

TRIBUNALE DI SULMONA



ESECUZIONE IMMOBILIARE n.49/2025 R.G.E.

promossa da:

BPER Banca S.p.A.



Giudice: Dott. Luca Pelliccia

Custode Giudiziario: Notaio Cesira De Michele

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI DELLA PARTE DEBITRICE

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Savino L'Erario



Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1382

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Sulmona al n.108

e-mail: savino.lerario@ingpec.eu

Sulmona, 7 aprile 2026

1. PREMESSA

In qualità di esperto estimatore, nominato nella E.I. n.49/2025, lo scrivente inviava alle parti e depositava in data 07/03/2026 l'Elaborato Peritale di Stima.

Entro il termine concesso dal Giudice, 15 gg. precedenti l'udienza del 09.04.2026, pervenivano le seguenti osservazioni:

- per conto della parte debitrice in data

24.03.2026:

Osservazioni critiche alla CTU, composte da n.7 pagine, a firma dell'avv. Nazario Fania;

In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. lo scrivente provvede a rendere chiarimenti sulle osservazioni, riportandone sommariamente i contenuti in corsivo; per le Osservazioni in formato completo si rimanda agli allegati.

2. CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI DELLA PARTE

Osservazioni della parte debitrice

1) RISTREZZA E NON RAPPRESENTIVITA' DEL CAMPIONE DI COMPARABILE

Osservazione - "[...] Un campione di confronto così ristretto non offre adeguate garanzie

di rappresentatività né consente di stimare correttamente il reale valore di mercato, specie in una

località a domanda variabile e rarefatta. [...]"

Controdeduzione – Lo scrivente chiarisce che proprio in virtù di tale ristrettezza di campioni comparabili ha ritenuto di dover introdurre, tra le fonti d'informazione per l'individuazione del valore unitario, i valori di riferimento OMI dell'Agenzia delle Entrate opportunamente ponderati.

Osservazione - 1.1. Valore unitario sottostimato rispetto ai comparabili

“L'immobile in vendita a € 2.300,00/mq presenta caratteristiche comparabili (36 camere vs 37 camere [REDACTED] il valore unitario adottato dal CTU (€ 1.925,00/mq) appare sottostimato del 16,3% rispetto al comparabile individuato.”

Controdeduzione – In merito ai valori degli immobili in vendita reperiti on-line, si precisa che non risulta possibile verificare l'effettiva correttezza dei dati inseriti dall'intermediatore immobiliare (superfici, dotazioni, prezzo al mq); si evidenzia, inoltre, che trattasi di prezzi di richiesta, statisticamente più alti rispetto agli effettivi importi di compravendita. Il prezzo adottato dal CTU non appare sottostimato del 16,3% anche alla luce della valutazione separata dei due corpi di fabbrica dalla quale si evince il valore per la parte in ampliamento con le 36 camere d'albergo (€ 2.715.675,00) che risulta superiore a quello dell'immobile on-line (€ 2.300.000,00) anch'esso con 36 camere.

Osservazione - 1.2. Coefficienti di adeguamento non adeguatamente motivati

Il CTU ha applicato coefficienti di adeguamento complessivamente pari a 1,10 (pag. 38), senza

fornire una motivazione analitica delle singole voci indicate. Infatti, i coefficienti (ubicazione, funzionalità, stato manutentivo, ecc.) sono stati determinati dal CTU senza evidenze di un'analisi comparata dei dati locali o di casi specifici di immobili analoghi, ma tramite valutazione personale.

L'assenza di supporto oggettivo a tali parametri rende opinabile l'esito della stima.

Controdeduzione – In merito si precisa che i coefficienti di adeguamento adottati dallo scrivente risultano essere parametrici sintetici, utilizzati in estimo, che tengono conto di quanto effettivamente riscontrato dal CTU in merito a ubicazione, funzionalità, stato manutentivo, dotazione impiantistica e qualità edilizia dell'immobile e che non necessitano di *comparazioni di dati locali o casi specifici di immobili analoghi*. Trattasi di valutazione oggettiva e non personale, affidata dal giudice allo scrivente CTU in qualità di esperto estimatore, con competenza trentennale nell'ambito specifico.

