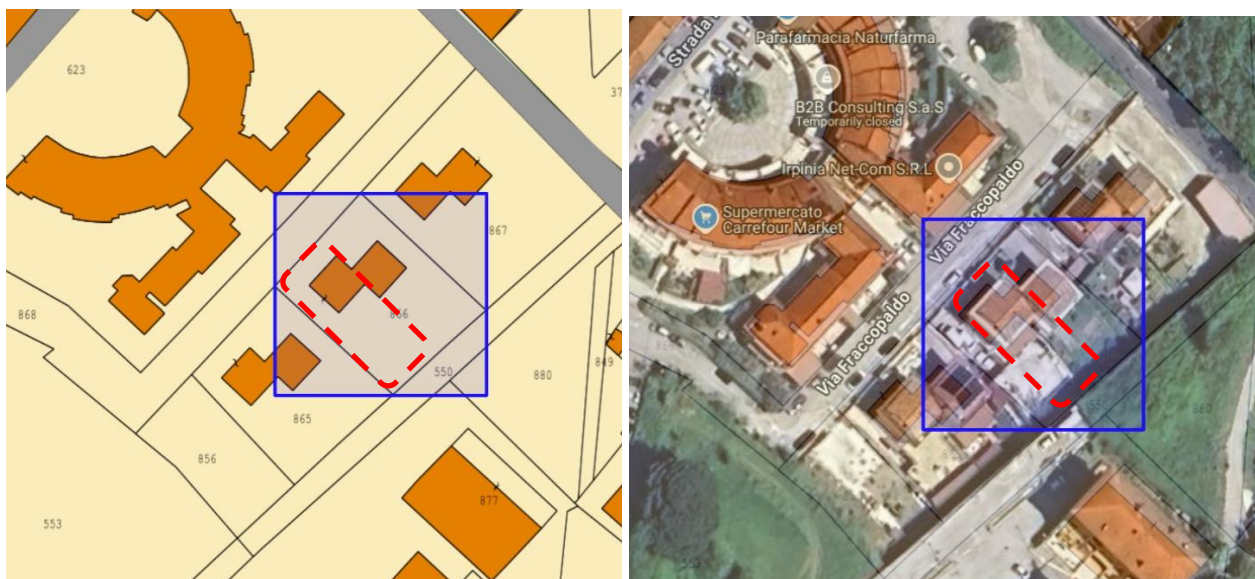
Parimenti allo stato manutentivo e conservativo esterno, l'abitazione, come potrà notarsi dai fotogrammi a corredo, è ben rifinita, luminosa e spaziosa ed è munita di tutte le dotazioni impiantistiche minime, ovvero impianto elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento; non vi sono innovazioni tecnologiche inerenti a sistemi di climatizzazione d'ultima generazione [tipo pompe di calore] né ad impiego di fonti rinnovabili d'energia [fotovoltaico]. L'appartamento ha mantenuto lo stato originario, nel senso che materiali da costruzione, ivi incluse tutte le rifiniture interne sono coeve col fabbricato, ovvero con gli anni '2000; si precisa che l'immobile è **oggetto di occupazione sine titolo**. **La planimetria catastale è perfettamente conforme allo stato di fatto; la conformità edilizia ai titoli abilitativi edilizi rilasciati non è riscontrabile né asseverabile per quanto andrà specificatamente a dirsi nell'apposita sezione dedicata della presente relazione.**



**§ 4.1 DESCRIZIONE DEI BENI: Lotto 2: appartamento duplex per civile abitazione in villino in consistenza di 5 vani catastali, superficie commerciale di 138 m<sup>2</sup> con garage a piano seminterrato di 58 m<sup>2</sup> circa più giardino di 360 m<sup>2</sup>.**

