

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n° Gen. Rep.: 80/2016

promossa da: _____

contro: _____

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Michele MONTELEONE

Custode ex art. 559, co 2, c.p.c.: Avv. Mario Prozzo

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27.10.2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN AIROLA (BN)
COSTITUENTI UNICO LOTTO

Esperto alla stima: dott. ing. Angelo Pompeo Zerrillo
Codice fiscale: ZRRNLP60C07H898P
Partita IVA: 00875080624
Studio in: Benevento – C.so G. Garibaldi n. 95
Telefono e fax: 0824 351266
Email: ing.angelozerrillo@alice.it
Pec: angelopompeo.zerrillo@ingpec.eu



BENI COSTITUENTI UNICO LOTTO**PREMESSA**

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: si rimanda a quanto in atti;

Trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento: completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**1.1 - Tipologia dei beni**

Fabbricato rurale e terreni

1.2 - Ubicazione

AIROLA (BN) - CAP 82011

Via Fonna

1.3 - Quote e diritti reali delle esegutate

) proprietaria per 1000/1000

' proprietaria per 1000/1000

1.4 - Dati catastali (Cfr. All. 2)

I beni *de quibus* risultano censiti alla competente Agenzia del Territorio in titolo agli esegutati con le seguenti indicazioni:

COMUNE	ANNOTAZIONE N.C.T. - DATI CLASSAMENTO						DIRITTI REALI
	FG.	P.LLA	CATEG.	CL.	CONSIST. mq	R.D.	
AIROLA (BN)	14	54	semin. irr.	2	6 200,00	€ 105,67	p.p. 1000/1000
		55	semin. irr.	2	9 155,00	€ 203,31	p.p. 1000/1000
		309	semin. arb.	2	17 190,00	€ 381,75	p.p. 1000/1000
		310	semin. arb.	2	7 340,00	€ 163,00	p.p. 1000/1000
		458	semin. arb.	2	2 185,00	€ 48,52	p.p. 1000/1000
		460	semin. arb.	2	1 345,00	€ 22,23	p.p. 1000/1000
		462	semin. arb.	2	7 935,00	€ 176,22	p.p. 1000/1000
		464	semin. arb.	2	5 375,00	€ 119,39	p.p. 1000/1000
					56.725,00		
	FG.	P.LLA	CATEG.	CL.	CONSIST. mq	R.D.	
	14	56	F.R.		€ 172,00		p.p. 1000/1000



1.5 - Informazioni sulla conformità catastale (art. 173 bis n.1, disp. att. c.p.c.)

Dagli accertamenti svolti è emerso che:

- il fabbricato rurale con pertinenze (in Catasto Terreni Fg. 14 p.lla 56) non risulta censito al N.C.E.U. (contrariamente a quanto prescritto dal Decreto Ministeriale del 29 febbraio 1998 n. 28, art. 3, commi 2 e 3);
- sulla p.lla 55 - terreno attiguo - insiste un capannone a struttura metallica destinato a fienile, non accatastato.

1.5.1 - Regolarizzazione del censimento catastale dei beni

Ai fini della vendita risulterà necessario ottemperare agli adempimenti di legge e conseguire la conformità di cui all'art. 19 - co 14 - della L.122/2010 e L. 214 del 22 dicembre 2011 di conversione del Decreto 6 dicembre 2011, n. 201 - mediante la presentazione alla competente Agenzia del Territorio degli elaborati grafici e analitici di cui alle procedure di "accertamento immobiliare della proprietà urbana":

- Tipo Mappale, per inserimento in mappa;
- DOCFA, con planimetrie corrispondenti allo stato attuale.

1.5.2 - Oneri per la regolarizzazione del censimento catastale

Con nota depositata telematicamente nel mese di marzo 2020 (Cfr. All. 8) si è precisato che il costo delle predette attività catastali (esclusi frazionamenti) ammonta a **€ 3.652,00** - così ripartito:

- per diritti d'ufficio:	€ 480,00
- per compenso professionale:	€ 2.500,00
- per oneri fiscali:	<u>€ 672,00</u>
	€ 3.652,00

salvo sanzioni previste dall'articolo 31 del R.D.L. n. 652/1939 e ss.mm.ii. - non quantificabili in questa sede.

Il creditore procedente, in seguito al deposito della predetta nota, ha dichiarato di voler valutare, preliminarmente, la proficuità della procedura.

L'ill.mo G.d.E. - con provvedimento del 17.06.2021 - ha, quindi, disposto che si procedesse con il deposito della perizia entro il termine del 27.10.2021 (Cfr. All. 8).

2. - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) e da quella allegata alla presente relazione, acquisita nel corso delle indagini, risulta che:



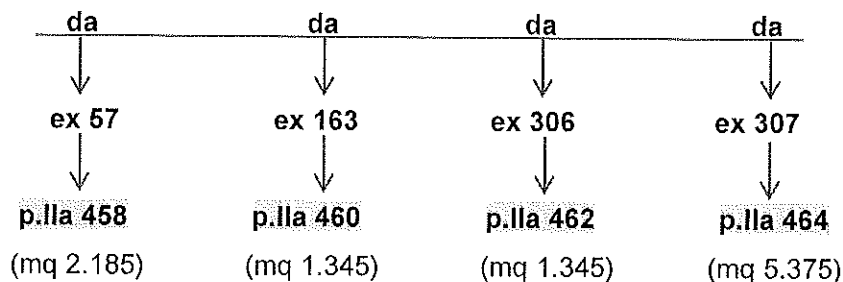
- - i beni pignorati sono pervenuti con atto di scissione per Notar Luca BASSI del 20.09.2010 rep. n. 8505 - trascritto a Benevento il 6.10.2010 ai nn. 8210 R.P. e 11284 R.G. -
- - il bene pignorato - Fg. 14 p.lla 56 - è pervenuto con Decreto di Trasferimento a rogito Notar Marina Capone del 7.11.2003 rep. n. 2948 - trascritto a Benevento il 06.07.2004 ai nn. 6387 R.P. e 10196 R.G.

