

**TRIBUNALE
DI BENEVENTO
G.I Dott. Michele Monteleone**

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI STIMA
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N °64/2020**

- Allegati:1) Documentazione fotografica
2) Visura e planimetria catastale
3) Licenza edilizia e abitabilità

Montesarchio li 22.9.2022

ILC.T.U
(Dott.Ing.Ernesto FARAONE)



ILL.MO SIG.GIUDICE DEL'ESECUZIONE
Del Tribunale di Benevento

Dott.Michele Monteleone

**OGGETTO:RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESECUZIONE
IMMOBILIARE 64/2020**

A) PREMESSA

In data 13 Aprile 2022 ,la S.V ill.ma nominava il sottoscritto dott. ing. Ernesto FARAONE , Consulente Tecnico nella esecuzione immobiliare di cui all'oggetto con l'incarico di effettuare la valutazione complessiva dei beni.

In data 2 Maggio 2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito con procedura telematica,

In data 20 Giugno 2022 unitamente al custode giudiziario Avv Erminio Striani effettuava il sopralluogo dei beni ubicati in Bocca Della Selva frazione di Cusano Mutri (BN) strada prov.le Cusano-Bocca Della Selva

B) DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della procedura esecutiva consistono in appartamento ubicato nel Comune di Cusano Mutri, prov di Benevento, alla **frazione Bocca Della Selva nota località turistica della provincia di Benevento a circa 1400 mt s.l.m in un complesso immobiliare denominato “ Residence L'Angolo”**

Caratteristiche della zona :

La zona in cui è ubicato l'appartamento da stimare ricade nell'ambito montano del Comune di Cusano Mutri provincia di Benevento (frazione Bocca della Selva) , all'epoca individuata come zona di espansione turistica sciistica attrezzata con impianti di risalita.

dott.ing.Ernesto Faraone via Benevento 137- 82016 MONTESARCHIO (Bn)
tel. 0824/834423 cell 328/6527675 email : faraone.ernesto@gmail.com



Nell'ambito del programma turistico veniva realizzato il complesso ricettivo abitativo di cui fa parte l'unità abitativa in questione.

Attualmente la zona ha perso in parte l'interesse originario determinato principalmente dall'attrazione sciistica in quanto l'impianto di risalita è attualmente non funzionante e pertanto anche l'interesse e l'appetibilità per le abitazioni esistenti è decisamente diminuito.

La zona rimane comunque di un buon interesse naturalistico per la bellezza del contesto montano di cui fa parte.

Estremi provvedimento autorizzatorio :

Il complesso turistico di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato autorizzato dal Comune di Cusano Mutri con licenze edilizie n 777 e n 777bis rispettivamente del 9.3.1972 e 6.3.1975; inoltre è dotato di agibilità rilasciata in data 28.6.1975

Ubicazione, consistenza e dati catastali :

L'appartamento oggetto di stima fa parte di un complesso immobiliare costituito da tre blocchi di edifici (scala A- scala B- scala C) tutte prive di ascensore.

Esso è ubicato su due livelli , piano terzo- quarto della scala A interno 52 ed è riportato nel N.C.E.U del Comune di Cusano Mutri (BN) al Fg 3 part.136 sub 86 Rendita 150,81 cat. A/2 classe 1 consistenza 4 vani.

Catastalmente è intestato a

proprietario 1/1 e acquistato con atto pubblico del Notaio Barletta Vincenzo (CE) Rogito n 99488 Mod.unico 9962.1/2005 repertorio PI di Benevento

Il terzo piano della unità immobiliare in oggetto si compone di un vano cucina, un vano soggiorno con camino direttamente collegati con la terrazza esterna ,da una camera da letto, un wc e una scaletta interna in ferro che consente di accedere alla zona soppalco (in catasto piano quarto) per una superficie utile netta calpestabile del piano di mq 64 con una altezza interna di metri di 3,00.

Il soppalco invece al piano quarto con altezza utile interna di metri 2,25 ha una superficie utile netta calpestabile di mq 23 ed è dotato di finestra. L'intero appartamento ha un ampio terrazzo scoperto e balcone comunicante per una superficie totale di mq 59,00.

Per quanto riguarda la superficie commerciale è rappresentata dalla superficie in pianta dell'appartamento comprensiva delle tompagnature, nonche della superficie di terrazzi e balconi con le relative riduzioni percentuali.

Caratteristiche e stato di manutenzione:

L'appartamento in oggetto è caratterizzato da finiture modeste e da uno stato di manutenzione legato alla vetustà ed alla sua epoca di ultimazione risalente al 1975.