Osservazione - 1.3. *Riduzione del 10% per vetustà della villa preesistente non motivata*

Il CTU ha applicato una riduzione del 10% al valore unitario della villa preesistente "in virtù della vetusta" (pag. 39), senza specificare: l'anno di costruzione della villa; lo stato manutentivo effettivo; l'eventuale necessita di interventi di manutenzione straordinaria. La riduzione appare generica e non adeguatamente motivata, in assenza di una specifica analisi dello stato di conservazione.

Controdeduzione – In merito si precisa che il coefficiente di riduzione adottato, relativo

alla vetustà dell'immobile, risulta specificatamente usato in estimo sulla base dell'epoca di costruzione, e lo scarto pari al 10%, per il valore unitario al mq della villa preesistente (€ 1.732,00) risulta del tutto congruo rispetto al valore unitario al mq adottato per il fabbricato in ampliamento (€ 1.925,00) edificato circa 30 anni dopo. Trattasi, quindi, di riduzione motivata e non generica.

**2) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE E SOTTOSTIMA DEI COSTI DI
REGOLARIZZAZIONE**

Osservazione – 2.1. *Difformità rilevate dal CTU*

“Il CTU ha rilevato (pag. 27-32) difformità urbanistico-edilizie significative rispetto al progetto approvato: • Presenza di copertura in legno della zona d'ingresso (piano terra) che funge da collegamento tra la villa preesistente e il corpo di fabbrica in ampliamento, in luogo dei tunnel in polycarbonato previsti in progetto (superficie circa 40 mq); • Presenza di tettoie in legno nel fronte d'ingresso e nel fronte posteriore della villa preesistente, non previste in progetto.

Controdeduzione – Lo scrivente ritiene di non dover controdedurre in merito e conferma quanto rilevato.

Osservazione – 2.2. *Sottostima manifesta dei costi di regolarizzazione*

“Il CTU ha applicato una riduzione forfettaria di € 10.000,00 per "spese tecniche di

regolarizzazione edilizia-catastale" (pag. 42), senza tuttavia: • Quantificare analiticamente i costi effettivi della sanatoria (oneri di urbanizzazione, sanzioni pecuniarie, costi tecnici); • Verificare la sanabilità effettiva delle opere abusive, considerando che l'immobile ricade nel Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise (zona D) e in area soggetta a vincoli paesaggistici; • Considerare il rischio di una incommerciabilità del bene in caso di impossibilità di sanatoria."

Controdeduzione – Trovandosi in ambito di procedura esecutiva, al fine di una definizione della stessa in tempi congrui, lo scrivente ha ritenuto corretto adottare una riduzione forfettaria per "spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale", che sommata alla riduzione del 15% del valore di stima del bene risulta essere appropriata e comprensiva di ogni onere o rischio che l'acquirente si troverà eventualmente ad affrontare successivamente all'aggiudicazione.

Qualora il G.E. ritenga che vada effettuata, presso gli uffici competenti, la verifica di sanabilità delle opere e vadano riportati analiticamente i costi relativi alla regolarizzazione edilizia-catastale dell'immobile, lo scrivente rimane a disposizione per gli ulteriori accertamenti.

Osservazione – 2.3. *Violazione dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.*

L'art. 173-bis, punto 7, disp. att. c.p.c. prevede espressamente che, in caso di opere abusive, l'esperto deve effettuare "il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto

del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa". Il CTU ha violato tale disposizione, limitandosi a una generica affermazione di sanabilità [...]"

Controdeduzione – In risposta a tale osservazione vedasi la controdeduzione precedente.

3) DIFFORMITÀ CATASTALI E MANCATA VALORIZZAZIONE DELLE SUPERFICI

EFFETTIVAMENTE FINITE

Osservazione – 3.1. *Difformità catastali rilevate*

"Il CTU ha rilevato (pag. 32-34) difformità catastali rispetto allo stato di fatto: • Al piano S1, presenza di opere di finitura interne e tramezzi che delimitano lo spazio tra sala giochi e magazzino (zona ampliamento, sub 5 categoria F/3); • Al piano S2, presenza di tramezzi che delimitano lo spazio tra magazzino e garage (zona ampliamento, sub 5 categoria F/3)."

Controdeduzione – Lo scrivente ritiene di non dover controdedurre in merito e conferma quanto rilevato.

