



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

TRIBUNALE DI BENEVENTO
R.G. N. 251/2012

BANCA DI CREDITO POPOLARE C/

GIUDICE ISTRUTTORE DR.SSA MARIA LETIZIA D'ORSI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



IL C.T.U.

Geom. Aldo Intorcía

Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420
Fax: 082443744
E-mail: aldo.intorcía@libero.it



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Sommario

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni;
3. Descrizione dei luoghi, dell'immobile e degli appezzamenti di terreno;
4. Titoli autorizzativi dell'immobile e planimetrie (in allegati);
5. Conclusioni e stima dell'immobile e degli appezzamenti di terreno;
6. Documentazione fotografica degli immobili in oggetto;
7. Visure ed estratto di mappa per appezzamenti di terreno;
8. Verbale di sopralluogo.



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Ill. mo Giudice Istruttore Dott. ssa D'Orsi Maria Letizia
Tribunale di Benevento

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Causa n. R. G. 251/12

Creditore: **Banca di Credito Popolare**

Debitore:

1. Premessa

Io sottoscritto **Geom. Intorcía Aldo**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Benevento al n. 1249 dal 1997 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso codesto Tribunale, con ordinanza del 24/10/2013, venivo nominato, dall' Ill. mo G. I. Dott. ssa D'Orsi Maria Letizia , quale C. T. U. nella causa Banca di Credito Popolare società cooperativa per azioni (creditore) e (debitore).

Nell'udienza del 24/10/2013, l' Ill. G. I. Dott.ssa D'Orsi M. L. mi conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- a. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento con esatta indicazione di almeno tre confini ecc.;
- b. Individuazione dei beni componenti il lotto ecc.;
- c. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- d. Identificazione catastale, stato di possesso ecc.;
- e. Valutazione complessiva dei beni.



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

2. Svolgimento delle operazioni

Con avviso a mezzo fax inviato il 8/11/2013 all'azienda
 nella persona dell'amministratore
fissavo sopralluogo per il giorno 14/11/2013. Recatomi alla c.da
Maitine del Comune di Pesco Sannita, dove sono situati i beni immobili
del contendere. Qui alla presenza del sig. ho assunto
e rilevato in più sopralluoghi tutto quanto mi occorreva
all'espletamento dell'incarico conferitomi.

Si è reso necessario richiedere all'ufficio tecnico del Comune di Pesco
Sannita copia conforme di tutti i titoli Autorizzativi degli immobili in
esame (con missiva del 14/02/2014 prot. 716 in allegato) visto che
l'amministratore non è riuscito a fornirne copia come richiesto nel
verbale del 14/11/2013.

Avendo quindi a disposizione tutti gli elementi necessari per
l'espletamento dell'incarico ho ritenuto di non eseguire ulteriori
ricognizioni sui luoghi di cui è causa.

3. Descrizione dei beni oggetto del Procedimento

I beni oggetto di causa sono ubicati nel Comune di Pesco Sannita alla
c.da Maitine e sono i seguenti:

1. fabbricato adibito ad attività agrituristica composto da sei vani
a piano terra tutti con accesso dal cortile interno che da sul
prospetto frontale e da un piano primo con 6 camere da letto e
servizi con accesso dalla scala interna al cortile sita al piano terra.



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vicolo Papiniano n. 7
82100 Benevento

(vedi planimetria allegata) riportato in Catasto fabbricati al Fg. 28 particella 409 cat. D/10. Il fabbricato in esame è confinante con particella 178 e p.lla 177 (beni), e p.lla 404 corte (piazzale porzione cementata e porzione asfaltata catastalmente come Bene comune non censibile alle p.lle 401,267,402,407,408,403,409).

Il piano terraneo è costituito da un cortile interno che da accesso sia sul lato sinistro che su quello destro a due grossi ambienti adibiti a sala ristorazione, posteriormente sul lato sinistro di esse vi è posizionata la cucina. Nella parte centrale del cortile proprio di fronte all'accesso vi è un altro locale adibito a punto vendita aziendale con annesso bagno per gli ospiti, lo stesso è costituito porzione in muratura e porzione in struttura lamellare sia per l'elevazione che per la copertura e sovrastanti laterizi. Sempre al piano terra c'è la scala che permette l'accesso alle camere superiori (lato destro).

La scala in struttura muraria in due rampanti che arriva alla balconata al piano superiore che fa da ingresso alle camere da letto lì situate, il tutto coperto in struttura lamellare di legno e laterizi superiori. Le tre camere in esame sono tutte fornite di servizio igienico e ingresso indipendente.