I beni *stimandi* di proprietà per pieni diritti in capo al debitore esecutato accorpatis nel **lotto 1** sono ubicati nel comune di Montoro, alla via Fraccopaldo snc, censiti in **C.F. foglio 14 particella 866 subalterni 4 – 5 – 6 e su suolo in C.T. stesso foglio e mappale**, come da estratto di mappa a seguire e consistono in:

- **Appartamento duplex in villino in consistenza di 5 vani catastali, della superficie commerciale di 138 m<sup>2</sup> con garage a piano seminterrato di 58 m<sup>2</sup> circa più giardino di 360 m<sup>2</sup>.**



Il lotto in esame, ubicato in località “Rispettina” del Comune di Montoro, è da un punto di vista censuario ed urbanistico ubicata in fascia cosiddetta **Semicentrale corrispondente alla porzione urbana racchiusa tra** le località di “Aterrana”, “Chiusa di Sopra” e “Rispettina”, con codice di zona C2 e microzona catastale n.0; l'appetibilità commerciale risulta essere **discreta**, trattandosi di agglomerati urbani di recente realizzazione nati in ottica espansionistica post terremoto ma che oggi risentono fortemente degli effetti di contrazione del mercato immobiliare.

Il fabbricato per civile abitazione, villino a schiera duplex, che accoglie l'immobile da valorizzare, è di due piani fuoriterra ed uno seminterrato ed è realizzato con struttura portante a telaio in conglomerato cementizio armato, orizzontamenti in latero cemento, finitura esterna con intonaco classico e colori tempera tenui tra il rosa e il grigio calcestruzzo, tetto a falde con finitura in coppi; la costruzione è di inizio del primo decennio del 2000 e all'esterno versa in uno stato conservativo e manutentivo nel complesso discreto, con specifico riferimento ad intonaci e pitture esterne; non risultano visibili fenomeni di degradazione della matrice di calcestruzzo con espulsione del copriferro; si segnala per il solo piano seminterrato un lieve ammaloramento di intonaci e pitture fino alla quota di un metro dal piano di calpestio; la qual cosa è imputabile a fenomeni risalita d'umidità per capillarità dal piano fondale; nei due fotogrammi a seguire i prospetti principali dell'abitazione lungo la direttrice sud-est nord-ovest.





Foto : prospetto principale fronte strada [ nord-ovest]



Foto: prospetto posteriore lato giardino [ sud est]

Come accennato l'immobile oggetto di perizia è della superficie commerciale di **138 metri quadri** e si compone a piano terra di **ingresso in disimpegno con soggiorno e cucina abitabile** più un **bagno di servizio**; si ravvisa e precisa che dalla porta finestra della cucina ubicata sul prospetto sud est s'accede ad un volume edificato avente la funzione di veranda, più che presumibilmente realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio, della superficie di circa 18 metri quadri, superficie che, atteso il presunto stato di illegittimità del manufatto, non verrà conteggiata in termini di superficie commerciale totale a riguardo della valorizzazione del bene. Così come per i beni di cui al lotto 1, nei pressi del disimpegno d'ingresso è posizionata la scala d'accesso sia al piano primo, dove trovano distribuzione un disimpegno tre camere da letto, di cui una matrimoniale, sia al piano seminterrato con destinazione garage della superficie commerciale di 58 metri quadri. L'immobile presenta come dotazione di pregio, una superficie ornamentale di 360 metri quadri circa, per la quasi totalità pavimentata [trattasi nello specifico di pavimentazione carrabile con in calcestruzzo stampato]; utilmente, a pagina 15, la planimetria catastale con l'indicazione dei fotogrammi.



