

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n° Gen. Rep.: 80/2016

promossa da:

F

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.: 15.05.2023

**SUPPLEMENTO DI PERIZIA PER CENSIMENTO CATASTALE
DEI BENI IN AIROLA (BN)
COSTITUENTI UNICO LOTTO**

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



ALL'ILL.MO G.d.E.
Dott. Michele MONTELEONE

PREMESSO

- che, con nota preliminare del 27.02.2020, lo scrivente ha evidenziato la necessità di censire alla competente Agenzia del Territorio alcuni dei beni staggiti;
- che tanto ha confermato nell'elaborato peritale agli atti, specificando anche i costi necessari per la regolarizzazione catastale;
- che, all'udienza del 26.10.2022, preso atto della disponibilità della creditrice a sostenere la relativa spesa, la S.V. ill.ma ha autorizzato le attività catastali;
- che, in data 03.03.2023, [redacted] S.p.A. - giusta atto di sostituzione processuale - ha corrisposto l'importo per lo svolgimento di dette attività;
- che, in ossequio all'incarico affidato, le operazioni sono state concluse.

TANTO PREMESSO

lo scrivente comunica che i beni risultano regolarmente censiti e che gli identificativi catastali, necessari ai fini della vendita, sono esposti nei seguenti prospetti.

1. SINTESI DELLE ATTIVITA' SVOLTE

- 1.1 RILIEVO TOPOGRAFICO
TIPO MAPPALE Prot. n. 2023/11470
Data di approvazione 27.02.2023
Mappali interessati: 55, 56, 309 del fg. 14
- 1.2 DOCFA NCA002 - prot. BN0015043/2023
- 1.3 DOCFA NCA003 - prot. BN0015042/2023
- 1.4 DOCFA NCA004 - prot. BN0011745/2023
- 1.5 DOCFA NCA005 - prot. BN0015041/2023

2. ATTUALI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

Le su-elencate pratiche di aggiornamento sono state approvate dall'Agenzia del Territorio, per cui i beni *oggetto di procedura* risultano attualmente annotati in titolo alle società esegutate con le seguenti indicazioni:



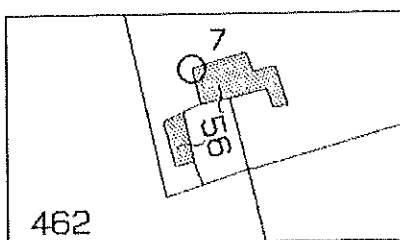
COMUNE	ANNOTAZIONE N.C.T. - DATI CLASSAMENTO						DIRITTI REALI
	FG.	P.LLA	CATEG.	CL.	CONSIST. mq	R.D.	
AIROLA (BN)	14	54	semin. irr.	2	6 200,00	€ 105,67	p.p. 1000/1000
		536 (ex 55)	semin. irr.	2	9 052,00	€ 203,31	p.p. 1000/1000
		540 (ex 309)	semin. arb.	2	17 171,00	€ 381,75	p.p. 1000/1000
		310	semin. 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	5 376,00	€ 119,39	p.p. 1000/1000
						56.604,00	

COMUNE	ANNOTAZIONE N.C.E.U. - DATI CLASSAMENTO - ex p.lla 56								DIRITTI REALI
	FG.	P.LLA	SUB	CATEG.	CL.	PIANI	CONSIST. CATAST.	REND.	
AIROLA (BN)	14	537	1	A/4	1	T.-1°	1,5 vani	€ 34,09	p.p. 1000/1000
		537	2	C/2	2	T.	28 mq	€ 50,61	p.p. 1000/1000
		537	3	C/6	1	T.	31 mq	€ 59,24	p.p. 1000/1000
		538	-	A/4	1	T.-1°	1,5 vani	€ 34,09	p.p. 1000/1000
		541	-	C/2	1	T.	15 mq	€ 27,11	p.p. 1000/1000
COMUNE	ANNOTAZIONE N.C.E.U. - DATI CLASSAMENTO - ex p.lla 56								DIRITTI REALI
	FG.	P.LLA	SUB	CATEG.	CL.	PIANI	CONSIST. CATAST.	REND.	
AIROLA (BN)	14	539	1 2	corti A/4	- 1	T. T.-1°	93 mq 4,5 vani	€ 102,26	p.p. 1000/1000

3. CENNI SULLE VARIAZIONI CATASTALI

A tal riguardo è opportuno evidenziare quanto segue.