Osservazione – 3.2. *Errore metodologico nella valutazione delle superfici*

*"Il CTU ha calcolato le superfici ragguagliate (pag. 39-40) sulla base delle planimetrie catastali, applicando coefficienti di riduzione (0,30 per garage, centrale termica e magazzini) anche ai locali classificati catastalmente come **F/3** (in corso di costruzione), senza adeguata motivazione*

rispetto alle concrete caratteristiche dei locali e al loro effettivo utilizzo, atteso che in realtà presentano opere di finitura interne e tramezzi, quindi sono locali finiti e utilizzabili.”

Controdeduzione – Lo scrivente fa rilevare che il coefficiente di riduzione 0,30 è stato utilizzato dal CTU non sulla base della classificazione catastale ma sull'effettivo riscontro di quanto accertato sui luoghi (ambienti non rifiniti o al rustico). Prova ne è che, ai Piani S2 ed S1, sono riportate porzioni di superficie dell'immobile senza alcun coefficiente di riduzione, rispettivamente 35,12 mq e 187,70 mq (definite ambienti principali - cfr. tabella pag. 40 della relazione). Questi ultimi ambienti, al Piano S1, risultano essere proprio i locali ai quali l'avvocato si riferisce e che *“presentano opere di finitura interne e tramezzi, quindi, sono locali finiti e utilizzabili”* per i quali lo scrivente CTU non ha apportato alcun coefficiente di riduzione. Per quanto esposto, lo scrivente ribadisce che non vi sono stati errori metodologici nella valutazione delle superfici da parte del CTU.

Osservazione – 3.3. *Sottostima del valore per mancata valorizzazione delle superfici finite.* “La presenza di locali finiti e utilizzabili, pur classificati catastalmente come F/3, avrebbe dovuto giustificare una rivalutazione delle superfici con coefficienti di riduzione inferiori o addirittura con coefficiente 1,00 per le parti effettivamente finite. [...]”

Controdeduzione – In risposta a tale osservazione vedasi la controdeduzione precedente. Lo scrivente conferma, altresì, di aver utilizzato il coefficiente 1,00 per gli ambienti

principali e rifiniti presenti ai piani S1 ed S2 (cfr. tabella pag. 40 della relazione), catastalmente classificati F/3. Per quanto esposto, lo scrivente ribadisce che non vi è stata sottostima di tali superfici da parte del CTU.

4) RIDUZIONE PER "ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI" ECCESSIVA

Osservazione – “Il CTU ha applicato una riduzione del 15% del valore di stima per “assenza di garanzia per vizi” (pag. 42), pari a € 592.045,00. La riduzione del 15% appare eccessiva e non adeguatamente motivata [...]”

Controdeduzione – Lo scrivente specifica che trattasi di riduzione forfettaria del 15%, prevista in ambito di procedura esecutiva ed estimo giudiziario, che tiene conto della immediatezza della vendita e di tutti gli eventuali oneri e spese, a carico dell’acquirente, legati a vizi e difformità dell’immobile. Qualora il G.E. lo ritenga tale percentuale potrà essere variata.

5) OMESSA VERIFICA DEGLI USI CIVILI

Osservazione – “L’art. 173-bis, punto 8, disp. att. c.p.c. impone espressamente all’esperto di verificare “che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi”. Dalla lettura integrale della relazione CTU emerge che il perito non ha

effettuato alcuna verifica in merito all'esistenza di usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. Il CTU si è limitato a riportare (pag. 25) che "secondo quanto dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico, con nota di riscontro inviata allo scrivente in data 03.12.2025, l'immobile non ricade in area demaniale", senza approfondire con documentazione aggiornata o consultazione puntuale del catasto e degli archivi comunali competenti accertando con precisione l'insussistenza di porzioni demaniali o di vincoli pubblici, limitando così il grado di certezza della relazione di stima. [...]"

Controdeduzione – Lo scrivente evidenzia che, in data 03/11/2025 in qualità di CTU, inoltrava PEC all'ufficio tecnico del Comune di Pescasseroli nella quale richiedeva esplicitamente informazioni sull'eventuale "esistenza di vincoli di natura demaniale ricadenti sulla zona in cui sono compresi gli immobili" intestati alla Società [REDACTED] staggit in Pescasseroli, Via di Fonte Fracassi al Catasto Fabbricati: foglio 29, particella 261, subalterni 3, 4, 5.

In riscontro alla richiesta, il Responsabile del Servizio Tecnico, con nota inviata in data 03.12.2025, dichiarava che "l'immobile non ricade in area demaniale".

