

TRIBUNALE DI BENEVENTO
UFFICIO FALLIMENTI

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA

NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA N° 2/09

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

PREMESSA

A seguito della trasmissione della consulenza tecnica redatta nell'ambito del fallimento in epigrafe, il curatore, Dott. Nicola De Lucia, conferiva allo scrivente l'ulteriore incarico di "...verificare presso gli uffici competenti dell'agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria RR.II.), autorizzando sin da ora accessi e ritiro di tutta la documentazione necessaria, l'esistenza di beni in capo a che potrebbero essere caduti in successione e quindi attribuiti in quota al fallito provvedendo, eventualmente, anche alla stima delle relative quote" alla luce di quanto emerso proprio dalla lettura della relazione **(All.to A)**.

Successivamente, il curatore del fallimento comunicava di aver rinvenuto presso la cancelleria della volontaria giurisdizione del Tribunale di Benevento la dichiarazione di rinuncia all'eredità da parte degli eredi di..... ed invitava, pertanto, il sottoscritto a limitarsi a relazionare solo sugli accertamenti già eseguiti.

LE RISULTANZE DEGLI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Al fine di acquisire elementi per l'espletamento dell'incarico, così come inizialmente conferito, si sono resi necessari numerosi sopralluoghi presso l'Agenzia del Territorio di Benevento, Uffici Catastali **(All.to C)** e della Conservatoria dei RR.II. **(All.to C)** nonché presso l'U.T.C. e l'Ufficio Anagrafe di Ponte e di Torrecuso **(All.to B)**, anche al fine di verificare il regime patrimoniale e gli eredi di, ed infine presso i terreni per sommari riscontri e rilievi fotografici **(All.to E)**. Dalla documentazione reperita è emerso quanto segue.

DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE – ALLEGATI C

Risultano intestati a i seguenti beni:

Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	-	16	19	PASC ARBOR 1	1030	0,74	0,48

Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	-	16	36	SEMIN ARBOR 2	1630	11,79	7,58

Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	-	16	46	PASCOLO U	270	0,24	0

Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	-	16	373	PASCOLO U	270	0,24	0,1

Gli immobili suddetti risultano intestati a

quale livellario ed (fu), (fu e (fu)) quali concedenti in parte per atto pubblico per notaio Iannella rep. n. 181083 del 07/05/88 in atti dal 12/04/89 registrato a Benevento al n° 2113 in data 19/05/88.

Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONS. -SUP. CAT.	RENDITA (€)
Ponte	-	16	315	4	A/2	3	2 vani	154,94
<i>Indirizzo</i>	Via De Mennato piano 1							
<i>Dati derivanti da</i>	Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/01/92 n. 9.1/1992 in atti dal 10/01/92							

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

Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONS. -SUP. CAT.	RENDITA (€)
Ponte	-	16	121	1	Unità collabenti	-	-	-
<i>Indirizzo</i>	Via Roma n. 61 piano T							
<i>Dati derivanti da</i>	Variazione del classamento del 06/04/2009 n. 4356.1/2009 in atti dal 06/04/2009 (protocollo n. BN 0078179)							

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

Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	-	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 (proprietà 1000/1000).

Catasto Terreni:

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

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

L'immobile risulta intestato a (proprietà 1000/1000).

Catasto Terreni:

COMUNE	PARTITA	F.LO	P.LLA	QUALITA' - CLASSE	CONSIST. (mq)	R.D. (€)	R.A. (€)
Ponte	-	16	143	PASCOLO U	84	0,07	0,03

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

L'immobile risulta intestato a nato a il(proprietà 1000/1000).

Catasto Fabbricati:

COMUNE	PARTITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONS. -SUP. CAT.	RENDITA (€)
Ponte		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).

DAI TITOLI DI PROPRIETA' – ALLEGATI D

- Con **atto di vendita Notaio Barricelli del 01/08/58** rep. 2975/935 trascritto in data 03/09/56, la sig.ra alienava in favore di, per il quale accettava, nella qualità di utile gestore di affari, la nuda proprietà “...tre vani utili con cucinetta ed accessori comprendenti l'intero piano terraneo, del compreso di casa sito in abitato di Ponte alla via De Mennato, confinante coi soprastanti vani costruiti dal e di cui in appresso, zonetta di terreno di quest'ultimo e strada comunale. E' riportata in catasto solo erroneamente in testa a marito dell'alienante, essendo quest'ultimo solo titolare del diritto di usufrutto limitatamente alla zona di terreno, ove è stato costruito lo stabile di cui in oggetto, partita 255, foglio 16, particella 315....”.

La stessa alienava in favore di “.....**il diritto di superficie o di sopraelevazione** sui vani alienati all'articolo precedente, diritto in realtà già alienato verbalmente nello scorso anno 1957, allo stesso, che ad esclusiva sua cura e spesa ne effettuava la creazione di altri vani in n° di quattro oltre accessori. All'uopo si intendeva che l'intervento della per tramutare in negozio formale e solenne la cessione del diritto in precedenza avvenuto solo verbalmente...”.

In ordine alla provenienza della p.lla 315, si fa rilevare che l'unico atto reperito che potrebbe riferirsi alla stessa è quello per Notaio Zoppoli del 22/03/52 con cui i coniugi e acquistavano, la prima per la nuda proprietà ed il secondo per l'usufrutto vitalizio da “..una zonetta di terreno in Ponte alla contrada Ospedale, già staccata dalla restante estensione del fondo della venditrice, ed avente la superficie di circa metri quadrati sessanta, all'angolo tra le due strade, comunale carrozzabile a mezzogiorno e mulattiera ad occidente. In catasto alla partita 711 Terreni del comune di Ponte, foglio 16 porzione del numero 133...”.

- Con **atto di vendita Notaio Barricelli del 05/11/61** rep. 16300/2411 trascritto in data 25/11/61, alienava in favore di “...una zonetta di terreno sita in Ponte contrada Ospedale estesa ct. 65 confinante con restanti beni della venditrice, beni dello stesso compratore, via comunale e stradetta comunale detta Ospedale in catasto P/ta 711 **F. 16 part. 122/d**, più precisamente la zonetta misura in larghezza m. 2,30 e la lunghezza è pari a quella dei due lati della proprietà”.
 - Con **atto di vendita Notaio Vetere del 25/11/65** rep. 57212/7777 trascritto in data 14/12/65, acquistava i seguenti beni in Ponte: “.....Terreno di are due e centiare trentuno, della defunta a contrada Ospedale.....partita 101, **fol. 16 n. 119, corte comune**, are 2.10, esente e partita 703, **fol. 16, n. 120, f.r.**, are 0,21 esente e **n. 121, f.r.**, esente, tutto ridotto solo all'area. Terreno di centiare ottantaquattro, a contrada Ospedale.....partita 703, della sola Panella **fol. 16, n. 143**...are 0,84.....Il solo minore è legittimo ed assoluto proprietario per successione del padre del seguente immobile rustico: Terreno di are sei e mezza circa, a contrada Ospedale dell'agro di Ponte.....partita 1425, **fol. 16, n. 122/b**, s.a. 3, are 6.37....”.
 - 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 del foglio 16 di Ponte costituita dall'appartamento al piano primo del fabbricato alla Via De Mennato al figlio e la nuda proprietà dell'appartamento in corso di costruzione ubicato sulla stessa verticale dell'appartamento costituito da 5 vani utili più accessori con ingresso indipendente al secondo piano ai figli e Infine riservava a favore del marito **il diritto reale di usufrutto** sui beni donati.
 - Con **atto di vendita Notaio Iannella rep. 181083 del 07/05/88** trascritto in data 18/05/88 al n. 4446 R.P., i germani e, ciascuno per i propri diritti ma in solido tra loro, vendeva al “.....un appezzamento di terreno sito in agro di Ponte alla località Ospedale, esteso are 33,60....confinante con torrente Alenta, beni comunali, ..”, distinto in catasto al **foglio 16** con le **p.lle 19** di mq 1.030, **36** di mq 1.790, e **46** di mq 540. Le parti dichiaravano che “.....di detto terreno circa are 2,70 sono state occupate dal Comune di Ponte per la realizzazione dei lavori di urbanizzazione ed esse parti espressamente hanno convenuto che le relative indennità andranno a beneficio dell'acquirente il quale ha assunto ogni onere e responsabilità.....”.
- Si specifica che sebbene nell'atto non venga indicato il regime patrimoniale del, è da ritenere che lo stesso fosse in comunione di beni con il coniuge in quanto dall'estratto di matrimonio acquisito presso il Comune di Torrecuso (**All.to B**) non risultano annotazioni né risultano trascrizioni in tal senso presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento (**All.to D**).

Ne segue che dei beni in oggetto il sarebbe proprietario per la quota di ½, quota poi caduta in successione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – ALLEGATI D

- **ISCRIZIONE** del 16/07/02 Reg. Part. 1098 Reg. Gen. 9127 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 a favore della SA.RI Sannitica Riscossioni e contro gravante sugli immobili in Ponte distinti in catasto terreni al foglio 16 con le p.lle 19, 36, 46 e 373 per la quota di 500/1000 del diritto dell'enfiteuta.
- **ISCRIZIONE** del 16/12/05 Reg. Part. 5204 Reg. Gen. 19670 – Ipoteca legale derivante da art. 77 DPR 602/73 modificato dal DLGS 46/99 e dal DLGS 193/01 a favore della Gestline S.p.A. e contro gravante sugli immobili in Ponte distinti in catasto terreni al foglio 16 con le p.lle 122 e 324 ed in catasto fabbricati con al foglio 16 con la p.lla 315/4 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Con riferimento a tale ultima iscrizione del 16/12/05 Reg. Part. 5204, è importante sottolineare come la stessa gravi, tra l'altro, sulle particelle di terreno 122 e 324 del foglio 16 di Ponte.

Tuttavia, come già ampiamente evidenziato nella precedente relazione, tali particelle sebbene riportate come tali sul foglio di mappa 16 del Comune di Ponte, risultano in realtà occupate dal fabbricato in cui ricadono, tra l'altro, le unità immobiliari distinte in catasto urbano con le p.lle 315/3 e 315/5 già stimate ricadenti nella massa fallimentare. Più precisamente la sagoma effettiva dell'intero fabbricato in parola, non del tutto riportato graficamente in mappa, occupa anche le p.lle di terreno 315, 122 e 324.

Orbene, è doveroso mettere in evidenza che la consistenza planimetrica del fabbricato in parola, ovvero la sua impronta sul terreno così come si presenta ad oggi, è da far risalire almeno all'anno 1975. Infatti, dagli accertamenti eseguiti presso l'UTC di Ponte, risulta rilasciata alla sig.ra la Licenza Edilizia 259 del 08/09/75 con cui la stessa veniva autorizzata ad eseguire lavori di ristrutturazione del fabbricato già rappresentato sugli elaborati grafici a corredo della pratica con una consistenza, intesa quale ingombro sul terreno, sostanzialmente analoga a quella oggi rilevabile.

Che il fabbricato in questione esistesse già a metà degli anni '70 è provato anche dalla circostanza che già con decreto di trasferimento trascritto il 22/11/73 nell'ambito del fallimento a carico di, i sigg. e acquistavano alcuni immobili ricadenti proprio nel fabbricato (rispettivamente foglio 16 p.la 315/3 e p.la 315/2).

Successivamente con la pratica edilizia sopra riportata e con le successive riportate nella precedente relazione (C.E. 24/82, C.E. 32/86, etc), il fabbricato subiva una serie di trasformazioni urbanistiche nonché di modifiche di identificativi dal punto di vista catastale che tuttavia non andavano ad alterarne la configurazione planimetrica.

Non è chi non veda, dunque, che le p.lle 122 e 324 del foglio 16 di Ponte, oggetto della iscrizione ipotecaria del 16/12/05 Reg. Part. 5204, sebbene riportate ancora catastalmente come terreni intestati a, sono in realtà occupate dall'ingombro del fabbricato 315 da oltre trent'anni, evidentemente, a causa di mancati o non registrati aggiornamenti, in quanto, si ribadisce, già nell'anno 1973 i Sig.ri e si aggiudicavano nell'ambito della procedura fallimentare proprio a carico di alcuni fabbricati già realizzati ed insistenti sulle predette particelle di terreno.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ALLA LUCE DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

C.T. - FOGLIO 16 P.LLE 19-46-36-373 - (All.to E- foto 1-2-3-4)

Per quanto attiene ai **terreni censiti in catasto al foglio 16 con le p.lle 19, 46, 36, 373 di Ponte** si mette in evidenza che, così come deducibile dal titolo di proprietà (atto di vendita Notaio Iannella rep. 181083 del 07/05/88) “.....di detto terreno circa are 2,70 sono state occupate dal Comune di Ponte per la realizzazione dei lavori di urbanizzazione ed esse parti espressamente hanno convenuto che le relative indennità andranno a beneficio dell'acquirente il quale ha assunto ogni onere e responsabilità.....”.

Tale circostanza trova conferma dal punto di vista catastale con il frazionamento avvenuto in data 17/02/88 n. 125988 in atti dal 12/04/89 con cui la originaria p.lla 46 di mq 540 veniva divisa nelle p.lle 46 di mq 270 e 373 di mq 270. Quest'ultima risulta oggetto di esproprio da parte del Comune di Ponte per la realizzazione di lavori di urbanizzazione sebbene la stessa risulti ancora catastalmente in capo a (come livellario) non essendo stata perfezionata la relativa procedura espropriativa con l'emissione del decreto definitivo di esproprio ed il pagamento delle relative indennità, così come dedotto dalle informazioni assunte presso l'Ente.

Allo stato le altre particelle non occupate dal Comune si presentano quasi del tutto incolte (alcune fortemente scoscese) e senza confini ben definiti. Solo con un idoneo rilievo topografico con strumentazione elettronica sarebbe possibile definire la reale consistenza del fondo nonché i confini.

C.F. - FOGLIO 16 P.LLA 315/4

Catastalmente trattasi di unità immobiliare, costituita da n° 2 “camere” così come si legge sulla relativa planimetria, ricadente al piano terra del fabbricato che ospita anche le unità immobiliari già stimate in capo a Non avendolo ispezionato non è noto sapere a cosa si riferisce la “ *Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/01/92 n. 9.1/1992 in atti dal 10/01/92*” e se lo stesso risulta essere a sé stante ed autonomo o inglobato in altre unità immobiliari.

C.F. - FOGLIO 16 P.LLA 121/1 (All.to E- foto 5-6)

Trattasi di vano di casa diruto ricadente all'interno di un fabbricato per il quale risulta presentata pratica edilizia ai sensi della L. 219/81, così come reperita agli atti dell'Ente (**All.to B**). Non avendolo ispezionato non è possibile relazionare sulla reale consistenza.

C.T. - FOGLIO 16 P.LLE 122- 324 (All.to E- foto 9-10)

Come già evidenziato, trattasi di particelle di terreno che, sebbene riportate come tali sul foglio di mappa 16 del Comune di Ponte, risultano in realtà occupate dal fabbricato in cui ricadono, tra l'altro, le unità immobiliari distinte in catasto urbano con le p.lle 315/3 e 315/5 già stimate. Più precisamente la sagoma effettiva dell'intero fabbricato in parola, non del tutto riportato graficamente in mappa, occupa anche le p.lle di terreno 315, 122 e 324.

C.T. - FOGLIO 16 P.LLA 143 (All.to E- foto 7-8)

Catastalmente trattasi di piccola particella di terreno di mq 84 classificata come pascolo ma, in realtà, la stessa si presenta a mò di piazzola pubblica pavimentata essendo stata oggetto di esproprio da parte del Comune di Ponte per quanto riferito dall'Ente. Anche in questo caso sebbene la stessa risulti catastalmente ancora in capo a non risulta perfezionata la relativa procedura espropriativa con l'emissione del decreto definitivo di esproprio ed il pagamento delle relative indennità, sempre per quanto riferito dall'UTC di Ponte.

C.F. - FOGLIO 16 P.LLA 315/5

Unità immobiliare già descritta e stimata nella precedente relazione in quanto di proprietà e, precedentemente, con usufrutto a favore di

Infatti, a seguito della morte del sig avvenuta in data 19/06/05, la proprietà del cespite si è consolidata in capo a sebbene non vi siano stati i dovuti aggiornamenti catastali tant'è che risulta ancora usufruttuario.

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Benevento, lì 31/05/2010

Il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Mauro Santoro

ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI

Allegato A : Incarico

Allegato B : Documentazione Ufficio anagrafe di Ponte e di Torrecuso + Documentazione UTC Ponte

Allegato C : Documentazione Catastale

Allegato D : Documentazione Conservatoria dei RR.II. di BN

Allegato E : Elaborato fotografico