

ING. MAURO SANTORO - VICO I SAN VITTORINO N° 8 – BENEVENTO
mauro.santoro@ingpec.eu - ma.san@tin.it

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Ufficio Fallimenti

PROCEDURA N° 09/1994

G.D. : DOTT.SSA M.L. D'ORSI

CURATORE : AVV. ANGELO BEATRICE

RELAZIONE

Benevento, 30/11/2023

**IL C.T.U.
Ing. Mauro Santoro**

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO FALLIMENTI

RELAZIONE TECNICA NELL'AMBITO DEL FALLIMENTO N° 09/1994
--

Il curatore del fallimento n°09/94, Avv. Angelo Beatrice, a seguito della precedente relazione del 30/06/2021, affidava allo scrivente l'ulteriore incarico di:

- 1) Indicare il solo valore risultante dall'ultimo bando di vendita relativamente ai beni di cui alla Proc. Es. 143/1988 RGE, ricadenti comunque nel fallimento, rimandando tutti gli accertamenti ad essi relativi alla precedente relazione redatta in sede esecutiva, ovvero dei beni in Pietrelcina (BN) al:
 - foglio 19 p.IIIa 346/10
 - foglio 19 p.IIIa 346/2
 - foglio 19 p.IIIa 346/4
 - foglio 19 p.IIIa 346/6
 - foglio 19 p.IIIa 346/8
 - foglio 19 p.IIIa 345 - 346/12

- 2) Riportare la stima di tutti i beni già contemplata anche nella precedente relazione del 30/06/2021, ovvero dei terreni in Pietrelcina (BN) al :
 - foglio 11 p.IIIa 105,
 - foglio 11 p.IIIa 107
 - foglio 11 p.IIIa 114
 - foglio 11 p.IIIa 259
 - foglio 11 p.IIIa 291
 - foglio 11 p.IIIa 294
 - foglio 20 p.IIIa 152 su cui insiste fabbricato
 - foglio 20 p.IIIa 172
 - foglio 21 p.IIIa 55,

- 3) Stimare i beni in Pietrelcina al :

- foglio 18 p.lla 519/1 – D/8
- foglio 18 p.lla 519/2 – D/8

RISPOSTA AI QUESITI

1)

L'ultimo avviso, trasmesso dal curatore, contemplava la vendita senza incanto con ultimo prezzo base di euro 175.000,00 ed offerta minima consentita di euro 131.250,00, del seguente lotto :

LOTTO UNICO

porzione di fabbricato sito in PIETRELCINA (BN) alla via Riella (catastalmente nn.49-51-53-63) angolo via dell'Orto, costituita da sei locali al piano terra con ripostiglio e parcheggio coperto e tre appartamenti (per complessivi undici vani) con accessori e terrazzi scoperti al piano primo e sei vani con due wc e terrazzi scoperti al piano secondo, riportata in C.F. sotto il foglio 19 particelle 346 sub 10 (piano 1-2, categ- A2, classe 1, vani 9,5, rendita Euro 588,76), particella 346 sub 2 (piano T-1-2, categ. A,/,4, classe 3, vani 4,5, rendita Euro 218,16), particella 346 sub 4 (piano T, categ. C/2, classe 2, mq. 24, rendita Euro 59,50), particella 346 sub 6 (piano T, categ. C/1, classe 2, mq. 28, rendita Euro 4352D, particella 346 sub t (piano I-2, categ. A,/,4, classe 3, vani 3,5, rendita Euro 169,91) e particelle 345 e 346 sub 12 (graffate) (piano T, categ. C/1, classe 2, mq. 93, rendita Euro 1.445,72). Risultano difformità rispetto alle planimetrie catastali. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in vendita è stato costruito prima dell' 1 settembre 1967 e successivamente è stato riparato con Licenze Edilizie n.43E del 17 giugno 1969, n.483 del 13 marzo 1970 e n.831 dell' 1 aprile 1975. Manca certificato di abitabilità. Manca attestato di certificazione energetica o prestazione energetica. Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio' quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

2)