Di seguito si riporta la nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pescasseroli dalla quale si evince, in tratteggio rosso, quanto dichiarato.



Per quanto espresso, lo scrivente CTU ritiene di aver verificato l'eventuale esistenza di
usi civici sul bene. Lo scrivente rimane a disposizione qualora il G.E. ritenga che vadano

effettuati ulteriori accertamenti presso gli uffici competenti.

6) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE RADICALMENTE ERRATA

Osservazione – “Il CTU ha stimato un canone di locazione annuo di € 106.000,00 (pag. 43-45), commettendo un errore metodologico fondamentale: ha stimato il canone di locazione dell'immobile invece del canone di affitto del ramo d'azienda. La CTU ha stimato un canone di locazione dell'immobile alberghiero che risulta superiore a quello previsto dal contratto in essere e, soprattutto, non distingue chiaramente tra: ○ la componente di canone riferibile al solo bene immobile; ○ la componente riconducibile all'azienda alberghiera (avviamento, licenze, arredi, organizzazione). [...]”

Controdeduzione – Lo scrivente evidenzia che all'udienza del 29.01.2026 il G.E. disponeva “affinché il CTU nominato integrasse la perizia di stima dell'immobile con la stima del canone di locazione” e non del canone d'affitto del ramo d'azienda tenendo in considerazione il contratto in essere. In risposta al quesito posto dal G.E., lo scrivente ha provveduto ad effettuare la stima richiesta.

In merito alle risultanze del canone di locazione, lo scrivente conferma che non sono stati reperiti altri parametri di confronto nel mercato locale per cui sono stati adottati i valori di locazione (euro/m² x mese) pubblicati dall'OMI opportunamente interpolati, trattandosi di

immobile a destinazione ricettiva. Lo scrivente conferma che la domanda di locazione per immobili a vocazione turistico ricettiva, per località di montagna come Pescasseroli, risulta essere limitata nell'arco dell'anno; in particolare lo scrivente ha considerato 180 gg. di attività lavorativa annua, allorché le parti attestino un'occupazione dell'albergo per una durata diversa di gg./anno, il canone di locazione di € 106.000,00 potrà essere proporzionalmente variato.

Qualora il G.E. ritenga che il canone di locazione dell'immobile vada scorporato dal canone di affitto di ramo d'azienda, attualmente in essere, pari a € 91.500 annui oltre IVA, lo scrivente richiede l'eventuale nomina di CTU in materia contabile per la specifica consulenza.

* * * * *

Nel rassegnare la presente relazione a chiarimenti, che si compone di n.13 pagine, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore precisazione.

Sulmona, 7 aprile 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Elenco allegati

1. Osservazioni della parte debitrice

ALLEGATO N. 1 - Osservazioni della parte debitrice



TRIBUNALE ORDINARIO DI SULMONA
ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 49/2025 RGE
UD. DEL 09.04.2026 – Gop [REDACTED] Pelliccia
Note critiche alla CTU

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Nazario

Fania

debitore

Contro

BPER BANCA SPA e per essa quale mandataria Gardant Bridge Servicing S.p.A, rappresentata e difesa dall'avv. Giuseppe Grillo

creditore

nonché contro

Agenzia delle Entrate - Riscossione, rappresentata dal dipendente delegato Valletta Massimo

nonché contro

Comune di Pescasseroli, rappresentato e difeso dall'avv. Monica Oddis

oooooooo

La scrivente difesa evidenzia e pone all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione, alcune osservazioni critiche alla relazione di stima depositata in data 7 marzo 2026 dall'Ing. Savino L'Erario, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, chiedendo che il Giudice dell'esecuzione voglia valutarne l'incidenza sull'affidabilità complessiva dell'elaborato peritale e sull'esatto accertamento del valore dei beni pignorati.

1) RISTREZZA E NON RAPPRESENTIVITA' DEL CAMPIONE DI COMPARABILE

Il CTU ha adottato un metodo sintetico-comparativo, ma la scelta dei comparabili immobiliari si basa su due soli annunci online, di cui uno considerato effettivamente omogeneo quanto a caratteristiche dimensionali e di destinazione.

Un campione di confronto così ristretto non offre adeguate garanzie di rappresentatività né consente di stimare correttamente il reale valore di mercato, specie in una località a domanda variabile e rarefatta.