Foto 1: ingresso in disimpegno con soggiorno

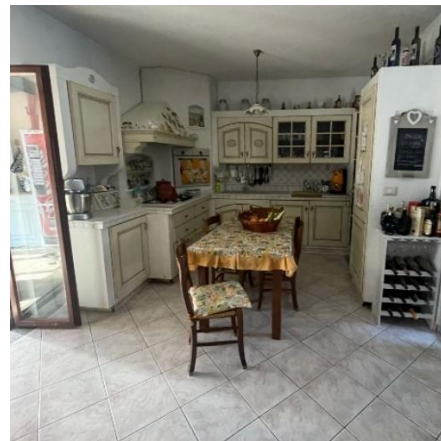


Foto 2: cucina



Foto3: veranda [abusiva]





Foto 4: scala



Foto 5: bagno



Foto 6: letto



Foto 7: letto matrimoniale



Foto 8: letto



Foto 9: bagno



Foto 10: garage



Foto 11: garage

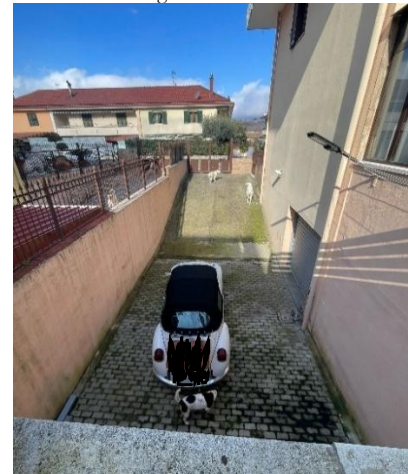
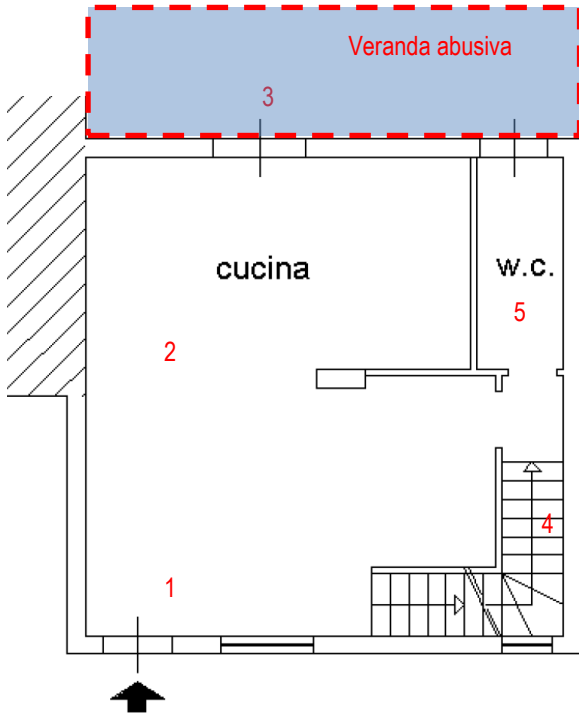


