

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**

**Relazione del C.T.U. alla causa civile "Esecuzione immobiliare" N. 95/2020**

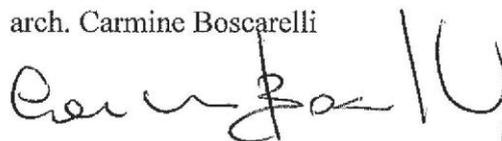
|  |                            |
|--|----------------------------|
| Giudice: <b>Dott.ssa Valeria Profano</b> | <b>Udienza: 22.02.2023</b> |
|--|----------------------------|

|  |
|--|
| <p><b>Creditore Procedente</b><br/>Penelope SPV S.R.L.<br/>Via V. Alfieri 1<br/>Conegliano (TV)</p> <p><b>Rappresentata da</b><br/>Studio Legale Avv. Solimene Giovanni<br/>Via Mancini n.70 83100 Avellino</p> <p><b>Debitore</b></p> <p><b>Rappresentato da</b><br/>Studio Legale Avv. Augusto Guerriero<br/>Via Risorgimento n.1 83030 Taurasi (AV)</p> |
|--|

|   |                 |
|---|-----------------|
| C.T.U. Arch. Carmine BOScarelli<br>Viale Atlantici 45<br>82100 BENEVENTO<br>Tel. 3493403612 | Data 29.11.2022 |
|---|-----------------|

Il C.T.U.

arch. Carmine Boscarelli



Il sottoscritto arch. Carmine BOScarelli con studio in Benevento alla Viale Atlantici n.45, nominato Consulente Tecnico nella causa in epigrafe nell'udienza del 02.02.2022 accettava l'incarico affidatogli dal Giudice Dott. Michele LANNA.

In adempimento al mandato conferitole il C.T.U. espone e risponde ai seguenti quesiti relativi all'immobile oggetto di pignoramento sito in Sant'Angelo all'Esca (AV), identificato catastalmente al Foglio 3 Part.IIa 686 sub 3.

### **QUESITO A**

all'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

### **Risposta al quesito A**

Il bene oggetto di pignoramento ricade nel Comune di Sant'Angelo all'Esca ed è situato a Sud Ovest del centro abitato dal quale è raggiungibile mediante una strada comunale della larghezza di 4,00 metri circa. Il fabbricato catastalmente individuato al Foglio 3 particella 686 sub 3 confina per tutti e quattro i lati con beni della stessa ditta tranne che per un breve tratto di circa 6,00 metri ad Est con altra ditta. L'accesso allo stabile è garantito proprio attraverso il passaggio su beni della ditta medesima.

Il fabbricato planimetricamente si presenta con una forma trapezoidale, internamente sono ben distinti due ambienti autorizzati come locali per la vinificazione ed imbottigliamento. Completano il distributivo interno un blocco servizi igienici ed un corridoio laterale che funge da corsia di servizio

preceduto da un ingresso. Lungo il perimetro dell'immobile sono presenti tre accessi principali ed uno di servizio. La struttura portante è costituita da un telaio in calcestruzzo armato mentre le compagnature laterali sono in laterizio. La copertura piana è costituita da un solaio in laterocemento. L'immobile dal punto di vista strutturale si presenta in discrete condizioni mentre sono visibili copiose infiltrazioni provenienti dall'estradosso del solaio di copertura, impermeabilizzato mediante guaina bituminosa doppio strato. Dal rilievo eseguito ho notato diverse criticità del manto impermeabilizzante che a mio parere andrebbe rifatto per preservare l'interno della struttura da ulteriori fenomeni di degrado determinato dall'attuale fenomeno che sta danneggiando in più parti l'intonaco del solaio di copertura. Si ritiene di dover rimuovere l'attuale guaina poiché in cattivo stato di conservazione ed essendo stata posata in alcuni tratti in due strati perpendicolari tra loro, l'acqua ristagna causando infiltrazioni all'interno del solaio. A tal riguardo ho redatto un computo metrico estimativo, che si allega all'elaborato peritale, dei lavori a farsi per ripristinare le condizioni di impermeabilità della copertura piana del fabbricato. La superficie calpestabile del bene è di circa 248,00 mq mentre l'altezza utile interna è pari a 4,20 ml.

#### **QUESITO B**

alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, eventuali modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico provvederà all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).

#### **Risposta al quesito B**

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione edilizia n° 645 del 10.11.1990 e successiva variante n° 673 del 22.11.1991. Successivamente il bene in oggetto è stato adeguato alla nuova destinazione d'uso a seguito di rilascio di PDC n° 85 del 06.11.2008 avente come oggetto "Progetto di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso al fabbricato ad uso cantina e pertinenze". Segue Certificato di Agibilità n° 89 del 2012

### **QUESITO C**

indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE);

#### **Risposta al quesito C**

Non è presente l'attestato di prestazione energetica

### **QUESITO D**

all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità essenziale o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; qualora le operazioni di accatastamento richiedano una spesa superiore alla somma di euro 1.000,00 il perito è autorizzato a richiedere l'anticipazione della stessa direttamente al creditore procedente, previa autorizzazione del G.E. e segnalando l'eventuale omissione;

#### **Risposta al quesito D**

L'immobile è catastalmente identificato nel comune di Sant'Angelo all'Esca al foglio 3 particella 686 sub 3 categoria C2 consistenza 248 mq superficie catastale 271 mq rendita € 307,40. Nella planimetria catastale non sono riportate le pannellature verticali di altezza pari a circa 3,00 metri che delimitano il corridoio di servizio e l'ingresso. Le stesse pannellature sono però autorizzate a seguito di progetto successivo e relativa autorizzazione sanitaria favorevole con verbale n. 2 del 29.01.2007

### **QUESITO E**

all'indicazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore. Ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

#### **Risposta al quesito E**

Come risulta dalla visura catastale storica il bene, negli ultimi 20 anni è sempre stato in possesso dell'esecutato e non sono presenti contratti di affitto o locazione a terzi. Allo stato attuale il bene è libero.

## **QUESITO F**

alla specificazione dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;

### **Risposta al quesito F**

Il bene è libero da vincoli ed oneri giuridici tranne quelli derivanti dalla procedura immobiliare esecutiva in atto

## **QUESITO G**

ad acquisire ogni informazione concernente:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso
- la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

### **Risposta al quesito G**

L'immobile non rientra tra quelli che hanno i caratteri della condominialità. Non ci sono spese ordinarie e straordinarie già scadute tantomeno procedimenti in atto ad esclusione della presente procedura. Il bene è di proprietà esclusiva del signor

, a seguito di Atto Notarile per testamento olografo del 24.06.1999 repertorio n. 28002 registrato in Ariano Irpino al n. 1153

## **QUESITO H**

alla valutazione complessiva dei beni, indicando - previa specificazione del valore riportato dall'OMI - distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera

distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;

### **Risposta al quesito H**

Al fine di determinare il valore di mercato del bene si è tenuto conto delle quotazioni riportate dall'OMI per edifici simili nel Comune di Sant'Angelo all'Esca in zona agricola. Tale valore oscilla tra 190 e i 230 €/mq in condizioni di normale stato di conservazione dell'immobile. È stato considerato un valore medio che si determina in € 210 mq.

Data la superficie di mq 248 il valore di partenza dell'immobile è pari a €/mq 210 x 248 mq = 52.080 €.

Visto quanto detto al punto I e cioè la necessità di eseguire dei lavori urgenti in copertura, dalla valutazione iniziale andranno detratte le spese per eseguire i sopracitati lavori che sono stati contabilizzati in € 18.073,68 e che prevedono la rimozione della guaina esistente che non ha una pendenza adeguata essendo stata posata in opera in alcuni tratti in due strati tra loro ortogonali, lo smaltimento della stessa e la posa in opera di una guaina doppio strato e successiva protezione della stessa mediante vernice termoriflettente. Per quanto esposto il valore stimato del bene al netto delle lavorazioni strettamente necessarie è pari ad € 52.080 - 18.073 = € 34.006 che non si discosta dal valore della rendita catastale di € 307,40 che moltiplicata per il coefficiente moltiplicatore 110 determina il valore di € 33.770.

Da un'analisi di quelle che sono le strutture simili oggetto di compravendita o comunque pubblicizzate da agenzie immobiliari si è notato come il prezzo di mercato non si discosta dalla cifra considerata in fase di stima pari ad € 210 mq.

In conclusione si determina al fine della vendita il valore del bene pari ad € 33.770,00

In ottemperanza al mandato conferitomi dichiaro di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e ringraziando per la fiducia accordatami.

Con osservanza

Il Consulente Tecnico di Ufficio

arch. Carmine Boscarelli

Benevento, 28 novembre 2022



Allegati:

Documentazione fotografica

Copia dei titoli abilitativi

Visure catastali storiche

Planimetrie catastali

Computo metrico estimativo dei lavori in copertura