Dalle indagini svolte è emerso che, in epoca remota, il fabbricato rurale oggetto di



procedura, ex p.lla 56 del fg. 14, era composto da due distinti corpi di fabbrica con interposta corte, come illustra lo stralcio della mappa catastale di primo impianto.

Presumibilmente prima del 1967 - allorquando il compendio apparteneva ad un



unico soggetto - la porzione di minore consistenza è stata demolita e la parte rimanente riadattata con ampliamento sul fondo limitrofo distinto dalla ex p.lla 55, senza regolarizzare la variazione sotto l'aspetto catastale.



Con i successivi trasferimenti dei beni alle società eseguite, poi, sono derivate ulteriori complicazioni che hanno reso l'accatastamento autorizzato dall'ill.mo G.d.E. più laborioso; ciò perché da tali atti si rileva che il fabbricato è di proprietà della
,
I
entre il suolo limitrofo, su cui si è
sviluppato l'ampliamento, di proprietà della

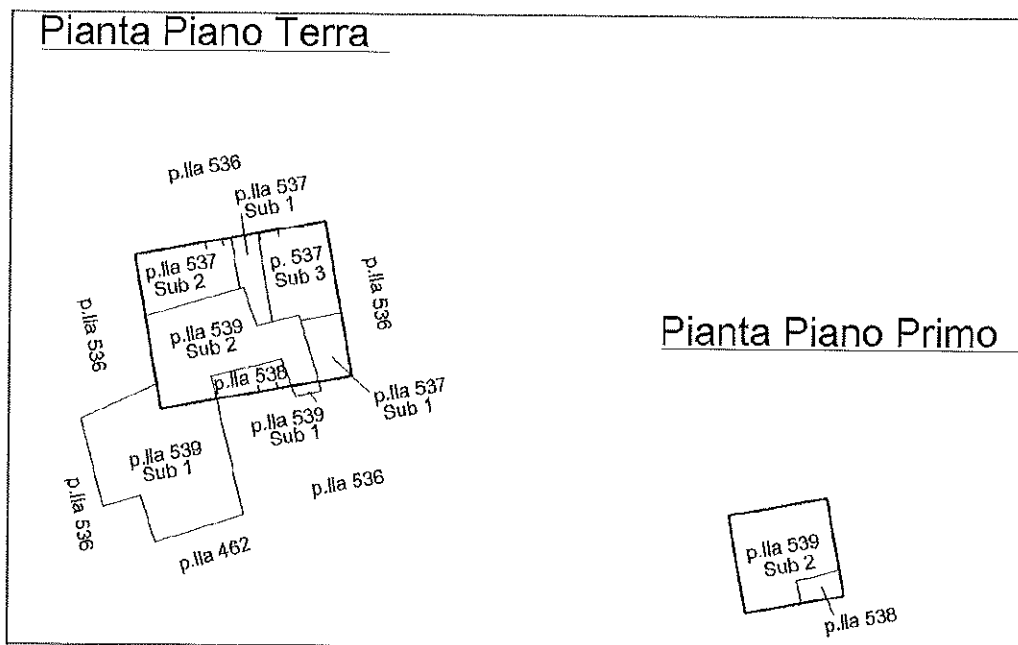
L'ampliamento (ex art. 934 cc) si è dovuto, però, censire in ditta a tale ultima società - atteso che è divenuta proprietaria della p.lla 55 (ora rinominata 536) con atto di scissione per Notar Luca BASSI del 20.09.2010 rep. n. 8505 - trascritto a Benevento il 6.10.2010 ai nn. 8210 R.P. e 11284 R.G.

Tale situazione ha obbligato a scomporre <catastalmente> - in varie porzioni - il fabbricato *de quo*.