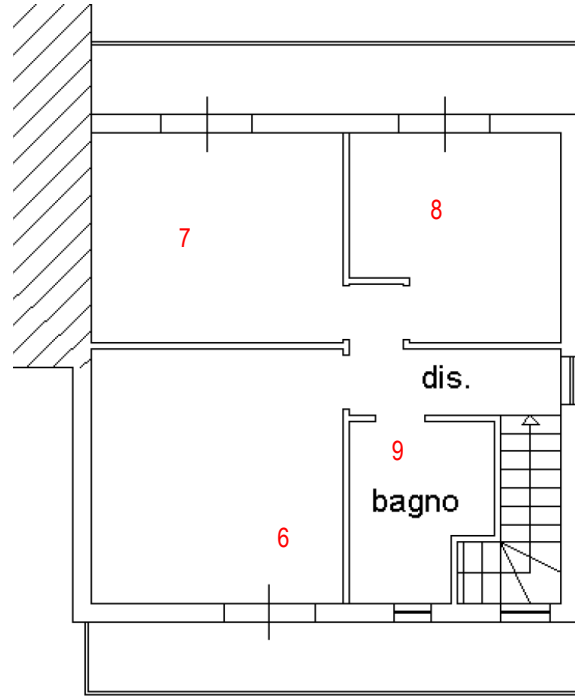
Foto 12: rampa d'accesso garage



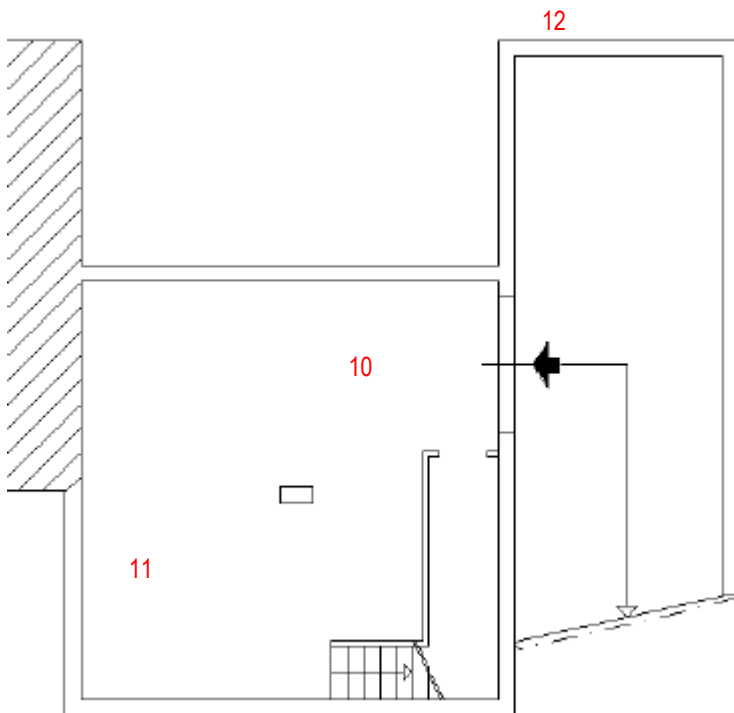
Piano Terra



Piano Primo



Piano Seminterrato



Parimenti allo stato manutentivo e conservativo esterno, l'abitazione, come potrà notarsi dai fotogrammi a corredo, è ben rifinita, luminosa e spaziosa ed è munita di tutte le dotazioni impiantistiche minime, ovvero impianto elettrico, idrico, sanitario, riscaldamento; non vi sono innovazioni tecnologiche inerenti a sistemi di climatizzazione d'ultima generazione [tipo pompe di calore] né a fonti rinnovabili d'energia [fotovoltaico]. Al netto della veranda a piano



terra, l'appartamento ha mantenuto lo stato originario, nel senso che materiali da costruzione, ivi incluse tutte le rifiniture interne sono coeve col fabbricato, ovvero con gli anni '2000; si precisa che l'immobile è **oggetto di occupazione giusto contratto di locazione. La planimetria catastale, al netto del riscontrato problema inerente all'illegittimità dei volumi della veranda, è perfettamente conforme allo stato di fatto; la conformità edilizia ai titoli abilitativi edilizi rilasciati non è riscontrabile né asseverabile per quanto andrà specificatamente a dirsi nell'apposita sezione dedicata della presente relazione.**

#### **§ 4.2 Regolarità urbanistica ed edilizia dei beni staggiati.**

Dal punto di vista urbanistico, va detto sin da subito che lo strumento urbanistico, P.U.C. del Comune di Montoro, proposto con Deliberazione Giunta Comunale N. 213 del 29/12/2017, è all'attualità **privo di efficacia normativa**, essendo scaduto lo scorso 30 giugno c.a. il termine ultimo per l'**approvazione del Piano**. Non risultano all'attualità ulteriori notizie ufficiali in merito.

