

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE ESECUZIONE

R.G.E n. 61/2010

G.E. : Dott. Leonardo Papaleo



Ritenuto necessario, alla luce delle circostanze rappresentate nella relazione del custode, che lo stimatore, previo nuovo sopralluogo presso gli immobili pignorati:

- 1) Verifichi lo stato dei luoghi, provvedendo a descrivere le eventuali divergenze rispetto alla situazione prospettata nella relazione di stima originariamente depositata e da indicare l'attuale valore dell'immobile, tenuto conto degli atti vandalici indicati;
- 2) descriva i rifiuti presenti nell'immobile e i costi necessari per il relativo smaltimento, previa acquisizione di preventivi da parte di ditte del settore, indicando nella descrizione del bene che la rimozione dei rifiuti presenti nell'immobile sarà a carico dell'aggiudicatario e scomputando i detti costi dal valore dell'immobile come determinato al punto 1).

Dalla relazione del custode si evince che presso l'immobile in oggetto sono stati compiuti atti vandalici e manomissioni e/o furti, che hanno interessato principalmente:

gli impianti elettrici con furto di cavi in rame e smontaggio delle tubazioni di alloggio dalla controsoffittatura in cartongesso, anche essa danneggiata in diversi punti,

gli impianti di condizionamento (fan coil) dai quali sono stati prelevati elementi di funzionamento previa rimozione della struttura di protezione esterna,

le mostrine delle porte dei singoli vani che sono state rimosse e asportate,

gli igienici dei servizi, che sono stati o danneggiati o asportati,

i pannelli di controsoffittatura in cartongesso, che sono stati danneggiati e rimossi in uno con la struttura metallica di alloggiamento.

Queste operazioni di manomissione e/o asporto di materiale hanno comportato accumulo di materiale danneggiato all'interno della struttura, consistente, prevalentemente, in residui di tubazioni, fili elettrici, plastiche, tubazioni isolanti, cartongesso, etc.), materiale facilmente rimovibile e smaltibile, non costituendo rifiuto speciale.

Naturalmente, quanto riscontrato (sopralluoghi del 19/10/22 e 14/12/2022) all'interno della struttura in conseguenza degli atti vandalici e/o furti, ha comportato dei danni alla stessa struttura, in quanto occorre ripristinare la funzionalità sia dell'impianto elettrico, sia di quello di riscaldamento/condizionamento (apparecchi di produzione aria calda/fredda), sia delle mostre delle porte dei singoli vani, sia dei servizi igienici (anche se in minima parte).

La quantificazione di detti interventi, che allo stato non può essere eseguita analiticamente non avendo a disposizione tutti gli elementi necessari soprattutto gli elementi originari (costi originari etc.), verrà condotta applicando coefficienti riduttivi del valore venale originariamente calcolato.



Tali coefficienti sono desunti dai manuali di estimo e dalle tabelle dell'Agenzia delle Entrate e sono relativi all'incidenza sul costo totale di costruzione che ogni singola categoria di lavori ha.

Naturalmente, saranno, di volta in volta, riequilibrati in funzione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Nel dettaglio, si forniscono i coefficienti riduttivi da applicare al valore venale già calcolato, pari ad € 1.809.950,00:

- impianto di riscaldamento e condizionamento - RIPRISTINO APPARECCHI E VERIFICA FUNZIONAMENTO - 6.99%
- impianto elettrico - RIPRISTINO CAVI E VERIFICA FUNZIONAMENTO - 7.82%
- controsoffittatura in cartongesso compreso la struttura portante - SOSTITUZIONE STRUTTURA DANNEGGIATA E SOSTITUZIONE PANNELLI DANNEGIATI E MANCANTI - 2,00%
- impianti sanitari ed igienici - SOSTITUZIONE IGIENICI DANNEGGIATI E VERIFICA FUNZIONAMENTO IMPIANTI IDRICI - 2.50%
- mostre porte e porte interne - SOSTITUZIONE NMOSTRE E PORTE DANNEGGIATE - 4.00%
- totale percentuale riduzione - 23.31% (100.00 - 23.31 = 76.69% coefficiente moltiplicativo)

Ne deriva che il nuovo valore, calcolato tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi e degli eventuali lavori necessari per ripristinare lo stato ante atti vandalici, è pari a:

VALORE VENALE IMMOBILE ALLA DATA ODIERNA (DICEMBRE 2022)

- € 1.809.950,00 x 76.69% = € 1.388.050,65 -

COSTO INTERVENTI DI RIPRISTINO € 421.899,35

Per quanto riguarda le operazioni di smaltimento dei rifiuti rinvenuti all'interno della struttura, rifiuti non classificati come speciali dall'ARPAC di Benevento nel sopralluogo del 29.05.2019 (*non si rilevano elementi tali da far ritenere che siano presenti rifiuti speciali ascrivibili a categorie pericolose: i rifiuti presenti nei locali sono quelli residuali dagli atti vandalici - plastiche, fili, isolanti, cartongesso, ecc.*), non è stato possibile procurarsi preventivi dettagliati di ditte specializzate in quanto queste si occupano essenzialmente di smaltimento di rifiuti speciali (con notevoli costi di conferimento dei rifiuti in discarica controllata).

Non ricorrendo questo presupposto, basta rivolgersi ad una ditta di pulizia o ditta edile che facilmente può raggruppare i rifiuti e trasportarli con proprio auto camion in discarica.

Si stima questa operazione forfettariamente in **€ 5.000,00**.

Benevento 23/12/2022

CTU

Patrizia Lanni

