

**TRIBUNALE DI BENEVENTO**  
**UFFICIO FALLIMENTI**

<b>CONSULENZA TECNICA</b>
---------------------------

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA N° 2/09

..... **DI .....** & C. S.A.S.

---

**L'INCARICO**

Nell'ambito della procedura fallimentare n. 2/09 il Dott. Nicola De Lucia, nella qualità di curatore, nominava come consulente tecnico il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Santoro, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 1134, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici (sezz. civile e penale) presso il Tribunale di Benevento, al quale veniva affidato di l'incarico di redigere la perizia di stima dei beni immobili siti in Ponte (Bn) acquisiti alla procedura fallimentare ed individuati in catasto fabbricati al foglio 16 con le p.lle 315/3, 315/5 e 323 **(All.to A)**.

**LE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della consulenza tecnica di ufficio, si sono resi necessari numerosi sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima ubicati in Ponte (Bn), presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, Uffici Catastali e della Conservatoria dei RR.II. nonché presso l'U.T.C. e l'Ufficio Anagrafe di Ponte.

In data 15/10/09, alle ore 12,00, avevano inizio le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di accertamento alla Via Roma di Ponte così come preventivamente comunicato con nota del 02/10/09 **(All.to B)**.

In tale sede si rinveniva il Dott. Nicola De Lucia, curatore del fallimento, il Sig. .... e l'Ing. Francesco Saggese, quest'ultimo ausiliario dello scrivente.

Preliminarmente si procedeva ad una disamina della documentazione tecnica già acquisita dal sottoscritto dopodiché si provvedeva ad ispezionare, fotografare e riscontrare i beni oggetto di accertamento **(All.to C – Verbale di sopralluogo)**.

In data 02/07/09, 19/10/09, 26/10/09 e 10/11/09, lo scrivente si recava all'Agenzia del Territorio di Benevento, uffici del Catasto e della Conservatoria dei RR.II. dove acquisiva tutta la documentazione necessaria per identificare gli immobili oggetto di valutazione e verificare le formalità esistenti sugli stessi **(All.to D-E)**.

In data 16/07/09 e 15/10/09 lo scrivente richiedeva all'UTC di Ponte il rilascio in copia di tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa ai beni in oggetto **(All.to F)**. La richiesta veniva evasa in data 04/02/2010 con l'acquisizione della documentazione rinvenuta agli atti dell'Ente **(sempre All.to F)**. Infine, in data 07/04/2010 lo scrivente acquisiva il certificato di morte a nome di ..... **(All.to E)**.

## **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

**- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**- PARTE II – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**- PARTE III – TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'**

**- PARTE IV – ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**- PARTE V – CONCLUSIONI**

**- PARTE VI - ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI**

<b>- PARTE I - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b>
--

### **PREMESSA**

Come deducibile dall'incarico ricevuto (**All.to A**), nell'ambito del fallimento n° 2/09, sono stati acquisiti alcuni beni immobili di proprietà del Sig. .... siti in Ponte (Bn) alla Via Roma – Prof. De Mennato.

### **INQUADRAMENTO CATASTALE**

Come emerge dall'analisi delle visure acquisite dallo scrivente (**All.to D**) l'identificazione catastale dei beni oggetto di accertamento è la seguente:

#### **1. Catasto Fabbricati:**

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONS. -SUP. CAT.	RENDITA (€)
Ponte	1000276	16	315	3	C/1	4	156	2320,34
Indirizzo	Via ..... De Mennato piano T							

Dati derivanti da frazionamento del 05/10/96 n. 3129.1/1996 in atti dal 07/10/1996 Per Costituzione Area Urbana.

L'immobile risulta intestato a ..... per atto di divisione Notaio Romano del 19/06/01, trascritto il 06/08/01 al n° 6431 di R.P. ed in atti dal 07/08/01.

#### **2. Catasto Fabbricati:**

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONS. -SUP. CAT.	RENDITA (€)
Ponte	441	16	315	5	A/3	2	9 vani	650,74
Indirizzo	Via Roma piano 1							

Dati derivanti da frazionamento del 07/01/1992 n. 11.1/1992 in atti dal 10/01/1992 Diversa Distribuzione Spazi Interni

L'immobile risulta intestato a ..... (proprietà) e ..... nato a ..... il ..... (usufrutto 1000/1000) sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

### 3. Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONS. -SUP. CAT.	RENDITA (€)
Ponte	1000276	16	323	-	Area urbana			
Indirizzo	Via ..... De Mennato piano T							
Annotazioni	Area Urbana di mq 460							

Dati derivanti da frazionamento del 05/10/96 n. 3129.1/1996 in atti dal 07/10/1996 Per Costituzione Area Urbana.

L'immobile risulta intestato a ..... per atto di divisione Notaio Romano del 19/06/01, trascritto il 06/08/01 al n° 6431 di R.P. ed in atti dal 07/08/01.

Per completezza lo scrivente provvedeva ad acquisire anche le visure delle seguenti particelle di terreno:

#### Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	1583	16	315	SEMIN ARBOR 3	60	0,26	0,25

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/05/76.

L'immobile risulta intestato a ..... fu Francesco maritata (proprietà) ed a ..... fu Antonio (usufrutto).

#### Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	1994	16	122	SEMIN ARBOR 3	63	0,28	0,26

Dati derivanti da impianto meccanografico del 20/05/76.

L'immobile risulta intestato a ..... nato a ..... il ..... dall'impianto meccanografico del 20/05/76.

#### Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	2208	16	324	SEMIN ARBOR 3	60	0,26	0,25

Dati derivanti da Tipo Mappale del 24/12/1991 n. 4847.1/1991 in atti dal 30/12/1991.

L'immobile risulta intestato a ..... nato a ..... il ..... dall'impianto meccanografico del 20/05/76.

#### Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	1	16	323	ENTE URBANO	637	-	-

Dati derivanti da Tipo Mappale del 24/12/1991 n. 4847.1/1991 in atti dal 30/12/1991.

Per l'immobile non risulta alcuna intestazione atteso che trattasi di ente urbano.

Ebbene, per quanto sopra riportato, per gli immobili oggetto di accertamento, è doveroso evidenziare le seguenti anomalie tra quanto riportato in catasto fabbricati e quanto riportato in catasto terreni.

### **IN CATASTO FABBRICATI**

- l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 16 di Ponte con la p.lla 315/3 è un negozio al piano terra;
- l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 16 di Ponte con la p.lla 315/5 è un appartamento al piano primo;
- l'unità immobiliare distinta in catasto al foglio 16 di Ponte con la p.lla 323 è un'area urbana di mq 460.

### **IN CATASTO TERRENI**

- il foglio 16 di Ponte non riproduce fedelmente lo stato di fatto riscontrato atteso che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari oggetto di stima (p.lle 315/3 e 315/5) non risulta interamente rappresentato sul foglio di mappa stesso.  
Infatti le p.lle 315, 122 e 324 che sono quasi totalmente occupate dall'ingombro dell'intero fabbricato sono, però, riportate in mappa come terreni e classificate in visura come seminativi (intestate a ditte diverse) e non come Ente Urbano.
- L'unica porzione di fabbricato effettivamente riportata sulla mappa è graffata alla p.lla 323 che in catasto terreni risulta classificata come Ente Urbano di mq 637 derivante dal Tipo Mappale del 24/12/1991 n. 4847.1/1991 laddove la stessa in catasto fabbricati risulta classificata come area urbana di mq 460 in virtù di frazionamento del 05/10/96 n. 3129.1/1996 in atti dal 07/10/1996.  
In altri termini l'unica porzione di fabbricato effettivamente riportata graficamente sulla mappa è graffata alla p.lla 323 laddove quest'ultima dovrebbe essere rappresentata come area urbana indipendente.

In definitiva le unità immobiliari distinte in catasto urbano con le p.lle 315/3 e 315/5 (le cui planimetrie raffigurano correttamente le porzioni di fabbricato oggetto di stima come meglio descritto nel seguito) fanno parte di un fabbricato che sul foglio di mappa 16 del comune di Ponte viene riportato solo in parte (e graffato alla p.lla 323) laddove lo stesso insiste, invece, anche sulle p.lle 315, 122 e 324 riportate in mappa come terreni.

