

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO
Sezione Fallimentare
Fallimento nr. 05/2019 –

Il sottoscritto Geom. IANNETTA Maurizio nato a Campobasso il 18 maggio 1965 ed ivi residente alla Via A. De Pretis nr. 88/I iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Campobasso al nr. 727 è stato nominato esperto CTU dal Curatore ai sensi dell'art. 32 c. 2 della Legge Fallimentare. Accettava successivamente l'incarico prestando giuramento nella formula di rito in data 3 febbraio 2020.

Alla data del giuramento all'esperto CTU l'incarico veniva conferito nei termini come di seguito elencati:

"Esaminati gli atti messi a disposizione ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, provveda il CTU a:

1) *procurare il certificato della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni immobili ricompresi nel predetto ramo d'azienda, avendo cura, in riferimento a ciascuno di essi, che:*

- *la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso della trascrizione del fallimento / concordato e che sia richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registi immobiliari) per il periodo considerato;*
- *la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro), risalga fino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del fallimento e che sia richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registi immobiliari) per il periodo considerato.*

Provveda quindi l'esperto con riferimento agli immobili costituenti il ramo d'azienda:

- 2) all'identificazione ed esatta individuazione degli immobili comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 3) ad accertare per ciascun immobile gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario del ramo d'azienda possa eventualmente presentare, che gli immobili rientranti nel fallimento si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della legge 28 febbraio 1985 nr. 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 4) a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili nonché l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità previa l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.
- 5) allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/85.

- 6) *ad identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati in atti del fallimento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari ai fini dell'emissione dell'atto notarile di cessione del ramo di azienda, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge nr. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.*
- 7) *ad indicare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del fallimento della società, questa era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente del ramo d'azienda.*
- 9) *verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del*

fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili in questione.

- 10) accertare se i beni immobili siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*
- 11) allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*
- 12) ove per gli immobili sia richiesto l'attestato di certificazione energetica provveda il CTU ad acquisire lo stesso se già esistente."*

Inoltre, con riferimento al valore economico del ramo d'azienda:

- al fine di individuare il più congruo valore del complesso termale da assumere come base di partenza nelle procedure competitive che saranno esperite per la sua vendita, il CTU provveda a compiere una valutazione del predetto complesso aziendale avuto riguardo ai beni mobili ed immobili, materiali e immateriali di cui esso si compone, allo stato degli impianti e degli immobili, alle caratteristiche del mercato di riferimento, alle possibilità di utilizzo delle acque termali mediante concessione mineraria, ecc. ed applicando i metodi di valutazione noti, scegliendo quelli più consoni, tenuto conto delle peculiarità del complesso termale medesimo.*

Viene concessa al sottoscritto, in ragione dei tempi ristretti, che le attività di variazione/correzione di cui al punto 6) del quesito potranno non essere svolte, semprechè si fornisca ogni idonea informazione in merito alle difformità riscontrate tale da renderne completamente edotti i potenziali acquirenti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della consulenza, il sottoscritto ha provveduto allo studio degli atti messi a disposizione, ad effettuare ricerche sulla documentazione catastale presso

gli uffici provinciali dell'Agenzia delle Entrate, sulla documentazione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sui provvedimenti comunali presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Sepino (CB). Inoltre sono stati esperiti colloqui con il Curatore e sopralluoghi presso i luoghi oggetto della procedura.

RELAZIONE

Risposta al quesito nr. 1

Sulla scorta delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso della trascrizione del fallimento in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato e delle trascrizioni (sia a favore che contro) che risalgano ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del fallimento in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato risulta quanto segue:

- 1) Nota di trascrizione a favore di _____ con sede in _____
e contro _____ con sede in _____ del 19
aprile 1985 _____ di
atto di compravendita del 16 aprile 1985 per notar Vincenzo Giordano con
sede in Montoro Superiore (AV) dei beni siti in agro del Comune di Sepino
(CB) alla località Tre Fontane ed identificati in catasto al foglio di mappa
nr. 43 con le particelle 550, 251, 297, 298, 307, 317, 246, 245, 583, 584,
585, 687, 548, 143, 302, 296, 291, 318, 305, 306, 299, 293, 315, 316,
319, 301, 287, 596, 323, 292, 322, 289, 295, 294, 313, 320, 594, 308,
311, 597, 300, 288, 593, 310, 684, 309, 244, 250, 548/b, 249/b, 587, 586,
243, 546, 252, 260, 259, 703 e 547.

Al momento della stipula dell'atto la parte venditrice dichiarava che il complesso immobiliare era stato di recente ultimato e si riservava di

eseguire la relativa denuncia all'U.T.E. di Campobasso - sezione N.C.E.U.

– nel termine previsto dalla legge.

Alla ditta venditrice gli immobili sono pervenuti per atto notar Vincenzo Giordano con sede in Montoro Superiore (AV) del 18 dicembre 1980 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 18 febbraio 1981

- 2) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particella nr. 593 a favore di

nata a il e

nata a il e contro

con sede in e PREFETTO della Provincia di Campobasso con sede in Campobasso;

- 3) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particella nr. 319 a favore di

nato a il e contro

con sede in e PREFETTO della Provincia di Campobasso con sede in Campobasso;

- 4) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e

retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 305, 306 e 293 a favore di

nato a il e contro

con sede in Sepino (CB) e PREFETTO della Provincia di Campobasso con sede in Campobasso;

- 5) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particella nr. 594 a favore di

nato a il e contro

con sede in e PREFETTO della Provincia di Campobasso con sede in Campobasso;

- 6) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 299 e 309 a favore di

nato a il e contro

con sede in e PREFETTO della Provincia di Campobasso con sede in Campobasso;

- 7) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particella nr. 292 a favore di

nata a il e contro
con sede in e PREFETTO della Provincia
di Campobasso con sede in Campobasso;

- 8) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del
Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e
retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa
nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 287, 596, 323 e 288 a favore di

nato a il e contro
con sede in e PREFETTO della
Provincia di Campobasso con sede in Campobasso;

- 9) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del
Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e
retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa
nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 297, 298, 307 e 317 a favore di
DI SISTO Domenicantonio nato a Sepino (CB) il 22 gennaio 1947 e

nata a il e contro
con sede in e PREFETTO della Provincia
di Campobasso con sede in Campobasso;

- 10) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 18 maggio 1992
del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e
retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa
nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 295, 294, 548, 585, 289 e 300 a
favore di nato a il

e contro con sede in e

PREFETTO della Provincia di Campobasso con sede in Campobasso;

- 11) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 322 e 289 a favore di

nato a l, nato a

il nato a il

nata a il

nata a il e

nata a il e contro

con sede in e PREFETTO della Provincia di

Campobasso con sede in Campobasso;

- 12) Nota di trascrizione contro del 5 giugno 1992

di domanda giudiziale del 6 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di inefficacia decreto di esproprio e retrocessione immobili sul terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 291 e 296 a favore di

nata a il e

nato a il e contro

con sede in e PREFETTO della Provincia di

Campobasso con sede in Campobasso;

- 13) Nota di trascrizione contro del 18 giugno 1992

di domanda giudiziale del 18 maggio 1992 del Tribunale di Campobasso di atto di retrocessione immobili sul terreno

identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino
particelle nr. 597 e 322 a favore di _____ nata a _____
il _____ e contro _____ con sede in _____
e PREFETTO della Provincia di Campobasso con sede in
Campobasso;

- 14) Nota di trascrizione contro del 25 gennaio 1996
_____ di atto pubblico del 24 gennaio 1996
repertorio nr. 108714 per Notaio DE SOCIO Michelangelo con sede in
Campobasso di costituzione di vincolo di destinazione con il quale la
società _____ ha vincolato con destinazione a
stabilimento termale per cure idropinetiche per la durata di anni dieci
l'immobile identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di
Sepino (CB) con la particella 684 sub. 1 e 2 a favore della Regione Molise
con sede in Campobasso e contro la società _____ ;
- 15) Nota di trascrizione contro del 5 novembre 1999
_____ di atto amministrativo del 10
settembre 1999 reperorio nr. 650 della Regione Molise – Settore Acque
Minerali e Termali di concessione mineraria di area oggetto di
sfruttamento del giacimento idromineraie estesa ha 50.30.90 sita in
Sepino (CB) alla località "Tre Fontane" distinta in catasto al foglio di
mappa nr. 43 a favore della REGIONE MOLISE - Assessorato Turismo,
Industria, Alberghiera, Agriturismo, Acque Minerali e Termali con sede in
Campobasso e contro la società _____ con sede in _____
- 16) Nota di trascrizione contro del 16 novembre 2000
_____ Registro Particolare nr. 10065 di atto pubblico del 3 novembre

2000 repertorio nr. 40948 per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di compravendita di terreni identificati in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particelle nr. 287, 288, 291, 292, 296, 297, 293, 294, 295, 298, 299, 300, 302, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 315, 316, 317, 318, 593, 594, 750, 752, 754, 756, 289, 301, 311, 313, 320, 322, 243, 244, 245, 246, 546, 547, 585, 583, 584, 548, 550, 260, 703 e 758 a favore di COMUNE DI SEPINO con sede in Sepino (CB) e contro
con sede in

17) Nota di trascrizione contro del 22 gennaio 2008

di atto giudiziario repertorio nr. 465 del 11 dicembre 2007 del Tribunale di Campobasso di atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili sui terreni identificati in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 251, 687, 143, 319, 301, 596, 323, 289, 597, 684, 250, 548/b, 249/b, 586 e 259 e sui terreni identificati al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particelle nr. 198, 348, 199, 201, 296, 195, 408 e 203 a favore di

con sede in e contro

con sede in per un importo di € 268.363,80 del 26 maggio 2007 oltre a interessi maturati fino al saldo, spese di registrazione, spese di notifica e successive, occorrenti. La procedura è stata dichiarata estinta con provvedimento del Giudice ex art. 629 del c.p.c. in data 1° ottobre 2007. Successiva notifica eseguita in data 26 novembre 2007 per € 293.477,82 e pignoramento eseguito dall'Ufficiale Giudiziario con notifica tramite R/Atti Giudiziari il 10 dicembre 2007 e ricevuta in data 11 dicembre 2007.

18) Nota di trascrizione a favore e contro del 26 luglio 2013
di atto pubblico del 28 giugno 2013
repertorio nr. 77830/23567 per Notaio LONGOBARDI Agostino con sede
ad Isernia (IS) di trasformazione di società sugli immobili identificati in
catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr.
408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino
(CB) particella 684 sualterni 1 e 2, a favore di _____ con
sede in _____ e contro _____ con sede in _____

19) Nota di trascrizione a favore e contro del 23 dicembre 2013
di atto giudiziario del 5
novembre 2013 repertorio nr. 706/2013 del Tribunale di Campobasso di
Decreto di ammissione concordato preventivo sui fabbricati identificati in
catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr.
408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino
particella nr. 684 sualterni 1 e 2 e particella nr. 711 senza subalterni a
favore di Concordato Preventivo della Società _____ con
sede in _____ e contro _____ con sede in _____

20) Nota di trascrizione a favore e contro del 6 febbraio 2014
di atto giudiziario del 5
novembre 2013 repertorio nr. 706/2013 del Tribunale di Campobasso di
Decreto di ammissione concordato preventivo sui fabbricati identificati in
catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr.
408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino
(CB) particella nr. 711 senza subalterni e particella 684 sualterni 1 e 2 e,

sui terreni al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particelle nr. 816, 687, 250, 686, 586, 587, 818 e 259 a favore di Concordato Preventivo della Società con sede in e contro con sede in

21) Nota di trascrizione a favore e contro del 3 luglio 2015

di atto giudiziario del 29 aprile 2015

repertorio nr. 2/2015 del Tribunale di Campobasso di Decreto di ammissione concordato preventivo sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 711 senza subalterni e particella 684 subalterni 1 e 2 e, sui terreni al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particelle nr. 816, 687, 250, 686, 586, 587, 818 e 259 a favore di Concordato Preventivo della Società con sede in e contro con sede in

22) Nota di trascrizione a favore e contro del 5 luglio 2019

di atto giudiziario del 5 novembre

2013 repertorio nr. 706/2013 del Tribunale di Campobasso di sentenza dichiarativa di fallimento sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 711 senza subalterni e particella 684 subalterni 1 e 2 a favore di Massa dei Creditori della Società – Fallimento nr. 5/2019 del Tribunale di Campobasso e contro con sede in

La richiesta certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, sia a favore che contro, è allegata alla presente perizia con la lettera "A".

Risposta al quesito nr. 2

Gli immobili sono siti nel Comune di Sepino (CB) alla Località "TRE FONTANE". I fabbricati sono identificati in catasto al foglio di mappa nr. 43 con la particelle nr. 684 e 711. L'immobile identificato con la particella nr. 684 risulta essere intestato alla Ditta "Società" – proprietaria del fabbricato; Comune di Sepino – comproprietario del suolo; Demanio Pubblico dello Stato – comproprietario del suolo; – Utilista della superficie; –

comproprietaria del suolo" con i seguenti dati catastali:

Sub. 1 e 2 graffati:

Immobile di categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), piano terra e primo, avente rendita catastale di € 5.611,30.

L'immobile identificato con la particella nr. 711 risulta essere intestato alla Ditta "Società" con sede in ". Esso è privo dei dati di classamento in quanto catastalmente in categoria "in corso di costruzione". La superficie in pianta del fabbricato risulta essere di circa mq. 540,00.

Oltre ai citati fabbricati risultano essere di proprietà della Ditta i seguenti terreni tutti in agro del Comune di Sepino (CB) in Località "Tre Fontane" al foglio di mappa nr. 43:

- particella nr. 250, pascolo arborato di classe 1[^], are 16.50, reddito dominicale € 1,28 reddito agrario € 0,60;
- particella nr. 259, incolto produttivo di classe 2[^], are 40.50, reddito dominicale € 0,42 reddito agrario € 0,21;

- particella nr. 586, pascolo arborato di classe 1[^], are 2.90, reddito dominicale € 0,22 reddito agrario € 0,10;
- particella nr. 587, pascolo di classe 3[^], are 6.80, reddito dominicale € 0,18 reddito agrario € 0,07;
- particella nr. 685, fabbricato rurale, centiare 30, senza reddito;
- particella nr. 686, seminativo di classe 3[^], are 5.30, reddito dominicale € 0,82 reddito agrario € 1,64;
- particella nr. 818, pascolo di classe 1[^], are 4.60, reddito dominicale € 0,33 reddito agrario € 0,19;
- particella nr. 819, pascolo di classe 1[^], are 3.40, reddito dominicale € 0,25 reddito agrario € 0,14;
- particella nr. 687, seminativo di classe 3[^], are 14.40, reddito dominicale € 2,23 reddito agrario € 4,46;
- particella nr. 816, seminativo di classe 4[^], are 69.80, reddito dominicale € 6,13 reddito agrario € 19,83;
- particella nr. 817, seminativo di classe 4[^], are 4.20, reddito dominicale € 0,37 reddito agrario € 1,19.

Confinanti:

La particella nr. 684 confina a nord con le particelle nr. 712 intestata a Comune di Sepino – Proprietario del sottoposto fondo e , con sede in
 – Utilista della superficie, nr. 683 Intestata a ,
 comproprietario, , comproprietario, e ,
 , comproprietario nr. 586 intestata alla Ditta ; a sud con le
 particelle nr. 259 intestata alla e nr. 816 intestata alla
 , ad ovest con e ad est con le particelle nr. 250 intestata alla
 ditta , nr. 816 intestata alla e nr. 683 intestata a

, comproprietario,
comproprietario, e , comproprietario;

la particella nr. 711 confina su tutti i lati con la particella nr. 259 intestata alla

la particella nr. 250 confina a nord con la particella 686 intestata alla

, a sud con la particella nr. 816 intestata alla , ad est con

Strada Comunale Vallerosa e ad ovest con la particella nr. 683 intestata a

, comproprietario, , comproprietario,

e , comproprietario;

la particella nr. 259 confina a nord con la particella nr. 816 intestata alla

e con la particella nr. 684 intestata alla -

proprietaria del fabbricato; Comune di Sepino – comproprietario del suolo; Demanio

Pubblico dello Stato – comproprietario del suolo; – Utilista della

superficie; – comproprietaria del suolo; a sud con la particella

nr. 703 intestata a Comune di Sepino con sede in Sepino e con la particella nr. 980

intestata al Comune di sepino con Sede in Sepino ed a ovest con la particella nr. 258

intestata a proprietaria per 1/3,

proprietaria per 1/3 e proprietaria per 1/3;

la particella nr. 586 confina a nord con la particella nr. 587 intestata alla

, a sud con la particella nr. 684 intestata alla

– proprietaria del fabbricato; Comune di Sepino – comproprietario del suolo;

Demanio Pubblico dello Stato – comproprietario del suolo; – Utilista

della superficie; – comproprietaria del suolo, ad est con

e ad ovest con la particella nr. 712 intestata a Comune di Sepino –

Proprietario del sottoposto fondo e con sede in – Utilista

della superficie;

la particella nr. 587 confina a nord con la particella nr. 585 intestata a Comune di Sepino con sede in Sepino, a sud con la particella nr. 586 intestata alla
, ad ovest con e ad est con la particella nr. 712 intestata a Comune di Sepino – Proprietario del sottoposto fondo e con sede in
– Utilista della superficie;

la particella nr. 685 confina a nord con la particella nr. 609 in catasto terreni alla partita 2, senza intestazione in quanto corte comune ai nr. 44 e 45 del foglio di mappa nr. 43, a sud e ad ovest con la particella nr. 687 intestata alla
e ad est con Strada Comunale Vallerosa;

la particella nr. 686 confina a nord con la particella nr. 687 intestata alla
, a sud con le particelle nr. 250 intestata alla e nr. 683 intestata a
, comproprietario,
, comproprietario, e
, comproprietario, ad ovest con la particella nr. 712 intestata a Comune di Sepino – Proprietario del sottoposto fondo e con sede in
– Utilista della superficie e ad ovest con Strada Comunale Vallerosa;

la particella nr. 818 confina a nord con la particella nr. 816 intestata alla
, a sud e ad ovest con la particella nr. 820 intestata alla Soc. con sede in e ad est con le particelle nr. 814 intestata al Comune di Sepino con sede in Sepino e nr. 819 intestata alla

la particella nr. 819 confina a nord con la particella nr. 815 intestata al Comune di Sepino con sede in Sepino, a sud con la particella nr. 821 intestata alla Soc.
con sede in Avellino, ad est con la particella nr. 818 intestata alla Ditta Rubino S.p.a. e ad ovest con Strada Comunale Vallerosa;

la particella nr. 687 confina a nord con la particella nr. 548 intestata al Comune di Sepino con sede in Sepino, a sud con la particella nr. 686 intestata alla

, ad est con la particella nr. 712 intestata a Comune di Sepino – Proprietario del sottoposto fondo e con sede in – Utilista della superficie e ad ovest con le particelle nr. 685 intestata alla , nr. 609 in catasto terreni alla partita 2, senza intestazione in quanto corte comune ai nr. 44 e 45 del foglio di mappa nr. 43 e con Strada Comunale Vallerosa;

la particella nr. 816 confina a nord con la particella nr. 250 intestata alla

e con Strada Comunale Vallerosa, a sud con le particella nr. 814 intestata al Comune di Sepino con sede in Sepino, nr. 684 intestata alla

– proprietaria del fabbricato; Comune di Sepino – comproprietario del suolo; Demanio Pubblico dello Stato – comproprietario del suolo; –