I pavimenti in parquet linoleum di modesta qualità presentano qualche punto danneggiato, gli impianti elettrici non sono rispondenti alle normativa vigente , il bagno presenta igienici vecchi, gli infissi in legno douglas con scuretti esterni deteriorati dal tempo e dagli agenti atmosferici.

L'impianto di riscaldamento a gasolio è di tipo condominiale e gli elementi radianti sono in parte in alluminio ed in parte in lamierino di acciaio

La zona soppalco è pavimentata con piastrelle in gres

L'appartamento non è dotato di posti auto coperti

- **Classe energetica** : l'appartamento non è provvisto di Attestato di prestazione energetica (APE)
- **Stato di possesso** : Attualmente l'immobile è libero da occupanti

Le pertinenze condominiali sono le seguenti :

- Portineria con personale di custodia
- Cortile esterno

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO

La valutazione dell'appartamento è stata effettuata tenendo conto degli elementi acquisiti durante il sopralluogo ed esposti innanzi sia con riferimento alle caratteristiche dell'immobile e sia al suo stato di manutenzione.

Il sottoscritto ha proceduto alla stima del bene tenendo conto degli elementi intrinseci e delle quotazioni immobiliari medie OMI 2021 per la Zona Turistica Bocca Della Selva del Comune di Cusano Mutri .

La crisi edilizia ha notevolmente penalizzato il valore degli immobili in generale, ma per l'appartamento in questione l'elemento principale che ha contribuito a renderlo meno appetibile nel mercato immobiliare è il mancato sviluppo turistico della località Bocca Della Selva che inizialmente prevedeva piste sciistiche e impianto di risalita, che attualmente non sono più funzionanti. Ciò ovviamente ha determinato un crollo dei prezzi e una minore attenzione e richiesta da parte di eventuali compratori.

Per la valutazione dell'immobile il sottoscritto oltre a tener presente il valore OMI delle quotazioni immobiliari medie di zona che risulta pari a 671 euro al mq , ha anche acquisito informazioni e indagini di mercato presso operatori del settore, rilevando poca appetibilità nel libero mercato di compravendita.

In base alle informazioni assunte, per l'appartamento in oggetto tenendo conto dell'epoca di costruzione e del suo stato di manutenzione, il valore commerciale attribuibile è di poco inferiore al valore OMI e precisamente pari a 640 € al mq.



Pertanto, in conclusione, la superficie commerciale corrispondente e la sua valutazione è la seguente :

Superficie commerciale piano terzo	mq 71	x 1	= mq 71
Superficie del soppalco (piano quarto)	mq 23,00	x 0,50	= mq 11,50
Terrazzo scoperto	mq 59,00	di cui	
	mq 25	x 0,35	= mq 8,75
	mq 34	x 0,10	= mq 3,40
<u>Totale superficie commerciale mq 94,65</u>			

Valore appartamento Mq 94,65 x 640 €/mq = € 60.576,000

QUADRO GESTIONE ECONOMICA CONDOMINIO E QUOTE ARRETRATE

Per quanto riguarda la situazione contabile della gestione condominiale , dalle informazioni assunte direttamente dall'amministratore protempore del Condominio , risulta alla data della presente quanto segue :

- le spese ordinarie, condominio e riscaldamento (condominio dotato di riscaldamento centralizzato) per il periodo dal 01/06/2022 al 31/05/2023 sono pari a d euro 1834,75 di cui già scadute euro 458,68, come da dettaglio allegato;
- Spese condominiali scadute e non versate al 24/06/2022 sono pari ad euro 6.712,30, di cui 766,92 fanno riferimento a spese straordinarie, come da allegato dettaglio;
- le spese straordinarie deliberate, fanno riferimento a lavori di riqualificazione energetica del fabbricato, 110%, per le quali il sig. ha sottoscritto contratto per l'esecuzione di lavori trainati e al momento non è previsto alcun esborso da parte del condomino;

Inoltre il condominio ha provveduto a richiedere decreto ingiuntivo al tribunale di Benevento per le quote non versate.

Tanto doveva il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico conferitogli

Montesarchio li 22.09.2022

Il Consulente Tecnico
(dott.ing.Ernesto FARAONE)





dott.ing.Ernesto Faraone via Benevento 137- 82016 MONTESARCHIO (Bn)
tel. 0824/834423 cell 328/6527675 email : faraone.ernesto@gmail.com









dott.ing.Ernesto Faraone via Benevento 137- 82016 MONTESARCHIO (Bn)
tel. 0824/834423 cell 328/6527675 email : faraone.ernesto@gmail.com