Al piano primo sul lato sinistro troviamo altre tre camere da letto con accesso da altra scala situata nella p.lla 177 confinante e collegata alla struttura in esame ma intestata ad altre persone e non oggetto di causa (vedi planimetria). Due di queste camere



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

hanno ingresso e bagno indipendente la terza e di collegamento ad esse.

La parte anteriore la struttura è lastricata con pietrame naturale tipico della zona e ci sono dei piccoli muretti sempre in pietra che fungono da panchine e sostegno delle aiuole del giardino.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente in disuso da qualche tempo.

La struttura in elevazione è costituita da muratura a faccia vista di pietra attozzata a mano e malta comune messa in opera a modo incerto. Gli orizzontamenti sono stati realizzati in struttura mista di conglomerato cementizio e laterizio e con cordolo perimetrale corroborante. La copertura a falde inclinate con struttura sempre in legno e sovrastante manto di tegole in laterizio.

I locali a piano terra e a piano primo hanno una pavimentazione in cotto del tipo liscio, eccetto il bagno che è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica in colore chiaro. Le camere al piano secondo invece hanno una pavimentazione tipo gres mentre i servizi igienici sono rivestiti e pavimentati con ceramiche di colore chiaro.

Le pareti degli ambienti sono porzione intonacate e attintate in colori chiari e altra parte lasciate con la muratura a vista. I bagni hanno il rivestimento murario in piastrelle di colore chiaro e di un'altezza di circa 2,00 m, le restanti parti sono tinteggiate in colori chiari. La cucina e il punto vendita presentano ampie zone



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

piastrellate con altezze variabili. L'impianto elettrico di tutto lo stabile è di nuova e buona fattura realizzato con interruttori differenziali compreso quello della cucina che però è del tipo industriale con interruttori e prese a tenuta stagna. Gli impianti idraulici e igienico sanitari risalgono anche essi all'epoca della ristrutturazione e sono in buone condizioni e funzionanti. Nella sala da pranzo è presente un vecchio camino funzionante in elementi di laterizio del tipo tradizionale, mentre il riscaldamento delle camere avviene con impianto di termosifoni con caldaia a gas che fornisce anche l'acqua calda a tutto lo stabile. Gli impianti tutti a detta del sig. (quale amministratore unico) sono stati rifatti a norma al momento della ristrutturazione dell'immobile, e sono funzionanti. Le porte interne e quelle esterne sono in legno di colore naturale. Gli infissi sono anche essi in legno con vetro camera e veneziane esterne di colore naturale in buono stato di conservazione e funzionanti.

Esternamente l'immobile è in buono stato di conservazione con pareti in pietrame a faccia vista, il tetto con sovrastante manto di tegole e canali di gronda preverniciati. Lo stabile al momento ha gli allacci alle utenze e quant'altro necessario all'immediato utilizzo.



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vicolo Papiniano n. 7
82100 Benevento

2. Immobile adibito a ricovero mezzi attrezzi e prodotti agricoli composto da un ampio vano a piano rialzato con accesso dalla parte anteriore mediante scala ad unico rampante, e dalla parte posteriore da una porta più ampia con rampa per l'ingresso mezzi e attrezzature. (vedi planimetria allegata) Lo stesso riportato in Catasto fabbricati al Fg. 28 particella 403 cat. D/10. Il fabbricato in esame è confinante con particella 406 (beni stessa ditta per due lati), particella 174 (beni) e p.lla 404 corte (piazzale porzione cementata e porzione asfaltata catastalmente come Bene comune non censibile alle p.lle 401,267,402,407,408,403,409).

L'immobile in esame è stato realizzato in struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato e solai in struttura mista con laterizi, la tompanatura è stata eseguita con elementi di laterizio. Al momento il deposito è mancante delle finiture definitive infatti le murature presentano solo un primo strato di intonaco grezzo (arricciatura) e non sono state sigillate a pieno, il pavimento è in cemento grezzo, gli infissi sono stati solo fissati alle pareti e sono in realizzazione gli impianti interni.

La copertura è a terrazzo non praticabile e i pluviali sono in lamiera preverniciata di colore scuro. L'immobile al momento del sopralluogo risulta utilizzato e vi è la presenza di mezzi e attrezzature e prodotti agricoli all'interno.



