

EP

**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 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 in data 18 luglio 2019. Accettava successivamente l'incarico prestando giuramento nella formula di rito in data 2 ottobre 2019.

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*

EP

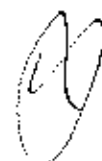
*risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registi immobiliari) per il periodo considerato.*

*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 effettui 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 rasteranno 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, in data 5 dicembre 2019 il Curatore integrava i quesiti rilasciati per la perizia con il seguente ulteriore:

- 13) Voglia il CTU accertato il rilascio, da parte degli Enti preposti, di ogni atto amministrativo di autorizzazione, e più in generale di ogni atto di assenso, propedeutico all'esercizio dell'attività e al funzionamento dell'azienda di cui allo stabilimento sito alla Contrada Piana d'Olmo  
del Comune di Sepino (CB), verificare la vigenza dei predetti atti, l'eventuale scadenza e l'avvenuto rinnovo, fornendo una stima degli eventuali oneri necessario per i rinnovi ove di imminente scadenza. Tra i medesimi si citano in modo non esaustivo e solo a titolo di esempio le seguenti certificazioni:

- certificato di prevenzione incendi;
- certificazione degli impianti;
- autorizzazione allo scarico dei fumi;



- *autorizzazione alla captazione delle acque;*
- *certificazione della ASL;*
- *eventuali licenze software scadute o in scadenza necessarie all'utilizzo dei dispositivi elettronici di proprietà della fallita*

## **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 risultano le seguenti iscrizioni:
  - a) Nota di iscrizione contro del 25 gennaio 2002 Registro Generale nr. 970 Registro Particolare nr. 79 atto notarile pubblico repertorio nr. 58951 per Notaio DE BENEDITTIS Marco di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per un capitale di € 1.032.913,80 ed un totale di € 2.065.827,60 della durata

di anni 10 sugli immobili identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterni 1, 2 e 3 a favore della Banca Popolare di Bari Soc. Coop. a r. l. con sede in Bari (BA) e contro con sede in Sepino (CB).

b) Nota di iscrizione contro del 26 luglio 2002 Registro Generale nr. 8002 Registro Particolare nr. 1021 atto notarile pubblico repertorio nr. 60264 per Notaio DE BENEDETTIS Marco di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per un capitale di € 1.032.000,00 ed un totale di € 1.548.000,00 della durata di anni 10 sugli immobili identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterni 1, 2 e 3 a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.a. con sede in Ancona (AN) e contro con sede in Sepino (CB).

c) Nota di iscrizione contro del 16 ottobre 2007 Registro Generale nr. 12616 Registro Particolare nr. 2412 di atto amministrativo repertorio nr. 100999/27 del 8 ottobre 2007 di Equitalia Serit S.p.a. con sede in Isernia (IS) di ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR nr. 602/73 modificato dal D. LGS. nr. 46/99 e D. LGS. nr. 193/01 per un capitale di € 40.018,57 ed un totale di € 80.033,14 sugli immobili identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408



subalterni 1 e 3 a favore di Equitalia Serit s.p.a. con sede  
in Isernia (IS) e contro con sede  
in Sepino (CB).

Le ispezioni ipotecarie sono allegare alla presente perizia con la lettera "A1".

- Sulla scorta delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso, per un periodo che risalga 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 risultano le seguenti trascrizioni a favore e contro:

a) Nota di trascrizione contro del 5 novembre 1999 Registro Generale nr. 11401 Registro Particolare nr. 8389 di atto amministrativo del 10 settembre 1999 repertorio nr. 650 della Regione Molise - Settore Acque Minerali e Termali di concessione mineraria di area oggetto di sfruttamento del giacimento idrominerale 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 Sepino (CB).

b) Nota di trascrizione a favore del 25 maggio 2000 Registro Generale nr. 6359 Registro Particolare nr. 5183 di atto pubblico del 19 maggio 2000 repertorio nr. 40468



per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di compravendita di terreni identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 198 di mq. 2.560, particella nr. 348 di mq. 1.200 e particella nr. 199 di mq. 1.220 a favore di Terme di Sepino S.p.a. con sede in Sepino (CB) e contro

gli immobili risultano pervenuti con i seguenti atti pubblici: relativamente alle particelle nr. 198 e 348 per atto Notaio PUZONE con sede in Castelmauro (CB) repertorio nr. 5925 del 26 novembre 1986 trascritto il 24 dicembre 1986 Registro Particolare nr. 9772 Registro Generale nr. 11608 e relativamente alla particella nr. 199 per atto Notaio CARISSIMI con sede in Campobasso repertorio nr. 58065 del 27 giugno 1977 acquistato in regime di comunione dei beni trascritto il 23 luglio 1977 Registro Particolare nr. 5518 Registro Generale nr. 6097. Nessuna altra trascrizione a favore e contro per il periodo dal 23 luglio 1977 e fino alla stipula dell'atto (19 maggio 2000) risulta a carico dei soggetti venditori, relativamente ai beni oggetto di perizia.





