

**ARCH. MIRIAM VICARIO**  
PIAZZA BISSOLATI 14 – 82100 BENEVENTO  
CELL 3201943349  
E-MAIL [miriamvicario@libero.it](mailto:miriamvicario@libero.it)

## TRIBUNALE DI BENEVENTO

OGGETTO:

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE DOTT. MICHELE MONTELEONE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G. 242/2016

CONTENUTO :

- Relazione
- Allegati
- 
- 
- 

UBICAZIONE DEL BENE

Venticano  
Via Chiaire - Santacroce snc

COMMITTENTE

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Fol. 17 p.IIa 1056 sub. 8 e 16

FASCICOLO:

UNICO

IL TECNICO

Arch. Miriam Vicario

The stamp is circular and contains the following text: 'MIRIAM VICARIO', 'N° 902', and 'PROVINCIA DI BENEVENTO'. The signature is written in black ink over the stamp.

# **Tribunale di Benevento**

**Giudice dott. Michele Monteleone**

**Esecuzione Immobiliare n.R.G. 242/2016**

## **RELAZIONE D'UFFICIO**

### ***PREMESSA***

Il giorno 26 gennaio 2022, l'Ill.mo G.d.E. Dott. Michele Monteleone nominava la scrivente, Arch Miriam Vicario, con studio in Benevento alla Piazza Bissolati n.14, esperto nella procedura esecutiva immobiliare recante R.G.n. 242/2016 affidandole, previa accettazione telematica dell'incarico (11/02/2022), il mandato di procedere alla stima dei beni così come indicati dal G.E., ubicati in Venticano (AV).

### ***SOPRALLUOGO***

In relazione all'incarico conferito, in data 04/03/2022, la scrivente accedeva parzialmente ai beni in questione per i necessari rilievi ed accertamenti.

In tale occasione si è provveduto ad ispezionare, rilevare e fotografare gli immobili in stima di proprietà dell'Ing. \_\_\_\_\_ costruzioni s.r.l., consistenti in due

locali/deposito/garage ubicati nel centro urbano di Venticano(Av), alla via Chiaire.

Successivamente, in data 25/05/2022, si è avuto accesso ai locali in questione, effettuando rilievo metrico. In tale circostanza alla presenza del custode giudiziario dott. Gianfranco Pisaniello e dell'amministratore di condominio, ing. Petrillo Michele, si è riscontrato che il locale deposito ( sub 8) è usufruito dal sig.

\_\_\_\_\_, il quale occupa l'immobile senza alcun titolo. Pertanto attualmente il locale è utilizzato per la maggior parte come deposito di mobili, solo una piccola parte è occupata dall'esecutato con materiali edili (all. D foto 11-12-13-14-15-16). L'amministratore consegna copia del regolamento di condominio dal quale all'art. 2 (all. G) si evince che il debitore possiede un diritto di passaggio sulle aree antistanti l'immobile/deposito. L'amministratore dichiara altresì che il

condominio vanta crediti di quote condominiali da parte dell'esecutato (all. G Quote condominiali).

Nell'occasione si è redatto il verbale di rito (all. A).

## RISPOSTA AI QUESITI

### *INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, IDENTIFICAZIONE CATASTALE*

Individuazione Catastale (allegato B):

catasto	Foglio	p.IIa	Categoria	Descrizione
fabbricati	17	1056 sub.8	C/2	Deposito
Fabbricati	17	1056 sub.16	C/6	Box Auto

### *ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO*

#### **Immobile 1**

Fol. 17 Particella 1056, sub 8 cat. C/2, 236,00 mq – Deposito

Il bene in valutazione è un deposito seminterrato appartenente ad un edificio condominiale su 4 livelli di cui 3 piani fuori terra ad uso abitativo. Il fabbricato di cui in via Chiaire, eretto a ridosso del corso cittadino di Venticano, risulta di recente edificazione, come riscontrabile dalla documentazione prodotta dal Comune (allegato C). Si accede all'immobile in epigrafe attraverso un piazzale comune che costituisce anche l'area di accesso ai garage condominiali (all. D foto 1). L'immobile si presenta come un unico corpo avente più aperture che affacciano sul piazzale comune e su un'area di passaggio, delimitata da un muretto in cemento, ad uso esclusivo<sup>1</sup> della proprietà, su cui è possibile sostare, effettuare manovre, carico e scarico (allegato D – foto 3-4-5). La struttura portante del bene è in cemento armato e manifesta evidenti segni di incuria. Si presenta allo

<sup>1</sup> Vedi regolamento di condominio così come indicato nel verbale di sopralluogo

stato rustico, privo di qualsivoglia finitura, senza pavimenti e rivestimenti, manca di allacci elettrici ed idrici.

Sia nei locali in questione sia all'intero fabbricato, si rileva una forte presenza di umidità ascendente e condensazione accentuata (allegato D ).

Il fabbricato inizialmente sarebbe dovuto sorgere ad un livello superiore di m 1,05 rispetto a quello attuale, così come si evince dalla Conc. Edilizia n. 251 del 30 settembre 1983 (allegato C) e dai grafici dello stato di fatto (allegato E).

Di seguito la distinta delle superfici nette allo stato attuale:

<b><i>Destinazione d'uso vano</i></b>	<b><i>Superficie vano</i></b>
Piano seminterrato deposito	Mq 229,10

## Immobile 2

Fol. 17 Particella 1056, sub 16 cat. C/6, 32,00 mq – Autorimessa.

Trattasi di piccola autorimessa stesso anno di edificazione (allegato C), realizzata in cemento armato. Si accede ad essa dallo spazio retrostante del fabbricato, al quale si giunge percorrendo l'intera area che circoscrive il complesso condominiale (allegato D – foto 8). Il box, a livello seminterrato, appartiene allo stesso stabile dell'immobile 1. Il piano di copertura di quest'ultimo è costituito da un terrazzo condominiale. L'immobile versa in uno stato di trascuratezza, con intonaci staccati e umidi, la pavimentazione è scadente e divelta (allegato D – foto 10).

Lo stato di fatto è riportato all'allegato E.

Di seguito la distinta delle superfici nette allo stato attuale:

<b>Destinazione d'uso vano</b>	<b>Superficie vano</b>
Piano Seminterrato h.2,40 (dal catastale)	
Box/ autorimessa	mq 27,70

## ***REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO***

I beni costruiti si possono considerare regolari sotto il profilo urbanistico.

Per gli immobili 1 e 2 (p.lla 1056 fol. 17, sub 16 e sb 8) l'esito degli accertamenti presso il Comune di Venticano(AV), ha portato alla individuazione dei seguenti atti autorizzativi (allegato C): Concessione edilizia con contributo, N. 251 rilasciata il 30-09-1983 al Sig. \_\_\_\_\_; Rinnovo di quest'ultima con Concessione N.24 del 10/12/2001 rilasciata alla società " \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_"; Permesso a costruire N. 05 del 11-04-2002, con voltura al sig. \_\_\_\_\_, legale rappresentante della ditta " Ing. \_\_\_\_\_ s.r.l."; Autorizzazione per Variante in corso d'opera N. 10 del 02/05/2007, rilasciata al sig. \_\_\_\_\_. I grafici di progetto coincidono sostanzialmente con lo stato di fatto.

## ***STATO DI POSSESSO***

Per entrambi i beni in discussione il proprietario è l'Ing. \_\_\_\_\_ quale legale rappresentante della società Ing. \_\_\_\_\_ SRL, esecutato nella procedura in epigrafe.

Attualmente l'immobile 1, per una piccola parte, è utilizzato dal proprietario come magazzino di materiali edili (allegato E – foto 12), e per la restante parte, è usato, come deposito di mobili dal sig. \_\_\_\_\_ che lo occupa senza regolare contratto (allegato E – foto 13, 14, 15, 16).

## ***VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE***

Da un accertamento presso Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che i beni in esame sono gravati come appresso (allegato F).

catasto	foglio	p.lla	Descrizione
Fabbricati	17	1056 Subb. 8 e 16	<p>Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. TRASCRIZIONE del 07/05/2007 – Registro particolare 7066 Registro Generale 9511 Pubblico ufficiale Gorruso Angelo repertorio 65094/17469 del 26/04/2007 ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE</li> <li>2. ANNOTAZIONE Ddel 09/10/2007 – Registro Particolare 1660 Registro Generale 21622 Pubblico ufficiale Gorruso Angelo Repertorio 65251/17546 del 29/08/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI</li> <li>3. ANNOTAZIONE del 09/10/2007 – Registro Particolare 1661 Registro Generale 21623 Pubblico ufficiale Gorruso Angelo Repertorio 65251/17546 del 29/08/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA</li> <li>4. ISCRIZIONE DEL 12/05/2010 – Registro Particolare 1558 Registro generale 8995 Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 107953/12 del 06/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01</li> <li>5. ISCRIZIONE del 23/06/2015 - Registro Particolare 803 Registro Generale 9527 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 759/1215 del 18/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. N.602 del 1973)</li> <li>6. TRASCRIZIONE del 05/12/2016 – Registro Particolare 15956 Registro Generale 19343 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BENEVENTO Repertorio 4577/2016 del 21/11/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</li> </ol>

***INFORMAZIONI CONCERNENTI: IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE/MANUTENZIONE – EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE NON ANCORA SCADUTE - EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE – EVENTUALI CAUSE IN CORSO – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI***

Per entrambi gli immobili, l'esecutato risulta debitore dell'importo di € 5.368,16 oltre interessi legali per quote condominiali non pagate alla data del 31/12/2021 e

di € 544,66 per quote condominiali ordinarie previste per l'anno 2022. Inoltre la società Ing. \_\_\_\_\_ s.r.l. deve risarcire l'insieme dei condomini per un importo di € 188.980,00 oltre iva ed interessi legali così come da sentenza del Tribunale di Avellino n. 2023/2016 pubblicata il 19/09/2016 nonché successiva sentenza Corte d'Appello di Napoli n. 198/2022 del 20/01/2022 (allegato G).

### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

In linea generale, nella zona ove ricadono i beni in stima, il particolare momento economico e lo spopolamento accentuato vedono una grande disponibilità di immobili simili con conseguente contrazione dei prezzi.

#### **IMMOBILE 1**

I valori di riferimento OMI indicano un valore di mercato che oscilla tra 435 e 520 €/mq.

Nel caso specifico, tenuto conto della premessa innanzi esposta, dello stato di manutenzione, della ubicazione e della qualità intrinseca del manufatto si può fissare un valore pari ad € 380,00/mq.

	Superficie totale netta	Costo unitario	valore
Superficie deposito	Mq 229,10	€ 380,00	€ 87.058,00

Per rendere più appetibile la vendita del bene (immobile 1), si suggerisce un'ipotesi di suddivisione dell'intero corpo in più vani e con accesso indipendente come da prospetto contenuto nell'allegato D. Vano 1 e vano 2 con accesso dall'area di uso esclusivo, per il vano 3 si suggerisce un accesso più comodo modificando le due finestre in aperture (accesso vano 3), vano 4 con accesso dal piazzale antistante l'ingresso ai garage condominiali, vano 5 (cantinola) con accesso da realizzare (allegato D – foto 2)

## Immobile 2

I valori di riferimento OMI indicano un valore di mercato che oscilla tra 355 e 495 €/mq.

Nel caso specifico, tenuto della premessa innanzi esposta, dello stato di manutenzione, della ubicazione, e della qualità intrinseca del manufatto si può fissare un valore pari ad € 350,00/mq.

	Superficie totale netta	Costo unitario	valore
Superficie box	Mq 27,70	€ 350,00	€ 9.695,00

Tenuto conto che la quota di proprietà è pari all'intero il valore della quota dell'esecutato è:

€.96.753,00

## Quadro finale di stima

	Valutazione
Immobile 1	€ 87.058,00
Immobile 2	€ 9.695,00
<b>Totale</b>	<b>€ 96.753,00</b>

Tale somma può considerarsi il più congruo valore di mercato per i beni in valutazione.

Restando a disposizione del Magistrato per qualsiasi integrazione o chiarimento, si porgono distinti saluti.

Benevento, Giugno 2022

Il CTU Arch. Miriam Vicario

