

TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 01/03

Giudice Delegato: Dott.ssa Marilisa RINALDI
Curatore Fallimentare: Dott. rag. Pellegrino MINICOZZI

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Il tecnico

Ing. Giovanni Masotti



PREMESSA

Con provvedimento del 21 Febbraio 2003, il Giudice Delegato Dott. Franco De Risi nominava il sottoscritto, ing. Giovanni Masotti con studio in Benevento alla Via delle Puglie 90/a, Perito Stimatore dei Beni immobili ricadenti nel Fallimento di [REDACTED] - Sentenza n. 01/03, fissando l'udienza, per il giuramento e per l'affidamento dell'incarico, il giorno 21 Febbraio 2003.

In tale data, prestato il giuramento di rito, il G.D. poneva il seguente quesito:

"Indichi il Consulente dettagliatamente i beni immobili di proprietà del fallito, accertando il regime patrimoniale con indicazione della quota di proprietà, la natura, l'ubicazione, l'esatta superficie, i dati indicativi, compresi quelli catastali".

Se trattasi di fabbricato indicherà l'anno di costruzione, gli estremi della Concessione edilizia, gli ulteriori interventi edilizi e le eventuali irregolarità edilizie.

Indichi, inoltre, i trasferimenti di proprietà realizzati nell'ultimo ventennio e le iscrizioni operate, allegando la seguente documentazione:

1. Certificato storico catastale;
2. Estratto di mappa censuaria;
3. Certificato d'iscrizioni, trascrizione annotazioni relative agli ultimi venti anni con copia autentica della planimetria del N.C.E.U.;
4. Certificato attestante l'ultimo valore definito ai fini dell'imposta sui trasferimenti, o, occorrendo, perizia di stima del valore iniziale ai fini della dichiarazione INVIM;
5. Certificato di destinazione urbanistica, se trattasi di terreno. (Nel caso di immobile acquistato in regime di comunione, i certificati andranno acquisiti anche a nome del coniuge)
6. Determini, quindi, il valore dell'immobile (o degli immobili) procedendo, eventualmente, alla ripartizione in lotti che possa rendere più agevole la vendita.

Ad avvenuto deposito della relazione di stima in data 09/07/2003 e delle successive integrazioni in data 03/03/2004 e 04/10/2004, il Giudice Delegato, Dott.ssa Marilisa Rinaldi, in data 21 ottobre 2010, letta l'istanza con la quale il curatore del fallimento, dott. Rag. Pellegrino Minicozzi chiedeva di disporre la vendita dei beni immobili acquisiti al fallimento, depositava in Cancelleria alcune modalità alle quali il curatore doveva attenersi nello svolgimento delle operazioni di vendita e di seguito riportate.

A. CONTENUTO DELLA PERIZIA E SUA INTEGRAZIONE

"Il Curatore vorrà verificare preliminarmente che il contenuto della perizia sia rispondente alla previsione dell'art. 173 bis disp. att c.p.c. e che pertanto in essa oltre alla descrizione del bene ed alla stima siano approfonditi i seguenti profili":



- 1) **lo stato di possesso dei beni**, con l'indicazione, se occupati da terzi, dell'eventuale titolo opponibile alla procedura (in quanto anteriore al fallimento o al pignoramento in caso di procedura esecutiva pendente alla data del fallimento) e/o alla data di cessazione dei relativi effetti (es: contratti di locazione, provvedimento di assegnazione della casa al coniuge ecc.)
- 2) **la regolarità edilizia e urbanistica** (e quindi non solo l'esistenza del provvedimento amministrativo ma anche la piena attuale corrispondenza del bene al progetto) con indicazione della sanabilità degli eventuali abusi e dei costi necessari
Si evidenzia che sono rilevabili soltanto dal perito situazioni anomale che possono risolversi in una evizione parziale e totale (ad es. abuso edilizio non sanabile che comporta l'ordine di demolizione e in caso di inottemperanza, l'acquisizione della porzione di area interessata da parte del Comune; violazione delle distanze legali quando comporta la demolizione totale o parziale dell'immobile venduto – cfr Cass. 6/12/1984 n. 6402)
- 3) **l'esistenza della dichiarazione di agibilità** o , in assenza dei requisiti per ottenerla;
- 4) **la descrizione di formalità, vincoli ed oneri** destinati a rimanere a carico dell'acquirente (ad es servitù, limitazione di godimento derivanti da regolamenti condominiali di natura contrattuale, vincoli connessi al carattere storico – artistico del bene;
- 5) **la descrizione di formalità, vincoli d oneri** che saranno cancellati
- 6) **l'ipotesi di acquisto del diritto di proprietà da parte di altro soggetto a titolo originario**, posto che soltanto il perito, effettuando l'accesso al bene e compiendo nei casi dubbi verifiche più approfondite, può acquisire elementi che potrebbero deporre per una situazione di possesso in capo a terzi o che è già sfociata (nel qual caso non si può procedere alla vendita) o che potrebbe sfociare nell'usucapione parziale o totale del diritto sul bene
- 7) **l'ipotesi di acquisto a titolo derivativo**, tenuto conto di tutte le problematiche (non sono infrequenti negli atti errori nella descrizione degli estremi catastali o nella individuazione delle pertinenze) che possono emergere ai fini dell'esatta identificazione del bene oggetto dell'esecuzione forzata

Se la perizia non è completa di tutti questi elementi, si valuterà di chiedere integrazioni al perito, salvo per le informazioni che il curatore è in grado di fornire direttamente (ad esempio in ordine allo stato di possesso dell'immobile ed in particolare in ordine, nel caso d'immobile occupato da terzi, alla data di cessazione degli effetti del titolo opponibile) eventualmente, con dichiarazione di attestazione da allegare alla perizia e da pubblicare, unitamente a questa su internet.

B. CONTENUTO DELLA PERIZIA E SUA INTEGRAZIONE

"Il curatore verifichi altresì che il perito abbia predisposto idonea documentazione fotografica dell'unità immobiliare (sia per l'esterno che per gli interni), preferibilmente in formato digitale, per la sua pubblicazione



su internet unitamente alla scheda catastale del bene".

In assenza il curatore provvederà ad acquisirla.

C. CONTENUTO DELLA PERIZIA E SUA INTEGRAZIONE

Se il bene da liquidare è rappresentato da una quota indivisa d'immobile, il Curatore, mediante raccomandata, concede un termine ai comproprietari o ad eventuali terzi interessati per depositare una offerta di acquisto cauzionata per un importo non inferiore al valore di stima avvisandoli che, in assenza di un'offerta, si procederà con giudizio di divisione.

Se nel termine stabilito, che non deve superare i tre mesi dall'invio della comunicazione non perviene alcuna offerta di acquisto, il curatore richiede al giudice delegato l'autorizzazione a promuovere il giudizio di divisione.

INCARICO

Con nota del 19 novembre 2010 il Curatore chiedeva al sottoscritto di verificare l'esistenza di tutte le condizioni richieste dal G.D..

Con nota del 20 dicembre 2010, inviata al Curatore, il sottoscritto evidenziava la necessità di procedere all'integrazione della relazione di stima depositata a seguito del precedente incarico di cui al verbale di giuramento del 21 febbraio 2003

In data 10 gennaio 2011, il Curatore depositava in cancelleria formale richiesta affinché il sottoscritto potesse provvedere all'integrazione dell'elaborato di stima.

Con provvedimento del 12 gennaio 2011, il G.D. autorizzava il sottoscritto al completamento della perizia di stima dei beni immobili.

1. STATO DI POSSESSO DEI BENI

1.1 EDIFICIO COMMERCIALE

1.1.1 Unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 52, particella 454 sub 2 (p. terra, p. primo, p. secondo) con annessa corte esclusiva di cui alla particella 471.

Porzione di fabbricato situata al piano terra

Risulta, allo stato attuale, occupata dalla [redacted] in virtù del contratto di locazione stipulato tra il Locatore, Dott. rag. Pellegrino Minicozzi ed il Sig. [redacted] rappresentante legale della Carpentieri Alfonso s.r.l e in data 08/04/2000 e depositato presso Ufficio del Registro di Benevento in data 24 giugno 2003 al n. 4872 (**Allegato 1**).

Viene attualmente utilizzata come deposito di materiali edili.



Edificio commerciale - Piano terra



Porzioni di fabbricato situate al piano primo ed al piano secondo.

Non risultano allo stato attuale occupate e si presentano sgombre da qualsiasi tipo di materiale.

Edificio commerciale - Piano primo



Edificio commerciale - Piano secondo



Unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 52 particella 454 sub 3

Porzione di fabbricato situata al piano terzo (attico).

Risulta occupata dalla [redacted] in virtù di un contratto di locazione transitoria stipulato tra il Locatore, Dott. rag. Pellegrino Minicozzi ed il Conduttore [redacted] illo in data 01/04/2000 e depositato presso Ufficio del Registro di Benevento in data 17 aprile 2000 al n. 2855 (Allegato 2).

Ingresso soggiorno



Corridoio



Soggiorno



Salone



1.2 CAPANNONI

Unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 52 particella 453 con annesso piazzale esterno (parte della particella 299) e cabina enel di cui alla particella 456.

I primi due capannoni, posti sul lato sinistro guardando i prospetti principali ed il relativo piazzale antistante (*così come genericamente indicato in contratto*), per una quota parte della particella 299, risultano occupati dalla [redacted] ed adibiti l'uno a sala mostra, l'altro a deposito di materiale edile, in



virtù di un contratto di locazione transitoria stipulato, in data 31/03/2000, tra il Locatore, Dott. rag. Pellegrino Minicozzi ed il Conduttore [redacted], nella qualità di Legale rappresentante della [redacted] e depositato presso Ufficio del Registro di Benevento in data 17 aprile 2000 al n. 2854 (Allegato 3).

Primo capannone da sinistra



Secondo capannone da sinistra



I restanti tre capannoni non risultano occupati.



Il piazzale esterno, pavimentato in conglomerato bituminoso, risulta solo per una minima parte utilizzato per lo stoccaggio temporaneo di materiale edile.

2. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

2.1 EDIFICIO COMMERCIALE

2.1.1 Verifica atti presso Comune di Benevento.



L'edificio commerciale risulta autorizzato con :

- **Concessione edilizia n. 1044/84** rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 1327/85** rilasciata a [REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 1914/88** rilasciata a [REDACTED]

L'edificio commerciale si compone di un piano terra, di due piani in elevazione e di un attico ubicato al terzo livello della struttura e presenta un ingombro in pianta di 40,75 x 21,30 mt., **conformemente a quanto autorizzato.**

Rispetto a quanto autorizzato con **Concessione edilizia n. 1914 del 12.12.1988** (variante alle Concessioni edilizie n. 1044/84 e 1327/85) relativa al **"Progetto di variante per la ricostruzione di un immobile danneggiato dal sisma del 23.11.1980, adibito ad esposizione e locali commerciali"** si rileva quanto segue:

- non presenta modifiche di sagoma e di altezza;
- la disposizione interna dei primi tre livelli, piano terra, primo e secondo, **non presenta alcune modifiche e gli ambienti risultano rispondenti a quanto autorizzato;**
- l'unità immobiliare sita al piano terzo (attico), nella zona notte posta a sud, presenta una lieve difformità rappresentata dalla presenza di un tramezzo dove non previsto rispetto a quanto autorizzato e dalla mancanza di un tramezzo rispetto a quanto autorizzato.

Copia degli elaborati risulta agli atti, in quanto depositati con la precedente relazione di stima.

L'allegata planimetria (**Allegato 4**), redatta dal sottoscritto, restituisce la distribuzione allo stato attuale di tali ambienti.

E' necessario, quindi, dare incarico ad un tecnico affinché predisponga tutta la necessaria documentazione per sanare le variazioni relative alla distribuzione interna.

Il costo della pratica per spese tecniche può essere indicato in una somma forfettaria pari ad **€ 1.500,00.**

2.1.2 Verifica atti presso l'Agenzia del Territorio.

Rispetto a quanto riportato nelle **planimetrie catastali**, si rileva quanto segue:

- la disposizione interna dei primi tre livelli, piano terra, primo e secondo, **non presenta alcuna modifica;**
- relativamente al piano attico **si è, invece, riscontrata una significativa differenza tra la distribuzione attuale e quanto riportato nelle planimetrie catastali.**

E' necessario, quindi, dare incarico ad un tecnico affinché predisponga tutta la necessaria documentazione per l'aggiornamento degli elaborati grafici presso la competente Agenzia del Territorio.

Il costo della pratica per spese tecniche può essere indicato in una somma forfettaria pari ad **€ 1.500,00.**



2.1.3 Verifica atti presso il Genio Civile.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso gli uffici del **Genio Civile** si è accertata la presenza della seguente documentazione relativamente ai **"Lavori di costruzione del fabbricato in c.c.a. da adibire a locali commerciali ed esposizione (Allegato 5)":**

- Avvenuto **deposito delle strutture in calcestruzzo armato** ai sensi della Legge 1086 del 5.11.1971 in data **7 ottobre 1983** e registrato al n. d'ordine 2932;
- Avvenuto **deposito delle strutture in calcestruzzo armato** ai sensi della L.R. n. 9 del 7.01.1983 in data **18 ottobre 1983** e registrato al n. 1161;
- Accettazione nomina del Collaudatore, ing. Andrea Russo.

Non risulta agli atti il certificato di Collaudo statico.

Ciò comporterà:

- l'obbligo di nominare un nuovo Direttore dei Lavori che, dopo aver effettuato prove sui materiali (in considerazione del fatto che manca la relazione a struttura ultimata da parte del D.L. incaricato dalla [redacted] e verificata la rispondenza tra quanto realizzato e quanto depositato presso il Genio Civile, predisponga tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa per il deposito della Relazione a struttura ultimata;
- l'obbligo di nominare un nuovo Collaudatore, affinché predisponga tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa per il rilascio del certificato di collaudo statico;

Considerando una verifica della freccia sui solai, una verifica sclerometrica e prove pacometriche, il costo forfettario per le prove sui materiali da effettuare può essere indicato in una cifra indicativa (variabile a seconda di eventuali ulteriori prove richieste dal Collaudatore) pari ad **€ 10.000,00**.

Per quanto riguarda le parcelle del Direttore dei Lavori e del Collaudatore, sulla base della "Tariffa professionale per Costruzioni edilizie ed Impianti (Tabella A classi da I a IX) calcolata in base al Decreto Ministeriale 4 aprile 2001 (Corrispettivi per le attività di progettazione e delle altre attività ai sensi dell'art. 17, comma 14 bis, della legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modifiche ed integrazioni)" e considerata una riduzione pari del 50%, in assenza di verifiche in fase di realizzazione dell'opera, possono così determinarsi:

- Direttore dei Lavori, **€ 20.000,00**;
- Collaudatore, **€ 30.000,00**.

Il costo complessivo, quindi per il completamento del deposito presso il Genio civile può essere stimato in una cifra complessiva di **€ 60.000,00**.



2.2 CAPANNONE IN ACCIAIO – primo capannone sul lato sinistro dei prospetti principali

2.2.1 Verifica atti presso Comune di Benevento.

Presenta dimensioni in pianta pari a mt. 20 x 45, altezza alla gronda di mt. 5.

Il capannone è stato autorizzato con :

- **Licenza edilizia n. 2228/75** rilasciata a [REDACTED]

Rispetto a quanto autorizzato con **Licenza edilizia 2228/75** relativa alla **"Costruzione di un capannone per la esposizione di macchine agricole e per magazzino deposito alla Loc. Piano Cappelle"** il primo capannone **non presenta modifiche di sagoma.**

Si è riscontata esclusivamente la presenza di alcune partizioni in vetro amovibili e pannellature in cartongesso funzionali all'attività di sala mostra cui il capannone è attualmente destinato.

Copia degli elaborati risulta agli atti, in quanto depositati con la precedente relazione di stima.

2.2.2 Verifica atti presso l'Agenzia del Territorio.

Rispetto a quanto riportato nelle **planimetrie catastali**, non si rileva alcuna **modifica.**

2.2.3 Verifica atti presso il Genio Civile.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso gli uffici del **Genio Civile** si è accertata la presenza della seguente documentazione relativamente ai **"Lavori di costruzione di un capannone d'esposizione sito in Benevento alla Località Piano Cappelle"**(Allegato 6):

- **Avvenuto Deposito delle opere in calcestruzzo armato e a struttura in ferro** (ai sensi dell'art. 4 Legge 1086 del 5.11.1971) al Genio civile di Benevento in data **09 Luglio 1975**, protocollo n. 5585, al n. 1780 (n. d'ordine 397) a nome [REDACTED]
- **Relazione a struttura ultimata del 12 luglio 1994** a firma del Direttore dei Lavori, ing. Armando Carpentieri;
- **Certificato di Collaudo statico del 11 agosto 1994** a firma del Collaudatore Arch. Vittorio E. Iuliano.

2.3 CAPANNONI IN ACCIAIO – secondo, terzo quarto e quinto capannone.

2.3.1 Verifica atti presso Comune di Benevento.

I capannoni sono stati autorizzati con:

- **Concessione edilizia n. 1033/83** rilasciata a [REDACTED]

Presentano dimensioni in pianta pari a mt. 20 x 45, altezza alla gronda di mt. 6 conformemente a quanto autorizzato.

Copia degli elaborati risulta agli atti, in quanto depositati con la precedente relazione di stima.



Successivamente, con richiesta del 23/06/2011 di cui al prot. 57781 (**Allegato 7**) veniva acquisita, relativamente alla suddetta Concessione edilizia, ulteriore documentazione ad integrazione di quanto depositato in allegato alla precedente relazione di stima (**Allegato 8**).

Veniva, altresì, riscontrata, all'interno l'archivio informatico del Comune di Benevento, presenza di n. 3 richieste di Condoni ai sensi della L. 47/85 a nome della [REDACTED]

Il sottoscritto, pertanto, procedeva ad inoltrare una formale richiesta al Comune stesso, in data 12 luglio 2011, prot n. 64076 (**Allegato 9**), al fine di visionare tali pratiche ed eventualmente estrarne copia.

In risposta a tale nota, in data 7 ottobre 2011, il comune di Benevento, nella persona dell'ing. Zotti (**Allegato 10**) comunicava che le istanze di condono, pur riscontrate nell'archivio informatico, non venivano, invece, rinvenute negli archivi cartacei.

Rispetto a quanto autorizzato con **Licenza edilizia 1033/83** relativa alla **"Ricostruzione di capannoni adibiti a deposito di materiali edili, macchine edili e stradali e relativi servizi ai sensi dell'articolo 22 della Legge 14/5.1981 n. 219"**, si rileva quanto segue:

- non presentano modifiche di sagoma;
- Non risultano autorizzati il blocco servizi ubicato all'interno del primo capannone (capannone realizzato in adiacenza a quello esistente) e le parti soppalcate all'interno di tutti i capannoni.

Ciò comporterà l'obbligo di dare incarico ad un professionista affinché predisponga tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa per l'aggiornamento delle planimetrie e relativo Permesso di Costruire in sanatoria, da trasmettere al Comune di Benevento, per le opere interne.

Non risulta necessario il conseguente deposito presso il Genio Civile, in quanto tali strutture risultano regolarmente depositate.

Non risulta altresì necessaria la variazione presso l'Agenzia del territorio in quanto dalle planimetrie catastali si evince la presenza sia del blocco servizi che dei soppalchi.

Il costo della pratica per spese tecniche può essere indicato in una cifra forfettaria pari ad € 5.000,00.

2.3.2 Verifica atti presso l'Agenzia del Territorio.

Rispetto a quanto riportato nelle **planimetrie catastali**, non si rileva alcuna **modifica**.

2.3.3 Verifica atti presso il Genio Civile.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso gli uffici del **Genio Civile** si è accertata la presenza della seguente documentazione relativamente ai **"Lavori di ricostruzione di capannoni in cemento armato ed acciaio ad uso commerciale"** (**Allegato 11**):

- **Avvenuto deposito delle strutture metalliche per capannone ad arco ai sensi del D.L. 27.2.82 n. 57 art. 11 in data 22 novembre 1982;**



- **Avvenuto deposito delle strutture in calcestruzzo** armato ai sensi della Legge 1086 del 5.11.1971 e della L.R. n. 9 del 7.01.1983 in data **8 gennaio 1986** e registrato al n. d'ordine 4720;
- **Relazione a strutture ultimate del 14 maggio 1986** di cui al prot. N. 4117;
- **Certificato di Collaudo del 27 maggio 1986** a firma dell'ing. Andrea Russo.

2.3 PIAZZALE ESTERNO

La superficie riferita alla parte del piazzale esterno rientrante nella massa fallimentare sia nella precedente relazione di stima che nelle successive integrazioni, rispettivamente del 03 marzo 2004 e del 04 ottobre 2004, veniva computata dal sottoscritto in **mq. 10.000 circa**, in virtù di quanto già specificato e che di seguito si riporta:

- *"Nell'atto di costituzione della Società in nome collettivo [redacted] Notar Barricelli Giovanni del 27.09.1985 registrato in data 30.09.1985 si indica che il Sig. [redacted] è proprietario esclusivo di un suolo alla località Piano Cappelle del Comune di Benevento alla partita 14936, Foglio 52, P.lla 299 esteso per ha 2.47.27. Su detto suolo ha realizzato vari corpi di fabbrica tra cui al punto 5):
"piazzale con relativa recinzione in ferro realizzata sulla restante superficie" che fanno parte dell'azienda perchè destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività".*
- *"Nella Nota di Trascrizione a favore della Società [redacted] contro la Società [redacted];, Notar Giovanni Barricelli del 05.02.1987 si fa riferimento ai beni immobili siti in Benevento alla Contrada Piano Cappelle, costruiti su suolo di cui alla partita 14933, foglio 52, particella 299 di ha 2.47.27 e tra gli altri al "piazzale antistante alle costruzioni adibite ad attività commerciale che si sviluppa su una superficie di circa mq. 12.000".*

Con riferimento agli elaborati progettuali di cui alle Concessioni edilizie n. 1033 del 15.12.1983 e n. 1044 del 23.01.1984 viene evidenziata una recinzione in ferro, di cui alla descrizione dell'atto sopra citato, che delimita l'area al servizio delle attività commerciali.

Come da rilievo topografico allegato a firma del geom. Vicario Mario Antonio, la superficie contenuta all'interno della suddetta recinzione in ferro è pari a **mq. 10.000 circa (Allegato 14)**.

2.3.1 Verifica atti presso l'Agenzia del Territorio.

La particella di cui al foglio 52, particella 299, come da visura aggiornata, presenta una superficie pari a **mq 18.555**.



Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, in particolare nell'estratto del foglio di mappa si rileva che non è stato effettuato alcun frazionamento della particella 299 relativamente alla superficie ceduta dalla

E' necessario, quindi, dare incarico ad un tecnico affinché predisponga tutta la necessaria documentazione per l'aggiornamento degli elaborati grafici presso la competente Agenzia del Territorio.

Il costo della pratica per spese tecniche può essere indicato in una somma forfettaria pari ad € 1.500,00.

2.5 MANUFATTI NON AUTORIZZATI

Dai sopralluoghi effettuati dal sottoscritto oltre che dal rilievo topografico, si è riscontrata la presenza di un manufatto destinato a garage avente dimensioni in pianta pari a mt. 4.70 x 8.70 ed altezza di circa mt. 3.00 avente accesso dal vialetto che conduce al corpo scala dell'edificio destinato ad esposizione.



Sia il garage che i muri di delimitazione del vialetto, anch'essi desumibili dal rilievo topografico e realizzati in mattoni forati ed altezza pari a mt. 3.00 circa sono da considerarsi privi di titolo autorizzativo.

Il manufatto risulta sanabile in quanto esiste ancora volumetria residua.

Tuttavia, considerato che, le procedure per l'ottenimento del rilascio del Permesso di costruire in sanatoria da inoltrare al comune di Benevento e che, soprattutto alla luce delle recenti norme in materia di normativa sismica, il deposito in sanatoria delle strutture presso il genio Civile e l'eventuale adeguamento statico appaiono oltremodo onerose, il sottoscritto ritiene più conveniente la demolizione di tali manufatti.

Il costo necessario per la demolizione con mezzi meccanici ed il successivo trasporto a discarica può essere quantificato, in maniera forfettaria in € 5.000/00.

3. ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In data 23 giugno 2011, il sottoscritto inoltrava al comune di Benevento, prot. N. 57780, formale richiesta al



fine di verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e nel caso di avvenuto rilascio, di estrarre copia della stessa (**Allegato 12**).

In riscontro alla suddetta richiesta, il Comune di Benevento, inoltrava al sottoscritto nota del 23.06.2011, a firma del dirigente ing. Salvatore Zotti, con la quale comunicava che da verifica in archivio, **"non risultava alcuna richiesta di agibilità/abitabilità"** (**Allegato 13**).

Occorre, comunque, precisare che la mancanza del certificato di agibilità non blocca i trasferimenti di proprietà se non vi sono elementi ostativi al suo rilascio.

Per il rilascio del certificato di agibilità, occorre presentare, presso il Comune di Benevento, la seguente documentazione:

- Copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto;
- Documentazione relativa agli impianti (conformità degli impianti installati);
- Documentazione relativa all'isolamento termico;
- Documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi;
- Documentazione relativa al collaudo statico delle opere
- Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche
- Documentazione relativa all'anagrafe edilizia.

Nel caso degli immobili in oggetto, gli elementi ostativi al rilascio del certificato di agibilità possono essere rappresentati sostanzialmente dalla mancanza della conformità degli impianti considerato che dalla loro ultimazione sono trascorsi oltre venti anni.

3.1 Edificio commerciale espositivo

Piano terra, piano primo, piano secondo

E' necessario procedere al progetto di adeguamento/rifacimento degli impianti esistenti ed ottenere le conseguenti conformità come previsto dalla vigente normativa in materia (DM 37/08).

Il costo relativo alla redazione del progetto oltre che dell'adeguamento della parte impiantistica può essere indicato in una cifra forfettaria complessiva pari ad **€ 50.000/00 in c.t.** (€ 20 x mq 2.600 circa).

Piano terzo (attico)

E' necessario procedere al progetto di adeguamento/rifacimento degli impianti esistenti ed ottenere le conseguenti conformità come previsto dalla vigente normativa in materia (DM 37/08).

Il costo relativo alla redazione del progetto oltre che dell'adeguamento della parte impiantistica può essere indicato in una cifra forfettaria complessiva pari ad **€ 20.000/00 in c.t.** (€ 40 x mq 450 circa).



3.2 Capannoni

E' necessario procedere al progetto di adeguamento/rifacimento degli impianti esistenti ed ottenere le conseguenti conformità come previsto dalla vigente normativa in materia (DM 37/08).

Il costo relativo alla redazione del progetto oltre che della realizzazione della parte impiantistica può essere indicato in una cifra forfettaria complessiva pari ad € 90.000/00 in c.t. (€ 20 x 4.500 mq).

4. DESCRIZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI destinati a rimanere a carico dell'acquirente

4.1 Si riporta quanto già illustrato a pag. 17 della relazione di stima del 09/07/2003 oltre che nella relazione tecnica integrativa e nella successiva nota esplicativa rispettivamente del 03/03/2004 e del 04/10/2004.

La servitù di passaggio con esercizio di strada larga mt. 5 (Nota di Trascrizione del 26.5.79 0 3946 dell'atto di donazione per Notar Delli Veneri del 24/5/78) è presente nella documentazione prodotta ed in quella agli atti. Tuttavia si evidenzia che all'atto del sopralluogo iniziale ed in quelli, successivi, si rilevava che la fascia di terreno, oggetto della citata, servitù non risultava fruibile. Infatti, opere edilizie presenti non, consentono la continuità del transito sia pedonale che carrabile. Come già indicato dal sottoscritto nella relazione di CTU la strada oggetto di servitù è stata tralata dalla posizione originaria e risulta realizzata in confine con la particella individuata catastalmente al Foglio 52 con numero 344. Il ponticello che originariamente consentiva l'accesso della citata viabilità privata sulla Strada Statale n. 7 è ancora visibile e risulta individuato dall'allegato rilievo topografico ma non è ilizzabile visto che la striscia originaria di terreno interessata dalla servitù è stata interrotta in più tratti dalla realizzazione di un campo da tennis; di un muro che divide, senza possibilità di comunicazione alcuna, l'edificio commerciale dai cinque capannoni in acciaio e da una recinzione metallica che nello stato attuale dei luoghi non consentirebbe il passaggio così come invece ipotizzato sulle planimetrie catastali.

4.2 Formalità, vincoli ed oneri successivi al deposito della relazione di stima oltre che nella relazione tecnica integrativa (deposita in data 3 marzo 2004) e nella successiva nota esplicativa.

Allo stato attuale, come rilevato dai sopralluoghi effettuati nel corso dell'anno 2011, sulla particella distinta in catasto al Foglio 52 col. n 299 insiste un tratto di fognatura comunale realizzata dal comune di Benevento successivamente alla prima valutazione di stima effettuata dal sottoscritto.

Il tratto interessato dal passaggio della fognatura comunale è stato rilevato con l'ausilio dello strumento topografico attraverso l'allineamento dei pozzetti di ispezione nell'ambito del rilievo generale delle aree in oggetto da parte del geom. Mario Vicario, quale tecnico ausiliario incaricato dal sottoscritto.

Oltre alla restituzione grafica di quanto rilevato, il tecnico ausiliario ha provveduto a redigere apposita relazione tecnica in merito. (Allegato 14).



A tal fine, il sottoscritto, in data 03 maggio 2011 presentava formale richiesta al Comune di Benevento, Settore Lavori Pubblici (**Allegato 15**) con la quale chiedeva quanto segue:

- Documentazione attestante la volontà della [redacted] l) ad accettare l'imposizione di servitù di passaggio;
- Documentazione attestante l'imposizione della servitù di passaggio sulla particella su menzionata;
- Documentazione attestante la effettiva superficie gravata da detta servitù;
- L'indennità spettante alla [redacted] a seguito di tale servitù.

In data 07 giugno 2011, Il Comune di Benevento, mediante Raccomandata A/R inoltrava al sottoscritto la documentazione relativa alla ditta [redacted] per la imposizione di servitù sul fondo al foglio 52 particella 299 (**Allegato 16**).

Da tale documentazione si evinceva quanto segue:

- In data 29 agosto 2008 veniva stipulata, tra il Comune di Benevento, nella persona dell'ing. Roberto La Peccerella e ([redacted]), la servitù di passaggio permanente di passaggio inamovibile relativa al completamento della rete fognaria comunale alla loc. Piano Cappelle.
- Che la effettiva superficie gravata da detta servitù risulta pari a mq. 1260,36
- L'indennità spettante a [redacted] a seguito di tale servitù risulta pari a € 5,19 al metro quadro.

Come risulta dagli atti, la parte servente risultava [redacted], nella qualità di proprietario per donazione della particella 299 del foglio 52, in luogo del Fallimento [redacted] nella persona del Curatore fallimentare Dott. Rag. Pellegrino Minicozzi.

Il sottoscritto provvedeva tempestivamente a darne comunicazione al Curatore perche si attivassero le procedure del caso rispetto alla incongruenza rilevata (**Allegato 17**).

5. LA DESCRIZIONE DI FORMALITÀ, VINCOLI D ONERI che saranno cancellati

Si riporta quanto già illustrato a pag. 14 della relazione di stima del 09/07/2003:

- Complesso immobiliare in Benevento in NCEU al fol. 52 p.lla 299 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 453 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 456 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 454 sub 2 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 471 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 454 sub 3 (cat. A/7 di vani 13,5)

* Storico = [redacted], riceve la quota di 1/1 della P.P. del complesso immobiliare per atto di trasformazione di società dalla [redacted] con atto per Notar Ambrogio ROMANO rep. 8633 del 6.10.1999 trascritto il 13.10.1999 al n. 8316 reg. part.



[redacted] riceve la quota di 1/1 della P.P. del complesso immobiliare per atto di trasformazione di società dalla ([redacted] inc. con atto per Notar Barricelli rep. 150669/22355 del 6.02.1986 trascritto il 05.02.1987 al n. 1183 reg. part.

[redacted] nc riceve la quota di 1/1 del complesso immobiliare per conferimento, all'atto della costituzione della società, del socio [redacted]

[redacted] riceve i beni predetti per atto di donazione da ([redacted] con atto per Notaio DELLI VENERI del 24.5.78 rep. 12057 trascritto il 26.05.1978 al n. 3946 reg. part.

GRAVAMI =

Gli immobili sono gravati da Sentenza dichiarativa di fallimento della [redacted] dichiarato il 14.01.2003 poi esteso con decreto del 7.02.2003 alla [redacted]
FALLIMENTO NON TRASCRITTO

ISCRIZIONI

Gli immobile sono gravati da

- ipoteca volontaria, iscritta il 16.02.1987 al n. 88 reg. part. e n.1522 reg. gen., per complessive £.2.000.000.000 in favore della CENTROBANCA – BANCA CENTRALE DI CREDITO POPOLARE SPA
- ipoteca volontaria, iscritta il 16.11.1987 al n. 769 reg. part. e n.9830 reg. gen., per complessivi ECU 1400.000 in favore dell'I [redacted]
- ipoteca volontaria, iscritta il 14.12.1990 al n.818 reg. part. e n.11675 reg. gen., per complessive £. 1.520.000.000 in favore de [redacted]
- ipoteca giudiziale, iscritta il 21.12.1995 al n. 787 reg. part. e n.11.228 reg. gen., per complessive £.75.000.000 in favore di [redacted]
- ipoteca giudiziale, iscritta il 08.03.1996 al n. 134 reg. part. e n.2227 reg. gen., per complessive £.100.000.000 in favore di [redacted]
- ipoteca giudiziale, iscritta il 11.03.1996 al n. 140 reg. part. e n.2301 reg. gen., per complessive £.220.000.000 in favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA
- ipoteca giudiziale, iscritta il 11.05.1996 al n. 261 reg. part. e n.4144 reg. gen., per complessive £.700.000.000 in favore del G [redacted]

6. IPOTESI DI ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ DA PARTE DI ALTRO SOGGETTO A TITOLO ORIGINARIO

I beni che allo stato attuale risultano occupati, lo sono mediante contratti di locazione: è da escludere l'ipotesi di acquisto da parte di altro soggetto a titolo originario.



7. IPOTESI DI ACQUISTO A TITOLO DERIVATIVO

Dall'esame della documentazione ipocatastale, risulta che la [redacted] riceve la quota di 1/1 della P.P. del complesso immobiliare di seguito elencato per atto di trasformazione di società dalli [redacted], con atto per Notar Ambrogio ROMANO rep. 8633 del 6.10.1999 trascritto il 13.10.1999 al n. 8316 reg. part.:

- Complesso immobiliare in Benevento in NCEU al fol. 52 p.lla 299 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 453 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 456 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 454 sub 2 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 471 (cat. D/8), fol. 52 p.lla 454 sub 3 (cat. A/7 di vani 13,5).

Dall'esame della documentazione catastale (Allegato 18) i beni ricadenti nel fallimento in oggetto, e trasferiti alla Attedil s.r.l. secondo quanto innanzi specificato, risultano ancora intestati a Carpentieri Alfonso Spa.

8. VALORE DISTIMA

Il valore di stima, come da relazione depositata in data 09/07/2003, viene di seguito riportato

N°	Descrizione Immobili	Importo di stima
01	Porzioni di fabbricato commerciale in cemento armato situate al piano terra, al piano primo ed al piano secondo.	€ 1.616.630,40
02	Porzione di fabbricato commerciale in cemento armato situate al piano terra, al piano primo ed al piano secondo (Attico residenziale).	€ 420.000,00
03	N° 05 Capannoni con struttura portante in acciaio e piazzale esterno di mq. 10.000 circa.	€ 893.961,90
04	Cabina ENEL ed opere complementari	€ 46.110,72
	TOTALE	€ 2.976.703,02

Occorre tuttavia considerare, sulla scorta degli approfondimenti effettuati come da richiesta del G.D. con provvedimento del 12 gennaio 2011, l'influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie, come dettagliatamente specificato in precedenza.

Sul valore di stima degli immobili, andranno quindi decurtati i costi necessari ad ottenere quanto segue:

- aggiornamento delle planimetrie catastali e relativa trasmissione all'Agenzia del Territorio;



- aggiornamento delle planimetrie e relativo Permesso di Costruire in sanatoria, da trasmettere al Comune di Benevento, per le opere interne della porzione di fabbricato commerciale sita al piano attico;
- rilascio certificato di collaudo statico con l'obbligo di effettuare prove sui materiali (in considerazione del fatto che manca la relazione a struttura ultimata da parte del D.L.) relativamente all'edificio commerciale;
- rilascio dei certificati di agibilità sia per l'edificio commerciale che per i capannoni;

Bisogna, inoltre, provvedere, per tutti gli immobili, alla realizzazione/adeguamento degli impianti al fine di ottenere le necessarie certificazioni di conformità da allegare alla richiesta di agibilità.

Sulla base di tanto si riportano di seguito i seguenti valori di stima:



N°	Descrizione Immobili	Valore di stima
1	Porzioni di fabbricato commerciale in cemento armato situata al piano terra, al piano primo, piano secondo	€ 1.616.630,40
	A detrarre costi per certificato di collaudo (nella misura di $\frac{3}{4}$)	€ 45.000,00
	A detrarre costi di adeguamento/rifacimento impianti e pratica per il rilascio del certificato di agibilità	€ 50.000,00
	TOTALE	€ 1.521.630,40
2	Porzione di fabbricato commerciale in cemento armato situate al piano terzo (Attico residenziale).	€ 420.000,00
	A detrarre costi per sanatoria opere interne	€ 1.500,00
	A detrarre costi per aggiornamento planimetrie catastali	€ 1.500,00
	A detrarre costi per certificato di collaudo (nella misura di $\frac{1}{4}$)	€ 15.000,00
	A detrarre costi di adeguamento/rifacimento impianti e pratica per il rilascio del certificato di agibilità	€ 20.000,00
	TOTALE	€ 382.000,00
3	N° 05 Capannoni con struttura portante in acciaio con piazzale esterno di mq. 10.000* circa.	€ 893.961,90
	A detrarre costi per sanatoria opere interne	€ 5.000,00
	A detrarre costi per aggiornamento planimetrie catastali frazionamento	€ 1.500,00
	A detrarre costi di adeguamento/rifacimento impianti e pratica per il rilascio del certificato di agibilità	€ 90.000,00
	A detrarre costi per demolizione manufatto non autorizzato	€ 5.000,00
	TOTALE	€ 792.461,90
4	Cabina ENEL ed opere complementari	€ 46.110,72
	TOTALE COMPLESSIVO VALORE DI STIMA	€ 2.742.203,02

**La superficie del piazzale esterno, di cui al foglio 52 particella 299, computata dal sottoscritto in mq. 10.000, potrebbe subire variazioni in quanto è ancora pendente, presso il Tribunale di Benevento una causa relativa alle superfici esterne.*



CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni fin qui esposte e sulla scorta della documentazione reperita e considerando la necessaria riduzione per vetustà degli immobili, rispetto all'anno 2003, considerata nella misura del 10%, il sottoscritto riporta per gli immobili, i seguenti valori di stima:

- Porzioni di fabbricato commerciale in cemento armato situate al piano terra, al piano primo, al piano secondo, in catasto al Foglio 52, particella 454 sub 2:
€ 1.400.000,00 in c.t.
- Porzioni de fabbricato commerciale in cemento armato situata al piano attico in catasto al Foglio 52, particella 454 sub 3:
€ 345.000,00 in c.t.
- N. 05 capannoni con struttura metallica in catasto al Foglio 52 particella 453 con relativa porzione di piazzale antistante in catasto al foglio 52 particella 299
€ 710.000,00
- Cabina ENEL ed opere complementari in catasto al foglio 52 particella 456
€ 40.000,00 in c.t.

DIVISIONE IN LOTTI

Al fine di agevolare la vendita dei beni oggetto della fallimento in oggetto, il sottoscritto determina i seguenti lotti di vendita:

LOTTO A

COMUNE DI BENEVENTO					
FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
52	454	2	D/8	Fabbricato commerciale in cemento armato su tre livelli (piano terra, piano primo, piano secondo),	mq. 2376 circa



52	454	3	A/7	Attico residenziale	mq. 525 circa
52	471			Corte comune alla particella 454	Mq. 1047
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 1.745.000,00 IN C.T.					

LOTTO B

COMUNE DI BENEVENTO					
FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE
52	453		D/8	N. 05 capannoni con struttura metallica	mq. 900 circa cadauno
52	456			Cabina ENEL	mq. 39 circa
52	299*			Piazzale esterno (Con superficie pari alla differenza tra il piazzale esterno di mq. 10.000 e la particella 471 assegnata al lotto A)	Mq. 9.000
* Il piazzale esterno è da intendersi quale quota parte della particella 299 in quanto non ancora frazionata.					
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 750.000,00 IN C.T.					



La presente relazione viene depositata in originale in Cancelleria insieme alla specifica economica e al supporto informatico.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Il consulente tecnico
(ing. Giovanni MASOTTI)



Allegati:

- (Allegato 1) Contratto di locazione depositato presso Ufficio del Registro di Benevento in data 24 giugno 2003 al n. 4872;
- (Allegato 2) Contratto di locazione depositato presso Ufficio del Registro di Benevento in data 17 aprile 2000 al n. 2855;
- (Allegato 3) Contratto di locazione depositato presso Ufficio del Registro di Benevento in data 17 aprile 2000 al n. 2854;
- (Allegato 4) Piano attico, pianta stato di fatto;
- (Allegato 5) "Lavori di costruzione del fabbricato in c.c.a. da adibire a locali commerciali ed esposizione - Documentazione genio civile;
- (Allegato 6) "Lavori di costruzione di un capannone d'esposizione sito in Benevento alla Località Piano Cappelle" - Documentazione genio civile;
- (Allegato 7) Richiesta atti relativi alla C.e. 1033/83 comune di Benevento;
- (Allegato 8) C.e. 1033/83 comune di Benevento - piante prospetti e sezioni
- (Allegato 9) Richiesta al Comune di Benevento al fine di visionare copia cartacea della documentazione relativa alle istanze di condoni;
- (Allegato 10) Comune di Benevento - Risposta alla nota del 12/07/2011
- (Allegato 11) "Lavori di ricostruzione di capannoni in cemento armato ed acciaio ad uso commerciale" - Documentazione genio civile;
- (Allegato 12) Richiesta Comune di Benevento al fine di verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità;
- (Allegato 13) Comune di Benevento - Risposta alla nota del 23.06.2011;
- (Allegato 14) Rilievo topografico e relativa relazione tecnica a firma del geom. Mario Vicario;
- (Allegato 15) Richiesta al Comune di Benevento, Settore Lavori Pubblici del 03 maggio 2011;
- (Allegato 16) Documentazione relativa alla ditta Carpentieri Alfonso per la imposizione di servitù sul fondo al foglio 52 particella 299;
- (Allegato 17) Comunicazione al Curatore in merito alla imposizione della servitù di passaggio sulla particella 299.
- (Allegato 18) Visure ed estratto del foglio di mappa.