In ordine ai terreni di cui al punto 2), richiamando la precedente relazione, si ribadisce che trattasi di fondi sparsi in contrade diverse del paese e non costituenti unici appezzamenti, così come riscontrato anche in sede di sopralluogo con il curatore. Nello specificare che non è stato possibile individuare i possessori di tali immobili, si rappresenta che indagini eseguite fanno ritenere congrui i seguenti valori:

A1) BOSCO

- foglio 11 p.lla 105 – T mq 410 – BOSCO MISTO x euro/mq 1.00 = euro 410

- foglio 11 p.lla 107 – T mq 250 – BOSCO MISTO x euro/ mq 1.00 = euro 250

A2) ULIVETO

- foglio 11 p.lla 114 – T mq 1370 – ULIVETO x euro / mq 3,00 = euro 4110

A3) INCOLTO

- foglio 11 p.lla 259 – T mq 1290 – bosco misto x euro / mq 1.00 = euro 1290
- foglio 11 p.lla 291- T mq 1720 – incolta x euro/mq 0.50 = euro 860
- foglio 11 p.lla 451 (porzione della ex 294)- T mq 10613 x incolta x euro/mq 0.50= euro 5306.50
- Foglio 11 p.lla 453 (porzione della ex 294)- T mq 1793 incolta x euro/mq 0.50= euro 896.50
- foglio 20 p.lla 172 – T mq 2690 incolto x euro/mq 1,00 = 2690

A4) foglio 21 p.lla 55 – T mq 130 x euro/mq 1.00 = euro 130

Tutti i terreni urbanisticamente ricadono, per la maggior parte in zone agricole e/o addirittura di rispetto da fiumi e torrenti, come da certificato rilasciato dall'Ente ed il loro valore è stato determinato in base a ricerche di mercato, comparandoli con beni simili.

Valore complessivo euro **15.943,00** pur dovendo necessariamente segnalare che il mercato immobiliare nella zona in esame non è particolarmente fervido per la tipologia di immobile in esame e, quindi, l'eventuale difficoltà di vendite future.

3)

Trattasi di vecchio Fabbricato all'interno della particella di terreno 152 ma non censito in mappa cui, a seguito della ricognizione presso pubblici uffici, operatori del settore immobiliare ed altri tecnici esperti, è stato possibile attribuire un valore unitario di 587.88 euro/mq. Pertanto, attesa la superficie del fabbricato di circa mq 90,00, moltiplicata per euro/mq 587,88x0,5 applicando gli opportuni coefficienti deprezzativi atteso lo stato di conservazione e le caratteristiche (in completo stato di abbandono e neanche accessibile) si determina un importo di **euro 26.454,68** che può ritenersi comprensivo anche dei 7480 mq di terreno annesso completamente incolto, distinto in catasto al foglio 20 con la p.lla 152.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione delle foto.

Si precisa che, al momento del sopralluogo, il fabbricato risultava inaccessibile atteso il completo stato di abbandono e la folta vegetazione spontanea che lo circondava.

Inoltre, per il fabbricato, veniva reperita una pratica ex L. 1431/62 sfociata nell'autorizzazione n. 216 del 01/09/1967.

4)

Beni in Pietrelcina al :

- foglio 18 p.lla 519/1 – D/8
- foglio 18 p.lla 519/2 – D/8

Trattasi di locali autorimessa di vecchissima fattura realizzati con struttura mista (acciaio, muratura, ecc). In completo stato di abbandono con presenza di vistose lesioni in più punti, oltre che interessati da notevoli fenomeni infiltrativi. A seguito della ricognizione presso pubblici uffici, operatori del settore immobiliare ed altri tecnici esperti, è stato possibile attribuire un valore unitario di 450.00 euro/mq. Pertanto, attesa la superficie dei manufatti di circa mq 300,00, moltiplicata per euro/mq 400,00x0,25 applicando gli opportuni coefficienti deprezzativi atteso lo stato di conservazione e le caratteristiche (in completo stato di abbandono e neanche accessibile) si determina un importo di **euro 30.000,00** che può ritenersi comprensivo anche dei terreno annesso classificato in catasto terreni con la p.lla 519, ente urbano.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione delle foto.

Si precisa che per i manufatti veniva reperita autorizzazione n. 810 del 15/02/1975 il cui progetto allegato non risulta perfettamente in linea con l'effettivo stato di fatto. Occorrerà, pertanto, riportare la condizione assentita.

GLI ULTERIORI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si rammenta, poi, che al fine di inquadrare i beni rientranti nella massa fallimentare e le formalità pregiudizievoli gravanti sugli stessi, si sono resi necessari numerosi accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate riscontrando che:

1) Trascrizione del 10/04/1986 Reg. Part. 3294 Reg. Gen. 3606 – Sequestro conservativo a favore di _____ e contro _____

Formalità di riferimento: Rinnovazione del 25/06/2010 reg. part. 5485 e reg. gen. 7705

2) Trascrizione del 10/04/1986 Reg. Part. 3295 Reg. Gen. 3607 – Sequestro conservativo a favore di _____ e contro _____ £. 35.000.000 gravante su

- 1) quota di 1/3 –altre 2 quote di _____ - sulle p.lle 345-346/5, 346/4, 346/6, del foglio 19 di Pietrelcina (BN);
- 2) quota di 1/3 –altra quota di _____ - sulle p.lle 346/2, 346/8 del foglio 19 di Pietrelcina (BN);
- 3) quota di 1/3 dei 6/7 –altre 2 quote di _____ - sulle p.lle 346/2, 346/10 del foglio 19 di Pietrelcina (BN);
- 4) quota di 1/3 delle p.lle 519/1, 519/2 del foglio 18 di Pietrelcina (BN);
- 5) quota di ½ delle p.lle 621/2 del foglio 19 di Pietrelcina (BN);

Formalità di riferimento: Rinnovazione del 25/06/2010 reg. part. 5486 e reg. gen. 7706

3) **TRASCRIZIONE** del 02/03/1992 reg. part. 2510 e reg gen. 2754 – denuncia di successione – a favore di _____

4) **TRASCRIZIONE** del 02/03/1992 reg. part. 2511 e reg gen. 2755 – denuncia di successione – a favore di _____

5) TRASCRIZIONE del 04/03/1992 Reg. Part. 2571 Reg. Gen. 2820– RETTIFICA PER ERRATO NOMINATIVO _____ FAVORE BANCO DI SANTO SPIRITO E CONTRO _____

6) **TRASCRIZIONE** del 10/07/1992 reg. part. 6713 e reg gen. 5927 – costituzione vincoli legali ex l. 1089/1939 – a favore del Ministero per i beni culturali ed ambientali e contro, tra l'altro, _____ per le p.lle 348/7 e 348/13 del foglio 19 di Pietrelcina

Documenti successivi correlati:

Annotazione del 14/05/1994 reg. part. 4099 reg. gen 4797 rettifica per digitazione errata di soggetto.

7) ISCRIZIONE del 27/07/1993 Reg. Part. 470 Reg. Gen. 6697- RINNOVAZIONE
CONDANNA TRIBUTI EVASI A FAVORE FINANZE DELLO STATO

8) **TRASCRIZIONE** del 04/05/1994 reg. part. 3741 e reg gen. 4333 - sentenza
dichiarativa di fallimento del 17/02/1994 -e a favore massa creditori gravante su :
contro

unità negoziale 1) quota di 1/3

- 1.1 foglio 19 p.lla 346/10 - A/2
- 1.2 foglio 19 p.lla 346/4 - C/3
- 1.3 foglio 19 p.lla 345 - C/3
- 1.4 foglio 19 p.lla 346/5 - C/3
- 1.5 foglio 19 p.lla 346/6 - C/3
- 1.6 foglio 19 p.lla 346/2 - A/2
- 1.7 foglio 19 p.lla 346/8 - A/2
- 1.8 foglio 18 p.lla 519/1 - D/8
- 1.9 foglio 18 p.lla 519/2 - D/8

Unità negoziale 2 quota di 125/1000

- 2.1 foglio 11 p.lla 105 - T mq 410
- 2.2 foglio 11 p.lla 107 - T mq 250
- 2.3 foglio 11 p.lla 114 - T mq 1370
- 2.4 foglio 11 p.lla 259 - T mq 1290
- 2.5 foglio 11 p.lla 291- T mq 1720
- 2.6 foglio 11 p.lla 294 - T mq 14490
- 2.7 foglio 20 p.lla 152 - T mq 7480
- 2.8 foglio 20 p.lla 172 - T mq 2690
- 2.9 foglio 21 p.lla 55 - T mq 130
- 2.10 foglio 19 p.lla 324/6 - A/6
- 2.11 foglio 19 p.lla 324/1 - A/4

Unità negoziale 3 quota di 500/1000

- 3.1 foglio 19 p.lla 348/7 - D/1

Unità negoziale 4 quota di 1000/1000

- 4.1 foglio 19 p.lla 348/13 - A/4

9) ISCRIZIONE del 20/10/1995 Reg. Part. 637 Reg. Gen. 9389- RINNOVAZIONE
IPOTECA A FAVORE MONTE DI CREDITO PEGNI ORSINI CONTRO E
CURATELA relativamente ai beni in Pietrelcina (Bn)

Unità negoziale 1) quota di 6/7

- 1.1 foglio 19 p.lla 345
- 1.2 foglio 19 p.lla 346/5 - A/2
- 1.3 foglio 19 p.lla 346/4 - C/3
- 1.4 foglio 19 p.lla 346/2 - A/4
- 1.5 foglio 19 p.lla 356/8 - A/4

Unità negoziale 2) quota di 1/2

- 2.1 foglio 19 p.lla 621/2 - D/1

10) **TRASCRIZIONE** del 09/08/2002 reg. part. 8299 e reg gen. 10183 - compravendita del 15/05/1971 rep. 164 - a favore, tra l'altro di per la quota di 333/1000 e contro Comune di Pietrelcina relativa alla particella di terreno 519 al foglio 18 di Pietrelcina (BN);

11) **TRASCRIZIONE** del 25/06/2010 reg. part. 5485 e reg gen. 7705 - rinnovo sequestro conservativo a favore di e contro, tra l'altro, .

12) TRASCRIZIONE del 25/06/2010 reg. part. 5486 e reg gen. 7706 - rinnovo sequestro conservativo a favore di e contro, tra l'altro, .

13) **TRASCRIZIONE** del 10/01/2014 reg. part. 211 e reg gen. 318 - espropriazione per pubblica utilità - a favore del Comune di Pietrelcina e contro, , tra l'altro, relativa alla quota di 125/1000 di delle p.lle 324/1 (immobile unità negoziale 2.11 della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento) e 324/6 del foglio 19 di Pietrelcina (BN) (immobile unità negoziale 2.10 della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento);

Documenti successivi correlati:

Annotazione del 04/11/2014 reg. part. 870 reg. gen 10088 Immissione in Possesso.

14) **TRASCRIZIONE** del 06/05/2019 reg. part. 4120 e reg gen. 4913 - denuncia di successione testamentaria del 31/10/2005 - a favore di (coniuge

per il diritto di usufrutto) e (nipote figlio di cognato per la nuda proprietà) e contro .

Eredità devoluta per testamento Notaio Iannella del 11/02/2019 rep. 52853 registrato a Benevento il 13/02/2019 n. 1221.

I Beni contemplati risultano:

- quota di 1000/1000 abitazione foglio 19 p.lla 1344/13 ex p.lla 348/13, ovvero unità negoziale 4.1 della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento
- quota di 500/1000 opificio foglio 19 p.lla 1344/8 ex p.lla 348/7 ex p.lla 621/2, ovvero unità negoziale 3.1 della nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

CONCLUSIONI

In definitiva, alla luce dei beni ricadenti nella massa, si ritiene di poter suggerire i seguenti lotti per le vendite:

- 1) **Prezzo base di euro 175.000,00** ed offerta minima consentita di euro 131.250,00, così come da ultimo avviso di vendita in sede esecutiva di *"porzione di fabbricato sito in PIETRELCINA (BN) alla via Riella (catastalmente nn.49-51-53-63) angolo via dell'Orto, costituita da sei locali al piano terra con ripostiglio e parcheggio coperto e tre appartamenti (per complessivi undici vani) con accessori e terrazzi scoperti al piano primo e sei vani con due wc e terrazzi scoperti al piano secondo, riportata in C.F. sotto il foglio 19 particelle 346 sub 10 (piano 1-2, categ- A2, classe 1, vani 9,5, rendita Euro 588,76), particella 346 sub 2 (piano T-1-2, categ. A,/4, classe 3, vani 4,5, rendita Euro 218,16), particella 346 sub 4 (piano T, categ. C/2, classe 2, mq. 24, rendita Euro 59,50), particella 346 sub 6 (piano T, categ. C/1, classe 2, mq. 28, rendita Euro 4352D, particella 346 sub t (piano I-2, categ. A,/4, classe 3, vani 3,5, rendita Euro 169,91) e particelle 345 e 346 sub 12 (graffate) (piano T, categ. C/1, classe 2, mq. 93, rendita Euro 1.445,72). Risultano difformità rispetto alle planimetrie catastali. Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in vendita è stato costruito prima dell' 1 settembre 1967 e successivamente è stato riparato con Licenze Edilizie n.43E del 17 giugno 1969, n.483 del 13 marzo 1970 e n.831 dell' 1 aprile 1975. Manca certificato di abitabilità. Manca attestato di certificazione energetica o prestazione energetica. Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e*

passive, La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio' quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

2) **Prezzo base di euro 15.943,00** per:

2.1) BOSCO

- foglio 11 p.lla 105 - T mq 410 - BOSCO MISTO x euro/mq 1.00 = euro 410
- foglio 11 p.lla 107 - T mq 250 - BOSCO MISTO x euro/ mq 1.00 = euro 250

2.2) ULIVETO

- foglio 11 p.lla 114 - T mq 1370 - ULIVETO x euro / mq 3,00 = euro 4110

2.3) INCOLTO

- foglio 11 p.lla 259 - T mq 1290 - bosco misto x euro / mq 1.00 = euro 1290
- foglio 11 p.lla 291- T mq 1720 - incolta x euro/mq 0.50 = euro 860
- foglio 11 p.lla 451 (porzione della ex 294)- T mq 10613 x incolta x euro/mq 0.50= euro 5306.50
- Foglio 11 p.lla 453 (porzione della ex 294)- T mq 1793 incolta x euro/mq 0.50= euro 896.50
- foglio 20 p.lla 172 - T mq 2690 incolto x euro/mq 1,00 = 2690

2.4) foglio 21 p.lla 55 - T mq 130 x euro/mq 1.00 = euro 130

Si specifica che lo scrivente non è in grado di sapere chi possieda o, eventualmente, conduca in fitto i predetti terreni atteso che, al momento dell'ispezione degli stessi, nessuno era presente.

3) **Prezzo base di euro 26.454,68** per terreno di cui alla p.lla 152 al foglio 20 con insistente rudere di fabbricato, specificando che il fabbricato non risulta censito in mappa terreni e non risulta accatastato. Pertanto, qualora si ritenessero

propedeutiche alla vendita, le predette operazioni di aggiornamento catastale implicherebbero la curatela ad un esborso dell'ordine di euro 1.500,00

- 4) **Prezzo base di euro 30.000,00** per fabbricati di cui alle p.lle 519/1/2 al foglio 18 con annessa piccola corte.

Tanto dovevasi

ing. Mauro Santoro

Elenco Allegati:

- 0) Avvisi di Vendita
- 1) Inquadramento p.lle Pietrelcina
 - 1a) Visura
 - 1b) Visura terre p.lla 519
 - 1C) Elenco Immobili
- 2) PLN P.LLA 519-2
- 3) PLN P.LLA 519-3
- 4) STRALCIO MAPPA FG. 18 P.LLA 519
- 5) FOTO P.LLA 519-1-2
- 6) AUTORIZZAZIONE N. 216-1974
- 7) AUTORIZZAZIONE N. 810-1975
- 8) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 9) INTEGRAZIONE CERTIRFCATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA