

TRIBUNALE DI AVELLINO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 41/2024

R.G.E. G.E.: Dott.ssa Patrizia Grasso

OSSERVAZIONI ALL' ISTANZA DI SOSPENSIONE DELLA VENDITA E DI INTEGRAZIONE
DELLA PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA: il sottoscritto architetto Donatello Montano nominato come C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare sopraindicato si scusa con il giudice e le parti interessate al procedimento per il ritardo nella risposta all'istanza depositata dall'avvocato dell'esecutato in data 23/10/2025 ma a causa di problemi di accesso al fascicolo telematico lo scrivente solo in data 12/12/2025 e entrato in possesso della documentazione.

Nell'istanza presentata mi si richiedeva chiarimenti in merito all'effettiva funzione dell'androne di accesso su Via Roma e la conseguente revisione della stima economica

Nella perizia estimativa già consegnata è molto chiara la funzione dell'androne che è parte integrante del fabbricato oggetto di stima, infatti nella perizia il sottoscritto scrive:

“L'abitazione è accessibile pedonalmente tramite un portone d'ingresso autonomo su Via Roma dove percorrendo una piccolo androne usato anche come posto auto vi si accede all'abitazione tramite una scala interna. mentre proseguendo al piano terra si accede alla tavernetta con annesso giardino(vedi foto da 1 a 3) “,

L'androne del fabbricato dove si accede per entrare nell'abitazione viene anche usato come posto auto (vedi foto n, 12), la superficie dello stesso è di **36.00 mq** l'area di pertinenza della tavernetta è tutta pavimentata ed è arredata con elementi



da giardino (sedie .tavolini. sdraio, altalena e giochi per bambini vedi foto 13-15) la superficie di tutta l'area è di mq **117.60**.

Quindi la funzione dell'androne oltre all'accesso all'abitazione al piano superiore serve anche per accedere nella parte posteriore del fabbricato di conseguenza il valore del bene oggetto di pignoramento rimane così come stabilito nella perizia estimativa già presente agli atti e vale **€ 256.224,00**.

In definitiva si ribadisce così come già fatto chiaramente nella C.T.U. e nella scheda sintetica che il bene è identificato catastalmente non ha difformità dal punto di vista urbanistico e quindi ha tutte le caratteristiche per essere commercializzato.

Per quanto concerne i rapporti di accesso e servitù delle particelle 1651 sub 1 e sub 749 esposti dall'esecutato, lo scrivente ritiene che non vanno a modificare in nessun modo il valore dell'immobile, inoltre per il problema dell'accesso alla particella non oggetto di pignoramento, il sottoscritto può solo dire che dopo che è stata effettuata la vendita del bene, l'esecutato avrà il problema di accesso a tale particella e quindi solo allora potrà richiedere a norma dell'articolo 1051 del codice civile la richiesta di servitù coattiva.

Avellino 09/01/2026

il tecnico

Arch. Donatello Montano