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

3. Immobile adibito a stalla per bovini del tipo a stabulazione semi libera composta da una prima e ampia tettoia coperta destinata a zona per il nutrimento e il riposo dei bovini, collegata ad un recinto scoperto per la stabulazione libera giornaliera degli animali che termina e viene racchiusa da un altro ambiente coperto denominato sala attesa (per i bovini prima della mungitura) con annessa sala mungitura e deposito latte. Nella parte posteriore della stalla troviamo la fossa liquami dove vengono raccolte tutte le deiezioni animali. (vedi planimetria allegata).

L'immobile è riportato in Catasto fabbricati al Fg. 28 particella 267 cat. D/10. Lo stesso è confinante p.lla 404 corte (per due lati piazzale porzione cementata e porzione asfaltata catastalmente come Bene comune non censibile alle p.lle 401,267,402,407,408,403,409) e con la p.lla 216 con la quale è collegata (di proprietà).

L'immobile in esame è stato realizzato intorno agli anni novanta e poi rinnovato ed adeguato più volte nel corso degli anni. La struttura è stata realizzata con elementi prefabbricati in acciaio zincato e ancorata a mezzo tirafondi sulle fondazioni a travi rovesce in conglomerato cementizio. La copertura della stessa è realizzata parte a doppia falda e parte a falda unica (tettoia vicino sala mungitura) sempre in acciaio e superiore lamiera gregata zincata. La pavimentazione prevalente è in cemento mentre le parti tompagnate sono state realizzate con mattoni cementizi



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

lasciati a vista. La sala mungitura e l'annesso deposito latte invece sono state realizzate in struttura intelaiata in cemento armato e copertura a falda in struttura mista di cemento e laterizi e lamiera grecate superiori. La struttura è interamente fornita di pluviali del tipo in lamiera preverniciata di colore scuro.

La fossa liquami posteriormente posizionata è costituita da una grossa vasca il struttura di conglomerato cementizio chiusa da tre lati dove vengono deposte tutte le deiezioni animali in attesa della loro maturazione e del periodo per le concimazioni culturali. La stalla è fornita di impianto elettrico del tipo industriale con punti luce e prese corrente oltre che dell'impianto idrico per gli abbeveratoi degli animali. È presente anche un impianto di pulizia automatizzato delle deiezioni del tipo a raschiatore. Le porte presenti sono in ferro e pannello coibendato le finestre sono del tipo fisso in vetrocemento. Le restanti chiusure sono tutte garantite da cancelli in tubolare di acciaio zincato.

La sala mungitura invece risulta essere parzialmente piastrellata sia alle pareti che sul pavimento e al centro della stessa troviamo i box per la mungitura con tutti gli impianti per il trasporto del latte.

Adiacente a tale vano c'è la sala deposito latte essa pavimentata e rivestita fino ad un'altezza di m. 2.20 con piastrelle tipo gres di colore chiaro. Gli infissi sono in pvc chiaro di buona fattura. All'interno di questo ambiente ci sono due grossi contenitori refrigerati per lo stoccaggio e la conservazione del latte. Gli



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

impianti sia della sala mungitura che del deposito latte sono del tipo industriale e tutti come affermato dal sig. (amm. unico) realizzati a norma e funzionanti appieno.

La sala mungitura e conservazione latte esternamente sono intonacate e attintate di recente in colore chiaro.

Mentre la stalla risulta bisognosa di qualche lavoretto di manutenzione ordinaria (sistemazione di porzioni di infissi cadenti e sostituzione di porzioni di copertura ammaccate o rovinare dagli agenti atmosferici.)

Al momento del sopralluogo la stalla e tutte le attrezzature connesse risultano utilizzate a pieno e occupate da un discreto numero di bovini.

4. Immobile adibito a ricovero mezzi attrezzi e prodotti agricoli composto da un ampio vano a piano terra con accesso sia dalla parte anteriore (dalla p.lla 176) che dalla parte posteriore con delle porte ampie con rampa in cemento per l'ingresso dei mezzi e attrezzature. (vedi planimetria allegata) Lo stesso riportato in Catasto fabbricati al Fg. 28 particella 402 cat. D/10. Il fabbricato in esame è confinante con particella 406 per due lati (intestata stessa ditta), particella 176 (beni) e p.lla 404 corte (piazzale porzione cementata e porzione asfaltata catastalmente come Bene comune non censibile alle p.lle 401, 267, 402, 407, 408, 403, 409).



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

L'immobile in esame è stato realizzato con pali centrifugati in cemento e compagnatura di mattoni cementizi, la copertura è in lamiera grecata e il pavimento in cemento.

Per tale immobile sia presso gli uffici comunali che quelli del Genio Civile non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia o quant'altro che ne autorizzava la costruzione.

Per quanto innanzi quindi lo stesso non verrà preso in esame nella valutazione.

5. Immobile adibito porzione a stalla e porzione a deposito fienile costituito da due corpi sfalsati tra di loro e separati dal dislivello del terreno (vedi planimetria allegata). Lo stesso riportato in Catasto fabbricati al Fg. 28 particella 401 cat. D/10. Il fabbricato in esame è confinante con p.lla 405 (beni stessa ditta) p.lla 404 corte (piazzale porzione cementata e porzione asfaltata catastalmente come Bene comune non censibile alle p.lle 401,267,402,407,408,403,409).

I due corpi dell'immobile in esame sono stati realizzati porzione in conglomerato cementizio e parti in pali centrifugati in cemento e compagnatura di mattoni cementizi, la copertura è in lamiera grecata e il pavimento in cemento.

Per tali immobili sia presso gli uffici comunali che presso quelli del Genio Civile non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia o quant'altro che ne autorizzava la costruzione.



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Per quanto innanzi quindi lo stesso non verrà preso in considerazione nella valutazione dei beni dell'azienda.

6. Appezamento di terreno sito nel Comune di Pesco Sannita foglio n. 28 p.lla 275 qualità seminativo di cl. 3, di estensione totale ha 1.37.92 divis in porzioni AA di ha 1.26.42 di qualità seminativo irriguo classe u. r.d. 114.26 r.a. 84.88 , e AB seminativo di cl 3 r.d. 3.27 r.a 2.67 al momento lavorato in attesa di semina confinante con beni stessa ditta per un lato strada comunale Pianelle e con beni . Acquistato per atto compravendita Notaio Marinelli Filippo del 20/05/2010 rep. 21207.
7. Appezamento di terreno sito nel Comune di Pesco Sannita foglio n. 28 p.lla 4 qualità seminativo, classe 2 di estensione are 45.00 r.d. 23.24 r.a. 13.94 , al momento lavorato in attesa di semina confinante con beni stessa ditta Strada comunale Pianelle e beni . Acquistato per atto di compravendita notaio Marinelli Filippo del 07/08/2002 rep. n.11055.
8. Appezamento di terreno sito nel Comune di Pesco Sannita foglio n. 28 p.lla 406 frazionata in due parti AA di estensione are 72.37 seminativo di classe 3 r.d. 20.56 e r.a. 16.82, e AB uliveto di classe 1 r.d. 20.23 r.a. 16.86, porzione destinata a seminativo e



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

altra parte ad uliveto specializzato di circa venti anni con circa 200 piante messe a dimora a sesto regolare, confinante con beni stessa ditta strada Comunale per Pesco Sannita denominata Maitine , corte comune (p.lla 404) e beni e . Acquistato per atto Notar Marinelli Filippo del 14/02/2003 repertorio 11852.

9. Appezamento di terreno sito nel Comune di Pesco Sannita foglio n. 28 p.lla 405 di estensione ha 3.18.16 seminativo di classe 3 r.d. 90.37 e r.a. 73.94, porzione destinata a seminativo e con all'interno una vasca raccolta e acclimatizzazione acqua ad uso irriguo a pianta pressochè rettangolare in terreno battuto di circa mq 1200. La particella confina con beni stessa ditta per più lati strada Comunale per Pesco Sannita denominata Maitine, corte comune (p.lla 404) e beni Acquistato per atto Notar Marinelli Filippo del 14/02/2003 repertorio 11852.

10. Gli appezzamenti di terreno di cui al foglio n. 28 p.lla 383 e p.lla 364 indicate nel Provvedimento non vengono trattate perché espropriate e acquisite dal Comune per l'allargamento della Strada Comunale Maitine e via Carpineto



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

4. Titoli autorizzativi e di proprietà degli immobili;

L'immobile di cui la p.lla 409 (punto 1) è stato acquistato dalla
 con atto Notar Filippo Marinelli repertorio
17444 del 21/07/2006

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Pesco Sannita come titolo autorizzativo è stata trovata una D.I.A. per il recupero di un fabbricato rurale da adibire ad attività agrituristica del 26/06/1996 prot. 2539 e 2540 e deposito Genio Civile del 28/04/1997 n. 2122 richiesti dal sig. (presente negli allegati). Successiva a questa vi è altra richiesta D.I.A. in variante del 10/03/1998 prot. 1055 e variante al Genio Civile n. 1629 del 10/04/1998.