Ora, il P.U.C., previsto dalla Legge Regionale 16/2004, è lo strumento fondamentale per la pianificazione del territorio. Se non approvato nei tempi e senza proroghe, la Regione di norma interviene con la nomina di un Commissario esterno, con costi a carico dell'ente, ergo dei cittadini. V'è da dire che allorquando un Piano Urbanistico Comunale risulta non approvato, le implicazioni sono esiziali, proprio perché lo strumento urbanistico non è stato formalmente validato e reso operativo dalle autorità competenti, impedendone l'applicazione e l'efficacia normativa. Ergo, la mancata approvazione determina, *ipso iure*, inefficacia e non applicabilità dello strumento in parola, paralizzando di fatto l'intera attività edilizia privata e pubblica e non solo.

A giudizio tecnico dello scrivente, le cause di quanto sono ragionevolmente dovute alla creazione dello stesso comune di Montoro, istituito nel dicembre 2013 dalla fusione dei comuni di Montoro Inferiore e Montoro Superiore; trattasi di un comune caratterizzato da un'estensione considerevole, circa 41 km<sup>2</sup>, con una densità abitativa sostanzialmente contenuta, [*ovverosia bassa, con meno di 500 ab/km<sup>2</sup>*], concentrata tra i due capoluoghi originari, più diverse frazioni isolate. Tale banale ma dirimente considerazione palesa un territorio comunale che, creato *ad hoc*, risulta all'attualità e a più di un decennio dalla propria istituzione, difficilmente governabile, gestibile ed organizzabile esattamente per una propria condizione geografica "frazionata", disciolta e disomogenea. Non è un caso, proprio a riguardo dell'attività burocratica edilizia della Pubblica Amministrazione che la ricerca di atti formali, quali titoli abilitativi edilizi e permessi in genere, risulti, così come è stato, **praticamente impossibile**; reperire documentazione ufficiale, ovvero concessioni edilizie *et similia* nonché elaborati grafici a corredo, necessari da richiamare ed indicare [*poiché abilitanti*] per qualsiasi pratica futura, è **materialmente un vano tentativo**, un'utopia, **perché non esiste di fatto un archivio attuale gestito e gestibile con criterio, razionalità, organizzazione ed efficienza.**

Di suo, poi, la **Pubblica Amministrazione è abituata ad utilizzare la giustificazione dell'impossibilità di reperire documentazione per evadere una qualsiasi pratica di reperimento atti abilitanti.**

Di fatti, si ripete, così come è stato, la richiamata istanza di accesso agli atti effettuata dallo scrivente in data 8 aprile 2025, con protocollo 9153, è stata formalmente "evasa" [*eufemismo*] dal Comune, tra l'altro fuori termine, in data 14 maggio c.a., specificando semplicemente che: ".....relativamente alla richiesta dalla S.V. formulata, in particolare con riferimento alla Concessione n.1208/2002 e PdC n. 641/2006 rilasciati dal Comune di Montoro Superiore (AV), *che non è*



*possibile rinvenire i documenti in originale, ad ogni modo da verifiche fatte sui registri cartacei, la Concessione n. 1208/2002 risulta esistente, in riferimento al PdC n.641/2006 non è possibile effettuare riscontro in quanto il N. e la data indicati non corrispondono ad alcune istanze edilizie. ....". A conti fatti l'istanza è stata inutile ed è nella sostanza non evasa.*

COMUNE DI MONTORO	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0012572/2025 del 14/05/2025	
Firmatario: MASSIMO IZZO	



## COMUNE DI MONTORO

### PROVINCIA DI AVELLINO

UFFICIO TECNICO  
Settore Urbanistica -Ambiente

C.F. e partita IVA 02790550640  
Piazza Michele Pironti, 2 – 83025 Località PIANO  
Piazza Municipio – 83025 Località TORCHIATI  
Tel. 0825/502021 – fax 0825/503770

Montoro, li 14/05/2025

All'Ing. Aucone Gianpaolo  
PEC: gianpaolo.aucone@ingpec.eu

**OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti. Riscontro nota prot. 9153 del 08/04/2025**

Gent.mo Ing.,  
in riferimento all'oggetto, la presente al fine di rappresentarLe quanto segue;  
Premesso che:

- l'ex comune di Montoro Superiore (AV) non è dotato di un archivio digitale dal quale è possibile rinvenire agevolmente le istanze richieste;
- l'ufficio interpellato ha eseguito tutte le ricerche del caso, sia presso l'archivio cartaceo, sia presso i registri di conservazione;

Per tutto quanto in premessa lo scrivente responsabile comunica che relativamente alla richiesta dalla S.V. formulata, in particolare con riferimento alla Concessione n.1208/2002 e PdC n. 641/2006 rilasciati dal Comune di Montoro Superiore (AV), che non è possibile rinvenire i documenti in originale, ad ogni modo da verifiche fatte sui registri cartacei, la Concessione n. 1208/2002 risulta esistente, in riferimento al PdC n.641/2006 non è possibile effettuare riscontro in quanto il N. e la data indicati non corrispondono ad alcune istanze edilizie.

Lo scrivente ufficio rimane a disposizione nel caso in cui venissero forniti ulteriori elementi.

V'è da dire che gli estremi delle concessioni indicati nell'istanza sono stati forniti informalmente dal debitore esecutato ed indicati dallo scrivente nella richiamata istanza; differentemente l'U.T.C. del Comune di Montoro, cosa già verificatasi in ambito giudiziale in analoghe procedure curate dallo scrivente, avrebbe risposto che in assenza degli estremi delle concessioni, la ricerca sarebbe stata impossibile.

Ovviamente la qual cosa appare obiettivamente atipica, inusuale ed soprattutto elusiva; è vero che la fusione dei comuni di Montoro Superiore ed Inferiore da poco più di un decennio, ha prodotto sul tessuto locale effetti



economici solo in parte positivi ma, per la maggior quota, sostanzialmente negativi; di fatti è un Comune che all'attualità non ha risolto i problemi di dislocazione e delocalizzazione delle sedi istituzionali, ubicate in più immobili distanti anche nell'ordine di una decina di chilometri e che la qual cosa, soprattutto in termini di archivi, ha generato di fatto, soprattutto per quanto concerne le pratiche a carattere edilizio pregresse alla fusione, una "baraonda" di fascicoli che sovente risultano **non reperibili**: a fronte di quanto è banalmente più "comodo" [a fronte di un'istanza] asseverare di " ...**non aver rinvenuto alcunché**..."

Ragionevolmente, tuttavia, non v'è dubbio che l'intero fabbricato sia legittimo, trattandosi nel caso di specie di un fabbricato realizzato da quasi vent'anni su cui, [almeno dal 2001 anno di entrata in vigore del T.U. sull'edilizia, D.P.R. n.380/01] non sia stato effettuato accertamento di conformità alcuno, [valevole ai sensi e per gli effetti degli artt. 36 et 37].

A ragion veduta, in assenza di ulteriori dati reperibili, **gli estremi della predette concessioni** verranno considerati come atti ufficiali, legittimanti l'immobile staggito, valevoli anche ai fini della pubblicità immobiliare, fermo restando quanto già esplicitato a riguardo dei dubbi di legittimità della veranda a piano terra rinvenuta nel solo lotto 2. Ovviamente, in assenza di elaborati grafici a corredo dei richiamati titoli, nulla di ulteriore e certo può dirsi in merito. Si riportano gli estremi dei titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n.1208 del 13/11/2002;
- Permesso di costruire n.62 del 16 dicembre 2005;
- Trasferimento di permesso di costruire n°641 del 11/01/2006;
- Denuncia Inizio Attività del 11/08/2006;

#### **§ 7. La valorizzazione dei beni e quantificazione dei canoni di locazione Lotto 1 e Lotto 2**

Per tutto quanto premesso ed analizzato nei paragrafi precedenti si precisa che la valorizzazione dei cespiti è stata condotta, nelle condizioni di ordinarietà dei beni staggiti, a valore di mercato, ovvero nello stato di fatto e di diritto dei beni, partendo dai valori di riferimento suggeriti dall'Osservatorio e disponibili on-line.