Come sopra rilevato, pur avendo il CTU individuato solo due offerte di immobili turistico-ricettivi in vendita a Pescasseroli (pag. 36) lo stesso ha ritenuto la seconda offerta "affine all'immobile



oggetto d'esame" ma non ha effettuato una comparazione analitica con le caratteristiche specifiche

1.1. Valore unitario sottostimato rispetto ai comparabili

L'immobile in vendita a € 2.300,00/mq presenta caratteristiche comparabili (36 camere vs 37 camere

██████████ e il valore unitario adottato dal CTU (€ 1.925,00/mq) appare sottostimato del 16,3% rispetto al comparabile individuato.

1.2. Coefficienti di adeguamento non adeguatamente motivati

Il CTU ha applicato coefficienti di adeguamento complessivamente pari a **1,10** (pag. 38), senza fornire una motivazione analitica delle singole voci indicate.

Infatti, i coefficienti (ubicazione, funzionalità, stato manutentivo, ecc.) sono stati determinati dal CTU senza evidenze di un'analisi comparata dei dati locali o di casi specifici di immobili analoghi, ma tramite valutazione personale.

L'assenza di supporto oggettivo a tali parametri rende opinabile l'esito della stima.

1.3. Riduzione del 10% per vetustà della villa preesistente non motivata

Il CTU ha applicato una riduzione del 10% al valore unitario della villa preesistente "in virtù della vetustà" (pag. 39), senza specificare:

- L'anno di costruzione della villa;
- Lo stato manutentivo effettivo;
- L'eventuale necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

La riduzione appare generica e non adeguatamente motivata, in assenza di una specifica analisi dello stato di conservazione.

2) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE E SOTTOSTIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

2.1. Difformità rilevate dal CTU

Il CTU ha rilevato (pag. 27-32) difformità urbanistico-edilizie significative rispetto al progetto approvato:

- Presenza di copertura in legno della zona d'ingresso (piano terra) che funge da collegamento tra la villa preesistente e il corpo di fabbrica in ampliamento, in luogo dei tunnel in policarbonato previsti in progetto (superficie circa 40 mq);
- Presenza di tettoie in legno nel fronte d'ingresso e nel fronte posteriore della villa preesistente, non previste in progetto.



2.2. Sottostima manifesta dei costi di regolarizzazione

Il CTU ha applicato una riduzione forfettaria di € 10.000,00 per "spese tecniche di regolarizzazione edilizia-catastale" (pag. 42), senza tuttavia:

- Quantificare analiticamente i costi effettivi della sanatoria (oneri di urbanizzazione, sanzioni pecuniarie, costi tecnici);
- Verificare la sanabilità effettiva delle opere abusive, considerando che l'immobile ricade nel Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise (zona D) e in area soggetta a vincoli paesaggistici;
- Considerare il rischio di una incommerciabilità del bene in caso di impossibilità di sanatoria.

2.3. Violazione dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

L'art. 173-bis, punto 7, disp. att. c.p.c. prevede espressamente che, in caso di opere abusive, l'esperto deve effettuare "il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa".

Il CTU ha violato tale disposizione, limitandosi a una generica affermazione di sanabilità senza verificare:

- La compatibilità delle opere con i vincoli del Parco Nazionale;
- La necessità di autorizzazione paesaggistica;
- La necessità di autorizzazione del Servizio Genio Civile per le coperture in legno;
- I costi effettivi di tali autorizzazioni e delle relative sanzioni.

Difatti, le difformità riscontrate (coperture e tettoie non rappresentate, tramezzi e suddivisioni interne non conformi su più piani, opere e destinazioni diverse) sono state trattate come "non incidenti sulla fruibilità", ma la loro incidenza è ben più ampia in termini sia di legittimità urbanistico-catastale sia di onerosità delle pratiche di regolarizzazione cui il futuro acquirente dovrà comunque far fronte.

Viene di conseguenza ipotizzato in modo ottimistico il valore delle superfici e la loro effettiva commerciabilità, trascurando i costi e i rischi di regolarizzazione e, potenzialmente, le limitazioni all'effettivo utilizzo e valorizzazione del bene.

Pertanto, molto probabilmente la riduzione di € 10.000,00 applicata dal CTU appare manifestamente incongrua e sottostimata.



3) DIFFORMITÀ CATASTALI E MANCATA VALORIZZAZIONE DELLE SUPERFICI EFFETTIVAMENTE FINITE

3.1. Difformità catastali rilevate

Il CTU ha rilevato (pag. 32-34) difformità catastali rispetto allo stato di fatto:

- Al piano S1, presenza di opere di finitura interne e tramezzi che delimitano lo spazio tra sala giochi e magazzino (zona ampliamento, sub 5 categoria F/3);
- Al piano S2, presenza di tramezzi che delimitano lo spazio tra magazzino e garage (zona ampliamento, sub 5 categoria F/3).

3.2. Errore metodologico nella valutazione delle superfici

Il CTU ha calcolato le superfici ragguagliate (pag. 39-40) sulla base delle planimetrie catastali, applicando coefficienti di riduzione (0,30 per garage, centrale termica e magazzini) anche ai locali classificati catastalmente come **F/3** (in corso di costruzione), senza adeguata motivazione rispetto alle concrete caratteristiche dei locali e al loro effettivo utilizzo, atteso che in realtà presentano opere di finitura interne e tramezzi, quindi sono locali finiti e utilizzabili.

3.3. Sottostima del valore per mancata valorizzazione delle superfici finite

La presenza di locali finiti e utilizzabili, pur classificati catastalmente come F/3, avrebbe dovuto giustificare una rivalutazione delle superfici con coefficienti di riduzione inferiori o addirittura con coefficiente 1,00 per le parti effettivamente finite.

Quindi, la discrasia tra classamento catastale (F/3) e stato reale (locali finiti) comporta, da un lato, la necessità di una regolarizzazione, dall'altro un'incidenza non neutra sul valore, che deve essere esplicitamente considerata.

L'applicazione di coefficienti riduttivi assai penalizzanti, senza spiegare perché tali locali debbano essere valutati in misura così ridotta rispetto alle superfici principali, determina una stima non trasparente e potenzialmente sottostimata.

4) RIDUZIONE PER "ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI" ECCESSIVA

Il CTU ha applicato una riduzione del 15% del valore di stima per "assenza di garanzia per vizi" (pag. 42), pari a € 592.045,00.

La riduzione del 15% appare eccessiva e non adeguatamente motivata, considerando che:

- L'immobile è in buone condizioni generali (pag. 17);
- Non sono stati rilevati vizi strutturali o impiantistici significativi;
- Le difformità urbanistico-edilizie rilevate sono sanabili (secondo il CTU).



5) OMESSA VERIFICA DEGLI USI CIVICI

L'art. 173-bis, punto 8, disp. att. c.p.c. impone espressamente all'esperto di verificare *"che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi"*.

Dalla lettura integrale della relazione CTU emerge che il perito non ha effettuato alcuna verifica in merito all'esistenza di usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Il CTU si è limitato a riportare (pag. 25) che *"secondo quanto dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico, con nota di riscontro inviata allo scrivente in data 03.12.2025, l'immobile non ricade in area demaniale"*, senza approfondire con documentazione aggiornata o consultazione puntuale del catasto e degli archivi comunali competenti accertando con precisione l'insussistenza di porzioni demaniali o di vincoli pubblici, limitando così il grado di certezza della relazione di stima.

Il CTU avrebbe dovuto effettuare almeno le seguenti verifiche: Consultazione dell'Ufficio Usi Civici della Regione Abruzzo, Esame dei catasti storici, Consultazione dell'Ente Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise.

Difatti, nel Comune di Pescasseroli sono presenti territori oggetto di demanialità e usi civici, in particolare: Aree legate alla gestione forestale storica (Azienda di Stato per le Foreste); Vasta area del Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise (zona D), che comprende pascoli, boschi centenari e montagne.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade proprio in zona D del Parco Nazionale d'Abruzzo, Lazio e Molise (pag. 24 della relazione CTU) e comprende una superficie totale di 7.898 mq (pag. 12), superficie significativa che potrebbe essere stata storicamente destinata a pascolo o altri usi collettivi.

Pertanto, se l'immobile (o parte di esso) fosse gravato da usi civici su beni demaniali, la procedura esecutiva sarebbe improcedibile fino al completamento del procedimento di sdemanializzazione.

6) STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE RADICALMENTE ERRATA

Il CTU ha stimato un canone di locazione annuo di € 106.000,00 (pag. 43-45), commettendo un errore metodologico fondamentale: ha stimato il canone di locazione dell'immobile invece del canone di affitto del ramo d'azienda.

La CTU ha stimato un canone di locazione dell'immobile alberghiero che risulta superiore a quello previsto dal contratto in essere e, soprattutto, non distingue chiaramente tra:

- la componente di canone riferibile al solo bene immobile;



○ la componente riconducibile all'azienda alberghiera (avviamento, licenze, arredi, organizzazione).

Come chiarito dalla giurisprudenza, *"l'affitto di ramo d'azienda alberghiera si distingue dalla locazione di immobile in quanto ha per oggetto il complesso unitario di tutti i beni, mobili e immobili, materiali ed immateriali, organizzati per la produzione di servizi turistico-ricettivi"* (Cassazione civile, sentenza n. 12543/2009).

Nel contesto dell'esecuzione immobiliare è essenziale isolare il valore imputabile al bene pignorato, distinto da quello connesso all'eventuale azienda esercitata al suo interno, al fine di evitare che nella stima confluiscono elementi estranei all'oggetto della vendita forzata.

Dalla documentazione in atti risulta che il canone di affitto di ramo d'azienda attualmente corrisposto dalla società Helias Srls è pari a € 91.500,00 annui oltre IVA.

Tale canone è comprensivo:

1. Del compenso per il godimento dell'immobile ("compenso per le mura");
2. Del compenso per il godimento dei beni aziendali mobili (arredi, attrezzature, dotazioni alberghiere);
3. Del compenso per l'avviamento commerciale e la clientela acquisita;
4. Del compenso per l'utilizzo del marchio _____

Per determinare correttamente il canone di locazione del solo immobile, è necessario scorporare dal canone di affitto di azienda (€ 91.500,00+IVA) la quota riferibile ai beni aziendali mobili, all'avviamento e agli altri elementi immateriali.

Inoltre, il CTU ha correttamente limitato a 6 mesi l'utilizzo dell'immobile (pag. 44), riconoscendo che *"la domanda di locazione per immobili a vocazione turistico ricettiva, per località di montagna come Pescasseroli, risulta essere limitata nell'arco dell'anno"*.

Tuttavia, l'utile effettivo dell'attività non giustifica il canone di € 91.500,00+IVA pagato dalla società Helias srls, come risulta dalla crisi del turismo montano nelle località appenniniche e dalla stagionalità limitata.

Pertanto, considerando:

- Il canone di affitto di ramo d'azienda effettivamente corrisposto (€ 91.500,00+IVA);
- Lo scorporo della quota riferibile ai beni mobili, all'avviamento e al marchio;
- La stagionalità limitata dell'attività (6 mesi);
- La crisi del turismo montano;



il canone di locazione congruo del solo immobile può essere stimato in € 40.000,00 - € 50.000,00 annui +IVA.

Tale importo è significativamente inferiore rispetto alla stima del CTU (€ 106.000,00), che risulta quindi sovrastimata di oltre il 100%, tenendo presente anche l'assenza di altri canoni rilevati sul mercato locale e della stessa dichiarazione del CTU di non aver rinvenuto altri parametri di confronto.

Per le ragioni sopra esposte, la relazione di stima depositata dal CTU presenta gravi lacune metodologiche e valutative che inficiano radicalmente l'attendibilità delle conclusioni raggiunte.

Tutto ciò premesso,

SI CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione voglia:

Prendere atto delle presenti osservazioni critiche alla relazione di stima;

Di integrare quella esistente, con specifico incarico di:

Verificare l'esistenza di usi civici gravanti sull'immobile;

Quantificare analiticamente i costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia;

Rivalutare le superfici effettivamente finite classificate come F/3;

Effettuare una comparazione analitica con immobili simili sul mercato locale;

Applicare coefficienti di adeguamento congrui e adeguatamente motivati;

Rideterminare la riduzione per assenza di garanzia per vizi in misura più contenuta;

Determinare correttamente il canone di locazione del solo immobile, scorporando dal canone di affitto di ramo d'azienda la quota riferibile ai beni mobili e all'avviamento ecc, eventualmente disponendo nuova consulenza tecnica specifica;

Con ogni più ampia riserva.

San Nicandro Garganico, lì 24.03.2026.

Avv. Nazario Fania