L'immobile in esame è fornito anche di certificato di Abitabilità e Agibilità ad uso agri-turismo n. 68 del 04/09/1998 e di autorizzazione per inizio attività agri-turistica n. 5 del 12/10/2007.(vedi allegati)

L'azienda in esame è in possesso su tale immobile anche di autorizzazione alla preparazione e vendita di sostanze alimentari carni rosse bianche ecc, e formaggi n.79 del 12/10/2007 e di autorizzazione alla vendita esercitata dagli agricoltori n. 07 del 12/10/2007 sia del Comune che dell'ASL di Benevento n. 7041 del 19/12/2006 (presenti negli allegati).

Il sig. risulta anche iscritto all'elenco regionale degli operatori agrituristici prot. 2/6813/100 del 06/08/1996.



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Per l'immobile adibito a stalla ecc.(punto 3) lo stesso è stato autorizzato con Concessione edilizia n. 1465 del 14/11/1988, poi è stata ampliata e ammodernata con Concessione Edilizia n.1688 del 03/10/1994, risanata e adeguata con Concessione n. 1849 del 15/03/1999 e ampliata e razionalizzata con Permesso di Costruire n. 2046 del 26/05/2006. La stessa è fornita anche di certificato di agibilità n. 159 del 20/11/2007.

L'immobile adibito a deposito mezzi attrezzi e prodotti agricoli p.lla 403 (punto 2) è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 2046 del 26/05/06 e deposito al Genio Civile n. 4754 del 08/08/2006

Quindi tutto ciò premesso essendo in possesso di tutto quanto potesse essermi utile per l'espletamento dell'incarico conferitomi, sono addivenuto alle seguenti conclusioni di cui al paragrafo successivo.

5. Conclusioni

In risposta ai quesiti posti dal G. I. e dalle parti in causa sono in grado di concludere quanto segue:

Il più probabile valore di mercato odierno dei beni in oggetto viene fuori da un insieme di valutazioni.

Prima fra tutte è stata effettuata una indagine di mercato facendo riferimento ai seguenti due tipi di fonti:



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vicolo Papiniano n. 7
82100 Benevento

- **le fonti indirette**, rappresentate dai valori di mercato di immobili simili sia come destinazione che come ubicazione e anno di vendita;
- **le fonti dirette**, rappresentate dai valori ricavati tramite richieste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate oltre che a quelle dell'Agenzia delle Entrate.

Seconda usando il metodo estimativo che comprende due diversi procedimenti di stima:

- **analitico per capitalizzazione dei redditi;**
- **sintetico comparativo per confronto diretto;**

Alla Luce di tutto ciò quindi il valore del bene in esame ad oggi è il seguente:

fabbricato rurale adibito ad agriturismo ecc. sito in c.da Maitine del Comune di Pesco Sannita Identificato Catastalmente al fg n. 28 p.lla 409

valore di € 405.000,00

fabbricato rurale adibito a deposito mezzi attrezzi e prodotti agricoli sito in c.da Maitine del Comune di Pesco Sannita Identificato Catastalmente al fg n. 28 p.lla 403

valore di € 140.600,00

fabbricato rurale adibito a stalla ecc sito in c.da Maitine del Comune di Pesco Sannita Identificato Catastalmente al fg n. 28 p.lla 267

valore di € 354.000,00



Geom. Intorcía Aldo

Via E. Goduti, vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Appezamenti di terreno formanti un unico corpo siti alla c.da
Maitine del Comune di Pesco Sannita (come innanzi descritti) di cui
al fg 28 p.lle 406,275,4,405 per una estensione complessiva di Ha :
6.38.74

valore di € 130.580,00

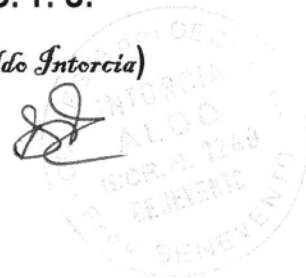
Valore Totale € 1.030.180,00

Con quanto sopra ritengo di aver risposto compiutamente ai quesiti formulatimi e
sono ovviamente a disposizione di Codesta Sezione Civile per fornire i chiarimenti che
si rendessero eventualmente necessari.

Benevento li.

Il C. T. U.