3. - ITER CRONOLOGICO DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Le variazioni storico-catastali rilevate riguardano alcuni dei beni staggiti:

Fg. 14 - p.lle 458, 460, 462, 464.

Con tipo di frazionamento prot. n. BN121971 del 05.09.2006, dagli originari mappali sono derivati:



4. - ACCERTAMENTO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SINO AL PRIMO ATTO UTILE

Dagli ulteriori accertamenti è, poi, emerso che

- a) con Decreto di Trasferimento a rogito Notar Marina Capone del 7.11.2003 rep. n. 2948 - trascritto a Benevento il 06.07.2004 ai nn. 6387 R.P. e 10196 R.G. - emesso contrc _____, nato a _____ acquisì i beni siti in Airola (BN) **Fg. 14 p.ile 54, 55, 56, 57, 163, 306, 307, 310;**
- b) con atto a rogito Notar Francesco Iazeolla del 24.10.2005 rep. n. 75048 - trascritto a Benevento il 23.11.2005 al n. 10922 R.P. - acquistò da _____, nata a _____, il terreno sito in Airola (BN) **Fg. 14 p.lla 309.**
- al _____ eni siti in Airola (BN) oggetto del menzionato *decreto di trasferimento* erano pervenuti dai germani _____ nato a _____ iato a _____ con atto per Notar _____



Vincenzo Barletta del 23.06.1986 rep. n. 30246 - trascritto a Benevento il 10.07.1986 al n. 5822 R.P.

- alla Sig.ra [redacted] il terreno sito in Airola (BN) **Fg. 14 p.lla 309** era pervenuto dai coniugi [redacted] nato a [redacted] na, nata a [redacted] gime di comunione legale, giusta atto per Notar Roberto Carbone in Napoli del 29.03.2004 - trascritto a Benevento il 9.04.2004 al n. 3483 R.P.
- ai coniugi [redacted] terreno sito in Airola (BN) **Fg. 14 p.lla 309** era pervenuto dai richiamati germani [redacted] in atto ai rogiti del Notaio Felice Cerini del 13.01.1984 - trascritto a Benevento il 24.01.1984 al n. 859 R.P.
- dal frazionamento effettuato nel 2006 - innanzi richiamato - sono derivate alcune delle particelle pignorate, in Catasto Fg. 14 p.lle 458, 460, 462, 464.

5. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI INFLUENTI SULL'ALIENAZIONE DEI BENI

5.1.1 - Elenco Formalità

All'Ufficio Pubblicità di Benevento sono - oggi - rilevabili le seguenti formalità (Cfr. All. 6):

TRASCRIZIONI A FAVORE

- 5.1.1.1 - Trascrizione del 6.10.2010 ai nn. 11284 R.G. e 8210 R.P.
Pubblico Ufficiale: Notaio L. BARASSI rep. n. 8505 del 29.09.2010
Immobili in Airola (BN): Fg. 14 p.lle 54,55, 309, 310, 458, 460, 462, 464

TRASCRIZIONI CONTRO

- 5.1.1.2 - Trascrizione del 19.05.2015 ai nn. 3737 R.G. e 2695 R.P.
Pubblico Ufficiale Giudiziario: rep. n. 476 del 24.12.2012
Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento
Immobili in Airola (BN) Fg. 14 p.lle 54,55, 309, 310, 458, 460, 462, 464
- 5.1.1.3 - Trascrizione del 6.05.2016 ai nn. 4442 R.G. e 3620 R.P.
Pubblico Ufficiale Giudiziario: rep. n. 1345 del 01.04.2016
Atto esecutivo cautelare: Verbale di pignoramento
Immobili in Airola (BN)



5.1.1.4 - Trascrizione del 17.01.2017 ai nn. 553 R.G. e 3457 R.P.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 583 del 11.10.2017

Atto esecutivo cautelare: Decreto di sequestro preventivo

Immobili in Airola (BN)

Annotazione n. 185 del 16.02.2017 (dissequestro).

5.1.1.5 - Trascrizione del 16.02.2017 ai nn. 1556 R.G. e 1259 R.P.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 583/1 del 15.02.2017

Atto esecutivo cautelare: Decreto di sequestro preventivo

Immobili in Airola (BN)

TRASCRIZIONI A FAVORE

5.2.1.1 - Trascrizione del 6.07.2004 ai nn. 10196 R.G. e 6387 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio M. Capone rep. n. 2948 del 7.11.2003

Atto: Decreto di Trasferimento

Immobili in Airola (BN): Fg. 14 p.lle 54, 55, 56, 57, 163, 306, 307, 310

5.2.1.2 - Trascrizione del 23.11.2005 ai nn. 18210 R.G. e 10922 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio F. Iazeolla rep. n. 75048 del 24.10.2005

Atto: Compravendita

Immobili in Airola (BN).

TRASCRIZIONI CONTRO

5.2.1.3 - Trascrizione del 27.06.2006 ai nn. 11068 R.G. e 6465 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio V. A. Sangiuolo rep. n. 54704 del 25.07.2006

Atto: Contratto Preliminare di Compravendita

Immobili in Airola (BN).

5.2.1.4 - Trascrizione del 17.10.2006 ai nn. 14957 R.G. e 8702 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio V. A. Sangiuolo rep. n. 54971 del 5.10.2006

Atto: Compravendita

Soggetto Venditore

Immobili in Airola (BN).



5.2.1.5 - Trascrizione del 6.10.2010 ai nn. 11284 R.G. e 8210 R.P.

Pubblico Ufficiale: Notaio L. Barassi rep. n. 8505 del 20.09.2010

Atto: Atto di Scissione

Immobili in Airola (BN).

5.2.1.6 - Trascrizione del 7.03.2018 ai nn. 2157 R.G. e 1807 R.P.

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Benevento rep. n. 4 del 10.02.2015

Atto Giudiziario: Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Immobili in Airola (BN).

ISCRIZIONE CONTRO

5.2.1.7 - Trascrizione del 02.01.2007 ai nn. 38 R.G. e 12 R.P.

Pubblico Ufficiale: Dott. F. PANE rep. n. 51862 del 29.12.2006

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Soggetto debitore

Immobili in Airola (BN).

5.2.1.8 - Trascrizione del 09.11.2009 ai nn. 14866 R.G. e 2771 R.P.

Pubblico Ufficiale: Dott. A. Putorti rep. n. 11921 del 28.10.2009

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Soggetto debitore

Immobili in Airola (BN).

5.2.1.9 - Trascrizione del 16.11.2009 ai nn. 15187 R.G. e 2832 R.P.

Pubblico Ufficiale: Dott. A. Putorti rep. n. 11922 del 28.10.2009

Ipoteca Volontaria

Soggetto debitore

Immobili in Airola (BN).

5.3 - Altri oneri giuridici cancellabili a cura e spese della procedura

Non vi sono da segnalare ulteriori oneri o vincoli cancellabili dalla procedura, oltre quelli innanzi elencati.

5.4 - Vincoli ed oneri giuridici non cancellabili dalla procedura che resteranno a carico dell'acquirente



- Convenzione matrimoniale: ----
- Diritti di prelazione coeredi (art. 722 c.c.) : ----

5.5 - Vincoli sui beni ed altri diritti di prelazione

- 5.5.1 - Vincoli di prelazione dello Stato - D. Lgs. 42/2004: ----
- 5.5.2 - Servitù prediali: ----
- 5.5.3 - Atti di asservimento (cessioni di cubature): ---
- 5.5.4 - Vincoli di inedificabilità imposti ex lege: ----
- 5.5.5 - Vincoli ambientali che limitano lo *jus aedificandi*: ----
- 5.5.6 - Vincoli idrogeologici e forestali: ---
- 5.5.7 - Usi civici e livelli: ----
- 5.5.8 - Diritti di prelazione per i fondi rustici (ex art. 8, comma 2, L. 59/65): ---
- 5.5.9 - Ulteriori avvertenze: **nessuna**

6. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- 6.1 - Spese di gestione condominiale: ----
- 6.2 - Interventi di manutenzione delle parti comuni già deliberati: ----
- 6.3 - Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ----
- 6.4 - Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ----
- 6.5 - Informazioni sulla prestazione energetica
 - Attestazione Prestazione Energetica (APE): **non redatto**;
 - Indice di prestazione energetica (IPE): **non determinato**;

7. - STATO DI POSSESSO

I beni oggetto di procedura sono nella disponibilità dell:
nata a _____ residente in _____

In merito, si rimanda al verbale d'udienza del 16.01.2020 (Cfr. All. 1).

8. - INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA ZONA IN CUI SONO UBICATI I BENI

Detti beni sono ubicati alla periferia di Airola (BN) e hanno accesso da Via Fonna - strada comunale, larga circa 4 metri, che si diparte dalla S.S. 7 Appia e che lambisce il confine con il limitrofo territorio di Rotondi (AV).

La zona non è urbanizzata ed è prevalentemente utilizzata per scopi agricoli.



8.1 - Inquadramento Urbanistico

Tutti gli immobili in oggetto ricadono in Zona A.S.I dal 25.10.1996 (data in cui fu adottato il Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Benevento e lo schema di Piano Regolatore Territoriale dell'Agglomerato di Airola). Tanto emerge dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune (Cfr. All. 3).

In particolare, dalla *Tavola Schema di Piano* risulta che:

- il fabbricato rurale, Fg. 14 p.la 56, ricade in viabilità principale dell'Area di Sviluppo Industriale di Airola;
- i terreni, Fg. 14 p.lle 55, 309, 310, 458 e 464 ricadono nell'ambito A.S.I. classificato "*Lotti in comparti per attività industriali e terziarie*";
- i terreni, Fg. 14 p.lle 54, 460 e 462 ricadono nell'ambito A.S.I. classificato "*Lotti da definire per attività industriali e terziarie*".

Ai sensi dell'art.11 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale - all'interno dei predetti lotti sono ammesse nuove edificazioni secondo apposito progetto da sottoporre all'approvazione del Consorzio ASI e da redigere sulla base dei seguenti indici:

- Indice di copertura: 50% della superficie del lotto
- Distanza dai confini: m 5,00
- Distanza dagli edifici: m 10 min.
- art. 5.2 del D.M. 1444/68

8.1.1 - Vincoli della zona

Non vi sono vincoli da segnalare.

8.2 - Sintesi delle caratteristiche della zona

- periferica, a destinazione urbanistica industriale e terziaria;
- con accessibilità non adeguata alla destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici;
- non urbanizzata (esiste, infatti, solo l'impianto di illuminazione e - per un piccolo tratto che di diparte dalla S.S. 7 Appia - la rete fognaria);
- senza disponibilità di parcheggi;
- utilizzata prevalentemente per scopi agricoli.



9. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto di procedura, come accennato, sono i seguenti immobili aventi accesso dalla via comunale Fonna tramite una strada sterrata interna:

- un fabbricato rurale con pertinenze, in Catasto Fg. 14 p.lla 56;
- n. 8 appezzamenti di terreno - in Catasto Fg. 14 p.lla 54, 55, 309, 310, 458, 460, 462, 464.

9.1 - DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI IMMOBILI (cfr. AII. 4 e 5)

9.1.1 - FABBRICATO RURALE (non censito al N.C.E.U.)

Casa colonica verosimilmente di vecchio impianto, avente sagoma irregolare, articolata in parte su due livelli e con le seguenti caratteristiche

▪ **geometrico-dimensionali**

- superficie coperta (Sc) di mq 100 (circa);
- altezza massima fuori terra He max = m 7,15 (circa)
- altezza minima fuori terra He min = m 3,70;

▪ **tecnologiche generali**

- fondazione diretta;
- elevazione in muratura, parte su due livelli e parte monopiano;
- orizzontamenti a volta e a solaio di tipo misto;
- copertura sia a tetto (a due falde) che piana;
- tramezzature in mattoni forati di cm 8;
- rivestimenti parietali esistenti solo su due pareti e costituiti da intonaci e tinteggi di tipo tradizionale;
- infissi in ferro al P.T. protetti da scuretti e grate; in pvc al livello superiore;
- impianti di servizio generale obsoleti e non adeguati alle norme vigenti
 - idrici (di carico e scarico);
 - elettrici (di illuminazione e di distribuzione);
 - camino (come riscaldamento)
- finiture interne di qualità mediocre:
 - pavimenti in gres;
 - porte in legno compensato

▪ **di composizione e funzionalità**

- due livelli (terra e primo) privi collegamento;

PIANO TERRA

accessibile da una piccola corte attigua alla p.lla 55 - anch'essa pignorata;

con superficie utile (Su) complessiva di mq 68

altezza netta (hn) di m 3,60;

comprendente due vani (di cui uno con camino) e accessori (corridoio e bagno);



PIANO PRIMO

accessibile tramite un piccola apertura praticata nella volta che copre il vano dotato di camino, al momento non ispezionabile per mancanza di idonea scala;
comprendente un unico locale con:

superficie utile (Su) di	mq 33
altezza netta (hn) di circa	m 3,00.

9.1.2 - PERTINENZE

Trattasi di due locali deposito e di un capannone-fienile ubicati a ridosso della predetta casa colonica e insistenti sull'attiguo terreno identificato dalla p.lla 55 - nonché di un altro piccolo manufatto in muratura insistente sul terreno distinto dalla p.lla 309.

9.1.2.1 - LOCALI DEPOSITO INSISTENTI SULLA P.LLA 55

Locali a pianta rettangolare, siti posteriormente al fabbricato, aventi:

- strutture precarie costituite da pareti in muratura di tufo e coperture in lamiera metallica;
- superfici lorde, rispettivamente, di mq 32 (il primo) e mq 37 (il secondo);
- altezze di m 2,80÷2,90 (circa);
- volume di mc v.p.p. 200 (circa).

9.1.2.2 - LOCALE DEPOSITO INSISTENTE SULLA P.LLA 309

Locale a pianta rettangolare ubicato in prossimità del cancello d'ingresso al fondo distinto dalla p.lla 309 - avente:

- struttura precaria costituita da pareti in muratura di tufo e coperture in lamiera metallica;
- superficie lorda di mq 25 (circa);
- altezze di m 2,80/2,90 (circa);
- volume di mc v.p.p. 70 (circa).

9.1.2.3 - CAPANNONE-FIENILE (non censito al N.C.E.U.)

Manufatto di recente costruzione, a pianta rettangolare, posto lateralmente alla casa colonica, con:

- superficie coperta (Sc) di mq 106
- altezza massima (He max) di m 5,80
- Volume di mc v.p.p. 615
- struttura di fondazione in c.a. (platea);
- struttura in elevazione in acciaio, pannellature e copertura in lamiera grecata;



9.1.2 - TERRENI

I terreni sono identificati, al Foglio 14, dalle p.lle 54, 55, 309, 310, 458, 460, 462, 464; accedono da via Fonna tramite un varco protetto da un cancello scorrevole in ferro e una strada sterrata che insiste, per lo più, sulle menzionate p.lle 309, 458 e 464; hanno una giacitura pianeggiante e un'estensione catastale complessiva di 56.725 mq - così ripartita:

p.lla 54 →	mq 6.200
p.lla 55 →	mq 9.155
p.lla 309 →	mq 17.190
p.lla 310 →	mq 7.340
p.lla 458 →	mq 2.185
p.lla 460 →	mq 1.345
p.lla 462 →	mq 7.935
p.lla 464 →	<u>mq 5.375</u>
	mq 56.725

Essi sono utilizzati per scopi agricoli, ma risultano occupati, in parte, anche da materiali e rifiuti di vario tipo.

In particolare:

- sulla p.lla 55 - oltre a insistervi i manufatti descritti ai precedenti § 9.1.2.1) - 9.1.2.3) e diversi capanni per il ricovero di animali - vi giacciono vari containers (alcuni dei quali in disuso), scarti delle lavorazioni edili e impiantistiche, mucchi di pneumatici usurati, cassoni con rottami ferrosi e un grosso cumulo di materiali non identificabili;
- sulla p.lla 462 sono depositati altri containers e materiali di vario genere;
- sulla p.lla 464 vi insistono altri piccoli capanni adibiti a stalla;
- sulla p.lla 309 - oltre al manufatto descritto al § 9.1.2.2) - vi è un pozzo di piccolo diametro attrezzato con pompa per la captazione delle acque di falda.

10. - DETTAGLIO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DEL FABBRICATO

Dalle misurazioni eseguite (Cfr. **All. 5: Grafici del Rilievo**) sono state ricavate le superfici esposte nel seguente prospetto riepilogativo, distinte in *utili nette*, o calpestabili, e in utili lorde o "*commerciali*": queste ultime essenziali ai fini della stima con il criterio del "valore di mercato".

In merito alle *superfici commerciali*, va precisato che sono state determinate considerando le indicazioni dettate dal Manuale dell'Agenzia del Territorio (D.P.R. 138/98); ovvero, aggiungendo all'area calpestabile dei piani o delle porzioni di piano:



- lo spessore delle murature perimetrali e dei divisori (tramezzi) ma sino ad un massimo di 50 cm;
- le relative pertinenze (sia di ornamento che di servizio, direttamente comunicanti e non) opportunamente omogeneizzate al *mq di superficie principale* attraverso l'uso di specifici coefficienti di ragguaglio (o di differenziazione):

Destinazioni d'uso	Coeff.
- Vani principali:	1,00
- Pertinenze esclusive di ornamento:	
balconi e terrazzi sino a 25 mq:	0,30
balconi e terrazzi oltre 25 mq:	0,10
- Pertinenze esclusive di servizio:	
locali deposito e simili non direttamente comunicanti:	0,25+0,30
locali deposito e simili direttamente comunicanti:	0,35+0,40
locali garage	0,50
- Area pertinenziale	0,02+0,10

IMMOBILI	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. mq	S.U.L. mq	Coeff. ragguaglio	S. COMM. mq
Fabbricato Fg. 14, p.lla 56	T	due vani e accessori	68,00	92,00	1,00	92,00
	1°	un vano	34,00	46,00	0,60	26,00
						120,00
IMMOBILI	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. mq	S.U.L. mq	Coeff. ragguaglio	S. COMM. mq
Pertinenze insistenti sulla p.lla 55	T	due locali		70,00	1,00	70,00
	T	capannone-fienile		106,00	1,00	106,00
Pertinenza sulla p.lla 309	T	locale deposito		25,00	1,00	25,00

11. - CONDIZIONI GENERALI DEI BENI (Cfr. All. 4: Rilievo Fotografico)

Con riferimento ai fabbricati, va rilevato che denunciano la mancanza d'interventi di manutenzione e di adeguamento alle norme vigenti in materia di sicurezza; più precisamente:

- la casa colonica presenta (Cfr. All. 4 - Foto da n.8 a n. 14):
 - deturpazioni dei rivestimenti murali interni ed esterni causate da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto e dal terrazzo di copertura, per gli inidonei sistemi di regimentazione e protezione;
 - impianti tecnologici inutilizzabili, poiché insicuri;
 - pavimenti, porte ed elementi igienici rovinati;
- il capannone fienile è costituito da inidonei collegamenti delle aste metalliche e da inadatti arcarecci in legno (Cfr. foto nn. 15 e 16).



Quanto ai terreni, non risultano in stato di abbandono, pur essendo occupati - in parte - da materiali e rifiuti di vario genere.

12. - PRATICHE EDILIZIE (Cfr. All. 3: Attestazione del Responsabile dell'U.T.C.)

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che per la realizzazione dei predetti corpi di fabbrica non sono stati rilasciati titoli abilitativi.

13. - VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Tale verifica non risulta agevole proprio per la mancanza di riferimenti rappresentati da provvedimenti abilitativi e cartografie datate (aerofotogrammetrie) da cui poter accertare le epoche di realizzazione dei fabbricati in esame.

Tuttavia, sulla base delle loro caratteristiche tecnologiche, può ritenersi verosimile che:

- la casa colonica e i piccoli locali-deposito siano antecedenti al 1° settembre 1967, ovvero risalgano a un'epoca in cui - nelle zone agricole - non era richiesto il rilascio della Licenza Edilizia;
- il **capannone-fienile, invece, sia stato edificato, arbitrariamente, in epoca successiva al 1° settembre 1967; con buona probabilità dopo il 2003.**

13.1 - SANABILITA' DEGLI ABUSI

La sanatoria del capannone, seppur teoricamente conseguibile sotto l'aspetto urbanistico, non è ipotizzabile per ragioni tecniche ed economiche.

A tal riguardo va rilevato che entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento (art. 46 - comma 5 - D.P.R. 380/01) dovrebbero essere avviate e concluse tutte le procedure prescritte dalle norme vigenti e, quindi, anche quelle in materia di edilizia antisismica; ovvero dovrebbero essere espletate:

- la verifica della doppia conformità urbanistica (con riferimento all'epoca dell'abuso e all'attualità) ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01;
- le verifiche delle strutture con preliminari indagini *in situ*, ai sensi delle NTC 2018 e del Regolamento Regionale n. 9/2020; verifiche difficilmente superabili anche per la impossibilità di reperire la documentazione attestante la provenienza e la marcatura CE dei materiali che compongono la intelaiatura portante del manufatto.

13.2 - ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Gli oneri per la sanatoria urbanistica, come indicato dalla nota trasmessa dall'U.T.C. (Cfr. All. 3) ammonterebbero a **€ 70.072,00** e sarebbero come di seguito determinati:



Oneri di sanatoria

Valore OMI per capannoni tipici: 330 €/mq x mq 106 =	€ 34.980,00
Incremento 100% per abuso =	€ 34.980,00
Diritti d'ufficio e bolli =	€ 112,00
	€ 70.072,00

A tali oneri andrebbero, poi, aggiunti i costi (non quantificabili in questa sede) relativi alle indagini geotecniche e strutturali, alle attività professionali per verifiche e redazione della pratica da presentare al Genio Civile e per le necessarie opere di adeguamento antisismico.

Pertanto, anche sotto l'aspetto economico, la sanatoria del capannone non risulterebbe conveniente, atteso che una nuova, simile struttura in acciaio, conforme alle norme vigenti, sarebbe oggi realizzabile al costo di 80÷100 €/mq.

14 - REQUISITO DELL'AGIBILITÀ' (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Per i motivi innanzi evidenziati, i fabbricati staggiati devono ritenersi privi del requisito dell'abitabilità/agibilità ex art. 4 D.P.R. 425/94 - ex art. 24 D.P.R. 380/01.

15 - ALTRI ONERI INCIDENTI SUI RICAVI DELLA VENDITA**15.1 - COSTI DI SMONTAGGIO/RIMOZIONE DEL CAPANNONE-FIENILE**

Dai conteggi effettuati, considerando i prezzi del vigente tariffario delle opere edili, è emerso che la spesa per la rimozione dell'opera *de qua* potrebbe ammontare a € 7.000,00 - così ottenibile:

Voce tariffa OO.PP. - R.02.020.005.a → Demolizione totale: 13,61 €/mc v.p.p.

Volume (625 mc v.p.p.) x Prezzo Unitario (13,61 €/mc v.p.p.) = € 8.500,00

A detrarre valore materiale recuperabile come rottame per acciaierie: - € 500,00

€ 8.000,00

oltre I.V.A. come per legge

15.2 - COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE

In data 29.06.2021 si è svolto un sopralluogo congiunto con il custode e la ditta C.E.A. S.r.l. operante nel settore ambientale, per individuare le indagini necessarie a stabilire **la necessità di un intervento di bonifica e il relativo costo.**

La C.E.A. S.r.l. - in data 1° luglio 2021 - ha trasmesso al custode giudiziario il preventivo delle attività e delle indagini ambientali finalizzate al censimento, alla



caratterizzazione e alla verifica dei materiali presenti sui (e nei) terreni oggetto di procedura" - da cui si rileva una spesa preliminare di € 6.588 (Cfr. All. 7) al lordo degli oneri fiscali.

Tale indagini, com detto, risultano essenziali per poter definire gli interventi di bonifica del sito e la quantificazione dei relativi costi. In mancanza, non può essere fornita alcuna indicazione a tal riguardo.

16. - FORMAZIONI DI LOTTI

Considerato che i beni *de quibus* hanno tutti accesso dalla strada comunale (via Fonna) attraverso un unico fondo (p.lla 309) confinante, per tutta la sua estensione, con detta strada e considerato, inoltre, che - allo stato - essi non possono essere frazionati, se n'è prevista la vendita in unico lotto.

ooooooo

Lotto unico, composto da beni siti in Airola (BN) - con accesso dalla Via comunale Fonna - ricadenti in Zona ASI; e precisamente da:

- 1) **un fabbricato rurale** di vecchio impianto - in Catasto Terreni **Fg. 14 p.lla 56** - non censito al N.C.E.U. - (ricadente nella viabilità principale del Piano ASI);
con struttura in muratura e articolato, in parte, su due livelli;
in pessimo stato di conservazione con evidenti danni causati da infiltrazioni e umidità ascendente;
privo del requisito dell'abitabilità/agibilità, poiché dotato di impianti e finiture carenti e obsoleti;
con superficie commerciale di 120 mq;
e con due piccoli locali-deposito posteriori, aventi struttura precaria e superficie commerciale di 70 mq (circa);
- 2) **un capannone-fienile** realizzato *sine titolo*, non censito in catasto - adiacente il predetto fabbricato ma insistente sulla p.lla 55 (anch'essa staggita); da demolire per le ragioni tecniche ed economiche esposte al precedente §13);
- 3) **otto appezzamenti di terreno attigui**, in Catasto **Fg. 14, p.lla 54, 55, 309, 310, 458, 460, 462, 464**, aventi giacitura pianeggiante e consistenza catastale complessiva di **56.725 mq**, compresi sedimi dei manufatti; con la precisazione che:
 - sulla p.lla 55 (di 9.155 mq) insistono un capannone-fienile da demolire, capanni per il ricovero di bestiame, containers e vari cumuli di materiali e rifiuti da caratterizzare (necessariamente) con apposite indagini;
 - sulla p.lla 462 (di 9.735) giacciono altri containers;



- sulla 464 (di 5.375 mq) vi sono costruzioni precarie adibite a stalla;
- sulla p.lla 309 (di 17.190 mq) si trovano un piccolo locale deposito in muratura avente superficie commerciale di 25 mq e un pozzo di piccolo diametro la cui profondità non è nota.

17. - VALUTAZIONE DEL LOTTO

17.1 - Criterio di stima

Il criterio di stima adottato è quello del "*valore di mercato*" - basato sul metodo **sintetico** (o comparativo monoparametrico), consistente nel raffronto diretto dei beni da valutare con altri aventi caratteristiche analoghe e di prezzo noto.

Per applicare questo *criterio* sono state svolte indagini nella zona d'interesse, al fine di reperire informazioni in merito a *trasferimenti* di beni analoghi a quelli in esame avvenuti di recente, nonché a offerte di *vendita* pubblicate dalle agenzie immobiliari locali, atteso che anche queste ultime possono costituire un utile riferimento.

Le indagini svolte, purtroppo, hanno fornito pochi risultati, a causa della scarsa vivacità del mercato immobiliare che, com'è noto, è una delle principali conseguenze della persistente crisi socio-economica nazionale, peraltro aggravata - nell'ultimo anno - dallo stato emergenziale indotto dalla pandemia da Covid-19.

I dati ottenuti, tuttavia, sono stati analizzati e, poi, confrontati - quando possibile - con quelli pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per verificarne l'entità degli scostamenti.

17.2 - Fonti d'informazione

Fonti dirette: Agenzie immobiliari e imprenditori locali;

Fonti indirette: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)
Borsino Immobiliare

Nelle seguenti tabelle, quindi, sono distinti gli intervalli dei valori unitari scaturiti dalle indagini, quelli pubblicati dall'O.M.I. nel 2° semestre del 2020 (ultimo dato utile) e, infine, quelli considerati congrui per la fattispecie concreta.

Tabella 1

COMUNE	TIPOLOGIA BENI	VALORI		
		INDAGINI	O.M.I. (2° sem. 2020)	CTU
AIROLA (BN)	abitazioni di tipo economico	200÷400 €/mq	630÷770 €/mq	200 €/mq
	pertinenze rurali	30÷100 €/mq	***	30 €/mq



Tabella 2

COMUNE	TIPOLOGIA BENI	VALORI		
		INDAGINI	O.M.I. (2° sem. 2020)	CTU
AIROLA (BN)	terreni a destinaz. produttiva	10-25 €/mq	***	10 €/mq

La prima tabella mostra che il massimo valore delle abitazioni di tipo economico o rurale - ubicate nella periferia di Airola (BN) - **non di nuova costruzione** - è quello indicato dall'O.M.I. (770 €/mq) ma esso, com'è noto, si riferisce a uno "*stato d'uso normale*", mentre il fabbricato staggito, va ricordato, oltre a essere di vecchio impianto, ha carenze rappresentate da:

- stato di conservazione pessimo con deturpazioni causate da infiltrazioni e umidità
- inadeguatezza della dotazione impiantistica e delle finiture interne ed esterne
- mancanza *del requisito dell'agibilità*.

In considerazione di tali carenze, nonché delle offerte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari, riferite a fabbricati analoghi siti nella stessa località, da ristrutturare, possono ritenersi congrui i seguenti valori unitari:

- **200 €/mq** → per la casa colonica;
- **30 €/mq** → per le piccole pertinenze adibite a ripostiglio.

o o o o o o o o

La seconda tabella, relativa ai suoli della stessa periferia, evidenzia che il massimo valore unitario indicato dal mercato è quello di 25 €/mq, attribuibile, però, a lotti con destinazione commerciale (D/2) - posti in un ambito confinante con la Strada Statale, quindi, infrastrutturato, con visibilità e accessibilità ottime.

Per i terreni staggiti, invece, le cui caratteristiche risultano meno apprezzabili, può ritenersi congruo un prezzo unitario non maggiore di **10 €/mq**.

Va, infatti, ricordato che essi:

- hanno destinazione industriale/terziaria (D/1 A.S.I.)
- sono ubicati in un'area non ancora urbanizzata (ovvero priva di infrastrutture) - con accessibilità inadeguata (essendo raggiungibile dalla Statale attraverso una stradina larga appena 4 metri) in cui, inoltre, non vi è neppure disponibilità di parcheggi.



17.3 - STIMA**17.3.1 - Fabbricato con pertinenze (Fg. 14, p.lla 56)**

Sup. Commerciale fabbricato: 120 mq

Valore unitario ritenuto congruo: 200 €/mq

Va (valore attuale) = S comm. x V.U. =

mq 120 x 200 €/mq ≈ € 24.000,00

Sup. Commerciale pertinenze: 70 mq

Valore unitario ritenuto congruo: 30 €/mq

Va (valore attuale) = S comm. x V.U. =

mq 70 x 30 €/mq ≈ € 2.000,00

€ 26.000,00**17.3.2 - Terreni (Fg. 14, p.lle 54, 55, 309, 310, 458, 460, 462, 464)**

Sup. catastale complessiva: 56.725 mq

Valore unitario ritenuto congruo: 10 €/mq

Va (valore attuale) = S comm. x V.U. =

mq 56.725 x 10 €/mq ≈ € 567.250,00

Manufatto insistente sulla p.lla 309

Sup. Commerciale fabbricato: 25 mq

Valore unitario ritenuto congruo: 30 €/mq

Va (valore attuale) = S comm. x V.U. =

mq 25 x 30 €/mq ≈ € 750,00

€ 568.000,00**VALORE TOTALE LOTTO UNICO: € 594.000,00****17.4 - ONERI INCIDENTI SUL VALORE DEL LOTTO O SUL RICAVO DELLA VENDITA**

Al valore del lotto - stimato in € 594.000,00 - ovvero al ricavo della vendita - andranno detratti gli oneri relativi alle seguenti attività.

17.4.1 - Smontaggio/Rimozione Capannone-fienile realizzato *sine titulo*

€ 8.000, oltre I.V.A. come per legge.

17.4.2 - Rimozione dei rifiuti giacenti sui suoli e bonifica ambientale

Quantificabili solo all'esito delle indagini di cui al preventivo C.E.A. S.r.l.



RIEPILOGO DEL LOTTO

LOTTI	UBICAZIONE	DESCRIZIONE	DATI CATASTO TERRENI	VALORE PARZIALE	VALORE TOTALE
Lotto Unico	AIROLA (BN) Via Fonna	Lotto unico composto da: fabbricato rurale in muratura, di vecchio impianto, non censito al N.C.E.U. - accessibile dalla via comunale Fonna attraverso una strada sterrata insistente sui terreni inclusi nello stesso lotto; ricadente, detto fabbricato, in zona A.S.I. (viabilità principale); articolato, in parte, su due livelli; con superficie commerciale di 120 mq; in pessimo stato di conservazione e privo del requisito dell'agibilità	Fg. 14 p.lla 56	€ 24 000,00	€ 26 000,00
		pertinenze annesse al predetto fabbricato costituite da due piccoli ripostigli siti posteriormente, aventi strutture precarie e superficie commerciale totale di 70 mq		€ 2.000,00	
		terreni attigui e/o vicini accessibili da via Fonna - ricadenti in Zona D1 - A.S.I. (ambito industriale/terziario) con giacitura pianeggiante e consistenza catastale complessiva di mq 56.725; in parte occupati da capanni per il ricovero di bestiame, containers, materiali e rifiuti di vario genere da caratterizzare con appositi indagini ambientali	Fg. 14 p.lle 54, 55, 309, 310, 458, 460, 462, 464	€ 567 250,00	€ 568 000,00
		piccolo manufatto in muratura adibito a deposito, ubicato sulla p.lla 309 - in prossimità dell'accesso da via Fonna - con superficie commerciale di 25 mq		€ 750,00	
					€ 594 000,00

ONERI INCIDENTI SUL VALORE STIMATO

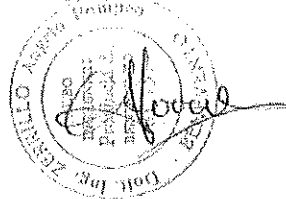
ONERI	DATI CATASTO TERRENI	VALORE PARZIALE ONERI	VAL. TOT. ONERI
Smontaggio/rimozione del capannone-fienile a struttura metallica, realizzato <i>sine titulo</i> sul terreno Fg. 14 p.lla 55 e non sanabile per ragioni tecniche ed economiche	Fg. 14 p.lla 55	€ 8.000, oltre I.V.A.	€ 8.000 + I.V.A.
Rimozione dei materiali e dei rifiuti giacenti sui terreni inclusi nel lotto, da caratterizzare con apposite indagini ambientali meglio specificate nel preventivo fornito dalla C.E.A. S.r.l. in data 1° luglio 2021	Fg 14 p.lla 55, 462, 464 (salvo altri)	stimabili solo all'esito delle indagini preventive	attualmente non stimali

18. - PRECISAZIONI FINALI

Va ricordato che il fabbricato rurale con pertinenze, Fg. 14 p.lla 56, e il manufatto insistente sul terreno Fg. 14 p.lla 309 dovranno essere censiti al N.C.E.U. prima della loro alienazione e che, pertanto, si dovranno espletare le attività catastali (Tipo Mappale e DOCFA) già evidenziate nella nota depositata nel mese di marzo del 2020.

Il perito stimatore

Angelo P. Zerrillo



ALLEGATI

1. VERBALI DI SOPRALLUOGO E VERBALE DI UDIENZA DEL 16.01.2020
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
4. RILIEVO FOTOGRAFICO
5. GRAFICI DELLE COSTRUZIONI RILEVATE
6. ELENCO FORMALITA'
7. PREVENTIVO DELLA C.E.A. S.R.L.
8. NOTA E PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI



