BREVE INTEGRAZIONE

TRIBUNALE DI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. R.G.

Creditore/Debitore:

Ill.mo Giudice Esecutore: Dott.

Consulenza Tecnica d'Ufficio BREVE INTEGRAZIONE

Arch.

QUESITO

Con verbale di udienza del 03/08/2026, il Giudice Dott. chiedeva al C.T.U. Arch. di rispondere al seguente quesito:

"... Dispone che il CTU proceda al deposito di breve relazione a riscontro di quanto evidenziato dal professionista delegato indicando altresì a semplice chiarimento il prezzo base di vendita così come determinatosi per effetto della previsione di vendita di quanto pignorato, in lotto unico ...".

SVOLGIMENTO

Il bene immobile oggetto della procedura è indicato nell'Atto di pignoramento notificato in data trascritto in data Presentazione n. , Registro Generale n. 6 Registro Particolare n. Esso è costituito da: Immobile sito nel Comune di Chiusano San Domenico (Av), alla Contrada Campore snc. .

Alcuni subalterni indicati, però, hanno subito delle modifiche, in quanto sono stati assegnati dal Catasto al momento della conclusione dei lavori di realizzazione del manufatto e alla consegna degli elaborati presso gli uffici preposti.

Dall'Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana Elenco dei Subalterni Assegnati, rilasciato dalla Direzione provinciale di Avellino, Ufficio Provinciale, Servizi Catastali (già presente negli elaborati allegati alla Perizia), risulta tale elenco:

a) Sub. 1 = scale (ai sub 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13);
b) Sub. 2 = scale (ai sub 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13);
c) Sub. 3 = subalterno soppresso;
d) Sub. 4 = scale (ai sub 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13);
e) Sub. 5 = locale termico;
f) Sub. 6 = ristorante degustazione;
g) Sub. 7 = subalterno soppresso;
h) Sub. 8 = locali per soggiorni brevi;
i) Sub. 9 = locali per soggiorni brevi;

j) Sub. 10 = trasformazione uve;

k) Sub. 11 = posto auto coperto;

l) Sub. 12 = area a servizio delle unità (ai sub 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13);

m) Sub. 13 = locale per la ristorazione degustazione.

Pertanto i subalterni 3 e 7 risultano soppressi (variazione in soppressione del 21/02/2023, pratica n. in atti dal 2 per Frazionamento e Fusione n.) e presenti come numerazione cronologica.

La dichiarazione di Frazionamento e Fusione ha costituito i seguenti immobili:

- Foglio 2, particella 595, subalterno 12; Foglio 2, particella 595, subalterno 13.

La dichiarazione di Frazionamento e Fusione ha soppresso i seguenti immobili:

- Foglio 2, particella 595, subalterno 3; Foglio 2, particella 595, subalterno 7.

Quindi, per esigenze tecnico-catastali sono stati modificati i subalterni, senza alterare il bene.

Per quanto concerne il Valore di Stima, va specificato, che si tratta di una struttura complessa.

L'edificio si articola su tre livelli più mansarda, con una superficie di oltre duemila metri quadrati, comprendente ben tre attività commerciali distinte: cantina per la produzione e l'imbottigliamento di vino e di olio, ristorante quale attività di ristorazione e albergo quale attività ricettiva.

Lo scrivente per tanto in funzione delle tre diverse attività commerciali, aveva proposto tre diversi lotti.

I tre lotti sono complementari, interconnessi e correlati tra loro perché appartengono alla stessa struttura e sono stati pensati progettati e realizzati in modo organico e unitario.

Pertanto è plausibile la vendita come **LOTTO UNICO**.

Il valore stimato dei singoli lotti precedentemente indicati dallo scrivente, già tenevano conto, dell'organicità della struttura e non erano stati deprezzati.

Pertanto si ha:

1) VALORE TOTALE STIMATO DEL LOTTO 1 (Cantina) = € 1.173.352,21
2) VALORE TOTALE STIMATO DEL LOTTO 2 (Ristorante) = € 2.205.155,56
3) VALORE TOTALE STIMATO DEL LOTTO 3 (Albergo)= € 2.450.049,12

VALORE TOTALE LOTTO UNICO =

Valore Totale Stimato del Lotto 1 (Cantina) + Valore Totale Stimato del Lotto 2 (Ristorante) + Valore Totale Stimato del Lotto 3 (Albergo) =

€ 1.173.352,21 + € 2.205.155,56 + € 2.450.049,12 =

€ 5.828.556,89

DA QUANTO SU ESPOSTO SI HA

PREZZO BASE D'ASTA = Valore Totale Stimato del Lotto Unico – 20% =

€ 5.828.556,89 – (€ 5.828.556,89 x 20%) =

€ 4.662.845,51

CONCLUSIONI

In virtù di quanto richiesto dall'Onorevole Giudice, il sottoscritto C.T.U.

itiene sia possibile effettuare la vendita come **LOTTO UNICO** il cui Valore Totale Stimato è pari ad € 5.828.556,89, mentre il **PREZZO BASE D'ASTA è pari a € 4.662.845,51.**

Si specifica altresì che sono stati soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 2, particella 595, subalterno 3; Foglio 2, particella 595, subalterno 7.

Dalla loro soppressione sono stati costituiti i seguenti immobili:

- Foglio 2, particella 595, subalterno 12; Foglio 2, particella 595, subalterno 13.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Si coglie l'occasione per ringraziare l'On.le Giudice per la fiducia ricevuta con il presente incarico.

Con osservanza

Avellino, lì 04/09/2026

Il C.T.U.

Arch.