Più precisamente la sagoma effettiva dell'intero fabbricato non del tutto riportato graficamente in mappa occupa anche le p.lle di terreno 315, 122 e 324 catastalmente intestate a ..... fu Francesco maritata e .....

Si sottolinea, però, come sin dagli anni '70 (si veda la successiva sezione dedicata ai trasferimenti di proprietà) le unità immobiliari oggetto di accertamento siano state negoziate (naturalmente con dati catastali riferiti all'urbano) come facenti parte del fabbricato già insistente, tra l'altro, sulle p.lle 315, 122 e 324 sebbene quest'ultime fossero ancora riportate in mappa come terreni intestate ad altre ditte, condizione, quest'ultima che permane tutt'ora.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di negozio con retrostante deposito (C.F. - foglio 16 p.lla 315/3) e di un appartamento (C.F. - foglio 16 p.lla 315/5) ricadenti rispettivamente al piano terra (livello stradale) ed al piano primo di un fabbricato alla Via Prof. De Mennato di Ponte, nonché di un'area scoperta (C.F – Foglio 16 - p.lla 323) adibita a giardino con piscina.

Il negozio, con accesso diretto da Via De Mennato sul fronte principale del fabbricato, è suddiviso in vari locali, in parte anche soppalcati ed alcuni dei quali destinati a deposito, ed ha una superficie complessiva catastale di mq 156.

Si presenta in mediocri condizioni di conservazione attesa la presenza di infiltrazioni in più punti.

L'appartamento, invece, ha accesso dal fronte posteriore del fabbricato ed è suddiviso in zona giorno (soggiorno-salone munito di camino, cucina, studio) e zona notte (corridoio con due camere e rispettivi wc) corrispondenti ad una superficie utile complessiva di circa mq 130,00 oltre un terrazzo di circa mq 40,00.

Le rifiniture interne quali pavimenti, infissi, rivestimenti, ecc. sono di buona qualità e manifattura ma l'immobile presenta evidenti segni di infiltrazioni in più punti.

L'area scoperta, infine, con accesso diretto sia da Via De Mennato che dalla corte retrostante il fabbricato si presenta pavimentata ed attrezzata a piscina con giardino. Sulla stessa insiste, inoltre, un serbatoio interrato per GPL, nonché, per quanto riferito dal Sig. ...., una servitù di passaggio e di veduta consolidatasi ormai da oltre un ventennio a favore dei fabbricati che da essa si possono raggiungere. Di tale servitù, però, lo scrivente non ha rinvenuto alcuna traccia negli atti a disposizione. Per una maggiore chiarezza si veda l'elaborato fotografico redatto dallo scrivente **(All.to G)** nonché la documentazione catastale **(All.to D)** e quella acquisita presso l'UTC di Ponte **(All.to F)**.

### **CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE**

Il sottoscritto ha condotto indagini presso il Comune di Ponte al fine di rinvenire eventuali atti amministrativi rilasciati dal predetto Ente per il fabbricato oggetto di stima.

Agli atti del comune **(All.to F)** sono stati rinvenuti i seguenti titoli autorizzativi.

- 1) **Licenza Edilizia n° 4/65** con cui il Sig. .... veniva autorizzato ad eseguire i lavori per la costruzione di un locale ad uso industriale alla Via Prof. .... De Mennato.

Dagli elaborati grafici a corredo della detta licenza si evince che le opere assentite riguardavano una porzione dell'attuale fabbricato.

- 2) **Licenza Edilizia 259 del 08/09/75** con cui la Sig.ra ..... veniva autorizzata ad eseguire lavori di ristrutturazione del fabbricato per civili abitazioni alla Via De Mennato.

Dagli elaborati a corredo della pratica si evince che il fabbricato era costituito da un corpo di fabbrica a livello stradale adibito a depositi, dal fabbricato vero e proprio costituito da un piano terra, da un piano primo e da un piano secondo.

In particolare il progetto prevedeva il consolidamento al piano primo oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interi ed il rifacimento vero e proprio del piano secondo, per il quale, tra l'altro, veniva prevista una copertura a mansarda sotto la quale si sarebbe ricavato un appartamento con accesso dall'esterno mediante una scala in ferro o in c.a. mentre il tetto, realizzato con solai in c.a. e laterizi, veniva previsto molto spiovente sui due lati principali.

- 3) **Richiesta del 14/10/76 prot. 2448** con la quale la Sig.ra ..... chiedeva di essere autorizzata ad eseguire alcuni lavori lungo la strada comunale "Ospedale" in aderenza alla propria abitazione per la regimentazione delle acque pluviali nonché di procedere alla sistemazione della strada stessa precisamente "*..dal punto Nord del fabbricato al punto Sud fino all'innesto alla strada M. De Mennato*".
- 4) **Concessione Edilizia n° 24 del 05/11/82** con la quale i Sig.ri ..... e ..... venivano autorizzati ad eseguire la copertura parziale dello stabile di loro proprietà sito alla Via M. De Mennato.
- 5) **Concessione Edilizia n° 32 del 03/11/86** con la quale il Sig. .... veniva autorizzato ad eseguire lavori di ristrutturazione ed arredamento negozio .....
- 6) Si evidenzia, altresì, che è stata rinvenuta richiesta del 03/10/94 prot. 3349 con cui il Sig. .... richiedeva il rilascio della concessione edilizia per la ristrutturazione ed il rifacimento della copertura del fabbricato in oggetto. La stessa, però, probabilmente, non ha avuto alcun seguito atteso che le opere previste non venivano realizzate.

Le unità immobiliari oggetto di stima si presentano conformi a quanto riportato nei grafici assentiti ivi compresi quelli catastali ad eccezione di lievi modifiche nella distribuzione interna.

Nessuna autorizzazione, invece, è stata reperita per la sistemazione dell'area esterna al fabbricato adibita a giardino con piscina (in catasto fabbricati foglio 16 p.lla 323). In riferimento a tali opere il Comune di Ponte ha attestato che le stesse possono essere sanate con una pratica di denuncia inizio attività (**All.to F**). E' stata invece reperita una pratica edilizia risalente all'anno 1989 presentata dai sigg. .... e ..... per la "*Realizzazione nuovo fabbricato urbano*" assentita con concessione edilizia n° 38/89 del 14/11/89. Più precisamente veniva autorizzata la realizzazione di una abitazione in Ponte sul suolo distinto in catasto terreni al foglio 16 con la p.lla 323 di mq 637 (sebbene agli atti del comune siano stati reperiti vari elaborati grafici in cui l'opera da realizzare veniva rappresentata in posizioni e particelle di terreno diverse, ovvero insistente solo sulla particella 323, sulle p.lle 323 e 119, sulle p.lle 123 – 323 - 119).

Si evidenzia tuttavia che il detto manufatto non ricade sull'attuale p.lla 323 censita in catasto fabbricati come area urbana di mq 460 oggetto di stima e di incarico, attribuita a ..... in virtù di atto di divisione del 19/06/01.

Si evidenzia, altresì, che per il fabbricato in parola non è stata rinvenuta alcuna richiesta di abitabilità/agibilità né tanto meno il relativo certificato.

**- PARTE II -**

**CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Una volta individuati i beni da stimare si passa alla descrizione del metodo di stima utilizzato dallo scrivente estimatore e successivamente alla loro valutazione.

**DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

La valutazione dei beni descritti in precedenza consiste nella determinazione del loro più probabile Valore di Mercato.

Il più probabile Valore di Mercato viene definito come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica.

Il metodo di Stima Sintetico-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare. La costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare. Nella fattispecie il perito estimatore nella sua indagine è riuscito a reperire le valutazioni correnti sul mercato immobiliare della zona desunte da avvenute compravendite nonché da altre fonti (Osservatorio dei Valori Immobiliari, agenzie immobiliari, stime effettuate da altri tecnici, etc.). Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potranno essere venduti, nella determinazione del loro probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi-difetti" degli immobili. Una volta stabilito il valore unitario, si

considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per la superficie utile o catastale per i fabbricati e per quella catastale dell'area urbana.

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così riassumibili:

- **euro/mq 920,00** = euro/mq 1,150,00 x 0,80 per il **negozio a piano terra** del fabbricato in quanto si è applicato un coefficiente deprezzativo pari a 0,80 che tiene conto dell'epoca di realizzazione, delle condizioni di conservazione etc;
- **euro/mq 800,00** = euro/mq 1.000,00 x 0,80 per l'**appartamento al piano primo** del fabbricato in quanto si è applicato un coefficiente deprezzativo pari a 0,80 che tiene conto dell'epoca di realizzazione, delle condizioni di conservazione, etc; inoltre si è considerato un valore di **euro/mq 200,00** = euro/mq 1,200,00 x 0,80 x 0,25 **per il terrazzo** in quanto si è applicato un ulteriore coefficiente deprezzativo pari a 0,25 che tiene conto della destinazione d'uso.
- **euro/mq 80,00 per l'area urbana scoperta.**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI - SUDDIVISIONE IN LOTTI**

Alla luce di quanto sopra detto si ottiene, all'attualità, la seguente valutazione.

##### **PONTE - C.F. Foglio 16 p.III 315/3**

Negoziato con superficie catastale di mq 156,00

$$\text{mq } 156,00 \times \text{euro/mq } 920,00 = \text{euro } \underline{\underline{143.520,00}}$$

##### **PONTE - C.F. Foglio 16 p.III 315/5**

Appartamento al piano primo con superficie utile di circa mq 130,00 oltre terrazzo di circa mq 40,00

$$\text{mq } 130,00 \times \text{euro/mq } 800,00 = \text{euro } \underline{\underline{104.000,00}}$$

$$\text{mq } 40,00 \times \text{euro/mq } 200,00 = \text{euro } \underline{\underline{8.000,00}}$$

$$\text{Totale Euro } \underline{\underline{112.000,00}}$$

##### **PONTE - C.F. Foglio 16 p.III 323 (Area Urbana)**

$$\text{mq } 460,00 \times \text{euro/mq } 80,00 = \text{euro } \underline{\underline{36.800,00}}$$

$$\text{TOTALE VALORI IMMOBILI EURO } \underline{\underline{292.320,00}}$$

In relazione alla natura degli immobili appare opportuno la formazione dei seguenti due lotti per la vendita.



**LOTTO 1**

**PONTE - C.F. Foglio 16 p.Ila 315/5**

Appartamento al piano primo con superficie utile di circa mq 130,00 oltre terrazzo di circa mq 40,00

**Totale Lotto 1 = Euro 112.000,00**

**LOTTO 2**

**PONTE - C.F. Foglio 16 p.Ila 315/3**

**PONTE - C.F. Foglio 16 p.Ila 323**

Negoziato con superficie catastale di mq 156,00

Area urbana adibita a giardino con piscina di mq 460 totali

**Lotto 2 = Euro 180.320,00**

**- PARTE III -**

**TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'**

**Per la p.Ila 315/3 al foglio 16 di Ponte : C/1 di mq 156**

**Per la p.Ila 323 al foglio 16 – Area Urbana**

In data 28/02/73, con decreto di trasferimento trascritto il 22/11/73 nell'ambito del fallimento a carico di ....., il Sig. .... acquistava i seguenti immobili:

*“Un vano terraneo della superficie di circa mq 60 sito alla Via De Mennato in Ponte, confinante con detta Via, con terreno adiacente in più lati e con ingresso a farsi dalla predetta Via, delle dimensioni esterne mt. 10,50 x 9,60. In catasto alla partita 1747 foglio 16 particella 315/3, cat. C/2 classe 2; zona di terreno sita in detta Via De Mennato della estensione di are 1,26, in confine col vano precedente, in catasto alla partita 1994 foglio 16, particella 122..” (All.to E).*

Successivamente in data 20/01/75, con decreto di rettifica al predetto decreto di trasferimento, si rettificava *“...ove è scritto : alla partita catastale 1994, foglio 16 particella 122, debba leggersi ed intendersi alla partita catastale 2556 foglio 16, particelle 120 e 123..” (All.to E).*

Con atto Notaio Iannella del 18/08/75, trascritto in data 13/09/75 al n° 5775 di R.P. il Sig. .... vendeva ai germani ..... nato a Ponte il 25/08/54 e ..... nato a Ponte il 20/01/56 che in comune ed in parti uguali acquistavano, *“un vano di casa terraneo sito in Ponte alla via De Mennato, della superficie di circa metri quadrati sessanta, aventi le dimensioni esterne di metri 10,50 per 9,60, con entro due forni in muratura, inutilizzabili per vetustà, con adiacente zonetta di terreno estesa are*

6,58 (are sei e centiare cinquantotto), con diritto alla corte n. 119, confinante per due lati, con germani Fiorito e con Polcino Clara. Il terreno è riportato in catasto terreni alla partita 2556, foglio 16, particella 120 f.r. ca 21 e particella 323 s.a. III, are 6,37.....e nel catasto urbano alla partita 442, foglio 16, particella 315/3, cat. C/2, mq 60.....) **(All.to E)**.

Con denuncia di successione in morte di ..... del 18/10/82 le p.lle 315/3 e 323 rimanevano di proprietà di ..... per 750/1000 e di ..... per 250/1000 **(All.to E)**.

Nell'anno 1991 veniva presentato in catasto terreni il Tipo Mappale n° 4847.1/1991 del 24/12/91 **(All.to D)** con cui la p.lla di terreno 323 di mq 637 classificata come seminativo arborato diveniva Ente Urbano di mq 637 con l'inserimento in mappa della sagoma di un fabbricato (porzione di quello in cui ricadono, tra l'altro, le unità immobiliari oggetto di accertamento), con relativa corte.

In catasto fabbricati, invece, con variazione del 07/01/92 n. 8.1/1992 Ampliamento-Variazione Mappale, la p.lla 315/3 (ex C/2 di mq 60) diviene il mappale complesso 315/3-323 (C/1 di 156 mq).

Successivamente, in catasto fabbricati, con frazionamento del 05/10/1996 n. 3129.1/1996, il mappale complesso 315/3-323 veniva diviso nelle p.lle 315/3 (sempre C/1 di mq 156) e 323 (area urbana di mq 460) mentre in catasto terreni non si avevano variazioni, per cui la p.lla 323 continuava ad essere classificata come Ente Urbano di mq 637 (ingombro del fabbricato p.lla 315/3 più corte p.lla 323).

Infine con atto di divisione Notaio Romano del 19/06/01 gli immobili distinti in catasto fabbricati con le p.lle 315/3 e 323 venivano attribuiti in proprietà esclusiva a ..... **(All.to E)**.

#### **Per la p.lla 315/5 al foglio 16 di Ponte : A/3 di 9 vani**

In data 05/10/73, con decreto di trasferimento trascritto il 22/11/73 nell'ambito del fallimento a carico di ....., la Sig.ra ..... acquistava i seguenti immobili:

*“Casa di abitazione in Ponte alla Via De Mennato, composta da cinque vani utili oltre accessori (cucina, servizio igienico e disimpegno con ampio ingresso) della superficie netta di circa mq 116, nonché un terrazzo adiacente ed indipendente, della superficie di circa mq 45 e da una veranda coperta superiormente all'appartamento, confinante con terreno adiacente già di proprietà del fallito ..... e con beni ..... In catasto alla partita 1749, foglio 16, p.lla 315/2 cat. A/4...”*  
**(All.to E)**.

Successivamente con le pratiche edilizie sopra riportate **(All.to F)** il fabbricato subiva una serie di trasformazioni urbanistiche nonché di modifiche di identificativi dal punto di vista catastale **(All.to D)**.

Con atto di donazione Notaio Barricelli del 03/02/79, trascritto il 01/03/79 al n° 1665 di R.P., la sig.ra ....., tra l'altro, donava la nuda proprietà della p.lla 315/2 al figlio ..... costituita

dall'appartamento al piano primo del fabbricato alla Via De Mennato riservando a favore del marito ..... il diritto reale di usufrutto sui beni donati **(All.to E)**.

A partire dall'anno 1992 l'unità immobiliare donata dalla sig.ra ..... veniva identificata in catasto fabbricati con il mappale 315/5 (appartamento al piano primo di proprietà ..... e con usufrutto a favore di .....) **(All.to D)**.

Infine, a seguito della morte del sig ..... avvenuta in data 19/06/05 come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Ponte **(All.to E)**, la proprietà del cespite si consolidava in capo a ..... sebbene non vi siano stati i dovuti aggiornamenti catastali tant'è che ..... risulta ancora usufruttuario. A tal proposito, si mette in evidenza che non è noto se sia mai stata presentata dichiarazione di successione in morte di ....., successione che in ogni caso non risulta trascritta in capo a ..... In relazione a tale circostanza si è del parere che occorrerebbe accertare l'eventuale esistenza di beni in capo a ..... che potrebbero essere caduti in successione e quindi attribuiti in quota al fallito .....

#### **- PARTE IV-**

#### **ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base degli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento **(All.to E)** in capo a ..... risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 02/07/01 Reg. Part. 596 Reg. Gen. 7416 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Notaio A. Romano repertorio n. 15018 del 29/06/2001 a favore della Banca 121 S.p.A. e contro ..... (debitore non datore d'ipoteca .....) gravante sull'immobile in Ponte distinto in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.lla 315/3.
- **TRASCRIZIONE** del 26/11/2002 Reg. Part. 11586 Reg. Gen. 14626 – Atto di costituzione di fondo patrimoniale Notaio Ambrogio Romano Rep. n. 19623 del 18/11/2002 a favore di ..... e ..... e contro ..... gravante sui beni in Ponte distinti in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.lla 315/2, 315/5 e 323.  
La stessa risulta correlata da **ANNOTATAZIONE** Reg. Part. 882 Reg. Gen. 9560 del 18/07/2003 **(RISOLUZIONE)**.
- **ISCRIZIONE** del 17/04/2003 Reg. Part. 914 Reg. Gen. 4790 – Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 repertorio n. 4622 del 16/04/2003 a favore della SA.RI. S.p.A. e contro ..... gravante sui beni in Ponte distinti in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.lla 315/3, 315/5 e 323.
- **TRASCRIZIONE** del 03/03/08 Reg. Part. 1830 Reg. Gen. 2585 – Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Benevento rep. 3806 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro ..... gravante sui beni in Ponte distinti in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.lla 315/3.

- **ISCRIZIONE** del 14/04/08 Reg. Part. 608 Reg. Gen. 4453 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21/02/08 rep. 2585/07 a favore di ReCarlo s.r.l. e contro ..... gravante sui beni in Ponte distinti in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.lla 315/3 e 315/5.
- **ISCRIZIONE** del 11/03/09 Reg. Part. 708 Reg. Gen. 3276 – – Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.L.GS. 46/99 e dal D.G.LS 193/01 repertorio n. 110418/17 del 10/03/09 a favore della Equitalia Polis S.p.A. sede Napoli e contro ..... gravante sui beni in Ponte distinti in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.lla 315/5 e 323.  
La stessa risulta correlata da **ANNOTATAZIONE** Reg. Part. 456 Reg. Gen. 4395 del 01/04/09 (**CANCELLAZIONE TOTALE**).
- **TRASCRIZIONE** del 17/04/09 Reg. Part. 3603 Reg. Gen. 5211 – Sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Benevento rep. 02/09 del 26/02/09 a favore della massa dei creditori del fallimento ..... di ..... & C. S.a.S. e contro ..... gravante sui beni in Ponte distinti in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.lla 315/3, 315/5 e 323.

<p><b>- PARTE V -</b> <b>CONCLUSIONI</b></p>
--

Alla luce di tutto quanto emerso nel corso della presente relazione e sulla base dei quesiti posti allo stimatore, si producono le seguenti valutazioni.

- Come deducibile dall'incarico ricevuto, nell'ambito del fallimento n° 2/09 sono stati acquisiti alcuni beni immobili di proprietà del Sig. .... siti in Ponte (Bn) ed individuati in catasto fabbricati al foglio 16 con le p.lle 315/3, 315/5 e 323.
- Trattasi di negozio con retrostante deposito (C.F. - foglio 16 p.lla 315/3) e di un appartamento (C.F. - foglio 16 p.lla 315/5) ricadenti rispettivamente al piano terra (livello stradale) ed al piano primo di un fabbricato alla Via Prof. De Mennato nonché di un'area scoperta (C.F – Foglio 16 - p.lla 323) adibita a giardino con piscina.
- Per gli immobili oggetto di accertamento è doveroso evidenziare le seguenti anomalie tra quanto riportato in catasto fabbricati e quanto riportato in catasto terreni.  
Infatti le unità immobiliari distinte in catasto urbano con le p.lle 315/3 e 315/5 (le cui planimetrie raffigurano correttamente le porzioni di fabbricato oggetto di stima) fanno parte di un fabbricato che sul foglio di mappa 16 del comune di Ponte viene riportato solo in parte (e graffiato alla p.lla 323) laddove lo stesso insiste, invece, anche sulle p.lle 315, 122 e 324 riportate in mappa come terreni.  
Più precisamente la sagoma effettiva dell'intero fabbricato non del tutto riportato graficamente in mappa occupa anche le p.lle di terreno 315, 122 e 324 catastalmente intestate a .....  
maritata e .....

Si sottolinea, però, come sin dagli anni '70 (si veda la sezione dedicata ai trasferimenti di proprietà) le unità immobiliari oggetto di accertamento siano state negoziate (naturalmente solo con dati catastali riferiti all'urbano) come facenti parte del fabbricato già esistente, tra l'altro, sulle p.lle 315, 122 e 324 sebbene quest'ultime fossero ancora riportate in mappa come terreni intestate ad altre ditte, condizione, quest'ultima, che permane tutt'ora.

Si precisa, inoltre, che l'unica porzione di fabbricato effettivamente riportata sulla mappa è graffiata alla p.la 323 che in catasto terreni risulta classificata come Ente Urbano di mq 637 derivante dal Tipo Mappale del 24/12/1991 n. 4847.1/1991 laddove la stessa in catasto fabbricati risulta classificata come area urbana di mq 460 in virtù di frazionamento del 05/10/96 n. 3129.1/1996.

In altri termini l'unica porzione di fabbricato effettivamente riportata graficamente sulla mappa è graffiata alla p.la 323 laddove quest'ultima dovrebbe essere rappresentata come area urbana indipendente.

- Sulla base delle considerazioni esposte nella PARTE II della presente relazione, gli immobili detengono un valore di mercato complessivo pari ad **euro 292.320,00**.  
In relazione alla natura degli immobili appare opportuno la formazione dei seguenti due lotti per la vendita.

#### LOTTO 1

##### **PONTE - C.F. Foglio 16 p.la 315/5**

Appartamento al piano primo con superficie utile di circa mq 130,00 oltre terrazzo di circa mq 40,00

**Totale Lotto 1 = Euro 112.000,00**

#### LOTTO 2

##### **PONTE - C.F. Foglio 16 p.la 315/3**

##### **PONTE - C.F. Foglio 16 p.la 323**

Negozi con superficie catastale di mq 156,00

Area urbana adibita a giardino con piscina di mq 460 totali

**Lotto 2 = Euro 180.320,00**

- In ordine ai titoli di proprietà, le pratiche edilizie nonché alle formalità pregiudizievoli inerenti gli immobili si rimanda alle specifiche sezioni della presente relazione.
- In relazione all'immobile distinto in catasto fabbricati al foglio 16 con la p.la 315/5 appare opportuno precisare che lo stesso, dal punto di vista catastale, risulta ancora intestato per

l'usufrutto a ..... sebbene quest'ultimo sia deceduto in data 19/06/05 come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Ponte. Pertanto la proprietà del cespite si è consolidata in capo a ..... sebbene non vi siano stati i dovuti aggiornamenti catastali.

A tal proposito, si mette in evidenza che non è noto se sia mai stata presentata dichiarazione di successione in morte di ....., successione che in ogni caso non risulta trascritta in capo a ..... In relazione a tale circostanza si è del parere che occorrerebbe accertare l'eventuale esistenza di beni in capo a ..... che potrebbero essere caduti in successione e quindi attribuiti in quota al fallito .....

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Benevento, lì 07/04/2010

Il Consulente Tecnico  
Dott. Ing. Mauro Santoro

**- PARTE VI -**

**ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI**

**Allegato A** : Incarico

**Allegato B**: Comunicazioni di sopralluogo

**Allegato C** : Verbale di sopralluogo

**Allegato D** : Documentazione Catastale

**Allegato E** : Documentazione Conservatoria dei RR.II. di BN + Certificato di morte .....

**Allegato F**: Documentazione UTC Ponte (Bn)

**Allegato G** : Elaborato fotografico