Dal seguente l'elaborato planimetrico, verificato ed approvato dall'Agenzia del Territorio, si evince, infatti, che esso è ora costituito dalle seguenti unità particellari:
fg. 14 - p.lla 539 sub 1 e 2 porzione ai piani T e 1° con annessa corte, in titolo alla

fg. 14 - p.lla 537 sub 1 - 2 - 3 porzione al solo P. T. e

fg. 14 - p.lla 538 porzioni ai piani T e 1° -



Appare quanto mai chiaro che coerente è risultata la scelta iniziale di porre in vendita i beni come unico lotto; scelta da confermare, ora, necessariamente per le suddette ragioni.



A seguito dell'operato accatastamento la tabella riportata al paragrafo 10 dell'elaborato peritale (Dettaglio Superfici Commerciali) dev'essere sostituita dalla seguente

IMMOBILI	FG.	P.LLA	SUB	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. mq	S.U.L. mq	COEFF.	S. COMM mq
Fabbricato rurale con pertinenze	14	537	1	T	porzioni di vani residenziali (A/4)	17	18	1,00	18
		538	-	T-1°	porzioni di vani residenziali (A/4)	6	7	1,00	7
		539	2	T-1°	porzioni di vani residenziali (A/4)	74	85	1,00	85
		539	1	T	corte esclusiva della unità 539/2 (93 mq)	85		0,10	8,4
						8		0,02	1,6
		537	2	T	locale deposito	28	34	1,00	34
		537	3	T	locale ricovero animali	31	36	1,00	36
									70
IMMOBILI	FG.	P.LLA	SUB	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. mq	S.U.L. mq	COEFF.	S. COMM mq
Pertinenza	14	541	-	T	locale deposito isolato	15	20	1,00	20
IMMOBILI	FG.	P.LLA	SUB	PIANI	DESCRIZIONE	S.U.N. mq	S.U.L. mq	COEFF.	S. COMM mq
Pertinenza	14	546	-	T	Capannone fienile da demolire non censito		106		

e deve anche ritenersi come di seguito modificato, per i nuovi identificativi catastali, il prospetto riepilogativo del lotto riportato a tergo della stessa perizia di stima.

RIEPILOGO DEL LOTTO

LOTTO	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, 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 corte annessa e superficie commerciale complessiva di 120 mq; in pessimo stato di conservazione e privo del requisito dell'agibilità	Fg. 14 p.lla 537 sub 1 (A/4) p.lla 538 (A/4) p.lla 539 sub 2 (A/4) p.lla 539 sub 1 (corte)	€ 24 000,00	€ 26 000,00
		pertinenze annesse al predetto fabbricato costituite da un deposito e da un locale per il ricovero degli animali collocati posteriormente, aventi strutture precarie e superficie commerciale totale di 70 mq	Fg. 14 p.lla 537 sub 2 (C/2) p.lla 537 sub 3 (C/6)	€ 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 56.604; in parte occupati da capanni per il ricovero di bestiame, containers, materiali e rifiuti di vario genere caratterizzati con appositi indagini ambientali	Fg. 14 p.lle 54, 536, 540, 310, 458, 460, 462, 464	€ 567.250	€ 568 000,00
		piccolo manufatto in muratura adibito a deposito, ubicato in prossimità dell'accesso da via Fonna - con superficie commerciale di circa 20 mq	Fg. 14 p.lla 541	€ 750,00	
					€ 594 000,00



4. ONERI INCIDENTI SUL VALORE STIMATO

Dalle indagini ambientali espletate dalla _____ i risultati sono esposti nelle relazioni agli atti - si evince che su alcuni dei terreni oggetto di procedura, in particolare sulla ex p.lla 55 (ora 536) e sulle p.lle 462 e 464, giacciono rifiuti "pericolosi e non" e che, in particolare, quelli classificabili "speciali" - contenenti al loro interno un'elevata dose di sostanze inquinanti - sono costituiti da: *lana roccia, miscele bituminose pericolose, frigoriferi e imballaggi*, ai quali si ritiene vadano aggiunti anche quelli rappresentati da residui di pneumatici, containers e scarti di lavorazioni edili.