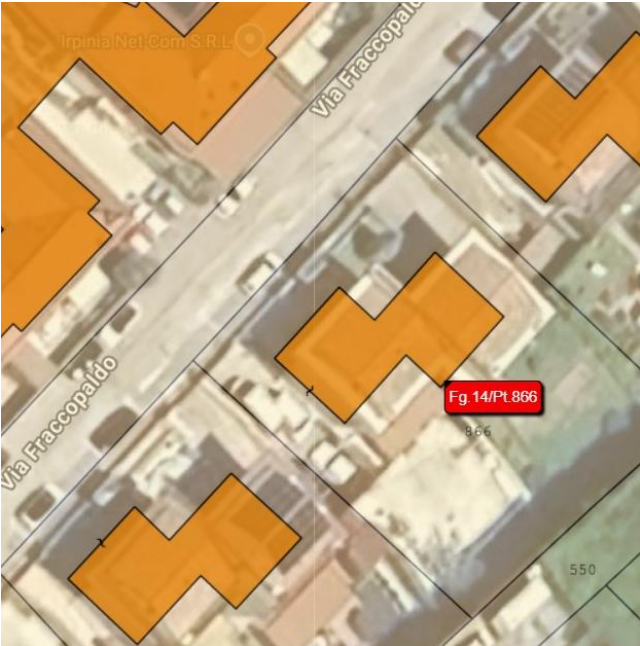
Si precisa ancora che, per mero scopo chiarificatore, il "market value", che il sottoscritto sottolinea essere appropriato e da teoria, viene chiarito e descritto sia nel suo percorso di formazione, vale a dire a mezzo di una attenta analisi di tutti i parametri economici che concorrono alla formazione del valore di riferimento di un bene fittizio, analogo per consistenza e destinazione al bene oggetto di stima, che nella sua determinazione, a mezzo di una sintesi ultima per comparazione tra il bene fittizio e il bene esistente; ciò, ovviamente, è l'iter e il mezzo che consente a chi stima di andare a colpire il più probabile valore di mercato.

Conseguenzialmente, il criterio di valutazione adottato e scelto dal sottoscritto dipende fortemente sia dal valore che l'immobile avrebbe in libero mercato e libera concorrenza, che dalla sua destinazione urbanistica e d'uso, più la stima e la valutazione di una serie di parametri estrinseci ed intrinseci, riguardanti il bene oggetto di stima, che ne vanno a diminuire o incrementare il valore rispetto alla media dei valori di stima di beni analoghi per consistenza e destinazione.

Si precisa in ultimo che **i singoli valori colpiti includono il costo di ripristino, ristrutturazione, riattazione e ultimazione della costruzione, della riparazione e/o sostituzione degli impianti**, e di tutti **quei costi**, che non verranno riportati per eccessiva ridondanza del discorso, costi che il possibile e futuro acquirente dell'immobile



dovrebbe sostenere per rendere abitabile e utilizzabile la costruzione e/o il fondo e/o altri beni analoghi. A seguire i valori unitari forniti dall'Osservatorio, dati inerenti al secondo semestre 2024.



Immobile		Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Catasto					
OMI					
Comune					
Sezione censuaria					
Posizione					
Street view					
Icona					
Condividi					
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	720	880		
Abitazioni civili	Ottimo	880	1.100		
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	700		
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	700	840		
Box	Normale	510	750		
Laboratori	Normale	590	710		
Laboratori	Ottimo	710	820		
Magazzini	Normale	520	620		
Magazzini	Ottimo	620	720		
Negozi	Normale	690	1.150		
Negozi	Ottimo	1.150	1.300		
Uffici	Normale	660	860		
Uffici	Ottimo	860	1.050		
Ville e villini	Normale	760	980		
Ville e villini	Ottimo	980	1.100		

Atteso lo stato conservativo e manutentivo dei beni, più ulteriori aspetti già esplicitati nell'apposita sezione descrittiva il giudizio di stima dei beni staggiti tende alle condizioni di normalità ed ordinarietà, specificatamente alle condizioni minime, assolutamente **in linea con i valori forniti dall'Osservatorio**.

**Risultato interrogazione:** Anno 2024 - Semestre 2 **Provincia:** AVELLINO **Comune:** MONTORO

**Fascia/zona:** Semicentrale/VIA SAN FRANCESCO - VIA MADONNA DELLE GRAZIE

**Codice di zona:** C2 **Microzona catastale n.:** 0 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	720	880	L	2,7	3,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	880	1100	L	3,3	4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	700	840	L	2,7	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	700	L	2,2	2,8	L
Box	NORMALE	510	750	L	2	2,9	L



Destinazione: Residenziale Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Ottimo	980	1100	L	3,5	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	760	980	L	2,8	3,5	L

A riguardo delle valorizzazione dei cespiti i valori unitari saranno pertanto di:

- 760,00€/m<sup>2</sup> [per superficie commerciale] per quanto riguarda i volumi destinati ad abitazione;
- 510,00€/m<sup>2</sup> [per superficie commerciale] per quanto riguarda i volumi destinati a garage:

Parimenti per quanto concerne la locazione i valori unitari mensili saranno di

- 2,80€/m<sup>2</sup>·mese [ per superficie commerciale];

Nelle due tabelle a seguire il quadro sinottico delle consistenze, dei valori unitari e dei canoni; relativamente al solo lotto 2, ove s'è riscontrata la presenza di un abuso, [*veranda*] s'è provveduto ad inserire in decurtazione il costo dello stato di ripristino, essendo l'abuso in parola, a proprio giudizio tecnico, **non sanabile**.

Si precisa in ultimo che la superficie commerciale dei beni è stata computata in ragione delle regole tecniche fornite dall'Agenzia delle Entrate e da Tecnoborsa.

Lotto 1 : piena proprietà												
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Commerciale	€/mq x mese	Valore locazione	€/mq	valore
14	866	1	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1-T		Bene comune non Censibile		360	22,65	2,80 €	63,42 €	760,00 €	17.214,00 €
14	866	2	VIA RISPETTINA n. SNC Piano T-1		A02	1	137	137	2,80 €	383,60 €	760,00 €	104.120,00 €
14	866	3	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1		C06	1	58	34,8	2,80 €	97,44 €	510,00 €	17.748,00 €
Totale										544,46 €		139.082,00 €

Totale Valore Lotto 1 [in cifra tonda]: 139.000,00€ [ diconsi centotrentanovemila/00 Euro]

Canone di locazione mensile Lotto 1 [ in cifra tonda]: 545,00 €/mese.



Lotto 2: piena proprietà												
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Commerciale	€/mq x mese	Valore locazione	€/mq	valore
14	866	4	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1-T		Bene comune non Censibile		360	22,65	2,80 €	63,42 €	760,00 €	17.214,00 €
14	866	5	VIA RISPETTINA n. SNC Piano T-1		A02	1	138	138	2,80 €	386,40 €	760,00 €	104.880,00 €
14	866	6	VIA RISPETTINA n. SNC Piano S1		C06	1	58	34,8	2,80 €	97,44 €	510,00 €	17.748,00 €
Totale Parziale										547,26 €		139.842,00 €
Oneri abbattimento veranda							18	18			500,00 €	- 9.000,00 €
Totale												130.842,00 €

Totale Valore Lotto 2 [ in cifra tonda]: 131.000,00€ [ diconsi centotrentunomila/00 Euro]

Canone di locazione mensile Lotto 1 [ in cifra tonda]: 547,00 €/mese.

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

Avellino, 22 agosto 2025

L'Esperto  
dott. ing. Gianpaolo Aucone