(Geom. Aldo Intorcía)



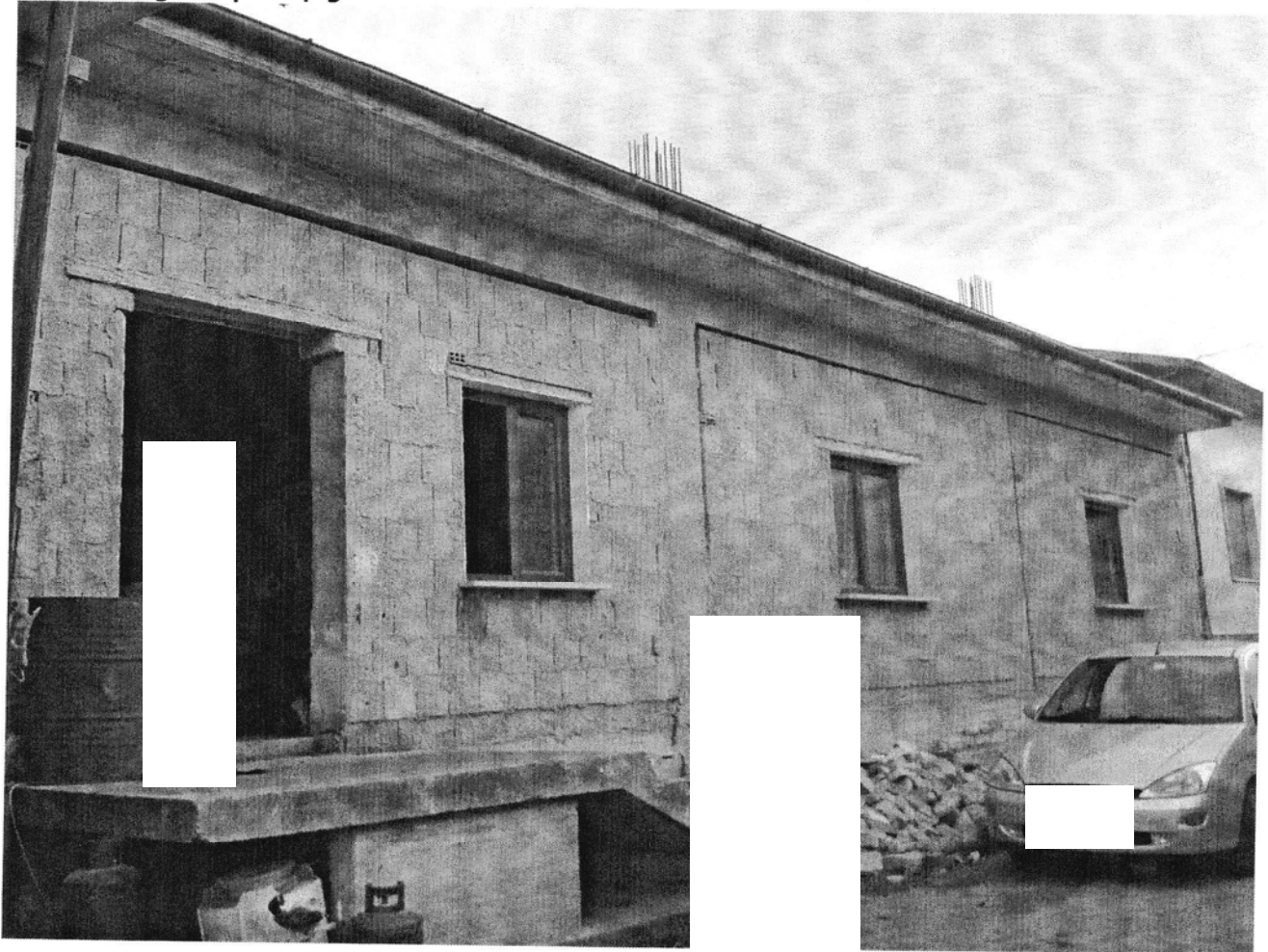


Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, Vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Rilievo fotografico
Agriturismo fg.28 p.lla 409



Deposito fg. 28 p.lla 403



Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420
Fax: 082443744
E-mail: aldo.intorcía@libero.it



Geom. Intorcía Aldo
Via E. Goduti, Vico Papiniano n. 7
82100 Benevento

Stalla fg. 28 p.lla 267



Tel.: 082443744, cell. 3388813886-3388526420
Fax: 082443744
E-mail: aldo.intorcía@libero.it

