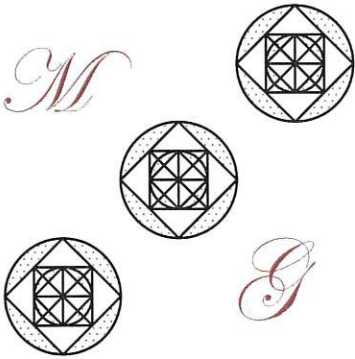


ing. Massimo Gallone
Via Roma 76 - 83020 Cesinali (Av)
e-mail: massimo.gallone@libero.it
PEC: massimo.gallone@ingegneriavellino.it
tel.: 0825.666447
cell.: 320.2718116

TRIBUNALE DI AVELLINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Lotti n° 1-2-3-4-5-6-7-9)



TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE 01 CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

FALLIMENTO N° 47/2005

G.D. Dott. Pasquale Russolillo

Curatore Fallimentare: dott.ssa Antonella Ferrara

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

data **06 Aprile 2021**

scala

Protocollo di presentazione

Visti/Approvazioni

IL CTU
ing. Massimo Gallone

COMMITTENTE:

TRIBUNALE DI AVELLINO

INDICE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA	1
1.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
2.RISPOSTA AI QUESITI.....	3
2.1 Quesito 1	3
2.2 Quesiti 2-3-4	6
3.NOTE CONCLUSIVE	11

ALLEGATI RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AII. 1. VERBALI DELLE OPERAZIONI PERITALI

All. 1.1 Verbale del 21/12/2020

All. 1.2 Verbale del 14/01/2021

AII. 2. FOTO AEREE

AII. 3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

AII. 4. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI AVELLINO-TERRITORIO

All. 4.1 Visure catastali

All. 4.2 Estratti di mappa catastale

All. 4.3 Planimetrie catastali

All. 4.4 Visure ipotecarie

AII. 5. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO LA CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO AGRICOLTURA DI AVELLINO

All. 5.1 Visura storica camerale

AII. 6. TITOLI DI PROVENIENZA

All. 6.1 Atto per Notaio Vincenzo Giordano del 30/12/1978 (rep. 12504/racc. 5083)

All. 6.2 Atto per Notaio Romana Capaldo del 28/12/2001 (rep. 5613/racc. 1235)

All. 6.3 Nota di trascrizione Verbale di conciliazione e di attribuzione di quote del
13/07/2000 (rep. 1366/95)

All. 6.4 Atto per Notaio Romana Capaldo del 02/02/2004 (rep. 9555/racc. 2234)

AII. 7. GRAFICI

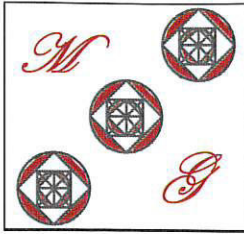
All. 7.1 Planimetrie unità immobiliari (*Scala 1:100*)

AII. 8. ATTESTAZIONI DI CONFORMITA'/NON CONFORMITA' CATASTALE

AII. 9. COMUNICAZIONI CTU AL CURATORE FALLIMENTARE

All. 9.1 Nota del 17/12/2020: Comunicazione data sopralluogo

All. 9.2 Nota del 13/01/2021: Comunicazione data sopralluogo



ing. Massimo Gallone
Via Roma 76 - 83020 Cesinali (Av)
e-mail: massimo.gallone@libero.it
P.E.C.: massimo.gallone@ingegneriavellino.it
tel./fax: 0825.666447; cell: 320.2718116

TRIBUNALE DI AVELLINO
SEZIONE 01 CIVILE - UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Procedura Fallimentare N° 47/2005: [REDACTED]

G.D. Dott. Pasquale Russolillo

Curatore fallimentare: Dott.ssa Antonella Ferrara

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (Lotti n° 1-2-3-4-5-6-7-9)

Premessa

Il sottoscritto ing. Massimo Gallone, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Avellino al n° 2178 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Avellino al n° 1461, si pregia di rassegnare la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (con riferimento ai Lotti n° 1-2-3-4-5-6-7-9) in ordine ai quesiti disposti dall'Ill.mo Sig. G.D. Dott. Pasquale Russolillo con decreto del 16/09/2020:

"Reperisca il CTU la documentazione necessaria all'emissione dei d.d.t. relativi ai lotti oggetto della procedura di vendita; in particolare:

- 1) Produca il CTU attestazione di conformità/non conformità fra lo stato di fatto e i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto;
- 2) Produca il CTU certificazioni ipocatastali ventennali su base reale ed estratto del catasto depositati all'atto della messa in vendita (ovvero relazione notarile sostitutiva) [è necessario precisare se E.D.I.L. 7 snc, risultante quale intestataria catastale dei lotti sia la vecchia denominazione della società fallita ovvero l'intestazione sia riferita ad altra persona giuridica];
- 3) Produca il CTU visure in aggiornamento su base reale (cioè indicando per la ricerca i dati degli immobili aggiudicati) con elenco sintetico ed estratto delle eventuali iscrizioni successive all'emissione dell'ordinanza di vendita (come ad es. ipoteche in rinnovazione);
- 4) Produca il CTU atto/atti di provenienza ante ventennale degli immobili oggetto dell'ordinanza di vendita".

La relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio risulta così articolata:

- svolgimento delle operazioni peritali pag. 2;
- risposta ai quesiti pag. 3;
- note conclusive pag. 11.

1. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 21 Dicembre 2020 alle ore 15.00 presso alcuni immobili oggetto della procedura in epigrafe [Montoro (Av) - Frazione Banzano - Via Mellino] alla presenza del Curatore fallimentare *dott.ssa Antonella Ferrara*.

Durante il sopralluogo, della durata di un'ora e trenta minuti, si è proceduto ad ispezionare alcuni immobili oggetto della procedura, producendo all'uopo idonea documentazione fotografica e rilievo metrico; in particolare, gli immobili ispezionati sono stati i seguenti:

- Immobile n° 8: C.F.: fg. 4 part. 117 sub. 29 (*Lotto 8*);
- Immobile n° 9: C.F.: fg. 4 part. 117 sub. 30 (*Lotto 9*).

Successivamente lo scrivente, previo avviso a mezzo pec indirizzato al Curatore fallimentare, effettuava un nuovo sopralluogo in data 14 Gennaio 2021 presso i rimanenti immobili oggetto della presente procedura [Montoro (Av) - Frazione Banzano - Via Mellino; Solofra (Av) - Frazione Sant'Agata Irpina - Via Cortine].

Durante il sopralluogo, della durata di quattro ore e trenta minuti, si è proceduto ad ispezionare, alla presenza del Curatore fallimentare *dott.ssa Antonella Ferrara*, i rimanenti immobili oggetto della procedura, producendo all'uopo idonea documentazione fotografica e rilievo metrico; in particolare, gli immobili ispezionati sono stati i seguenti:

- Immobile n° 7: C.F.: fg. 4 part. 117 sub. 23 (*Lotto 7*);
- Immobile n° 1: C.F.: fg. 3 part. 661 sub. 15 (*Lotto 1*);
- Immobile n° 2: C.F.: fg. 3 part. 661 sub. 16 (*Lotto 2*);
- Immobile n° 3: C.F.: fg. 3 part. 661 sub. 17 (*Lotto 3*);
- Immobile n° 4: C.F.: fg. 3 part. 661 sub. 25 (*Lotto 4*);
- Immobile n° 5: C.F.: fg. 3 part. 661 sub. 26 (*Lotto 5*);
- Immobile n° 6: C.F.: fg. 3 part. 661 sub. 41 (*Lotto 6*).

Al termine di ciascun sopralluogo è stato poi redatto un apposito verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale [Verbale n° 1 - Verbale n° 2].

2. Risposta ai quesiti

2.1 Quesito 1

“..... Produca il CTU attestazione di conformità/non conformità fra lo stato di fatto e i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto”.

La presente relazione si riferisce agli immobili individuati rispettivamente con i **Lotti n° 1,2,3,4,5,6,7,9** nell'Ordinanza di vendita emessa in data 28 Marzo 2019 dall'Ill.mo Sig. G.D. dott. Pasquale Russolillo; in particolare:

Lotto n° 1: Solofra (Av) - Frazione Sant'Agata Irpina Via Cortine
Piena proprietà *Negozio e bottega* di cui al C.F.: **fg. 3 p.lla 661 sub. 15** - cat. C/1 - mq. 28

Lotto n° 2: Solofra (Av) - Frazione Sant'Agata Irpina Via Cortine
Piena proprietà *Negozio e bottega* di cui al C.F.: **fg. 3 p.lla 661 sub. 16** - cat. C/1 - mq. 30

Lotto n° 3: Solofra (Av) - Frazione Sant'Agata Irpina Via Cortine
Piena proprietà *Negozio e bottega* di cui al C.F.: **fg. 3 p.lla 661 sub. 17** - cat. C/1 - mq. 47

Lotto n° 4: Solofra (Av) - Frazione Sant'Agata Irpina Via Cortine
Piena proprietà *Sottotetto stato grezzo* di cui al C.F.: **fg. 3 p.lla 661 sub. 25** - cat. C/2 - mq. 87

Lotto n° 5: Solofra (Av) - Frazione Sant'Agata Irpina Via Cortine
Piena proprietà *Sottotetto ben diviso* di cui al C.F.: **fg. 3 p.lla 661 sub. 26** - cat. C/2 - mq. 75

Lotto n° 6: Solofra (Av) - Frazione Sant'Agata Irpina Via Cortine
Piena proprietà *Magazzini e locali di deposito* di cui al C.F.: **fg. 3 p.lla 661 sub. 41** -cat. C/2- mq.152

Lotto n° 7: Montoro (Av) - Frazione Banzano Via Mellino
Piena proprietà *Box* di cui al C.F.: **fg. 4 p.lla 117 sub. 23** - cat. C/2 - mq. 14

Lotto n° 9: Montoro (Av) - Frazione Banzano Via Mellino
Piena proprietà *Box* di cui al C.F.: **fg. 4 p.lla 117 sub. 30** - cat. C/6 - mq. 29

⇒ **LOTTO N°1 - LOTTO N°2 - LOTTO N°3 - LOTTO N°4 - LOTTO N°5 - LOTTO N°6** ⇐

Gli immobili in oggetto sono ubicati all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Solofra (Av) alla Via Cortine della Frazione Sant'Agata Irpina.

Tali immobili presentano attualmente la seguente identificazione catastale [come indicato nella documentazione catastale allegata alla presente relazione e rilasciata allo scrivente CTU dall'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio (cfr. Allegati 4.1-4.2-4.3)]:

A) LOTTO N° 1:

✓ Comune di Solofra ⇒ C.F.: Sez. B - **Foglio 3 part. 661 sub. 15** -
cat. C/1 - classe 4 - consistenza 24 m² - sup. cat. 30 m² - rendita 220,63 €

B) LOTTO N° 2:

✓ Comune di Solofra ⇒ C.F.: Sez. B - **Foglio 3 part. 661 sub. 16** -
cat. C/1 - classe 4 - consistenza 23 m² - sup. cat. 26 m² - rendita 211,44 €

C) LOTTO N° 3:

✓ Comune di Solofra ⇒ C.F.: Sez. B - **Foglio 3 part. 661 sub. 17** -
cat. C/1 - classe 4 - consistenza 46 m² - sup. cat. 52 m² - rendita 422,87 €

D) LOTTO N° 4:

✓ Comune di Solofra ⇒ C.F.: Sez. B - **Foglio 3 part. 661 sub. 25** -
cat. C/2 - classe 1 - consistenza 90 m² - sup. cat. 156 m² - rendita 134,80 €

E) LOTTO N° 5:

✓ Comune di Solofra ⇒ C.F.: Sez. B - **Foglio 3 part. 661 sub. 26** -
cat. C/2 - classe 1 - consistenza 80 m² - sup. cat. 125 m² - rendita 119,82 €

F) LOTTO N° 6:

✓ Comune di Solofra ⇒ C.F.: Sez. B - **Foglio 3 part. 661 sub. 41** -
cat. C/2 - classe 1 - consistenza 138 m² - sup. cat. 155 m² - rendita 206,69 €

L'analisi della su menzionata documentazione catastale, nonché il sopralluogo effettuato presso gli immobili in oggetto hanno consentito allo scrivente di produrre per gli stessi le relative Attestazioni di conformità/non conformità catastale, allegata alla presente relazione ed a cui si rimanda per la completa lettura (*cf. Allegato 8*).

⇒ LOTTO N° 7 - LOTTO N° 9 ⇐

Gli immobili in oggetto della presente relazione sono ubicati all'interno di un fabbricato sito nel Comune di Montoro (Av) alla Via Mellino della Frazione di Banzano (*ex Montoro Superiore*).

Tali immobili presentano attualmente la seguente identificazione catastale [come indicato nella documentazione catastale allegata alla presente relazione e rilasciata allo scrivente CTU dall'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio (*cf. Allegati 4.1-4.2-4.3*)]:

A) LOTTO N° 7:

- ✓ Comune di Montoro ⇒ C.F.: Sez. Montoro Superiore - **Foglio 4 part. 117 sub. 23** -
cat. C/2 - classe 2 - consistenza 14 m² - sup. cat. 16 m² - rendita 18,80 €



B) LOTTO N° 9:

- ✓ Comune di Montoro ⇒ C.F.: Sez. Montoro Superiore - **Foglio 4 part. 117 sub. 30** -
cat. C/6 - classe 1 - consistenza 29 m² - sup. cat. 29 m² - rendita 46,43 €



L'analisi della su menzionata documentazione catastale, nonché il sopralluogo effettuato presso gli immobili in oggetto hanno consentito allo scrivente di produrre per gli stessi le relative Attestazioni di conformità/non conformità catastale, allegata alla presente relazione ed a cui si rimanda per la completa lettura (*cf. Allegato 8*).

2.2 Quesiti 2 - 3 - 4

“..... Produca il CTU certificazioni ipocatastali ventennali su base reale ed estratto del catasto depositati all'atto della messa in vendita (ovvero relazione notarile sostitutiva) [è necessario precisare se E.D.I.L. 7 snc, risultante quale intestataria catastale dei lotti sia la vecchia denominazione della società fallita ovvero l'intestazione sia riferita ad altra persona giuridica]”.

“..... Produca il CTU visure in aggiornamento su base reale (cioè indicando per la ricerca i dati degli immobili aggiudicati) con elenco sintetico ed estratto delle eventuali iscrizioni successive all'emissione dell'ordinanza di vendita (come ad es. ipoteche in rinnovazione)”.

“..... Produca il CTU atto/atti di provenienza ante ventennale degli immobili oggetto dell'ordinanza di vendita”.

Lo scrivente CTU provvedeva ad effettuare presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio le ispezioni ipotecarie a partire dal 30/12/1978 fino al 22/02/2021 con riferimento ai seguenti soggetti:

Tali ispezioni con le sole relative note di interesse sono allegate alla presente relazione (cfr. Allegato 4.4) [si rappresenta al riguardo che alcune delle note allegate sono state estrapolate dalle ispezioni ipotecarie condotte nell'ambito di una CTU redatta dallo scrivente sempre per la Procedura Fallimentare in oggetto].

⇒ LOTTO N° 7 - LOTTO N° 9 ⇐

A) Titoli di provenienza

Dalle Visure ipotecarie effettuate dallo scrivente è emerso quanto di seguito riportato in merito al Titolo di provenienza degli immobili costituenti il Lotto n° 7 (part. 117 sub. 23) ed il Lotto n° 9 (part. 117 sub. 30):

1) con Atto di conferimento per Notaio Vincenzo Giordano del 30 Dicembre 1978 (rep. 12504; racc. 5083), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il

15 Gennaio 1979 ai nn. 613/561, era pervenuto, tra l'altro

in Solofra - in appezzamento di terreno sito in Montoro Superiore, fraz. Banzano, della superficie complessiva di 2.150,00 m² individuato al Catasto Terreni di detto Comune al fg. 4 part. 117.

Su tale appezzamento di terreno veniva realizzato il fabbricato - individuato al Catasto Fabbricati al fg. 4 part. 117 - all'interno del quale sono collocati gli immobili costituenti il Lotto n° 7 (*part. 117 sub. 23*) ed il Lotto n° 9 (*part. 117 sub. 30*).

Tale atto, acquisito in copia dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Avellino, risulta allegato in calce alla presente (*cf. Allegato 6.1*).

B) Ricerche camerali

Dalla Visura storica camerale rilasciata allo scrivente dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Avellino in occasione di una precedente relazione di CTU redatta dallo stesso nell'ambito della Procedura Fallimentare in oggetto (*cf. Allegato 5*), è emerso

stituita con atto per Notaio Vincenzo Giordano del 30 Dicembre 1978 (rep. 12504; racc. 5083), si è modificata

, con sede sempre in Solofra, con Atto per Notaio Romana Capaldo del 28 Dicembre 2001 (rep. 5613; racc. 1235), registrato in Sant'Angelo dei Lombardi il 16/01/2002 al n° 63.

Anche quest'ultimo atto, acquisito in copia dallo scrivente presso il Notaio Romana Capaldo, risulta allegato in calce alla presente (*cf. Allegato 6.2*).

Pertanto, alla luce di quanto su esposto, si precisa quanto segue:

- ✓ l'Anagrafe catastale degli immobili costituenti il Lotto 7 (*part. 117 sub. 23*) ed il Lotto 9 (*part. 117 sub. 30*), rappresenta la vecchia denominazione della
- ✓ alla data odierna presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio non risulta volturato l'Atto per Notaio Romana Capaldo del 28/12/2001 (rep. 5613/ racc. 1235).

C) Formalità pregiudizievoli

Contro la [redacted] - [redacted]

[redacted] in sede in Solofra, risulta pubblicato quanto segue con riferimento agli immobili costituenti il Lotto n° 7 (*part. 117 sub. 23*) ed il Lotto n° 9 (*part. 117 sub. 30*) [come indicato nelle visure ipotecarie allegate alla presente relazione (*cf. Allegato 4.4*)]:

[redacted] entro [redacted] s.a.s. con sede in Solofra, dichiarata dal Tribunale di Avellino il 28 Ottobre 2005 (rep. 71), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 04 Ottobre 2011 ai nn. 17274/14142; nella nota di trascrizione non è indicato alcun immobile;

[redacted] in sede in Solofra, dichiarata dal Tribunale di Avellino il 28 Ottobre 2005 (rep. 71), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 29 Giugno 2017 ai nn. 10246/8612; nella nota di trascrizione vengono indicati tra i vari cespiti della fallita Società gli immobili costituenti il Lotto n° 7 (C.F.: Foglio 4 particella 117 sub. 23) ed il Lotto n° 9 (C.F.: Foglio 4 particella 117 sub. 30).

⇒ LOTTO N°1 - LOTTO N°2 - LOTTO N°3 - LOTTO N°4 - LOTTO N°5 - LOTTO N°6 ⇐

A) Titoli di provenienza

Dalle Visure ipotecarie effettuate dallo scrivente è emerso quanto di seguito riportato in merito al Titolo di provenienza degli immobili costituenti il Lotto n° 1 (*part. 661 sub. 15*), il Lotto n° 2 (*part. 661 sub. 16*), il Lotto n° 3 (*part. 661 sub. 17*), il Lotto n° 4 (*part. 661 sub. 25*), il Lotto n° 5 (*part. 661 sub. 26*), il Lotto n° 6 (*part. 661 sub. 41*):

1) con Verbale di conciliazione e di attribuzione di quote del 13 Luglio 2000, sottoscritto innanzi al G.O.A. avv. Verdicchio presso il Tribunale di Avellino (rep. 1366/95), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 08 Marzo 2001 ai nn. 3332/2905, venivano attribuiti, tra l'altro, a [redacted]

[redacted] gli immobili in oggetto (*Lotto n° 1, Lotto n° 2, Lotto n° 3, Lotto n° 4, Lotto n° 5, Lotto n° 6*).

A tal fine lo scrivente rappresenta di non essere riuscito a recuperare una copia del su menzionato atto presso l'Archivio del Tribunale di Avellino; pertanto, si allega in calce alla presente la relativa e dettagliata nota di trascrizione (*cf. Allegato 6.3*).

Al fine di fornire all'Ill.mo Sig. G.D. un più ampio riscontro, lo scrivente ritiene doveroso, poi, precisare quanto segue con riferimento agli immobili in oggetto:

- ✓ con Atto di compravendita per Notaio Romana Capaldo del 02 Febbraio 2004 (rep. 9555; racc. 2234), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 04 Febbraio 2004 ai nn. 2162/1672, la [redacted] vendeva tra l'altro gli immobili in oggetto alla [redacted] [redacted] copia di tale atto risulta allegato alla presente relazione (*cf. Allegato 0.4*),
- ✓ tale atto è stato dichiarato successivamente inefficace (giusta sentenza Corte di Appello di Napoli - III sezione civile bis - n°3571/2013 del 15/10/2013) [*vedesi relativa Domanda di Annotazione a trascrizione del 19/07/2017 nn. 11566/872 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino*];
- ✓ pertanto, a seguito della su menzionata revocatoria, gli immobili in oggetto sono ritornati di fatto nella disponibilità del Fallimento in epigrafe;
- ✓ alla data odierna presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio non risulta volturata la sentenza su menzionata.

B) Formalità pregiudizievoli

Fermo restando le considerazioni su esposte, lo scrivente evidenzia quanto segue:

- ✓ contro la [redacted] - con sede in Solofra - risulta pubblicato quanto segue con riferimento agli immobili costituenti il Lotto n° 1 (part. 661 sub. 15), il Lotto n° 2 (part. 661 sub. 16), il Lotto n° 3 (part. 661 sub. 17), il Lotto n° 4 (part. 661 sub. 25), il Lotto n° 5 (part. 661 sub. 26) , il Lotto n° 6 (part. 661 sub. 41) [come indicato nelle visure ipotecarie allegate alla presente relazione (*cf. Allegato 4.4*)]:
 1. Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca esattoriale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 08 Gennaio 2004 ai nn. 267/23 a favore di G.E.I. SPA - con sede in Avellino - per un totale di € 114.113,26; [redacted] con sede in Solofra - risulta pubblicato quanto segue con riferimento agli immobili costituenti il Lotto n° 1 (part. 661 sub. 15), il Lotto n° 2 (part. 661 sub. 16), il Lotto n° 3 (part. 661

sub. 17), il Lotto n° 4 (part. 661 sub. 25), il Lotto n° 5 (part. 661 sub. 26), il Lotto n° 6 (part. 661 sub. 41) [come indicato nelle visure ipotecarie allegare alla presente relazione (cf. Allegato 4.4)]:

1. Domanda giudiziale (Dichiarazione annullamento atti), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 01 Agosto 2006 ai nn. 15562/11309 [REDACTED]
2. Ipoteca legale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 23 Ottobre 2007 ai nn. 22843/5844 a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA - con sede in Avellino - per un totale di € 184.096,88;
3. Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 16 Giugno 2016 ai nn. 9857/950 a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA - con sede in Avellino - per un totale di € 322.373,32;
4. Domanda di annotazione a trascrizione (Inefficacia totale), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 19 Luglio 2017 ai nn. 11566/872.

3. Note conclusive

I sopralluoghi effettuati presso gli immobili [Lotti n° 1-2-3-4-5-6-7-9] oggetto della presente relazione e facenti parte della procedura fallimentare in epigrafe, l'analisi della documentazione agli atti e di quella acquisita presso pubblici uffici, hanno consentito allo scrivente CTU di giungere alle seguenti conclusioni in merito ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice e che sinteticamente si riportano di seguito:

- **gli immobili costituenti il Lotto n° 7 ed il Lotto n° 9 ed ispezionati dallo scrivente sono ubicati nel Comune di Montoro (Av) alla Via Mellino della Frazione di Banzano (ex Montoro Superiore) e presentano attualmente i seguenti identificativi catastali:**

- ✓ **LOTTO N° 7:**

- C.F.: sez. Montoro Superiore - fg. 4 part. 117 sub. 23 - cat. C/2 -

- ✓ **LOTTO N° 9:**

- C.F.: sez. Montoro Superiore - fg. 4 part. 117 sub. 30 - cat. C/6 -

- **gli immobili costituenti il Lotto n° 1, il Lotto n° 2, il Lotto n° 3, il Lotto n° 4, il Lotto n° 5 ed il Lotto n° 6 ed ispezionati dallo scrivente sono, invece, ubicati nel Comune di Solofra (Av) alla Via Cortine della Frazione di Sant'Agata Irpina e presentano attualmente i seguenti identificativi catastali:**

- ✓ **LOTTO N° 1:**

- C.F.: sez. B - fg. 3 part. 661 sub. 15 - cat. C/1 -

- ✓ **LOTTO N° 2:**

- C.F.: sez. B - fg. 3 part. 661 sub. 16 - cat. C/1 -

- ✓ **LOTTO N° 3:**

- C.F.: sez. B - fg. 3 part. 661 sub. 17 - cat. C/1 -

- ✓ **LOTTO N° 4:**

- C.F.: sez. B - fg. 3 part. 661 sub. 25 - cat. C/2 -

- ✓ **LOTTO N° 5:**
 - C.F.: sez. B - fg. 3 part. 661 sub. 26 - cat. C/2 -
[REDACTED]
- ✓ **LOTTO N° 6:**
 - C.F.: sez. B - fg. 3 part. 661 sub. 41 - cat. C/2 -
[REDACTED]
- con riferimento al Lotto n° 7 ed al Lotto n° 9 lo scrivente ha potuto rilevare quanto segue:
 - ✓ **Titolo di provenienza:** *Atto di conferimento per Notaio Vincenzo Giordano del 30 Dicembre 1978* (rep. 12504; racc. 5083), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 15 Gennaio 1979 ai nn. 613/561 [*con riferimento al terreno su cui sorge il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto*];
 - ✓ **Formalità pregiudizievoli:**
 - *Sentenza di Fallimento* dichiarata dal Tribunale di Avellino il 28 Ottobre 2005 (rep. 71), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 04 Ottobre 2011 ai nn. 17274/14142;
 - *Sentenza di Fallimento* dichiarata dal Tribunale di Avellino il 28 Ottobre 2005 (rep. 71), trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 29 Giugno 2017 ai nn. 10246/8612;
 - ✓ **Intestazione catastale:** la E.D.I.L.7 E S.N.C., intestataria catastale degli immobili in oggetto, rappresenta la vecchia denominazione della soc [REDACTED] [giusto *Atto per Notaio Romana Capaldo del 28 Dicembre 2001* (rep. 5613/racc. 1235)]; alla data odierna tale atto non risulta volturato presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio;
 - ✓ come richiesto, poi, dai quesiti formulatigli, lo scrivente ha provveduto a redigere per gli immobili in esame *Attestazione di conformità/non conformità catastale*, alla cui completa lettura si rimanda.

- con riferimento al Lotto n°1, il Lotto n° 2, il Lotto n° 3, il Lotto n° 4, il Lotto n° 5 ed il Lotto n° 6 lo scrivente ha potuto, invece, rilevare quanto segue:

✓ Titolo di provenienza: *Verbale di conciliazione e di attribuzione di quote del 13 Luglio 2000* sottoscritto innanzi al G.O.A. avv. Verdicchio presso il Tribunale di Avellino (rep. 1366/95), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 08 Marzo 2001 ai nn. 3332/2925;

✓ Precisazioni su intestazione catastale:

➤ con *Atto di compravendita per Notaio Romana Capaldo del 02 Febbraio 2004* (rep. 9555; racc. 2234), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 04 Febbraio 2004 ai nn. 2162/1672, [REDACTED]

[REDACTED] endeva tra l'altro gli immobili in oggetto alla Società [REDACTED]

➤ tale atto è stato dichiarato successivamente inefficace (giusta sentenza Corte di Appello di Napoli - III sezione civile bis - n°3571/2013 del 15/10/2013) [vedesi relativa Domanda di Annotazione a trascrizione del 19/07/2017 nn. 11566/872 - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino];

➤ pertanto, a seguito della su menzionata revocatoria, gli immobili in oggetto sono ritornati di fatto nella disponibilità del Fallimento in epigrafe;

➤ alla data odierna presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio non risulta volturata la sentenza su menzionata;

✓ Formalità pregiudizievoli contro la [REDACTED]

➤ *Ipoteca giudiziale derivante da ipoteca esattoriale*, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 08 Gennaio 2004 ai nn. 267/23 a favore di G.E.I. SPA per un totale di € 114.113,26;

✓ Formalità pregiudizievoli contro la S [REDACTED]

➤ *Domanda giudiziale (Dichiarazione annullamento atti)*, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 01 Agosto 2006 ai nn. 15562/11309 a favore di *Massa dei Creditori d* [REDACTED]

- ***Ipoteca legale***, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 23 Ottobre 2007 ai nn. 22843/5844 a favore di EQUITALIA AVELLINO SPA per un totale di € 184.096,88;
 - ***Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo***, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 16 Giugno 2016 ai nn. 9857/950 a favore di Equitalia Avellino spa per un totale di € 322.373,32;
 - ***Domanda di annotazione a trascrizione (Inefficacia totale)***, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Avellino il 19 Luglio 2017 ai nn. 11566/872;
- ✓ come richiesto, infine, dai quesiti formulatigli, lo scrivente ha provveduto a redigere per gli immobili in esame *Attestazione di conformità/non conformità catastale*, alla cui completa lettura si rimanda.

Ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (*relativa ai Lotti n° 1-2-3-4-5-6-7-9*) e ringrazia per la fiducia a lui accordata, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Si allegano alla presente:

- All. 1. Verbali delle operazioni peritali:
 - All. 1.1 *Verbale del 21/12/2020*;
 - All. 1.2 *Verbale del 14/01/2021*;
- All. 2. Foto aeree;
- All. 3. Documentazione fotografica;
- All. 4. Documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate/Ufficio Provinciale di Avellino-Territorio:
 - All. 4.1 *Visure catastali*;
 - All. 4.2 *Estratti di mappa catastale*;
 - All. 4.3 *Planimetrie catastali*;
 - All. 4.4 *Visure ipotecarie*;
- All. 5. Documentazione acquisita presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Avellino:
 - All. 5.1 *Visura storica camerale*;

All. 6. Titoli di provenienza:

All. 6.1 *Atto per Notaio Vincenzo Giordano del 30/12/1978 (rep. 12504/racc. 5083);*

All. 6.2 *Atto per Notaio Romana Capaldo del 28/12/2001 (rep. 5613/racc. 1235);*

All. 6.3 *Nota di trascrizione Verbale di conciliazione e di attribuzione di quote del 13/07/2000 (rep. 1366/95);*

All. 6.4 *Atto per Notaio Romana Capaldo del 02/02/2004 (rep. 9555/racc. 2234);*

All. 7. Grafici:

All. 7.1 *Planimetrie unità immobiliari (Scala 1:100);*

All. 8. Attestazioni di conformità/non conformità catastale;

All. 9. Comunicazioni CTU al Curatore Fallimentare:

All. 9.1 Nota del 17/12/2020: *Comunicazione data sopralluogo;*

All. 9.2 Nota del 13/01/2021: *Comunicazione data sopralluogo.*

Con osservanza.

Cesinali, li 06 Aprile 2021


(Il CTU ing. Massimo Gallone)