

ALL'ILLUSTRISSIMO G.E.
dott. A. M. De PIANO

OGGETTO: rettifica ed integrazione alla relazione di consulenza

R.G. 48/12

procedura esecutiva immobiliare
MPS Gestione Crediti Banca SPA
c/

CTU: arch. Assunta Velia De Rosa

PREMESSO

che in sede d'udienza del 19/09/2018 la scrivente sottoponeva al G.E. la necessità di effettuare un nuovo sopralluogo presso il cespite per appurare una incongruenza in ordine al valore di stima del compendio pignorato. Ascoltate le motivazioni rappresentate in udienza, il G.E. autorizzava il nuovo sopralluogo ed autorizzava altresì il CTU a relazionare quanto appurato all'esito dello stesso.

In data 23/10/2018, effettuato l'accesso presso il bene staggito, esaminati nuovamente gli atti acquisiti e - successivamente - integrata la documentazione con ulteriori ricerche documentali, la sottoscritta è pervenuta alla individuazione dell'effettiva incongruenza da cui è scaturito l'errore nella valutazione del compendio.

Ciò posto, allega alla presente una rettifica ed integrazione alla relazione di consulenza depositata in data 16/01/2017, volendo - per propria etica - rappresentare di seguito, sia pure sinteticamente, le motivazioni che hanno comportato la "mancata stima di metà del manufatto adibito ad albergo, ricadente nel lotto 1 di vendita, e la necessaria rettifica alla stima già effettuata". Pertanto,

RELAZIONA

il manufatto adibito ad albergo - ex casa colonica - è catastalmente individuato al fog 19 part 7 del Comune di Sant'Arzenio. Nell'atto di pignoramento datato 20.06.2012 l'immobile è identificato al NCT come fog 19 part 7 sub 2, ed al NCEU come fog 19 part 7 sub 3 e sub 4. L'attuale subalterno 1 sembrerebbe derivare dalla soppressione del sub 2 individuato ai terreni (TIPO MAPPALE del 08/08/1995 protocollo n. 245298 in atti dal 16/05/2003), ma allo stesso tempo appare quale "duplicato" dei subalterni 3 e 4 all'urbano (VARIAZIONE del 22/06/1995 in atti dal 04/11/1999 FRAZIONAMENTO), atteso che dall'origine dei sub 3 e 4 è derivata la soppressione del sub 1, "ricostituito" per evidente errore/incertezza catastale.

Ciò comporta la necessità di effettuare, preventivamente alla vendita, gli atti di rettifica catastale, consistenti nella soppressione del subalterno 1 ed in n.2 docfa che dovranno includere i piani terra, primo, secondo e terzo della metà fabbricato attualmente non censita, corrispondente al sub 2 soppresso al NCT.

Appare altresì necessario rettificare quanto riportato nella relazione di consulenza, relativamente al LOTTO 1 di vendita "Agriturismo", in particolare in termini di consistenza superficiale del lotto di vendita ed al conseguente valore di stima.

Non è necessario integrare la relazione negli ulteriori punti, in quanto l'esame documentale è stato in ogni caso svolto sulla casa colonica (considerata quale appendice alberghiera alle attività ristorative e ricreative dei circostanti manufatti ed aree esterne), e con esso tutte le necessarie indagini ipocatastali ed amministrative richieste.

Pertanto, a rettifica dell'elaborato peritale, si riporta di seguito il dato relativo alla consistenza scaturita dalla tabella di calcolo (pg 8 relazione di consulenza) della superficie

convenzionale dove, in luogo dei 2170,65mq individuati, sostituendo i valori individuati alle voci:

fabbricato albergo, piano terra;

fabbricato albergo, primo piano, secondo e terzo piano;

totale 317,00mq di superficie lorda convenzionale (distribuita sui vari livelli)

con un totale 651,20mq di superficie lorda convenzionale (distribuita sui vari livelli).

Ne deriva, rispetto all'elaborato peritale:

superficie convenzionale totale lotto di vendita 1 :
2504,85mq (in luogo degli individuati 2170,65).

Per quanto attiene il valore di stima, nel proprio elaborato la scrivente evidenziava: "Trattandosi di immobile plurifunzionale, ovvero turistico - ricettivo e ristorativo, nonché costituito da edifici appartenenti ad epoche diverse, aventi perciò non univoca metodologia costruttiva e non classificabile in categorie semplicistiche, si rende necessaria la stima con valore di surrogazione, che consiste nel ricercare il più probabile costo di riproduzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche, chiaramente non trascurando le differenze in termini di vetustà e manutenzione, attraverso applicazione di opportuni coefficienti di deprezzamento (costo di riproduzione deprezzato)". Tale metodologia estimativa ha distinto gli elementi costitutivi del fondo effettuando la stima attraverso la sommatoria degli stessi, individuati nel fondo agricolo su cui è stato realizzato il complesso (valore che resta invariato); sul valore di soprassuolo che connota le aree adibite a giardino esclusivo (valore che resta, identicamente, invariato); valore dei manufatti che, nello specifico, presentano una consistenza differente da quella individuata nell'elaborato peritale, attesa la stima parziale, e non totale, della casa colonica adibita prevalentemente ad albergo. In particolare, i 334,20 mq di superficie lorda convenzionale, distribuita sui vari livelli, comportano un valore aggiuntivo alla stima effettuata pari ad € 240.624,00 - per un totale di € 1.094.586,00.

In sintesi, a rettifica dell'elaborato peritale depositato in data 16/01/2017 il lotto 1 di vendita viene a configurarsi come segue:

Struttura ristorativa e ricettiva ubicata nel Comune di Sant'Arsenio (SA), denominata " ", con sviluppo su suolo di circa 5000,00 mq distribuiti in attività essenzialmente ristorative ed alberghiere, ivi compreso l'intero manufatto distinto in catasto terreni al fog 19 part 7 sub 2 ed al catasto fabbricati fog 19 part 7 sub 3 e 4 già descritto nell'elaborato peritale.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1:

€ 1.094.586,00

(unmilionenovantaquattromilacinquecentottantasei)

Vibonati, lì 14/01/2019

Il consulente tecnico d'ufficio

arch. Assunta Velia De Rosa