Utilista della superficie; – comproprietaria del suolo, nr. 820

intestata alla con sede in , nr. 258 intestata a

proprietaria per 1/3, proprietaria per 1/3 e , proprietaria per 1/3, nr. 256 intestata alla ditta

nato a il proprietario per 1/5,

nato a il proprietario per 1/5,

nata a il proprietaria per 1/5, nato a

l' proprietario per 1/5, e nata a

il proprietario per 1/5 e nr. 736 con sede in

, ad est con la particella nr. 684 intestata alla

– proprietaria del fabbricato; Comune di Sepino – comproprietario del suolo;

Demanio Pubblico dello Stato – comproprietario del suolo; – Utilista

della superficie; – comproprietaria del suolo e con la particella

nr. 259 intestata all e ad ovest con la particella nr. 817 intestata

alla e con Strada Comunale Vallerosa;

la particella nr. 817 confina a nord e ad ovest con Strada Comunale Vallerosa, a sud con la particella nr. 815 intestata al Comune di Sepino con sede in Sepino e ad est con la particella nr. 816 intestata alla

Le particelle ed i confinanti sopra citati possono essere oggetto di variazioni.

La relativa documentazione catastale è allegata alla presente perizia con la lettera "B".

Risposta al quesito nr. 3:

La proprietà immobiliare della Ditta _____ ad oggi identificata in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) con la particella nr. 684 è composta da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su due piani in elevazione. Al piano terra è ubicata una vasta sala prospiciente il piazzale anteriore e nella parte est del fabbricato i locali destinati a bagno ed una scala esterna aperta per raggiungere il piano superiore. Al piano primo sono ubicati un ampio salone con balconata, nella parte ovest una scala interna per raggiungere il bar la cui vetrata consente l'affaccio sul salone sottostante e, nella parte est, un corpo di fabbrica adiacente e collegato a quello principale con una scala interna, in cui sono ubicati i bagni, ambulatori e gli uffici.

Su specifica richiesta inoltrata alla Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sepino (CB) al sottoscritto veniva consegnata la seguente documentazione e pertanto il fabbricato realizzato sulla particella nr. 684 risulta eseguito in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione di Edificare nr. 10 rilasciata dal Comune di Sepino (CB) in data 21 maggio 1983 per la sanatoria ed il completamento dello stabilimento termale "Tre Fontane". Nessuna documentazione veniva rilasciata in merito agli elaborati di progetto allegati alla pratica e ad eventuali altre Concessioni di Edificare rilasciate precedentemente.

2) Concessione di Edificare nr. 13 rilasciata dal Comune di Sepino (CB) in data 30 aprile 1990. Nessuna documentazione veniva rilasciata.

3) Concessione di Edificare per l'ampliamento e la ristrutturazione dello stabilimento termale in località "Tre Fontane" nr. 5/2000 rilasciata dal Comune di Sepino (CB) in data 26 gennaio 2000;

4) Permesso Di Costruire per la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale di uno stabilimento termale nr. 16/2009 rilasciata dal Comune di Sepino (CB) in data 18 agosto 2009.

5) Comunicazione di inizio lavori (C.I.L.) al protocollo del Comune di Sepino (CB) nr. 3775 del 22 giugno 2011 attinenti opere di straordinaria manutenzione in variante al Permesso Di Costruire nr. 16/2009.

I lavori relativi alle Concessioni di Edificare di cui ai precedenti punti 1) e 2) sopra citati sono stati presumibilmente ultimati entro la data del sopralluogo eseguito dall'Ufficiale Sanitario il 26 settembre 1990, così come riportato nella Licenza di Abitabilità e Usabilità, in quanto lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sepino non ha fornito nessuna documentazione in merito.

Il verbale di collaudo delle strutture in cemento armato risulta regolarmente depositato presso l'Assessorato regionale all'Urbanistica in data 27 agosto 1990 al nr. 5919 così come riportato nella Licenza di Abitabilità e Usabilità, in quanto lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sepino non ha fornito nessuna documentazione in merito.

I lavori relativi alla Concessioni di Edificare di cui al precedente punto 3) risultano aver avuto inizio in data 28 febbraio 2000 mentre lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sepino non ha fornito nessuna informazione relativamente alla loro ultimazione.

I lavori relativi al Permesso Di Costruire di cui al punto 4) risultano iniziati, per quanto riguarda i lavori di opere interne e di carattere non strutturale, in data 5 ottobre 2009.

Il Direttore dei Lavori si riservava la facoltà di comunicare l'inizio dei lavori strutturali dopo l'avvenuto deposito sismico ai sensi della L. R. nr. 20/1996, ma il Comune di Sepino (CB) non ha fornito nessuna informazione in merito, né notizie riguardanti la loro ultimazione.

Le opere previste dalla comunicazione di inizio lavori di cui al punto 5) risultano state ultimate in data 28 giugno 2010 (che deve intendersi anno 2011 – n.d.r.) come da comunicazione assunta al Protocollo Generale del Comune di Sepino (CB) qal nr. 3963 del 29 giugno 2011.

Preso atto della documentazione fornita dal Comune di Sepino (CB) relativa alle Concessioni di Edificare nr. 10/1983, 5/2000, al Permesso Di Costruire nr. 16/2009 e C.I.L. prot. nr. 3775 del 22 giugno 2011 e dopo aver eseguito il sopralluogo presso i luoghi oggetto di perizia, non si è potuto effettuare un riscontro diretto tra gli elaborati grafici allegati alle Concessioni di Edificare del 1983 e del 1990 in quanto gli stessi, sebbene richiesti, non sono stati forniti al sottoscritto dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sepino (CB). Comunque, alla data del 27 settembre 1990 risultava ultimato e conforme al progetto approvato con Concesione di Edificare nr. 13/1990, così come riportato nella Licenza di Abitabilità e Usabilità allegata alla presente perizia. Accertato che la denuncia di avvenuto accatastamento datata 19 settembre 1990 e presentata presso l'Agenzia del Territorio, ex Ufficio Tecnico Erariale, il successivo giorno 22, è stata propedeutica al rilascio della citata Licenza di Abitabilità, operazione questa necessaria alla fine del procedimento amministrativo per consentire il controllo tra le opere approvate, quelle realizzate e quanto censito in Catasto, si può ritenere che i disegni allegati alla denuncia di accatastamento

corrispondano a quanto riportato sui grafici allegati alle autorizzazioni amministrative rilasciate per la realizzazione dell'opera.

Da un confronto eseguito tra lo stato di fatto allegato alla Concessione di Edificare nr. 5/2000 con le planimetrie allegate alla denuncia ai catastramenti del 22 settembre 1990 si sono rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione delle vetrate di chiusura della sala conferenze al primo piano eseguite in forma lineare anziché curva, che hanno comportato di fatto una diminuzione della superficie e della cubatura assentita;
- modifica di parte delle tramezzature interne;
- aumento di cubatura per ampliamento della parte posteriore della sala visite mediche al piano primo per una superficie di circa mq. 40,00.

Delle opere approvate con la Concessione di Edificare nr. 5/2000 risultano essere state realizzate solo quelle di chiusura del porticato al piano terra (zona mesquita).

Da un confronto eseguito tra lo stato di fatto allegato al Permesso di Costruire nr. 16/2009 e le opere approvate con la Concessione di Edificare nr. 5/2000 si sono rilevate le seguenti difformità:

- realizzazione di una veranda al piano terra sporgente per circa mt. 2,00 dal corpo di fabbrica principale per una superficie di circa mq. 55,00 oltre alla realizzazione, sempre al piano terra di un deposito nella parte posteriore dei locali adibiti a servizi igienici, avente accesso esclusivo dall'esterno del fabbricato per una superficie di circa mq. 120,00.

Dei lavori autorizzati con il Permesso di Costruire nr. 19/2009 risultano realizzati solo quelli relativi alle pareti divisorie interne per la creazione di uffici amministrativi, ambulatori e servizi igienici, tra l'altro già presenti nella rappresentazione grafica della

planimetria del piano primo allegata alla denuncia di accatastamento del 22 settembre 1990.

I previsti lavori di attuazione di un ambulatorio medico con adiacente servizio igienico previsti dalla C.I.L. prot. nr. 3775 del 22 giugno 2011 in variante al Permesso Di Costruire nr. 16/2009 non sono mai stati realizzati mentre non è stato possibile accertare le altre opere a causa della vandalizzazione e dello stato di degrado ed abbandono dell'immobile.

Non è stato possibile accertare l'esatta epoca di realizzazione delle opere eseguite in difformità e/o in assenza di Concessione di Edificare. Sono comunque ipotizzabili, per alcune di esse i seguenti periodi:

Tra il settembre 1990 ed il gennaio 2000:

- realizzazione delle vetrate di chiusura della sala conferenze al primo piano eseguite in forma lineare anziché curva, che hanno comportato di fatto una diminuzione della superficie e della cubatura assentita;
- modifica di parte delle tramezzature interne;
- aumento di cubatura per ampliamento della parte posteriore della sala visite mediche al piano primo per una superficie di circa mq. 40,00.

Tra il marzo 2000 e l'agosto 2009:

- realizzazione di una veranda al piano terra sporgente per circa mt. 2,00 dal corpo di fabbrica principale per una superficie di circa mq. 55,00 oltre alla realizzazione, sempre al piano terra di un deposito nella parte posteriore dei locali adibiti a servizi igienici, avente accesso esclusivo dall'esterno del fabbricato per una superficie di circa mq. 120,00.

Presso il Comune di Sepino (CB) risulta presentata dal Presidente della Società
una istanza di condono edilizio
ai sensi della legge nr. 47/1985 e del D. L. nr. 551 del 27 settembre 1994 con
protocollo nr. 4710 del 18 settembre 1990 per la esecuzione delle opere abusive
rientranti nella tipologia 1 e dichiarate come realizzate nel periodo compreso tra il 30
gennaio 1977 ed il 1° ottobre 1983 per una superficie pari a mq. 79,20 e relative ad
attività turistico-ricettiva o agri-turistica. La somma corrisposta a titolo di oblazione è
stata pari a £. 940.896. Alla domanda di condono edilizio non è allegata nessuna
documentazione ad esclusione del certificato della C.C.I.A.A. di Campobasso datato
29 agosto 1990 che attesta la qualifica del dichiarante.

In data 5 dicembre 1994 con protocollo nr. 6545 il Comune di Sepino (CB) richiedeva,
al fine di completare la documentazione in atti, all'istante l'invio di
ulteriore documentazione integrativa. Detta richiesta è rimasta a tutt'oggi priva di
risposta.

Orientativamente si stima, in modo molto presumibile, che il costo totale per la
definizione della pratica di condono edilizio possa essere, comprensivo di ogni onere,
pari a circa € 8.000,00 (Euro ottomila/zerozero).

Relativamente all'abuso commesso di modifica di opere interne lo stesso può essere
sanato mediante presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di
Sepino (CB) di una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. nr.
380/2001.

Relativamente agli abusi commessi di aumento di cubatura al piano terra e primo e di
modifica di prospetto eseguito al piano primo le stesse possono essere sanate in
applicazione dell'art. 40 comma 6 della Legge nr. 47/85 e successive modificazioni
ed integrazioni. Si specifica che la domanda di condono edilizio deve essere
presentata dall'aggiudicatario entro 120 giorni a far data dal decreto di trasferimento

immobili emesso dal Tribunale e, ove ne ricorrano i presupposti, si ritiene possano essere applicati le disposizioni stabilite dall'art. 32 comma 14 e seguenti del D. L. nr. 269 del 30 settembre 2003.

Il costo complessivo per la sanatoria e per il condono edilizio delle difformità urbanistiche risulta essere, comprensivo di oblazione, anticipazione oneri concessori, perizie di idoneità sismica, pratiche per il vincolo beni ambientali e relative sanzioni, pratiche catastali PREGEO e DOCFA e relative spese tecniche, tranne se altro, approssimativamente di circa € 70.000,00 (diconsi euro settantamila/zerozero).

Tutte le opere sanabili ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge nr. 47/85 risultanti non conformi alle norme urbanistiche devono intendersi fatti salvi tutti i diritti di terzi.

Copia della documentazione richiamata in risposta al presente quesito, ove rilasciata dallo Sportello Unico del Comune di Sepino (CB), è allegata, nell'ordine, alla presente perizia sotto la lettera "C".

Copie dei disegni allegati ai sopra citati titoli abilitativi, vista l'impossibilità di poterle allegare in formato elettronico considerate le loro dimensioni, verranno consegnate a mano presso la Cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale di Campobasso.

Risposta al quesito nr. 4:

Ad avvenuta verifica delle autorizzazioni amministrative rilasciate del Comune di Sepino (CB) e dei relativi allegati tecnici depositati, e dai sopralluoghi effettuati si sono potute accertare le seguenti irregolarità edilizie:

- realizzazione delle vetrate di chiusura della sala conferenze al primo piano eseguite in forma lineare anziché curva, che hanno comportato di fatto una diminuzione della superficie e della cubatura assentita;
- modifica di parte delle tramezzature interne;

- aumento di cubatura per ampliamento della parte posteriore della sala visite mediche al piano primo per una superficie di circa mq. 40,00.
- realizzazione di una veranda al piano terra sporgente per circa mt. 2,00 dal corpo di fabbrica principale per una superficie di circa mq. 55,00 oltre alla realizzazione, sempre al piano terra di un deposito nella parte posteriore dei locali adibiti a servizi igienici, avente accesso esclusivo dall'esterno del fabbricato per una superficie di circa mq. 120,00.

Ricavandole dai disegni a firma dell' _____ allegati alle autorizzazioni amministrative Permesso di Costruire nr. 19/2009, relativamente al piano primo, ed alla C.I.L. prot. nr. 3775 del 22 giugno 2011 in variante al Permesso Di Costruire nr. 16/2009, relativamente al piano terra, si sono evidenziate su planimetrie le opere da condonare differenziandole in:

- colore rosso: modifiche di tramezzature;
- colore verde: superfici abusive;
- colore azzurro: opere di trasformazione prospettica.

Relativamente ai lavori autorizzati dal Comune di Sepino (CB) con le Concessioni di Edificare nr. 10/1983 e 13/1990 veniva rilasciata del Comune di Sepino (CB) la Licenza di Abitabilità e Usabilità con protocollo nr. 4862 in data 27 settembre 1990.

Non risulta sia stata rilasciata alcuna ulteriore Licenza di Agibilità per i lavori eseguiti successivamente a tale data.

Copia della documentazione richiamata in risposta al presente quesito si allega alla presente perizia con la lettera "D".

Risposta al quesito nr. 5:

Il certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle di proprietà della Ditta
del foglio di mappa nr. 43 veniva richiesto al Comune di Sepino
(CB) in data 28 febbraio 2020 e lo stesso veniva stato rilasciato dal Comune in data 2
marzo 2020. Si allega alla presente perizia con la lettera "E".

Risposta al quesito nr. 6:

Dal confronto eseguito tra i beni immobili di proprietà della Ditta

, così come meglio identificati già nella prima parte della risposta al quesito nr. 2

ed i dati specificati in atti del fallimento, si sono rilevate le seguenti incongruità:

- 1) Non risulta essere stata eseguita la voltura dell'atto di acquisto per Notaio
Vincenzo Giordano del 18 aprile 1985 al catasto terreni delle particelle
identificate con i mappali nr. 250, 259, 586, 587, 685, 686, 818, 819, 687,
816 e 817 del foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino in quanto ad oggi
ancora intestati a _____ con sede in _____;
- 2) Non risulta essere stata eseguita la voltura dell'atto di acquisto per Notaio
Vincenzo Giordano del 18 aprile 1985 al catasto fabbricati relativa agli oneri
quale comproprietaria del suolo ad oggi ancora intestati alla Società
_____ sulla particella identificata con i mappali nr. 684 sub. 1 e 2 graffati;
- 3) Non risultano inserite nella nota di trascrizione eseguita presso la
Conservatoria dei Registri di Campobasso dell'atto giudiziario di sentenza
dichiarativa di fallimento le particelle nr. 250, 259, 586, 587, 685, 686, 818,
819, 687, 816 e 817 del foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino;
- 4) Non risulta essere stato eseguito l'aggiornamento catastale dello scorporo
degli impianti (imbullonati) così come previsto dall'art. 1 comma 22 della
legge nr. 208/2015 e successiva circolare dell'Agenzia delle Entrate nr. 2/e
del 2016 relativo alla unità immobiliare identificata con il mappale nr. 684
sub. 1 e 2 graffati del foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino;

- 5) La planimetria catastale della unità immobiliare identificata con il mappale nr. 684 del foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino risulta non conforme allo stato dei luoghi in quanto manca la rappresentazione grafica di parte dell'area di corte, della chiusura del porticato al piano terra (zona mescita) e dell'ampliamento della veranda eseguita al piano terra sul fronte principale, tranne se altro;
- 6) Il fabbricato ex rurale, identificato con il mappale nr. 685 del foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino dovrà essere oggetto di variazione catastale ai sensi dell'art. 2 comma 36 o 37 del D. L. nr. 262/2006;
- 7) Il fabbricato identificato con il mappale nr. 711 del foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino, accertato come inesistente alla data del sopralluogo, dovrà essere oggetto di pratica di demolizione sia al catasto dei terreni che al catasto dei fabbricati. Lo stesso dovrà essere, inoltre, rimosso dalla nota di trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei Registri di Campobasso dell'atto giudiziario di sentenza dichiarativa di fallimento.

Per la esecuzione delle citate operazioni che si rendono necessarie per l'emissione dell'atto notarile occorre eseguire i relativi aggiornamenti:

Punto 1) : nota di voltura al catasto terreni redatta su apposito modello cartaceo o in modalità digitale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Campobasso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali;

Punto 2) : nota di voltura al catasto terreni redatta su apposito modello cartaceo o in modalità digitale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Campobasso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali;

Punto 3) : nota di trascrizione redatta su apposito modello cartaceo o in modalità digitale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Campobasso – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Punto 4) : Variazione catastale eseguita con programma DOCFA (catasto dei fabbricati);

Punto 5) : Variazione catastale eseguita con programma PREGEO per ampliamento (catasto terreno) e DOCFA per ampliamento (catasto dei fabbricati);

Punto 6) : Aggiornamento catastale eseguito con programma PREGEO (catasto dei terreni) e successivamente con programma DOCFA (catasto dei fabbricati);

Punto 7) : Aggiornamento catastale eseguito con programma PREGEO per demolizione (catasto dei terreni) e successivamente con programma DOCFA per demolizione (catasto dei fabbricati). A completamento dell'aggiornamento dovrà essere presentata apposita istanza per accorpamento dell'area dell'ex fabbricato con quella della particella originaria (nr. 259).

Le variazioni catastali ai punti 3 e 4 non possono essere contestuali.

Considerati i tempi tecnici per la redazione degli elaborati catastali necessari per gli aggiornamenti, a volte da eseguire anche in fasi successive e la tempistica per la loro approvazione, ed in ragione dei tempi ristretti, il sottoscritto si avvale della concessa facoltà di non eseguire gli stessi.

Copia della documentazione catastale relativa al fabbricato identificato al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino con la particella nr. 684 sub. 1 e 2 graffati presente oggi agli atti del catasto è allegata alla presente perizia con la lettera "F".

Risposta al quesito nr. 7:

All'atto del fallimento, la Società _____ era intestataria dell'immobile identificato in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) con la particella nr. 684 e dei terreni identificati in catasto al foglio di mappa nr. 43 particelle nr. 250, 259, 586, 587, 685, 686, 818, 819, 687, 816 e 817. In virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita del 16 aprile 1985 per notar Vincenzo Giordano con sede in Montoro Superiore (AV) trascritto alla Conservatoria di Registri Immobiliari di Campobasso il 19 aprile 1985 Registro Generale nr. 3486 Registro Particolare nr. 2983.

La Società _____, unitamente alle particelle di cui oggi è proprietaria, con lo stesso atto sopra citato aveva acquistato anche altre particelle di terreno, alcune per intero ad altre per parte della superficie.

In modo anomalo, tutte le particelle acquistate per parte della superficie non sono state frazionate prima della stipula dell'atto ma bensì successivamente e solo nell'anno 2000. La Società _____ ha successivamente venduto parte della sua proprietà al Comune di Sepino con atto per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) del 3 novembre 2000 repertorio nr. 40948 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 16 novembre 2000

_____. L'atto di compravendita comprendeva sia particelle già identificate con i mappali riportati sull'atto di acquisto originario che particelle identificate con i mappali derivanti dal frazionamento.

Da un riscontro effettuato tra le risultanze dell'atto di acquisto e quello di vendita, delle trascrizioni a favore e contro eseguite in Conservatoria e le visure catastali risulta che la Società _____ non ha mai alienato la superficie di sua proprietà sulla particella identificata al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino con il nr. 143. Difatti risulta dall'atto di compravendita del 1985, e precedentemente da quello del 1980 di acquisto della _____, che la superficie acquistata su detta particella è pari a mq. 1150 su una superficie complessiva di mq. 5210.

Dalle visure storiche su detta particella è emerso che:

- 1) con atto per Notaio Antonio Rossi del 30 ottobre 1981 le Sig.re _____ e _____ vendono "per averli

posseduti quali legittime proprietarie incontrastatamente da oltre venti anni"

l'intera superficie della particella nr. 143 ai coniugi

2) con atto per Notaio Riccardo RICCIARDI del 17 luglio 2002 i coniugi

vendono l'intera superficie della particella

nr. 143 al Comune di Sepino (CB).

Il riconoscimento della proprietà sulla superficie acquistata potrebbe essere fatto valere da _____ previo accertamento giudiziario.

La particella di terreno non è mai stata oggetto di frazionamento.

Sull'intera area della particella nr. 684 risultano i seguenti comproprietari indivisi:

- Comune di Sepino – comproprietario del suolo.
- Demanio Pubblico dello Stato – comproprietario del suolo.
- _____ – Utilista della superficie.
- _____ – comproprietaria del suolo.

I diritti spettanti alla _____ devono intendersi spettanti alla _____

per averli acquistati con atto di compravendita del 16 aprile 1985 per notar Vincenzo Giordano con sede in Montoro Superiore (AV), in attesa di voltura catastale.

Copia della documentazione è allegata alla presente perizia con la lettera "G".

Risposta al quesito nr. 8:

Con il seguente atto di acquisto la Società _____ acquistava i terreni ed il fabbricato oggetto di perizia:

Atto di compravendita del 16 aprile 1985 per notar Vincenzo Giordano con sede in Montoro Superiore (AV) trascritto alla Conservatoria di Registri Immobiliari di Campobasso il 19 aprile 1985

Non esistono, ad oggi, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione a carico degli immobili oggetto della presente procedura.

Non esistono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente del ramo di azienda.

Risultano comunque agli atti le seguenti convenzioni e concessioni:

- Convenzione per costituzione del diritto di superficie tra il Comune di Sepino (CB) in persona del Sindaco pro-tempore e la _____ con sede in _____, in persona del suo legale rappresentante _____ del 30 giugno 1982 rogato dal Segretario Comunale del Comune di Sepino (CB), registrato presso l'Ufficio del Registro di Campobasso in data 10 agosto 1982 al nr. 3486;
- Concessione mineraria per lo sfruttamento delle sorgenti di acqua minerale site in località "Tre Fontane" in agro del Comune di Sepino (CB) di assegnazione temporanea alla procedura falimentare N.R.G. 10/2019 da parte della Giunta Regionale della Regione Molise – Dipartimento governo del Territorio – Servizio difesa del suolo, demanio, opere idrauliche e marittime-idrico integrato – con determina dirigenziale nr. 229 del 27 gennaio 2020.

Si specifica che in caso di vendita separata dei rami d'azienda sulle particelle identificate in catasto al foglio di mappa nr. 43 con i nr. 684, 586 ed eventualmente anche sulla 587, dovrà essere istituita una servitù di passaggio a favore del ramo di azienda di imbottigliamento per consentire l'accesso all'opera di captazione dell'acqua e della condotta di collegamento allo stabilimento.

Copia della documentazione è allegata alla presente perizia con la lettera "H".

Risposta al quesito nr. 9:

La particella identificata al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) con il nr. 684 è sottoposta a vincolo ai sensi del Decreto Leg.vo nr. 42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni (Beni Ambientali).

Tutte le Concessione di Edificare per la realizzazione delle opere realizzate dalla ditta _____, ad oggi _____ venivano rilasciate dal Comune di Sepino (CB) con il seguente vincolo:

"Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque dei lavori coevi e successivi vengano alla luce documenti e beni culturali soggetti alla tutela della legge nr. 1089 del 1 giugno 1939 e successive modifiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni della legge suddetta informandone tempestivamente la competente soprintendenza".

Non esistono altre formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici, non vi è stata affrancazione da tali pesi, ed i diritti sul bene del fallito non sono derivanti da alcuno dei suddetti titoli.

A carico dei beni immobili oggetto della presente perizia, risultano i seguenti procedimenti giudiziari, ricavati dalle note di trascrizione:

- Nota di trascrizione contro del 22 gennaio 2008

di atto giudiziario repertorio nr. 465 del 11 dicembre 2007 del Tribunale di Campobasso di atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili sui terreni identificati in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particelle nr. 251, 687, 143, 319, 301, 596, 323, 289, 597, 684, 250, 548/b, 249/b, 586 e 259 e sui terreni identificati al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particelle nr. 198, 348, 199, 201, 296, 195, 408 e 203 a favore di

con sede in

e contro

con sede in

per un importo di € 268.363,80 del 26 maggio 2007 oltre a interessi maturati fino al saldo, spese di registrazione, spese di notifica e successive, occorrenti. La procedura è stata dichiarata estinta con provvedimento del Giudice ex art. 629 del c.p.c. in data 1° ottobre 2007. Successiva notifica eseguita in data 26 novembre 2007 per € 293.477,82 e pignoramento eseguito dall'Ufficiale Giudiziario con notifica tramite R/Atti Giudiziari il 10 dicembre 2007 e ricevuta in data 11 dicembre 2007.

- Nota di trascrizione a favore e contro del 23 dicembre 2013 Registro Generale nr. 12149 Registro Particolare nr. 9406 di atto giudiziario del 5 novembre 2013 repertorio nr. 706/2013 del Tribunale di Campobasso di Decreto di ammissione concordato preventivo sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino particella nr. 684 subalterni 1 e 2 e particella nr. 711 senza subalterni a favore di Concordato Preventivo della Società con sede in e contro con sede in

- Nota di trascrizione a favore e contro del 6 febbraio 2014 di atto giudiziario del 5 novembre 2013 repertorio nr. 706/2013 del Tribunale di Campobasso di Decreto di ammissione concordato preventivo sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 711 senza subalterni e particella 684 subalterni 1 e 2 e, sui terreni al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particelle nr. 816, 687, 250, 686, 586, 587, 818 e 259 a favore di Concordato Preventivo della Società con sede in e contro con sede in

- Nota di trascrizione a favore e contro del 3 luglio 2015

di atto giudiziario del 29 aprile 2015 repertorio nr. 2/2015 del Tribunale di Campobasso di Decreto di ammissione concordato preventivo sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 711 senza subalterni e particella 684 subalterni 1 e 2 e, sui terreni al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particelle nr. 816, 687, 250, 686, 586, 587, 818 e 259 a favore di Concordato Preventivo della Società con sede in e contro

- Nota di trascrizione a favore e contro del 5 luglio 2019

di atto giudiziario del 5 novembre 2013 repertorio nr. 706/2013 del Tribunale di Campobasso di sentenza dichiarativa di fallimento sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterno 3, 4 e 5 ed al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 711 senza subalterni e particella 684 subalterni 1 e 2 a favore di Massa dei Creditori della Società – Fallimento nr. 5/2019 del Tribunale di Campobasso e contro con sede in

Risposta al quesito nr. 10:

Alla data di redazione della presente perizia, sebbene il sottoscritto abbia effettuato apposita richiesta in data 13 febbraio 2020 all'Ufficio Tecnico del Comune di Sepino (CB) a mezzo p.e.c. inviata al protocollo generale del Comune, nessuna risposta è giunta dall'Ente in indirizzo in merito a procedimenti espropriativi per cause di pubblica utilità che interessano i beni oggetto della procedura.

Copia della richiesta inviata al Comune di Sepino (CB) in data 13 febbraio 2020 è allegata alla presente perizia con la lettera "I".

Risposta al quesito nr. 11:

Ricavandole dai disegni a firma dell' [redacted] allegati alle autorizzazioni amministrative Permesso di Costruire nr. 19/2009, relativamente al piano primo ed alla copertura, ed alla C.I.L. prot. nr. 3775 del 22 giugno 2011 in variante al Permesso Di Costruire nr. 16/2009, relativamente al piano terra, si allegano alla presente relazione le planimetrie opportunamente modificate che rappresentano graficamente lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo.

Nr. 20 fotografie dello stato dei luoghi, eseguite sia all'interno che all'esterno dell'impianto industriale realizzato in località "Tre Fontane" e dell'ex fabbricato rurale identificato al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino con la particella nr. 685 sono allegata alla presente perizia con la lettera "L".

Risposta al quesito nr. 12:

Al fine di accertare l'esistenza del certificato di prestazione energetica dell'edificio il sottoscritto ha richiesto alla Regione Molise – IV Dipartimento – "Governo del Territorio" – Servizio Programmazione Politiche Energetiche – il rilascio di copia del documento.

La Regione Molise ha risposto con nota prot. nr. 42285 del 12 marzo 2020 che agli atti dell'ufficio non risulta depositato l'attestato richiesto.

La relativa documentazione è allegata alla presente perizia con la lettera "M".

VALORE ECONOMICO DEL RAMO D'AZIENDA

Considerata la particolare, e forse unica nel suo genere, caratteristica economica del complesso termale, risulta difficile eseguire una stima basandosi sui canonici e classici criteri di comparazione con edifici simili oggetto di compravendita in un recente passato. La valutazione dell'immobile, ivi compresi i terreni circostanti di

proprietà, anche se non formalmente intestati, parte da alcuni presupposti che influenzano in modo particolare la stima e che si possono, sostanzialmente differenziare in componenti negative e componenti positive.

Le componenti negative riguardano lo stato generale dell'immobile. Da tempo abbandonato al proprio destino è stato nel corso degli anni attaccato sia "dalla natura", fermamente intenzionata a riprendersi quanto le era stato sottratto con la costruzione del complesso, sia "dalla mano dell'uomo" che ha vandalizzato mobili, immobile e suppellettili, distruggendo quanto non era possibile asportare e riducendo, praticamente, l'intero immobile ad un "guscio vuoto". Tutto ciò tende ad influenzare in maniera negativa il valore del complesso, in quanto comporta una notevole spesa necessaria per il ripristino del bene considerando anche le maggiori spese necessarie per lo smaltimento dei materiali di risulta.

Tra i maggiori danni riscontrati, così come evidenziati nell'allegata documentazione fotografica, ci sono l'asportazione di tutti i componenti degli impianti necessari al funzionamento della struttura, il cedimento e crollo del muro di sostegno sulla destra della struttura dovuto molto probabilmente ad infiltrazioni di acque da monte, la distruzione quasi totale degli infissi ed il completo ed irreversibile degrado di tutte le finiture interne.

Le componenti positive, invece, sono senz'altro quelle che riguardano la particolare vocazione edificatoria dell'immobile, con la sua destinazione d'uso a edificio termale per la mescita ed il consumo di acque oligominerali e per la erogazione di servizi di tipo sanitario, derivanti da una concessione mineraria della Regione Molise che ne autorizza lo sfruttamento. Inoltre, tra le componenti positive sono da tenere in debita considerazione sia il posizionamento geografico dell'opera che la sua localizzazione, posta all'interno di un parco naturale di notevole bellezza.

E' importante specificare, a parere dello scrivente, la possibilità di applicazione dell'art. 2 e segg. della L. R. nr. 30/2009 e successive modificazioni ed integrazioni, in caso di ristrutturazione del fabbricato.

Non si è ritenuto, pertanto, di procedere ad una classica stima ad unità di misura, ovverosia a metro quadrato, che comunque risultano essere pari a circa 665 al piano terra, circa 830 al piano primo e circa 1500 di lastrico solare al piano copertura, ma di assegnare un valore di stima al complesso, nella sua interezza, pari ad una cifra compresa tra € 280.000,00 ed € 320.000,00.

Campobasso, addì 19 marzo 2020

