



Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

Contro: xxxxxxxxxxxx

N° Gen. Rep. **128/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Valeria PROTANO**

PERIZA INTEGRATIVA
LOTTO 001 - CAPANNONE INDUSTRIALE

Esperto alla stima: Arch. Eva Parente
Codice Fiscale: PRNVEA67M70C476V
Studio in: via XXIV Maggio,9 – 82100 Benevento
E mail: eva.parente@libero.it
Pec: eva.parente@archiworldpec.it





Primo Quesito

“se, nel caso di specie, possa ravvisarsi una destinazione del padre di famiglia o se, invece, vada costituita una servitù coattiva di passaggio quantificandone i relativi oneri”.

Risposta.

La scrivente rispetto al quesito posto deve necessariamente fare un chiarimento.

Nella precedente relazione del 4/07/2022, descrivendo il bene pignorato è stato usato il termine “intercluso” in modo improprio in quanto il fondo in oggetto non è intercluso sotto l’aspetto giuridico, ma solo di fatto e qui di seguito se ne spiega la motivazione.

La particella di terreno (385 capannone e annessa area pertinenziale) di forma rettangolare, è confinante sui due lati longitudinali con fondi di altre proprietà, il terzo lato (zona nord) prospetta su una strada sterrata comunale, denominata “Carrara di Piano”, sulla quale si apre un cancello di ingresso che risulta inutilizzabile in quanto sbarrato, a pochi centimetri, da due costruzioni adibite a cabine elettriche (non attive, di dimensioni complessive di m. 8.00 x m. 2.50 ed altezza di m. 2.50) che ne impediscono il passaggio (v. allegato 1 e foto 4,5,7 e 8).

L’accesso al bene pignorato, quindi, avviene da *illo tempore*, sul quarto lato a sud attraverso una striscia (asfaltata) di terreno che occupa tutta l’area della particella 359 (v. all. 1 e foto 1); tale striscia, dalla strada Comunale Beneventana n.1, termina in corrispondenza di un cancello di ingresso (di larghezza m. 5.80) ai fondi contrassegnati con le p.lle 68, 390, 634 e la 385 (capannone) intestate ai vari eredi Cocca (vedi all.1 e foto 2).

Le aree pertinentziali dei suddetti fondi (68, 390, 634 e la 385) formano un unico grande piazzale senza alcuna divisione, utilizzato da tutti i proprietari e dove tra l’altro sono ubicati il pozzo nero ed il pozzo di acqua sorgiva di comune servizio (v. allegato 1).

La esistenza di tale unico accesso ai fondi innanzi indicati, compreso quello oggetto di perizia, è, come già detto, esercitato da *illo tempore* senza una legittima costituzione della servitù di passaggio; infatti dalla consultazione dei vari atti notarili si ritrova la generica dizione che il trasferimento dei beni avviene con “... ogni diritto, accessorio, pertinenza, comunione e servitù attiva e passiva” oppure la dizione: “il conferimento comprende...le servitù se e come legalmente esistenti, come per legge”.

Da tutto quanto sopra detto è nata la considerazione della non accessibilità alla particella 385 (capannone).

Precisato quanto innanzi, si rileva inoltre, che catastalmente, l’esistenza di tale passaggio sulla p.lla 359, risale all’anno 1978, in cui è avvenuto il frazionamento della precedente particella 67 di impianto meccanografico e la successiva immissione in mappa negli anni ’80. (v. mappa di impianto (v. all. 2) e frazionamento (v. all. 3)

In particolare è da evidenziare che la p.lla 359, oggi di proprietà [REDACTED] (nato 1910) e [REDACTED] (nata 1952), è **ben delineata** nella sua lunghezza e larghezza (v. all.3); ciò fa supporre *la volontà*, dei proprietari dell’epoca, di adibirla a strada di accesso alle retrostanti proprietà dall’epoca intercluse, e cioè:

- P.lla 68 (oggi di proprietà [REDACTED]) già esistente nella mappa di impianto con la indicazione del fabbricato e dell’area pertinenziale annessa (v. all. 2).

- P.lla 390 (oggi di proprietà [REDACTED]) derivata da un ampliamento della originaria p.lla 68 (v. all. 3).





tutt'oggi sulle aree pertinenti di queste ultime particelle (in uno ad una piccola porzione della susseguente p.lla 634) s'usa il citato passaggio per giungere alla p.lla 385 (capannone) (v. all. 4).

In conclusione, la scrivente, sperando, di aver ben chiarito l'equivoco sulla "interclusione" del fondo, fa presente che per l'autonomia della p.lla 385, l'accesso può avvenire ripristinando l'utilizzo e la funzionalità del cancello esistente a confine con la strada comunale "Carrara di Piano" previa rimozione delle due cabine elettriche; rimozione che tra l'altro non comporta alcun disservizio essendo esse inattive e stante la funzionalità di altra cabina elettrica posta a ridosso del lato est della p.lla stessa (v. foto n. 8 e 9).

In tal caso il costo relativo alla rimozione ed al trasporto a rifiuto del relativo materiale ammonterebbe, forfettariamente, ad €. 2.500,00.

Da considerare, infine, che occorre individuare, in sito, la delimitazione del lato sud della particella in esame nonché le esistenti reti di alimentazione idrica e fognaria ubicate, come già evidenziato nella precedente perizia, nella adiacente particella 634 (v. all.1).

Secondo Quesito.

"se il materiale di amianto che compone la copertura del fabbricato presenti uno stato di ammaloramento tale da rendersi necessarie misure urgenti per la messa in sicurezza del bene (avuto riguardo, ad es., al grado di consistenza del materiale, alla presenza di fessurazioni /sgretolamento/crepe, di stalattiti ai punti di gocciolamento, alla friabilità /sgretolamento del materiale, etc.)".

Risposta.

La scrivente per effettuare l'ispezione visiva della copertura di amianto del capannone, ha dovuto usufruire di attrezzatura meccanica (cestello elevatore) stante l'impossibilità di un accesso diretto; ispezione resasi necessaria per individuare lo specifico attuale stato di conservazione della copertura stessa, onde stabilire l'urgenza o meno di un intervento di bonifica.

Dalla ispezione, in relazione ai principali parametri da rilevare in tali operazioni, è emerso che:

- la copertura, a doppia falda, è costituita da lastre ondulate di cemento – amianto di matrice non friabile, intervallate in alcuni punti da onduline di materiale plastico per la illuminazione del locale sottostante;
 - sull'intera superficie della copertura si sono sviluppate abbondanti muffe e licheni che si identificano nelle piccole macchie tondeggianti di colore bianco o giallo o nero;
 - appare un leggero accumulo di polveri dilavate dalla superficie delle onduline in corrispondenza degli scoli di acqua;
 - la copertura presenta pochi puntuali sfaldamenti e rotture;
- inoltre:
- non si sono rinvenute rotture con affioramento delle fibre di amianto;
 - non si sono riscontrate stalattiti nei punti di gocciolamento.

E da evidenziare, altresì, che il capannone pur trovandosi in aperta campagna è ubicato a poca distanza dalle abitazioni degli eredi [REDACTED]

Tutti questi parametri portano la scrivente a valutare **non urgente** un intervento di bonifica



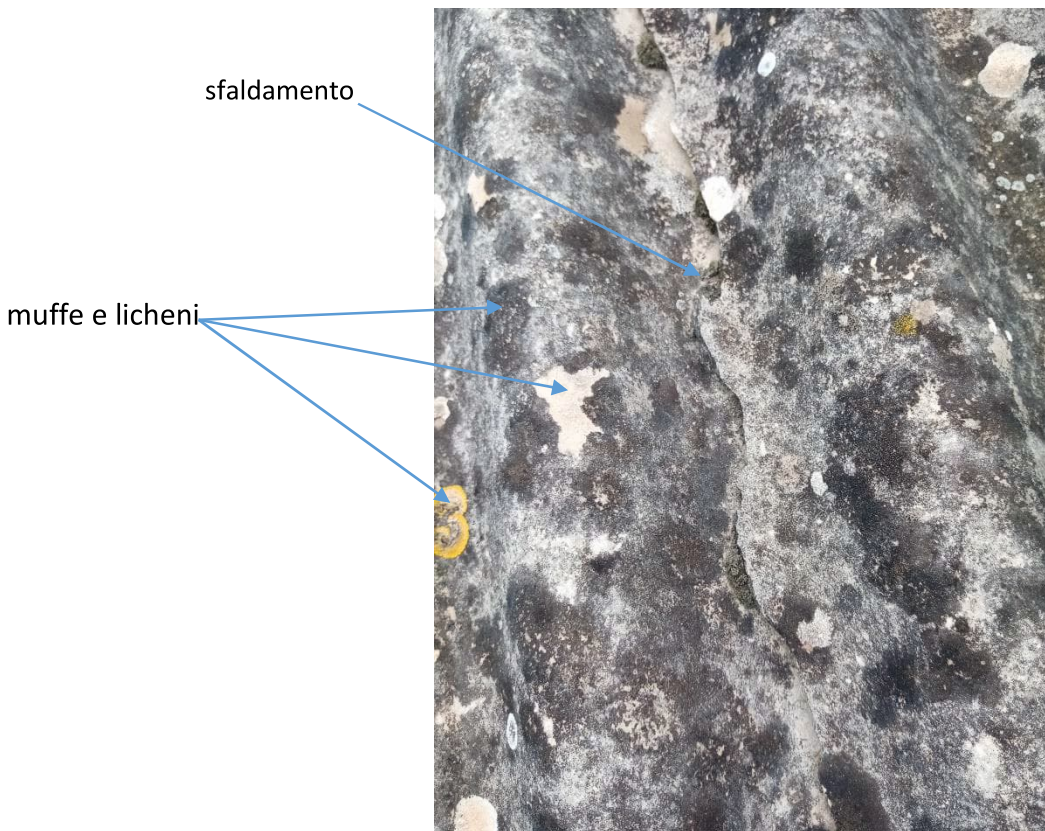


si, considerata la vetustà della copertura (realizzata da circa 30 anni), e la continua, progressiva degradazione degli elementi sopra accertati, sono consigliate periodiche indagini al fine di monitorare lo stato di conservazione.

Benevento 15 ottobre 2022

Il C.T.U.
Arch. Eva Parente

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RELATIVA ALLA COPERTURA DEL CAPANNONE
(secondo quesito)



polveri dilavate dalla superficie delle onduline in corrispondenza dello scolo di acqua



sfaldamento





rottura della lastra



Polveri dilavate

rottura della lastra



sfaldamento

polveri dilavate



Onduline in materiale plastico





abitazioni eredi Cocca