Nel corso delle attività peritali, ovvero sia prima della consegna della *perizia di stima* che successivamente, lo scrivente ha relazionato in merito all'esistenza di detti <tipi> di materiale, fornendo immagini fotografiche ed evidenziando la necessità di procedere analisi ambientali con apposite attrezzature.

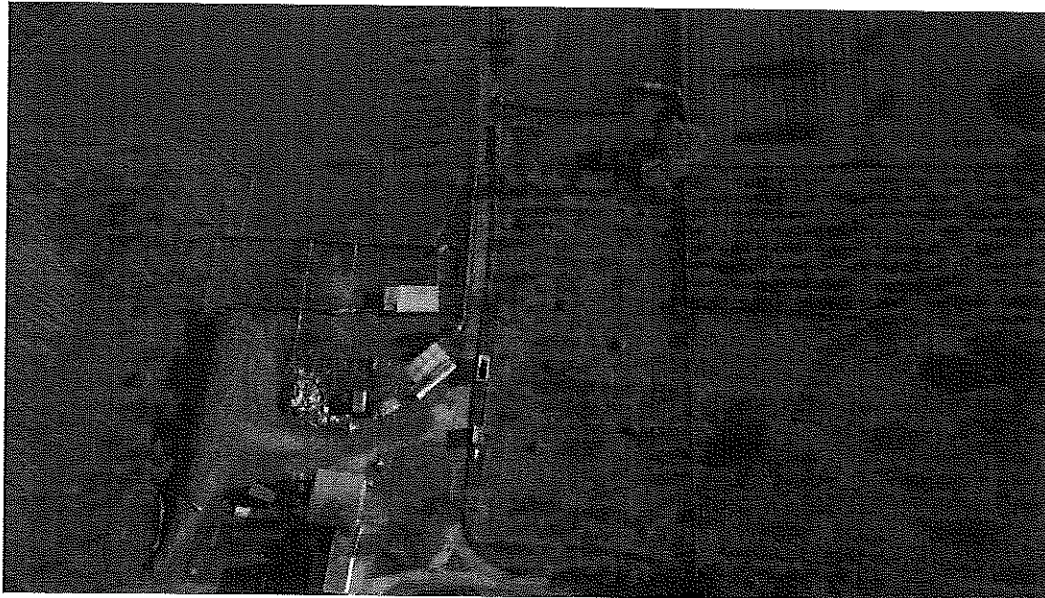
Dette analisi sono state eseguite dalla menzionata _____ : risultato che, allo stato, i sub-strati non presentano livelli di concentrazione di sostanze inquinanti superiori ai limiti di soglia stabiliti dalle norme vigenti; tuttavia, non si può escludere che, nel tempo, sia per la variabilità delle materie e delle quantità che, ignoti, continuamente vi riversano, possano verificarsi fenomeni di filtrazione favoriti da lunghi periodi di pioggia tali da causare il superamento dei predetti limiti.

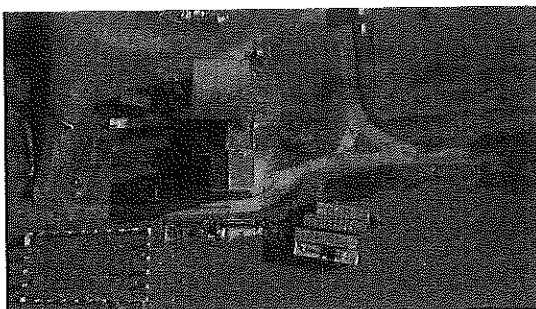
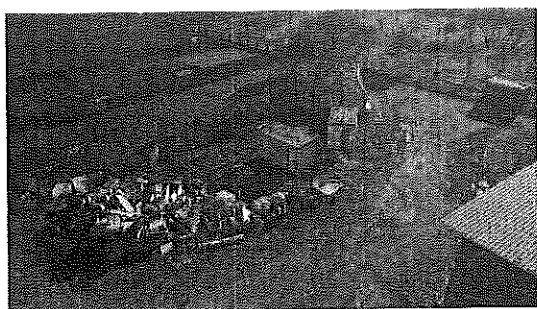
Pertanto è opportuno che:

- 1) i rifiuti rilevati siano rimossi e trasportati quanto prima ai recapiti autorizzati alla raccolta;
- 2) che l'accesso ai fondi sia inibito a ignoti.