- c) Nota di trascrizione a favore del 25 maggio 2000  
Registro Generale nr. 6360 Registro Particolare nr. 5184  
di atto pubblico del 19 maggio 2000 repertorio nr. 40469  
per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di  
compravendita di terreno identificato in catasto al foglio  
di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr.  
201 di mq. 1.070 a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Sepino (CB) e contro PIACENTE Luigi nato a  
Sepino (CB) il 4 maggio 1922. A PIACENTE Luigi  
l'immobile risulta pervenuto per atto Notaio ALBANESE  
con sede in Campobasso del 13 settembre 1959  
trascritto il 25 settembre 1959 Registro Particolare nr.  
9763 Registro Generale nr. 8981. Nessuna altra  
trascrizione a favore e contro per il periodo dal 13  
settembre 1959 e fino alla stipula dell'atto (19 maggio  
2000) risulta a carico del soggetto venditore,  
relativamente ai beni oggetto di perizia.
- d) Nota di trascrizione a favore del 25 maggio 2000  
Registro Generale nr. 6361 Registro Particolare nr. 5185  
di atto pubblico del 19 maggio 2000 repertorio nr. 40471  
per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di  
compravendita di terreno identificato in catasto al foglio  
di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr.  
296 di mq. 1.000 a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Sepino (CB) e contro PENSIERO Carlo nato a



Sepino CB) il 5 aprile 1926. Al momento della stipula dell'atto immobiliare risultava intestato in catasto a sin dall'impianto meccanografico del 1977. Il Sig. ha dichiarato in atto che "erroneamente il terreno venduto risulta intestato in catasto ad altra persona perché in effetti esso è di sua piena ed esclusiva proprietà per averne il possesso pieno, continuato ed incontrastato da oltre venti anni; dichiara e garantisce, altresì, che lo stesso è libero ed esente da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo rispondere per ogni caso di evizione o molestia.", pertanto non esistono precedenti provenienze convalidate da atto pubblico trascritto relative al periodo considerato. Si è comunque effettuata una ispezione ipotecaria a nome dell'intestatario catastale per il periodo antecedente venti anni la trascrizione del fallimento dalla quale non risulta nessuna trascrizione a favore e contro il soggetto.

- e) Nota di trascrizione a favore del 25 maggio 2000 Registro Generale nr. 8362 Registro Particolare nr. 5186 di atto pubblico del 19 maggio 2000 repertorio nr. 40472 per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di compravendita di terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr.



195 di mq. 2.670 a favore di

l'immobile risulta pervenuto per  
successione testamentaria apertasi il 17 novembre 1966  
trascritta il 6 aprile 1967 Registro Generale nr. 4442  
Registro Particolare nr. 4071.

- f) Nota di trascrizione a favore del 25 maggio 2000  
Registro Generale nr. 6363 Registro Particolare nr. 5187  
di atto pubblico del 19 maggio 2000 repertorio nr. 40473  
per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di  
compravendita di terreno identificato in catasto al foglio  
di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr.  
408 di mq. 4.020 a favore di \_\_\_\_\_ con  
sede in Sepino (CB) e contro \_\_\_\_\_ nato  
a Sepino CB) \_\_\_\_\_ Al momento della stipula  
dell'atto l'immobile risultava intestato in catasto a

sin dall'impianto meccanografico del 1977.

\_\_\_\_\_ ha dichiarato in atto che  
"erroneamente il terreno venduto risulta intestato in  
catasto ad altra persona perché in effetti esso è di sua  
piena proprietà per averne il possesso pieno, continuato  
ed incontrastato da oltre venti anni; dichiara e garantisce,  
altresi, che lo stesso è libero ed esente da oneri, pesi,



vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo rispondere per ogni caso di evizione o molestia.", pertanto non esistono precedenti provenienze convalidate da atto pubblico trascritto relative al periodo considerato. Si è comunque effettuata una ispezione ipotecaria a nome dell'intestatario catastale per il periodo antecedente venti anni la trascrizione del fallimento dalla quale non risulta nessuna trascrizione a favore e contro il soggetto.

- g) Nota di trascrizione a favore del 25 maggio 2000 Registro Generale nr. 6365 Registro Particolare nr. 5189 di atto pubblico del 19 maggio 2000 repertorio nr. 40470 per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di compravendita di terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 203 di mq. 2.360 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Sepino (CB) e contro \_\_\_\_\_

Al momento della stipula dell'atto l'immobile risultava intestato in catasto a

\_\_\_\_\_ proprietaria per 125/1000,

\_\_\_\_\_ proprietario per

125/1000,

\_\_\_\_\_ proprietario per 125/1000,



proprietaria per 125/1000,

proprietaria per 125/1000,

proprietaria per 125/1000,

proprietaria per

125/1000,

proprietaria per 125/1000 per

successione apertasi in data 21 marzo 1970 trascritta in data 15 luglio 1971 Registro Generale nr. 8115 Registro Particolare nr. 7525. TAMMARO Elisa Vittoria ha dichiarato in atto che "erroneamente il terreno venduto risulta intestato in catasto anche ad altre persone perché in effetti esso è di sua piena ed esclusiva proprietà per averne il possesso pieno, continuato ed incontrastato da oltre venti anni; dichiara e garantisce, altresì, che lo stesso è libero ed esente da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo rispondere per ogni caso di evizione o molestia.", pertanto, relativamente alla quota di proprietà pari a 875/1000 non esistono precedenti provenienze convalidate da atto pubblico trascritto relative al periodo considerato. Si è comunque effettuata una ispezione ipotecaria a nome degli intestatari catastali per il periodo antecedente venti anni la trascrizione del fallimento dalla quale non risulta nessuna trascrizione a favore e contro i soggetti.



