

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDURA N° 3/1995

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Giudice Delegato : Dott.ssa M.L. D'ORSI

Curatore :

Benevento, 29/12/2022

Il Tecnico
ing. Mauro Santoro



TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDURA N° 3/1995

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

L'incarico

Con ordinanza del 11-15/11/2022, il G.D., dott.ssa M.L. D'Orsi, conferiva allo scrivente Dott. Ing. Mauro Santoro, l'incarico di procedere *"...a ricognizione e stima del compendio patrimoniale immobiliare acquisito al fallimento e non oggetto della procedura esecutiva di cui alla relazione, con la precisazione che, giusta i noti principi, l'eventuale presenza di difformità urbanisticamente non sanabili, imporrà la valutazione del cespite al netto delle spese di demolizione"*.

Specificava, altresì, che considerata l'estrema vetustà della procedura, la relazione doveva essere depositata nel termine urgente di 45 giorni, ovvero entro il 30 dicembre 2022.

La ricostruzione della documentazione agli atti della procedura e di quella acquisita

Il sottoscritto, nel procedere ad uno studio della documentazione già agli atti della procedura, atteso il notevole lasso di tempo trascorso, deve rammentare che nella relazione depositata in data 25/02/2003, tra l'altro, alla specifica sezione, riportava:

- PARTE V -

RIEPILOGO BENI IMMOBILI E RELATIVO VALORE
SUDDIVISIONE IN LOTTI DI VENDITA

I beni sono divisibili e l'ipotesi di lottizzazione più opportuna è quella banale, cioè quella di far coincidere ogni singolo lotto con gli altrettanti subalterni censiti, ad eccezione del piazzale scoperto che circonda tutto il fabbricato, che, a parer dello scrivente, dovrebbe rimanere a servizio di tutti i subalterni ed indiviso (quota ideale di ¼).

Si precisa ancora una volta che su 1/3 di tutta la proprietà in San Salvatore Telesino grava l'usufrutto vita natural durante a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato a Casagione il 12/02/13 e sulla p.lla 128 grava anche (per una striscia di circa 215 mq) una servitù di passaggio a favore dei fondi retrostanti.

LOTTO 1

SAN SALVATORE TELESINO - FOGLIO 26

- P.LLA 92 SUB 2 + ¼ P.LLA 128 - (ALLO 1b, 1c, 10, 12, 16)

Locale commerciale al piano terra da rifinire, costituito da tre grandi ambienti, un ufficio con ripostiglio ed un disimpegno, classificato catastalmente C/1 e parte del piazzale antistante il fabbricato

LOTTO 2**SAN SALVATORE TELESINO - FOGLIO 26**- P.LLA 92 SUB 3 + ¼ P.LLA 128 - (ALL.TO 1b, 1c, 10, 13, 16)

Locale commerciale al piano terra rifinito, costituito da un unico ambiente e un vano WC, classificato catastalmente C/1 e parte del piazzale antistante il fabbricato

LOTTO 3**SAN SALVATORE TELESINO - FOGLIO 26**- P.LLA 92 SUB 4 + ¼ P.LLA 128 - (ALL.TO 1b, 1c, 10, 14, 16)

Garage deposito al piano seminterrato + appartamento al piano primo già rifinito + piano sottotetto non ultimato e da rifinire, catastalmente classificata A/4 e parte del piazzale antistante il fabbricato

LOTTO 4**FOGLIO 26 - P.LLA 92 SUB 5 + ¼ P.LLA 128 - (ALL.TO 1b, 10, 15, 16)**

Appartamento al piano primo e piano sottotetto corrispondente entrambi non ultimati e da rifinire

LOTTO 5**COMUNE DI TELESE TERME - FOGLIO 14**- P.LLA 279 - (ALL.TO 2a, 2b, 8, 16)

Terreno ricadente in più zone del Piano Regolatore Generale di Telesse Terme di superficie complessiva mq 6.751.....

N.B. Si mette, infine, di nuovo in evidenza che :

- 1) la richiesta di condono ai sensi della L. 47/85, avanzata nei termini, non ha ancora avuto esito conclusivo (positivo e/o negativo) attraverso il rilascio o il diniego della relativa concessione in sanatoria da parte dell'Amministrazione Comunale di San Salvatore Telesino;
- 2) non risulta avvenuto il deposito delle strutture in c.a. presso l'Ufficio del Genio Civile di Benevento
- 3) dal rilievo effettuato il fabbricato risulta erroneamente posizionato in mappa;
- 4) tutte le valutazioni economiche sono state definite ponendo quale ipotesi la condonabilità del fabbricato, così come richiesto dagli interessati nel lontano 1986 e la idoneità delle strutture in c.a. realizzate.

Nella successiva relazione depositata il 19/12/2008, invece, alla luce dei chiarimenti richiesti, il sottoscritto procedeva ad un più preciso inquadramento degli immobili acquisiti al fallimento sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che sismico e catastale e, attesa l'impossibilità di prevedere eventuali determinazioni del Comune di San Salvatore Telesino (BN) sull'istanza di condono presentata, provvedeva a rappresentare due scenari e, quindi, due ipotesi di valutazione degli immobili: quella in caso di accoglimento con il conseguente rilascio della sanatoria e quella che, invece, in caso di diniego, avrebbe previsto la demolizione della porzione di fabbricato ampliata abusivamente.

Inoltre, a seguito dell'esame di ulteriore documentazione, emergeva che con decreti del G.E. del Tribunale di Benevento, rispettivamente del 07/10/2019 e del 13/05/2020, venivano trasferiti, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 06/2005, le unità immobiliari in catasto al foglio 26 con le p.lle 92/3 (locale commerciale al piano terra) e 92/4 (l'appartamento piano primo, sottotetto e garage) ovvero le unità contemplate nei lotti n° 2 e 3 della relazione tecnica agli atti del fallimento del 25/02/2003.

Le stesse, a seguito di lavori da parte dell'aggiudicatario, poi, venivano interessate da lavori, come emerge anche dalle foto riportate all'**All.to D** (ala sinistra) nonché da un aggiornamento catastale che, però, probabilmente per mero errore, non ha più previsto il vano scala (sub 1) e la p.la 128, quali "beni comuni" a tutte le unità immobiliari ricadenti



nel fabbricato, come emerge dal confronto tra il vecchio elaborato planimetrico del 08/11/1985 e quello redatto in data 29/10/2020 (**All.to B**).

RISPOSTA AL QUESITO

Alla luce dello specifico quesito assegnato allo scrivente, ovvero di procedere "...a ricognizione e stima del compendio patrimoniale immobiliare acquisito al fallimento e non oggetto della procedura esecutiva di cui alla relazione, con la precisazione che, giusta i noti principi, l'eventuale presenza di difformità urbanisticamente non sanabili, imporrà la valutazione del cespite al netto delle spese di demolizione", e di tutto quanto evidenziato alla precedente sezione, si deve rappresentare che risultano ancora acquisiti alla massa fallimentare, pertanto, le unità immobiliari costituenti tutta l'ala destra (ancora in corso di costruzione) del più ampio fabbricato in San Salvatore Telesino (Bn) (guardandolo dal prospetto principale), in precedenza formanti i lotti 1 e 4 nonché i diritti su un terreno in Telese Terme (BN), in precedenza formante il lotto 5.

In particolare, le unità immobiliari in San Salvatore Telesino (BN) ricadenti nella massa fallimentare e costituenti tutta l'ala destra del fabbricato, come riportato nella precedente relazione, si trovano ancora in corso di costruzione e, per lo più, a rustico e prive di qualunque rifinitura, così come si evince facilmente dalle foto riportate all'**All.to D**. Occorre però evidenziare che, essendo ormai trascorsi oltre 40 anni dalla loro realizzazione (anni '80), nell'insieme, deve registrarsi un naturale ed avanzato invecchiamento con le strutture probabilmente già compromesse anche a causa di estesi e gravi fenomeni infiltrativi causati sia dall'esposizione delle stesse agli eventi atmosferici (in caso di piogge ventate) sia dall'ormai scarsa tenuta dei rivestimenti apposti in copertura.

Nel riportarsi a tutto quanto già illustrato nei precedenti elaborati, poi, occorre rammentare che, per il fabbricato, in data 10/11/82, il Sindaco del Comune di San Salvatore Telesino rilasciava a [REDACTED] la concessione edilizia n° 29/82 e che le incongruenze tra i grafici progettuali e lo stato di fatto, già nell'anno 2003, inducevano lo scrivente ad approfondire le ricerche presso il Comune di San Salvatore Telesino BN in quanto proprio l'ala destra del fabbricato (guardando il prospetto principale) risultava ampliata con la realizzazione di circa 40,00 mq di superficie a piano, da terra a cielo.

Veniva, infatti, reperita agli atti dell'UTC di San Salvatore Telesino istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 prot. 5140 del 29/09/86, presumibilmente per l'abuso commesso (tra gli allegati all'istanza non si rinvenivano grafici esplicativi) che, però, non risultava ancora perfezionata con il rilascio della relativa concessione in sanatoria.



Si provvedeva, quindi, al fine di ricevere informazioni, a formulare specifica richiesta al Comune di San Salvatore Telesino (BN) che, però, si limitava a rispondere, con nota prot. 7090 del 07/08/2008, che per l'istanza di condono non erano state richieste integrazioni. La richiesta di informazioni veniva reiterata dal sottoscritto anche con nota acquisita dall'Ente al protocollo n° 11103 del 05/12/2022 che, alla data della presente, non aveva ancora riscontro **(All.to A)**.

Tuttavia, da una più attenta lettura dell'istanza, unico documento reperito presso l'Ente, appare che la superficie complessiva per la quale si richiedeva la sanatoria era di mq 120,96 di cui mq 79,56 per opere ad uso residenziale e mq 41,40 per opere non residenziali (attività commerciale).

L'ampliamento abusivo, quindi, oltre ad interessare le strutture portanti del fabbricato, ricadendo nell'ala destra dello stesso, appare certamente interessare proprio le superfici ed i volumi delle unità immobiliari ancora ricadenti nella massa fallimentare ed, in particolare, quelle così distinte in catasto:

SAN SALVATORE TELESINO – C.F.: FOGLIO 26 - P.LLA 92 SUB 2

Locale a piano terra del fabbricato classificato catastalmente come negozio C/1 con una consistenza di mq 169,00 e superficie catastale di mq 191,00 con la dicitura sulla planimetria *"Deposito uso commerciale"*.

Si evidenzia che la destinazione riportata sul grafico della C.E. 29/82 di *"deposito-studio"* è in linea con quanto si legge nella relazione proprio per la porzione del piano terra in esame : *"la superficie del piano terra è stata divisa per poter essere adibita a negozio e a deposito con ufficio"*.

Rispetto alle dimensioni riportate sui grafici sfociati nella C.E. 29/82, però, risulta realizzato un ampliamento, probabilmente corrispondente a quello contemplato nell'istanza dal condono (si ribadisce che non risultano alla stessa allegati grafici esplicativi), ovvero i mq 41,40 per opere non residenziali - *"attività commerciale"* - al piano terra, destinazione in linea con l'accatastamento ma non in linea con quella assentita con la C.E. 29/82 di *"deposito-studio"*.

Il locale si presenta, per lo più, ancora in corso di costruzione e con qualche modifica interna sia rispetto alla planimetria catastale che rispetto alla planimetria redatta dallo scrivente in precedenza.



SAN SALVATORE TELESINO – C.F.: FOGLIO 26 - P.LLA 92 SUB 5

Appartamento al piano primo e sovrastante sottotetto (in corrispondenza), entrambi con accessi autonomi dal vano scala, non ultimati ed ancora in corso di costruzione in linea con la classificazione catastale F/3 e, pertanto, privi delle relative planimetrie.

Rispetto alle dimensioni riportate sui grafici sfociati nella C.E. 29/82, sia per l'appartamento che per il sottotetto, risultano realizzati ampliamenti probabilmente corrispondenti a quelli contemplati nell'istanza dal condono (si ribadisce non sono presenti grafici esplicativi allegati all'istanza), ovvero i mq 79,56 per opere ad uso residenziale.

Infine, in ordine all'aggiornamento della stima, attese le peculiarità e lo stato conservativo delle unità immobiliari, prive del progetto delle strutture portanti e non collaudate, non perfettamente conformi catastalmente, ampliate senza titolo ed ancora, per lo più, incomplete ed a rustico, non essendo possibile prevedere le determinazioni che potrebbe assumere il Comune di San Salvatore Telesino (BN) in merito all'eventuale sanabilità degli abusi (accogliibilità o meno dell'istanza di condono), appare opportuno ragionare nell'ipotesi più onerosa ovvero di demolizione della porzione di fabbricato non autorizzata al fine di ripristinarne la consistenza assentita con la C.E. 29/86.

Si è del parere, quindi, che, ai fini della stima, ci si possa rifare alle fonti certe già agli atti della procedura, ovvero i trasferimenti avvenuti in occasione delle recenti vendite che hanno interessato proprio l'altra ala del fabbricato in esame e, in linea con i prezzi ritenuti congrui, ragionevolmente attribuire alle predette unità immobiliari, insieme ai diritti sulla corte in catasto terreni al foglio 26 di San Salvatore Telesino (BN) con la p.lla 128 (ente urbano), che possono costituire unico lotto per la vendita, un valore complessivo di euro 52.300,00.

Occorre segnalare pure che, sempre nella relazione del 25/02/2003, il sottoscritto riportava, tra l'altro, le formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquisiti al fallimento facendo rilevare che .

..... alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento , 16/05/95 , si rilevavano i seguenti atti pregiudizievoli :

- 17/05/90 : Iscrizione ipotecaria contro , reg. gen. 4837 , reg part. 344 , e a favore del Credito Fondiario Società per Azioni e contro , relativa al contratto di mutuo stipulato dai coniugati , Crediti Fondiario Società per Azioni sugli immobili ubicati nel Comune di San Salvatore Telesino individuati al foglio n. 26 , p.lla 92 sub 3 (U) , p.lla 92 sub 4 (U) ;
- 26/01/94 : iscrizione di ipoteca n° 691 del R.G. e n° 18 del R.P. , a favore della Banca Sannitica S.p.A. , rapp.ta e difesa dall'Avv. Francesco Criscoli , contro , sugli immobili ubicati nel Comune di San Salvatore Telesino individuati al foglio n. 26 , p.lla 92 (T) , p.lla 128 (T) , p.lla 92 sub 2 (U) , p.lla 92 sub 3 (U) , p.lla 92 sub 4 (U) , p.lla 92 sub 5 (U) .
- 16/06/94 : iscrizione di ipoteca n° 5840 del R.G. e n° 173 del R.P. , a favore della Banca del Lavoro e del Piccolo Risparmio e contro , sugli immobili ubicati nel Comune di San Salvatore Telesino individuati al foglio n. 26 , p.lla 92 (T) , p.lla 128 (T) , p.lla 92 sub 2 (U) , p.lla 92 sub 3 (U) , p.lla 92 sub 4 (U) , p.lla 92 sub 5 (U) .
- 28/12/94 : pignoramento immobiliare n° 12237 del R.G. e n° 10403 del R.P. sugli immobili ubicati nel Comune di San Salvatore Telesino individuati al foglio n. 26 , p.lla 92 sub 3 e p.lla 92 sub 4 , per la piena proprietà a favore del Credito Fondiario e Industriale - Fonspa S.p.A.



rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted] contro [redacted] proprietario di 1/2 della piena proprietà) e [redacted] proprietaria di 1/2 della piena proprietà);
31/05/95 : pignoramento immobiliare n° 4850 del R.G. e n° 4117 del R.P. sugli immobili ubicati nel Comune di San Salvatore Telesino individuati al foglio n. 26 , p.lla 92 (T) , p.lla 128 (T) , p.lla 92 sub 2 (U) , p.lla 92 sub 3 (U) , p.lla 92 sub 4 (U) , p.lla 92 sub 5 (U) , per la piena proprietà a favore della Banca Sannitica S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Criscoli contro [redacted]
16/06/95 : trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento reg. gen. 5476 e reg. part. 4674 a favore della massa creditori [redacted]

Inoltre, a seguito della nuova ispezione a nome di Melone Vincenza (**All.to E**), è emerso che, sul soggetto gravavano le ulteriori formalità pregiudizievoli:

15/04/2005 : pignoramento immobiliare n° 5716 del R.G. e n° 3390 del R.P. cui risultavano correlate :
1) annotazione n. 1428 del 03/12/2019 (restrizione dei beni) ; 2) annotazione n. 985 del 17/07/2020 (restrizione dei beni)

Il predetto pignoramento, infatti, sfociava nella procedura esecutiva 06/2005 del Tribunale di Benevento nella quale, con decreto del G.E. del 07/10/2019 veniva trasferita l'unità immobiliare in catasto al foglio 26 con la p.lla 92/3 (locale commerciale al piano terra), e con decreto del G.E. del 13/05/2020 veniva trasferita l'unità immobiliare in catasto al foglio 26 con la p.lla 92/4 (l'appartamento piano primo, sottotetto e garage), come risulta, appunto, dalle annotazioni al pignoramento.

13/05/2010 : Iscrizione ipotecaria in rinnovazione, reg. gen. 5801 , reg part. 865 riferita alla formalità n. 344 del 1990, ovvero 17/05/90 [redacted] contro , reg. gen. 4837 , reg part. 344 , e a favore del Credito Fondiario Società per Azioni e contro [redacted]
[redacted] relativa al contratto di mutuo stipulato dai coniugi [redacted] Credito Fondiario Società per Azioni sugli immobili ubicati nel Comune di San Salvatore Telesino individuati al foglio n. 26 , p.lla 92 sub 3 (U) , p.lla 92 sub 4 (U) , cui risultavano correlate :
1) annotazione n. 1422 del 03/12/2019 (restrizione dei beni) ; 2) annotazione n. 979 del 17/07/2020 (restrizione dei beni)

Risultavano, quindi, correttamente, le trascrizioni relative ai decreti di trasferimento emessi dal Tribunale di Benevento nella procedura esecutiva n° 06/05 annotate sia al pignoramento dell'anno 2005 che all'ipoteca del 17/05/1990 (rinnovata il 13/05/2010). Si deve rappresentare anche che le trascrizioni risultavano annotate anche a tutte le altre formalità pregiudizievoli (come riportate dallo scrivente nella relazione del 2003) per le quali, almeno per quanto emerge dalla lettura dell'ispezione a nome di Melone Vincenza riportata all'**All.to E**, non risultano le relative rinnovazioni.

In ordine al lotto costituito da diritti sul terreno in

TELESE TERME - FOGLIO 14 - P.LLA 279,

si rammenta che, dalle ricerche effettuate e dalla documentazione in atti emergeva che, in data 02/07/80, con trascrizione della denuncia di successione della [redacted]

[redacted] Vol. 1681-Reg Gen. 6756 e Reg. Part. 6242, deceduta in San Salvatore Telesino il 28/06/79, pervenivano al marito [redacted]

- "....."

- Diritti si 1/14 su :

Fondo rustico in agro di Telese , alla contrada "Nave" della estensione , in totale , di are 64,70 riportato in catasto alla partita 1518 foglio 3 particella 155 , seminativo irriguo classe 2^a".

Ad oggi, come si legge anche sulla visura stessa, il fondo risulta essere divenuto quello al foglio n° 14 del Comune di Telese Terme distinto con la p.lla 279 di mq 6470 catastalmente intestato a 18 soggetti (tutti livellari) tra cui [REDACTED] livellario per 8/1008).

Attesa la peculiarità, pur segnalando sin da ora la scarsa appetibilità, si conferma il valore di euro 2482,00 per i diritti di livello spettanti alla [REDACTED] rimettendo al Curatore ed al G.D. ogni ulteriore determinazione.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Il Tecnico

Dott. Ing. Mauro Santoro

ELENCO ALLEGATI

Allegato A : Richiesta comune San Salvatore Telesino BN del 05/12/2022

Allegato B : Documentazione catastale immobili San Salvatore Telesino (BN)

Allegato C : Visura catastale immobile Telese Terme (BN)

Allegato D : Foto

Allegato E : Ispezione Ipotecaria [REDACTED]