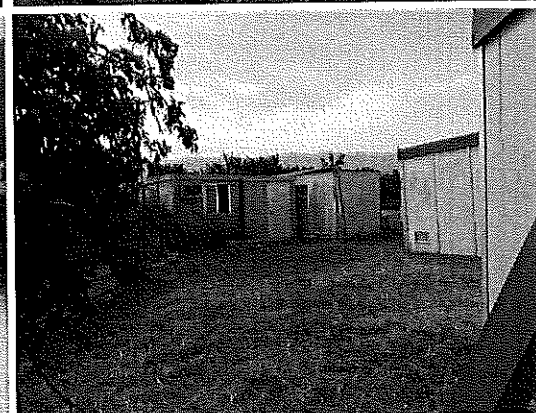
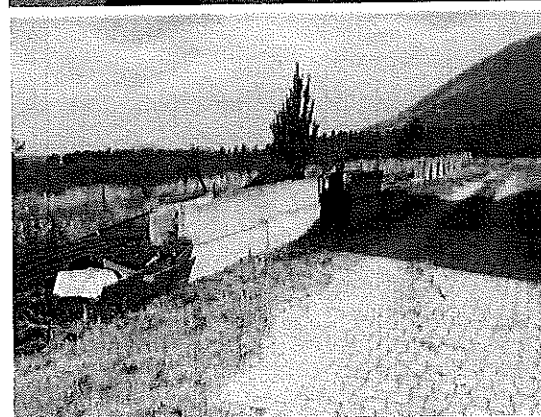
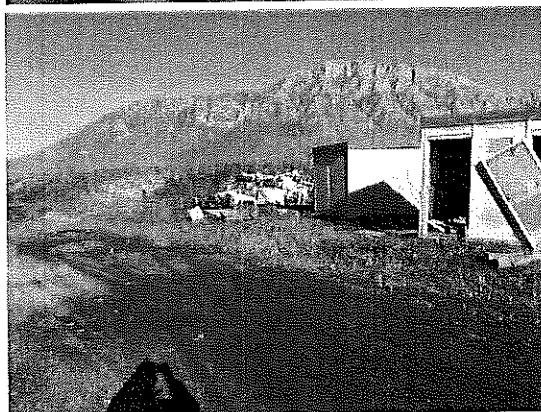
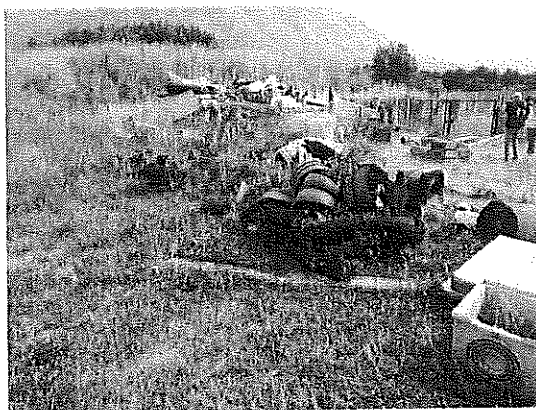
Di seguito significative immagini fotografiche.

Data: 17.12.2019 - riprese con l'ausilio di un drone





Data: 29.06.2021



Data: 12.07.2022

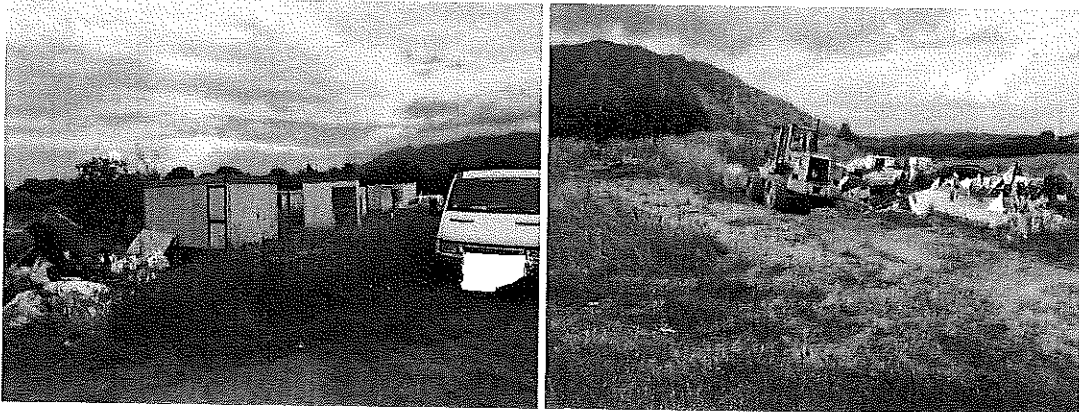


Immagine satellitare 2023



All'attualità, sul valore stimato, ovvero sul ricavo della vendita, incidono i seguenti oneri o costi:

- costi di smontaggio e rimozione degli elementi di un capannone-fienile in acciaio, abusivo e non sanabile per le ragioni evidenziate nel primo elaborato peritale;
- costi per la rimozione e trasporto a discarica autorizzata dei rifiuti attualmente giacenti sui terreni, stimati dalla , **in € 50.000;** importo suscettibile di variazione sia per gli incrementi di quantità che potranno risultare al momento dell'effettiva rimozione sia per le maggiorazioni che potrà richiedere il sito di recapito all'atto della consegna.

Il seguente prospetto fornisce un'utile sintesi di detti costi.



RIEPILOGO ONERI INCIDENTI SUL VALORE STIMATO

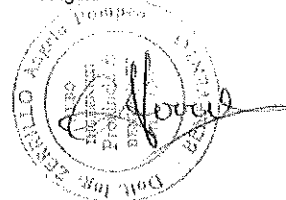
ONERI	DATI CATASTO TERRENI	VALORE ONERI
Smontaggio/rimozione del capannone-fienile a struttura metallica, realizzato <i>sine titulo</i> sul terreno Fg. 14 p.lla 536 (ex 55) e non sanabile per ragioni tecniche ed economiche	Fg. 14 p.lla 536 (ex 55)	€ 11.000 oltre I.V.A. Variazioni per aumento costi Intervenuti dal 2021 a oggi
Rimozione dei materiali e dei rifiuti giacenti sui terreni inclusi nel lotto, meglio specificati nella relazione della	Fg 14 p.lle 536 (ex 55), 462, 464 (salvo altri)	€ 50.000,00 oltre I.V.A. Suscettibile di variazione

4. PRECISAZIONI FINALI

Allo scopo di evitare impugnazioni delle alienazioni ex art. 2922 c.p.c. - o eventuali richieste di risoluzione del contratto ex art. 1489 c.p.c. - il fabbricato rurale oggetto di procedura, Fg. 14 p.lle 537 (sub 1, 2, 3), 538 e 539 (sub 1, 2), dovrà essere alienato con la precisazione - sia nell'avviso di vendita sia nel decreto di trasferimento - che lo stesso è privo della *certificazione di agibilità*, in quanto in pessimo stato d'uso/conservazione, e che tutti i costi e gli oneri inerenti al conseguimento di detto requisito graveranno sull'aggiudicatario; che sul medesimo aggiudicatario graveranno, parimenti, anche gli oneri per la rimozione dei rifiuti, di qualsiasi natura, che dovessero riscontrarsi sui terreni, oltre quelli già segnalati dall'elaborato peritale, dalle fotografie allegate e dalla ditta che ha svolto le indagini ambientali.

Il perito stimatore

Angelo P. Zerrillo

ALLEGATI

1. TIPO MAPPALE Prot. n. 11470/2023
2. DOCFA NCA002 - prot. BN0015043/2023
3. DOCFA NCA003 - prot. BN0015042/2023
4. DOCFA NCA004 - prot. BN0011745/2023
5. DOCFA NCA005 - prot. BN0015041/2023
6. RICEVUTE DI TRASMISSIONE, DI REGISTRAZIONE, DI CASSA