h) Nota di trascrizione contro del 20 giugno 2007 Registro Generale nr. 7586 Registro Particolare nr. 5412 di atto giudiziario repertorio nr. 248/2007 per Ufficiale Giudiziario con sede in Campobasso di atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterni 1, 2 e 3 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in Sepino (CB) per un importo di € 148.632,88 oltre alle spese legali al tasso di mora di cui all'art. 9 del decreto legislativo 23/2002 dalle scadenze delle fatture al saldo effettivo, oltre alle spese di procedura ed alle ulteriori spese occorrenti stimate in totale alla data del precetto (28.03.2007) in € 173.200,84.

i) Nota di trascrizione contro del 22 gennaio 2008 Registro Generale nr. 793 Registro Particolare nr. 565 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  
Roma (RM) e contro \_\_\_\_\_ con sede in  
Sepino (CB) 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.

- j) Nota di trascrizione contro del 18 febbraio 2013 Registro  
Generale nr. 1850 Registro Particolare nr. 1455 di atto  
amministrativo repertorio nr. 21989/2012 di Equitalia Sud  
S.p.a. con sede in Roma (RM) di atto esecutivo o  
cautelare di pignoramento esattoriale sui fabbricati  
identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del  
Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterni 4, 5  
e 3 a favore di EQUITALIA SUD S.p.a. con sede in  
Roma (RM) e contro \_\_\_\_\_ con sede in  
Sepino (CB) per un importo di carico totale di €  
2.020.847,93 ed un importo scaduto totale di €  
2.074.937,23 oltre ad interessi di mora maturandi e  
spese di esecuzione.

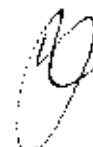


k) Nota di trascrizione a favore e contro del 26 luglio 2013  
Registro Generale nr. 7559 Registro Particolare nr. 5959  
di atto pubblico del 28 giugno 2013 repertorio nr.  
77830/23567 per Notaio LONGOBARDI Agostino con  
sede ad Isernia (IS) di trasformazione di società sugli  
immobili identificati 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 Sepino (CB) e contro  
con sede in Sepino (CB).

l) 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 sualterni 1 e 2, a favore di

e contro

m) Nota di trascrizione a favore e contro del 8 febbraio 2014  
Registro Generale nr. 1081 Registro Particolare nr. 901





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 \_\_\_\_\_ con sede in Sepino (CB) e contro \_\_\_\_\_ con sede in Sepino (CB).

- n) Nota di trascrizione a favore e contro del 3 luglio 2015 Registro Generale nr. 6550 Registro Particolare nr. 5211 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 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 Sepino (CB) e  
contro con sede in Sepino (CB).

- o) Nota di trascrizione a favore e contro del 5 luglio 2019  
Registro Generale nr. 6658 Registro Particolare nr. 5144  
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  
Sepino (CB).

Le ispezioni ipotecarie e le visure storico catastali eseguite e le ricevute delle  
richieste effettuate alla Conservatoria dei RR.II. di Campobasso sono allegate alla  
presente perizia con la lettera "A2".

La richiesta certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore che contro) è  
allegata alla presente perizia con la lettera "A3".

Risposta al quesito nr. 2

L'immobile è sito nel Comune di Sepino (CB) alla Contrada Piano d'Olmo. E'  
identificato in catasto al foglio di mappa nr. 20 con la particella nr. 408. Risulta essere  
intestato alla Ditta con sede in  
Sepino" ed è suddiviso nelle seguenti unità immobiliari:



- Sub. 1: Soppresso
- Sub. 2: Soppresso
- Sub. 3: Immobile di categoria D/1 (Opificio), piano terra, avente rendita catastale di € 599,09.
- Sub. 4: Soppresso.
- Sub. 5: Soppresso.
- Sub. 6: Corte comune ai subalterni 3, 7, 8 e 9.
- Sub. 7: 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, avente rendita catastale di € 32.943,52.
- Sub. 8: 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 primo, avente rendita catastale di € 5.958,00.
- Sub. 9: Unità collabente.

L'intera particella nr. 408 confina a sud con la Strada Provinciale nr. 50 di Sepino, ad ovest con le particelle nr. 519, 413 e 412 del foglio di mappa nr. 20, a nord con le particelle nr. 399 e 193 del foglio di mappa nr. 20, ad est con le particelle nr. 184, 328, 185, 198, 267 e 202 del foglio di mappa nr. 21 e con la particella nr. 206 del foglio di mappa nr. 20.

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. 20 del Comune di Sepino (CB) con la particella nr. 408 è composta da un corpo di fabbrica principale nel quale, al piano terra, sono ubicati



parte degli uffici, l'area destinata all'imbottigliamento dell'acqua minerale con i relativi servizi annessi e l'area destinata a deposito dei prodotti finiti e di carico. La superficie coperta dal piano terra risulta essere di circa mq. 4.130 lordi.

Al piano primo di parte della struttura, e più precisamente quella sul lato est del complesso, erano ubicati gli uffici aziendali per una superficie di circa mq. 830 lordi.

Oltre al corpo di fabbrica principale, sull'area della particella nr. 408 sono ubicati altri due manufatti di modesta entità entrambi posizionati in prossimità del perimetro dell'area all'incirca nel lato nord-est della proprietà: il primo eseguito in muratura, ospita gli impianti elettrici ed ha una superficie in pianta di circa mq. 25 lordi ed il secondo ad uso deposito realizzato con una struttura in ferro scorrevole su ruote e coperta e copertura in plastica ed ha una superficie in pianta di circa mq. 480 lordi. Analoga struttura, in ferro scorrevole su ruote e copertura in plastica, è posizionata in adiacenza al corpo di fabbrica principale, nella zona destinata a carico e scarico ed ha una superficie in pianta di circa mq. 240 lordi.

La superficie catastale dell'intera particella nr. 408 è di ha 1.61.00 pari a mq. 16.100,00.

Inoltre, è stata realizzata una condotta di adduzione dell'acqua dalla captazione allo stabilimento di imbottigliamento che attraversa, in parte interrata ed in parte fuori terra, i fogli di mappa del Comune di Sepino nr. 43, 36, 34, 33 e 20.

I fabbricati realizzati sulla particella nr. 408 sono stati eseguiti in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1) Concessione di Edificare nr. 58/99 rilasciata dal Comune di Sepino (CB) in data 11 novembre 1999 per la realizzazione dell'impianto di imbottigliamento delle acque oligominerali "Tre Fontane";



2) Concessione di Edificare di variante in corso d'opera nr. 25/01 rilasciata dal Comune di Sepino (CB) in data 3 ottobre 2001;

3) II^ Concessione di Edificare di variante in corso d'opera nr. 30/01 rilasciata dal Comune di Sepino (CB) in data 31 ottobre 2001.

I lavori relativi alle Concessioni di Edificare sopra citati venivano ultimati in data 22 ottobre 2001, per la parte strutturale, e completamente eseguiti alla data del 28 novembre 2001 come da certificazione rilasciata dal Direttore dei Lavori (Arch. Pasquale PARENTE) ai sensi del D.P.R. nr. 425/1994 ad agli atti del Comune di Sepino (CB).

4) Le opere di realizzazione della condotta di adduzione dalla captazione allo stabilimento di imbottigliamento delle acque oligominerali "Tre Fontane" venivano autorizzati con Concessione di Edificare nr. 15/01 del 11 aprile 2001. Gli stessi venivano dichiarati ultimati dal Direttore dei lavori, Ing. Nicola Rago, in data 19 febbraio 2003.

5) Successivamente, ed a seguito delle copiose precipitazioni a carattere nevoso del periodo 3 - 12 febbraio 2012 che hanno compromesso la sicurezza della struttura di copertura del piano primo destinato ad uffici aziendali e per i quali veniva emessa ordinanza di divieto di utilizzo dei locali adibiti ad uffici aziendali, veniva rilasciata dal Comune di Sepino (CB) una Denuncia di Inizio Attività per "Riparazione funzionale della copertura del fabbricato – palazzina uffici – interessato dai fenomeni calamitosi del 3 - 13 febbraio 2012" ai sensi dell'art. 22 comma 1 del D.P.R. nr. 380/2001. La D.I.A. veniva assunta al protocollo con nr. 3117 in data 29 maggio 2012 e registrata al nr. 22 il 25 giugno 2012.

Preso atto della documentazione fornita dal Comune di Sepino (CB) relativa alle Concessioni di Edificare nr. 58/99, 20/01, 15/01 e D.I.A. prot. nr. 3117 del 29 maggio



2012 e dopo aver eseguito il sopralluogo presso lo stabilimento alla C.da Piana d'Olmo in data 14 novembre 2019, il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare le seguenti opere realizzate in assenza di Concessione di Edificare e/o in difformità alle Concessione di Edificare rilasciate:

- A) modifica di tramezzature interne eseguite al piano terra nella zona destinata ad atrio ed uffici e in alcuni locali che si sviluppano perimetralmente al locale "magazzino materie prime". Vedi planimetrie allegare in risposta al successivo punto 11);
- B) realizzazione in difformità di una scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo sul lato nord del fabbricato. Vedi planimetrie allegare in risposta al successivo punto 11);
- C) modifica del prospetto ovest al piano primo destinato ad uffici aziendali per apertura di nr. 7 finestre. Vedi planimetrie allegare in risposta al successivo punto 11);
- D) ampliamento della struttura ove è ubicata l'opera di captazione della condotta di adduzione realizzata al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) in località "Tre Fontane". Vedi planimetrie allegare in risposta al successivo nr. 11);
- E) realizzazione in assenza di Concessione di Edificare di una tendostruttura in ferro a servizio dell'attività attualmente destinata a carico e scarico realizzata in adiacenza al corpo di fabbrica principale. La superficie complessiva della struttura è pari a circa mq. 240,00. Vedi planimetrie allegare in risposta al successivo punto 11);
- F) realizzazione in assenza di Concessione di Edificare di una tendostruttura in ferro a servizio dell'attività, oggi collabente, già destinata a deposito,



realizzata separatamente dal corpo di fabbrica principale. La superficie complessiva della struttura è pari a circa mq. 480,00. Vedi elaborato planimetrico – subalterno 9 – allegato in risposta al quesito nr. 2).

- G) spostamento dell'area di sedime dell'immobile destinato a centrale elettrica, originariamente previsto a confine ed oggi posizionato ad una distanza di circa mq. 6,00 dal confine di proprietà, all'interno della p.lla nr. 408.
- H) durante le operazioni di sopralluogo è stata effettuata una ispezione lungo la condotta di adduzione proveniente dalla località "Tre Fontane", ove questo è stato possibile, in quanto il tracciato dell'opera si sviluppa per la maggior parte con percorso interrato. E' stata riscontrata in località Macchie, e più precisamente tra la strada Comunale che conduce alla località Mulino Vignone e la particella nr. 69 del foglio di mappa nr. 34 la realizzazione di un casotto in lamiera, di modeste dimensioni, dotato di recinzione, il quale ospita al suo interno, a detta del progettista Arch. Pasquale PARENTE, presente al sopralluogo, un riduttore di pressione che in origine doveva essere posizionato in un pozzetto interrato. Non è stato possibile accedere direttamente al manufatto, né tantomeno definirne l'esatta ubicazione a causa della folta vegetazione che lo rende inaccessibile. La realizzazione dello stesso è pertanto da considerarsi in difformità al progetto approvato.

Tutti i lavori di realizzazione dell'immobile sito nel Comune di Sepino (CB) alla Contrada Piana d'Olmo e l'opera della condotta di adduzione dalla captazione sita in Località "Tre Fontane" allo stabilimento di imbottigliamento sono state realizzate tra l'anno 1999 e l'anno 2001 con esclusione del rifacimento della struttura di copertura in ferro del primo piano della porzione destinata ad uffici che è stata realizzata nell'anno 2012.



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:

- parte delle tramezzature interne e delle due tendostrutture tra la data di rilascio dell'ultima variante di progetto e la data del 14 settembre 2011, data certa dell'ultima variazione catastale;
- parte delle tramezzature, la scala esterna e le finestre al piano primo, dopo la data del 14 settembre 2011 in quanto non rappresentate graficamente alla data certa dell'ultima variazione catastale;
- la centrale elettrica di distribuzione alla data del 6 dicembre 2001, data certa di presentazione catastale della dichiarazione di nuova costruzione;
- l'ampliamento dell'opera di captazione sifa in località Tre Fontane e del casotto in lamiera in località Macchie molto probabilmente nell'anno 2001 in quanto opere di fondamentale importanza per la funzionalità dello stabilimento.

Non esistono istanze di condono edilizio presentate presso il Comune di Sepino (CB) per la realizzazione delle opere abusive e/o in difformità ai progetti approvati.

Considerato che le violazioni commesse in sede di realizzazione dell'immobile comportano per la loro natura diverse tipologie di abusi quali modifica di opere interne, trasformazione prospettica, diverso posizionamento della scala esterna, ampliamento della struttura contenente l'opera di adduzione della condotta, utilizzazione di tendostrutture in maniera definitiva e non occasionale e modifica dell'area di sedime dei fabbricati, sebbene parte delle violazioni commesse possono essere sanate, a vario titolo, anche ai sensi del D.P.R. nr. 380/2001 dovendo però ricorrere alla





presentazione di diverse istanze ognuna per ogni specifica violazione in quanto collegate a diversi articoli della citata normativa edilizia, si ritiene più opportuno e soprattutto economico, inserire tutte le violazioni commesse in una unica istanza di condono edilizio in applicazione dell'art. 40 della Legge nr. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni che deve comunque essere necessariamente presentata ai termini di tale legge (lettere D, E, F e G). Si specifica che la domanda di condono edilizio può essere presentata dall'aggiudicatario entro 120 giorni a far data dal decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale.

Il costo complessivo per il condono edilizio delle difformità urbanistiche relative ai sopra citati punti A), B), C), D), F) e G) 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 relative all'opera di captazione al foglio di mappa nr. 43 e relative spese tecniche, tranne se altro, approssimativamente di circa € 150.000,00 (diconsi euro centocinquantamila/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.

Diverso discorso, invece, riguarda la difformità di cui al precedente punto H), in quanto così come sopra specificato, non essendo stato possibile accertare l'esatta ubicazione in mappa dovrà essere effettuato un rilievo strumentale per individuare l'esatta posizione del manufatto e successivamente sarà possibile procedere secondo le seguenti ipotesi:

- 1) se il manufatto ricade su area di proprietà privata: l'aggiudicatario potrà inoltrare presso il Comune di Sepino (CB) domanda di condono edilizio in applicazione dell'art. 40 della Legge 47/85 e successive modificazioni ed



integrazioni, previo rilascio di nulla-osta da parte del/i proprietario/i del fondo.  
Ove questo non venga concesso si dovrà procedere ad una delocalizzazione del manufatto;

- 2) se il manufatto ricade su area di proprietà di ente pubblico (Comune di Sepino); lo stesso dovrà essere rimosso ed il riduttore di pressione in esso collocato dovrà essere posizionato in un apposito pozzetto interrato, previa acquisizione di deliberazione della Giunta Comunale all'esecuzione dell'opera, oltre al relativo permesso di Costruire.

Allo stato attuale non risulta possibile quantificare le spese necessarie per la definizione della pratica in assenza di concreti elementi relativi alla procedibilità.

Copia delle Concessioni di Edificare, dei relativi pareri degli Enti interessati e della D.I.A. rilasciati dal Comune di Sepino (CB) e della Ordinanza Sindacale nr. 09/2012 sono allegati, nell'ordine, alla presente perizia sotto la lettera "C".

Copia dei disegni allegati alle succitate Concessioni di Edificare, 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 Concessioni di Edificare rilasciate del Comune di Sepino (CB) e dei relativi allegati tecnici depositati, ed esperito il sopralluogo in data 14 novembre 2019 (Vedi verbale nr. 01) si sono potute accertare le seguenti irregolarità edilizie:

relativamente alle Concessioni di Edificare nr. 58/99, 25/01, 30/01:



- modifica di tramezzature interne eseguite al piano terra nella zona destinata ad atrio ed uffici e in alcuni locali che si sviluppano perimetralmente al locale "magazzino materie prime";
- realizzazione in difformità di una scala esterna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo sul lato nord del fabbricato;
- modifica del prospetto ovest al piano primo destinato ad uffici aziendali per apertura di nr. 7 finestre;
- realizzazione in assenza di Concessione di Edificare di una tendostruttura in ferro ad uso tettoia per carico e scarico della superficie complessiva di circa mq. 240,00.
- realizzazione in assenza di Concessione di Edificare di una tendostruttura in ferro ad uso tettoia per deposito della superficie complessiva di circa mq. 480,00;
- spostamento dell'area di sedime del manufatto destinato a cabina elettrica..

Relativamente alla Concessione di Edificare nr. 15/01:

- ampliamento della struttura ove è ubicata l'opera di captazione della condotta di adduzione realizzata al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) in località "Tre Fontane";
- realizzazione di un casotto in lamiera in località Macchie, di modeste dimensioni, dotato di recinzione che ospita al suo interno un riduttore di pressione in prossimità tra la Strada Comunale che conduce in località Mulino Vignone e la particella nr. 69 del foglio di mappa nr. 34.

Relativamente ai lavori autorizzati dal Comune di Sepino (CB) con le Concessioni di Edificare nr. 58/99, 25/01 e 30/01 veniva rilasciata dal Comune di Sepino (CB) la Licenza di Agibilità con protocollo nr. 7450 in data 30 novembre 2001 per il solo piano terra dell'immobile realizzato.



Non è stata rilasciata alcuna Licenza di Agibilità per la porzione di fabbricato destinato ad uffici posto al piano primo e per i lavori della condotta di adduzione autorizzati con Concessione di Edificare nr. 15/01.

Si specifica, inoltre, che per i lavori di completamento e ripristino della porzione dell'immobile sita al piano primo dovrà essere richiesta una nuova autorizzazione amministrativa allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sepino (CB) essendo la D.I.A. protocollo con nr. 3117 in data 29 maggio 2012 ad oggi scaduta di validità.

Si allegano alla presente perizia il verbale di sopralluogo nr. 01 e copia della Licenza di Agibilità con la lettera "D".

Risposta al quesito nr. 5:

Il certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella nr.408 del foglio di mappa nr. 20 veniva richiesto al Comune di Sepino (CB) in data 3 dicembre 2019 e lo stesso veniva stato rilasciato dal Comune in pari data. Si allega alla presente perizia con la lettera "E".

Risposta al quesito nr. 6:

Verificato in sede di sopralluogo che non vi era esatta rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate presso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Campobasso – Ufficio Provinciale – Territorio – in quando:

- A) la porzione di fabbricato realizzata sulla corte, già facente parte dell'ex sub. 4 e 5 graffati, destinata a deposito non è più agibile;
- B) venivano riscontrate difformità nelle tramezzature che hanno determinato una diversa distribuzione degli spazi interni nella unità immobiliare ex sub. 4 e 5 graffati;
- C) la porzione di Immobile sita al piano primo, già facente parte della unità immobiliare sub. 4 e 5 graffati, era priva di tramezzura interna;



si è provveduto ad eseguire la variazione necessaria per l'aggiornamento in catasto.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono, ad oggi, catastalmente così identificati:

- Sub. 3: Immobile di categoria D/1 (Opificio), piano terra, avente rendita catastale di € 599,09.
- Sub. 6: Corte comune ai subalterni 3, 7, 8 e 9.
- Sub. 7: 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, avente rendita catastale di € 32.943,52.
- Sub. 8: 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 primo, avente rendita catastale di € 5.958,00.
- Sub. 9: Unità collabente.

Copia della pratica DOCFA, della ricevuta di approvazione e delle planimetrie aggiornate sono allegare 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. 20 del Comune di Sepino (CB) con la particella nr. 408 in virtù dei seguenti titoli:

- atti di acquisto dei terreni regolarmente trascritti così come meglio già specificato nella seconda parte della risposta al quesito nr. 1 con le lettere b), c), d), e), f) e g) e per avere successivamente realizzato la costruzione e le relative opere accessorie in virtù dei titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Sepino (CB):



- a) Concessione di Edificare nr. 58/99 del 15 novembre 1999;
- b) Concessione di Edificare nr. 15/2001 del 11 aprile 2001;
- c) Concessione di Edificare nr. 25/2001 del 3 ottobre 2001;
- d) Concessione di Edificare nr. 30/2001 del 31 ottobre 2001;
- e) Denuncia di Inizio Attività protocollo nr. 3117 del 29 maggio 2012 registrata al nr. 22 il 25 giugno 2012.

Non esistono altri comproprietari indivisi.

Risposta al quesito nr. 8:

Con i seguenti atti di acquisto, tutti stipulati dal Notaio Conte Michele di Isernia in data 19 maggio 2000 la Società acquistava i terreni ove oggi sorge l'immobile oggetto di perizia:

- repertorio 40468 dai  
per la quota di 1/2 e  
per la quota di 1/2 terreni al foglio di mappa nr. 20  
particelle nr. 198, 348 e 199 della superficie complessiva di mq. 4.980;
- repertorio 40469 dal  
1922 terreno al foglio di mappa nr. 20 particella nr. 201 della superficie di mq.  
1.070;
- repertorio 40470 dalla  
terreno al foglio di mappa nr. 20 particella nr. 203 della superficie  
di mq. 2.360;



- repertorio 40471 dal :  
terreno al foglio di mappa nr. 20 particella nr. 269 della superficie di mq.  
1.000;
- repertorio 40472 dalla  
terreno al foglio di mappa nr. 20 particella nr. 195 della  
superficie di mq. 2.670;
- repertorio 40473 dal Sig.  
terreno al foglio di mappa nr. 20 particella nr. 408 della  
superficie di mq. 4.020.

Successivamente la ditta proprietaria con Concessione di Edificare nr. 58/99 del 15 novembre 1999, Concessione di Edificare nr. 15/2001 del 11 aprile 2001, Concessione di Edificare nr. 25/2001 del 3 ottobre 2001, Concessione di Edificare nr. 30/2001 del 31 ottobre 2001 e Denuncia di Inizio Attività protocollo nr. 3117 del 29 maggio 2012 registrata al nr. 22 il 25 giugno 2012 provvedeva a realizzare l'intero complesso industriale che è pertanto pervenuto all'attuale Ditta "Terme di Sepino S.r.l." per costruzione.

Non esistono oneri, pesi, servitù passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione a carico degli immobili oggetto della presente procedura.

A margine della nota di trascrizione a favore del 25 maggio 2000 Registro Generale nr. 6363 Registro Particolare nr. 5187 di atto pubblico del 19 maggio 2000 repertorio nr. 40473 per Notaio CONTI Michele con sede ad Isernia (IS) di compravendita di terreno identificato in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 di mq. 4.020 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Sepino (CB) e contro \_\_\_\_\_, si registra la seguente dicitura:



"Di comune accordo si conviene che ciascuna delle parti consente all'altra di costruire a distanza di metri cinque dal confine, previo, si intende, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge."

Relativamente ai lavori di realizzazione della condotta di adduzione dalla località "Tre Fontane" allo stabilimento di imbottigliamento in Contrada Piana d'Olmo realizzato con Concessione di Edificare nr. 15/01, si specifica che la stessa è stata realizzata in parte su terreni di proprietà di Enti Pubblici ed in parte su terreni di proprietà privata. Dalla documentazione allegata all'istanza di ottenimento della Concessione di Edificare nr. 15/01 risulta che il \_\_\_\_\_ in qualità di Amm/re Delegato della \_\_\_\_\_ ha reso la seguente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 4 della legge 8 gennaio 1968 nr. 15: "di avere la piena ed incondizionata disponibilità delle aree interessate dalla realizzazione della condotta idrica di adduzione allo stabilimento termale ubicato alla C.da Piana d'Olmo" in data 30 marzo 2001 con autenticazione di sottoscrizione.

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.

Risposte al quesito nr. 9:

Ai momento dell'acquisto del terreno identificato al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) ex p.lla 408 della superficie di mq. 4.020 tra la parte venditrice Sig. \_\_\_\_\_ e la parte acquirente \_\_\_\_\_ si stabiliva che "Di comune accordo si conviene che ciascuna delle parti consente all'altra di costruire a distanza di metri cinque dal confine, previo, si intende, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge." Ad oggi tale vincolo riguarda parte del confine ovest e più precisamente quello tra la particella nr. 408 e la particella nr. 519.





La particella identificata al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) con il nr. 408 è sottoposta a vincolo ai sensi del Decreto Leg.vo nr. 490 del 29 ottobre 1999 (Beni Ambientali) e successive modificazioni ed integrazioni.

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

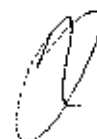
"Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque dei lavori coevi e successivi vengano alla luce documenti e beni culturali soggetti alla tutela della legge nr. 1089 del 1 giugno 1939 e successive modifiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni della legge suddetta informandone tempestivamente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

1) atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterni 1, 2 e 3 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Polpenazze del Garda (BS) per un importo di € 148.632,88 oltre alle spese legali al tasso di mora di cui all'art. 9 del decreto legislativo 23/2002 dalle scadenze delle fatture al saldo effettivo, oltre alle spese di procedura ed alle ulteriori spese occorrenti stimate in totale alla data del precetto (28.03.2007) in € 173.200,84;



2) atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili sui terreni identificati in catasto al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB) 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 Roma (RM) 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;


3) atto esecutivo o cautelare di pignoramento esattoriale sui fabbricati identificati in catasto al foglio di mappa nr. 20 del Comune di Sepino (CB) particella nr. 408 subalterni 4, 5 e 3 a favore di EQUITALIA SUD S.p.a. con sede in Roma (RM) per un importo di carico totale di € 2.020.847,93 ed un importo scaduto totale di € 2.074.937,23 oltre ad interessi di mora maturandi e spese di esecuzione.

Risposta al quesito nr. 10:

Alla data di redazione della presente perizia non risultano procedimenti espropriativi per cause di pubblica utilità che interessano i beni oggetto della procedura.

Risposta al quesito nr. 11:

Si allegano alla presente relazione le planimetrie dell'immobile del progetto originario così come desunte dai disegni allegati all'ultima Concessione di Edificare in variante rilasciata dal Comune di Sepino (CB) con il nr. 30/01 del 31 ottobre 2001 con esclusione della rappresentazione grafica delle tramezzature interne del piano primo



in quanto al momento del sopralluogo non esistenti e quelle dello stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo con evidenziate in rosso le difformità edilizie riscontrate. Nella planimetria dello stato attuale dell'opera di presa realizzata al foglio di mappa nr. 43 del Comune di Sepino (CB), viene sovrapposta la sagoma in colore verde delle opere approvate dal Comune di Sepino (CB) con Concessione di Edificare nr. 15/01 del 11 aprile 2001 al fine di consentire una più precisa identificazione delle opere realizzate in difformità.

Idonea ed esaustiva documentazione dello stato dei luoghi, eseguita sia all'interno che all'esterno dell'impianto industriale oltre che delle opere di presa realizzate in località "Tre Fontane".

Nr. 6 planimetrie complessive e nr. 28 fotografie sono allegata alla presente perizia con la lettera "G".

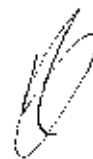
Risposta al quesito nr. 12:

Gli attestati di prestazione energetica risultano rilasciati dall'ing. Carmine PIRONE in data 6 marzo 2014. Sono stati redatti nr. 2 APE di cui il primo con codice certificato "ind 20-408" relativo alla porzione di piano terra avente destinazione d'uso "attività industriale" ed il secondo con codice certificato "Uff 20-408" relativo alla porzione di piano terra avente destinazione d'uso "uffici". Gli stessi risultano trasmessi, rispettivamente, alla Regione Molise in data 21 marzo 2014 con protocollo di arrivo nr. 00016138 ed in data 24 marzo 2014 con protocollo di arrivo nr. 00018896.

La loro validità è di anni 10 e pertanto ad oggi gli stessi risultano ancora in corso di validità.

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

Risposta al quesito nr. 13:



A seguito di specifica richiesta effettuata in data 5 dicembre 2019 tramite posta elettronica certificata alla \_\_\_\_\_, attuale gestore dello stabilimento, la stessa forniva la seguente documentazione:

1) Copia della notifica della Determinazione Dirigenziale nr. 2 del 10 settembre 2009 della Regione Molise – Direzione Generale II – Attività Produttive, Energia, Turismo, Sport, Caccia e Pesca, Politiche Agricole-Forestali e Politiche della Montagna, Pesca Produttiva – Servizio: Demanio Marittimo, Acque Minerali e Termali, Artigianato Artistico – Ufficio Acque Minerali e Termali – avente per oggetto: "Concessione mineraria per lo sfruttamento delle sorgenti di acqua minerale site in località "Tre Fontane" in agro del Comune di Sepino, -

accordata con delibera di Giunta Regionale nr. 650 dell'11 maggio 1999 e con Determinazione Dirigenziale nr. 24 del 10 settembre 1999. Rinnovo" Protocollo Generale II della Regione Molise nr. 9684/09 del 23 settembre 2009;

2) Copia della registrazione della unità di impresa alimentare ai sensi dell'art. 6 del regolamento (CE) nr. 852/2004 rilasciata dalla ASREM – Azienda Sanitaria Regionale Molise – Dipartimento Unico Regionale della Prevenzione – O.U.C. Igiene degli Alimenti e della Nutrizione – trasmessa alla ditta richiedente con protocollo nr. 40523 del 27 marzo 2014;

3) Copia del verbale di ispezione rilasciato ai sensi del D.P.R. 22 ottobre 2001 nr. 462 dalla Ditta ECO CERTIFICAZIONI organismo abilitato M.S.E. con Decreto di Abilitazione del 21 giugno 2019 - AOO\_PIT.REGISTRO UFFICIALE.U.0162064 - in data 29 novembre 2019;

4) Copia della Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Sepino (CB) ai sensi del D.P.R. nr. 59



del 13 marzo 2013 con il nr. 01/2015 del 8 aprile 2015 comprensiva dei relativi allegati:

5) copia dell'attestato per la classificazione tra le attività ad inquinamento atmosferico poco significativo ai sensi dell'Allegato 1 del D.P.R. 25 luglio 1991 e della relativa lettera di trasmissione rilasciato dalla Regione Molise – Direzione Generale IV delle Politiche del Territorio, dei Trasporti, della Casa – Valorizzazione del Territorio, Risorse Naturali e Tutela Ambientale – Settore Ecologia ed Igiene Ambientale – con Protocollo nr. 818 del 19 febbraio 2003;

6) copia del documento relativo alla dichiarazione di prevenzione incendi rilasciato dallo Studio Tecnico ARCHETIPO – Architetti ed Ingegneri Associati – nella persona dell'ing. Nicola RAGO datato 24 novembre 2001 già depositato presso il Comune di Sepino (CB);

7) copia del catalogo dei macchinari utilizzati nella linea di imbottigliamento dell'acqua oligominerale naturale "SEPINIA".

Tutta la certificazione risulta in corso di validità con esclusione di quella identificata al punto 1) che risulta scaduta.

Non è stata fornita da parte della Ditta ..... alcuna documentazione in merito alla richiesta di rinnovo dell'autorizzazione scaduta.

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



Campobasso, addì 4 gennaio 2020

