

# PROVINCIA DI BENEVENTO

## VERBALE DI DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO PROVINCIALE

Seduta del 6 NOVEMBRE 2009

**Oggetto: ACQUISTO COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PIAZZA SANTA SOFIA DI BENEVENTO L'AMPLIAMENTO DEGLI SPAZI ESPOSITIVI DEL MUSEO DEL SANNIO. PROVVEDIMENTI .**

L'anno duemilanove addì SEI del mese di NOVEMBRE alle ore 12,00 presso la Rocca dei Rettori - Sala Consiliare - su convocazione del Presidente della Provincia, Prot. gen. n. 10863 del 30/10/2009 - ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli EE.LL.- D. Lgs.vo N. 267 del 18 agosto 2000 e del vigente Statuto - si è riunito il Consiglio Provinciale composto dal:

*Presidente della Provincia Prof. Ing. Aniello CIMITILE*

e dai seguenti Consiglieri:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| 1) <b>MATURO Giuseppe Maria</b> | <i>Presidente del Consiglio Provinciale</i> |
| 2) <b>BETTINI</b>               | Aurelio                                     |
| 3) <b>CAPASSO</b>               | Gennaro                                     |
| 4) <b>CAPOBIANCO</b>            | Angelo                                      |
| 5) <b>CAPOCEFALO</b>            | Spartico                                    |
| 6) <b>CATAUDO</b>               | Alfredo                                     |
| 7) <b>COCCA</b>                 | Francesco                                   |
| 8) <b>DAMIANO</b>               | Francesco                                   |
| 9) <b>DEL VECCHIO</b>           | Remo  |
| 10) <b>DI SOMMA</b>             | Catello                                     |
| 11) <b>IADANZA</b>              | Pietro                                      |
| 12) <b>IZZO</b>                 | Cosimo                                      |
| 13) <b>LAMPARELLI</b>           | Giuseppe                                    |
| 14) <b>LOMBARDI</b>             | Nino  |
| 15) <b>LOMBARDI</b>             | Renato                                      |
| 16) <b>MADDALENA</b>            | Michele                                     |
| 17) <b>MAROTTA</b>              | Mario                                       |
| 18) <b>MAZZONI</b>              | Erminia                                     |
| 19) <b>MOLINARO</b>             | Dante                                       |
| 20) <b>PETRIELLA</b>            | Carlo                                       |
| 21) <b>RICCI</b>                | Claudio                                     |
| 22) <b>RICCIARDI</b>            | Luca  |
| 23) <b>RUBANO</b>               | Lucio                                       |
| 24) <b>VISCONTI</b>             | Paolo                                       |

**Presiede il Presidente del Consiglio Provinciale Dott. Giuseppe Maria Maturo**

Partecipa il Vice Segretario Generale **Dr.ssa Patrizia TARANTO**

Eseguito dal Segretario Generale l'appello nominale sono presenti n. 15 Consiglieri ed il Presidente della Giunta prof. Ing. Aniello CIMITILE

Risultano assenti i Consiglieri 3-5-9-10-12-18-19-22-23

Sono presenti gli Assessori -BARBIERI, BELLO, BOZZI, FALATO, PALMIERI, VALENTINO

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta.

Il Presidente Giuseppe Maria Maturo dà la parola all'assessore al ramo avv. Barbieri il quale, data per letta la proposta allegata alla presente sotto il n.1), munita dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 del D.lgs.vo n. 267/2000, la illustra nei dettagli.

Interviene il Presidente Cimitile per ulteriori precisazioni, auspicando che tale procedura di acquisto porti alla valorizzazione dell'immobile e lo restituisca alla antica destinazione.

Interviene, altresì, il Consigliere Renato Lombardi che evidenzia l'assenza in aula del gruppo P.D.L. e, di conseguenza, la mancata partecipazione dello stesso all'approvazione di atti molto importanti per la crescita e lo sviluppo del territorio sannita.

Nessun altro chiedendo di intervenire, il Presidente pone ai voti, per alzata di mano, la suddetta proposta.

Eseguita la votazione, la proposta risulta approvata con n. 16 voti favorevoli .

Il Presidente propone che alla delibera, testè approvata, venga data la immediata eseguibilità che, messa ai voti, riporta la medesima votazione.

### **IL CONSIGLIO PROVINCIALE**

Vista la proposta, depositata agli atti del Consiglio ed allegata alla presente sotto il n. 1), munita dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs.vo n. 267/2000.

Visto l'esito delle eseguite votazioni;

### **DELIBERA**

1. Approvare la proposta di acquisizione al patrimonio dell'Ente, per l'ampliamento degli spazi espositivi del Museo del Sannio, del complesso immobiliare sito in Piazza Santa Sofia di Benevento, noto come Palazzo Casiello, di proprietà della Società ESALEASING S.p.A. di Ancona ed in godimento della società MOLISANNIO S.p.A. in virtù di contratto di leasing, per l'importo di € 2.100.000,00, oltre oneri di acquisto come per legge.
2. Dare atto che il contratto di acquisto verrà stipulato con il Liquidatore Giudiziario della MOLISANNIO S.p.A. in virtù del procedimento del Tribunale di Benevento n. 4713/03RGNR – 1645/04 R GIP del 19.06.2006.
3. Dare atto che la compravendita riguarda esclusivamente l'acquisto del complesso immobiliare e dell'annesso GIARDINO DEL MAGO.
4. Stabilire che il contratto di leasing stipulato dalla MOLISANNIO S.p.A con la proprietà ESALEASING S.p.A dovrà essere integralmente riscattato prima della compravendita stessa;
5. Assicurare il rispetto delle procedure relative al diritto di prelazione, di cui al D. Lgs. 22.1.2004 N. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
6. Dare atto che la copertura della spesa è assicurata con le risorse di cui al cap. 12211 del Bilancio 2009;
7. Onerare il Dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio degli adempimenti consequenziali;
8. Rendere, con separata votazione, la presente immediatamente eseguibile.

Il tutto come da resoconto stenografico, allegato alla presente sotto il n. 2).

---

Il Presidente toglie la seduta. Sono le ore 15,15.



# PROVINCIA DI BENEVENTO

Settore Relazioni Istituzionali - Presidenza - AA.GG.

Servizio Affari Generali

Prot. n. 1560

Benevento, li 11 NOV. 2009

U.O.: GIUNTA/CONSIGLIO

*Illegible handwritten signature*

AL DIRIGENTE DEL SETTORE  
EDILIZIA E PATRIMONIO

AL DIRIGENTE DEL SETTORE  
GESTIONE ECONOMICA

SEDE

**OGGETTO:** Delibera C.P. n. 98 del 6.11.2009 ad oggetto: "ACQUISTO COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PIAZZA SANTA SOFIA DI BENEVENTO PER L'AMPLIAMENTO DEGLI SPAZI ESPOSITIVI DEL MUSEO DEL SANNIO - PROVVEDIMENTI"..

Per quanto di competenza, si trasmette, in copia conforme all'originale, la deliberazione indicata in oggetto, immediatamente esecutiva.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

(Dr. ssa Irma DI DONATO)

Verbale letto e sottoscritto

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
- Dr.ssa Patrizia TARANTO -

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
- Dr. Giuseppe MARIA MATURO -

N. 789

Registro Pubblicazione

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi a norma dell'art. 124 del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267.

**BENEVENTO**

10 NOV. 2009

IL MESSO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE  
((Dott. Claudio UCCELLETTI))

10 NOV. 2009

La sujestata deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data \_\_\_\_\_ e avverso la stessa non sono stati sollevati rilievi nei termini di legge.

SI ATTESTA, pertanto, che la presente deliberazione è divenuta esecutiva a norma dell'art. 124 del T.U. - D. n. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267.

2 DIC. 2009

li \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE  
((Dott. Claudio UCCELLETTI))

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U. - D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 il giorno 21 NOV. 2009

- Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- Decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267).
- E' stata revocata con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Benevento li, 2 DIC. 2009

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE  
((Dott. Claudio UCCELLETTI))

Copia per

- PRESIDENTE CONSIGLIO \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_
- SETTORE Educazione e Patrimonio \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_
- SETTORE Qualità e Ecce \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_
- SETTORE \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_
- Revisori dei Conti \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_

Esce. 1913  
11.12.09

11



# PROVINCIA DI BENEVENTO

## PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSILIARE

**OGGETTO:** Acquisto complesso immobiliare sito in Piazza Santa Sofia di Benevento per l'ampliamento degli spazi espositivi del Museo del Sannio - PROVVEDIMENTI

L'ESTENSORE

L'ASSESSORE

IL CAPO UFFICIO

ISCRITTA AL N. 11  
DELL'ORDINE DEL GIORNO

APPROVATA CON DELIBERA N. 98 del 1-6 NOV. 2009

Su Relazione \_\_\_\_\_

IMMEDIATA ESECUTIVITA'

Favorevoli N. \_\_\_\_\_  
Contrari N. \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA	REGISTRAZIONE CONTABILE
<b>IMPEGNO IN CORSO DI FORMAZIONE</b>	<b>REGISTRAZIONE IMPEGNO DI SPESA</b>
di € <u>2.100.000,00</u>	di € _____
Cap. <u>12211 cod. 2.03.01.01</u>	Cap. _____
Progr. n. <u>343/09</u>	Progr. n. _____
<u>gemella</u>	del _____
Esercizio finanziario 200 <u>9</u>	Esercizio finanziario 200_
IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE ECONOMICA <u>[Signature]</u>	IL RESPONSABILE SERVIZIO CONTABILITA' _____

## IL CONSIGLIO

Visto il rapporto del Settore Edilizia e Patrimonio prot. n. 8953/SEP del 26/10/2009, che di seguito si trascrive integralmente:

### **PREMESSO CHE:**

- la storia, l'arte e la cultura sono tra gli elementi caratterizzanti Benevento e la sua Provincia ponendola tra le più interessanti città d'arte minore, facendo risaltare le espressioni tipiche del popolo sannita nel gusto per le cose antiche e la custodia delle tradizioni;
- la Provincia di Benevento ha come obiettivo quello di rafforzare la competitività del territorio anche attraverso una offerta turistica di qualità;
- sono stati realizzati diversi modelli di attrazione turistica cercando di esaltare le originalità e le potenzialità dei territori con lo scopo di creare una rete efficace ed utile per una reale sinergia di sviluppo;
- il principale e più noto Museo della Provincia di Benevento è il Museo del Sannio sito alla piazza Santa Sofia. Istituito nel 1873 dal Consiglio Provinciale di Benevento, fu inizialmente collocato nella trecentesca Rocca dei Rettori Pontifici. Il rapido incremento del patrimonio e delle attività di studio indussero l'ente proprietario ad acquistare nel 1928 il complesso monumentale dell'Abbazia di Santa Sofia, centro religioso e culturale benedettino di rilievo europeo sin dal secolo VIII, epoca in cui era stata allora fondata dal principe longobardo Arechi II. Nella ex abbazia, a cura di Alfredo Zazo, fu trasferito il patrimonio archeologico, medioevale e artistico, mentre la Rocca rimase sede della Sezione Storica. Il Museo fu classificato "museo grande" nel 1964 ai sensi della Legge n. 1080 del 1960 e nel 1973 fu avviato un pluriennale programma di acquisti, ricerche, pubblicazioni e mostre relative anche a discipline non previste dallo statuto. Per i contributi originali dati alla teoria museale e per il ruolo assunto nelle Associazioni dei musei italiani, il Museo del Sannio pervenne così ad una funzione di museo-pilota sullo scenario nazionale. Nel 1981 il Consiglio Provinciale ne riconobbe una nuova strutturazione determinatasi con la ricognizione totale e la classificazione scientifica delle opere in quattro Dipartimenti (Archeologia, Medievalistica, Storia, Arte) e due Centri di Ricerca (Bibliografico e sull'Immagine). Nel 1999 fu ultimato il ripristino filologico del Chiostro, con i circostanti ambienti settecenteschi, e la ricostruzione dell'ala nord disegnata dal prof. Ezio De Felice;

### **CONSIDERATO CHE:**

- la Provincia di Benevento ed il Comune sono impegnati da qualche anno nel tentativo di sostenere la candidatura seriale della Chiesa e del Convento di Santa Sofia (con l'annessa Sezione Longobarda del Museo del Sannio) nella WHL (World Heritage List) ossia quale Patrimonio Culturale dell'Unesco;
- gli spazi a disposizione del Museo del Sannio sono ormai insufficienti sia ad ospitare il notevole numero di reperti da valorizzare e sia ad attrezzare degli spazi per altre attività culturali e di promozione;
- in adiacenza al Museo del Sannio insiste un immobile denominato "Palazzo Casiello" in godimento della MOLISANNIO S.p.A. in virtù di contratto di leasing stipulato dalla società ESALEASING S.p.A.;
- trattasi di fabbricato urbano su due piani costituito da 3 unità immobiliari di cui 2 poste al piano terra ed una al primo piano, confinante con il Museo del Sannio ed il Teatro Comunale. Annessa all'unità al primo piano insiste un ampio giardino pensile, che prospetta su piazza Santa Sofia, in cui sono posizionate 13 sculture in rame e ferro

- **di stabilire** che il contratto di leasing stipulato dalla MOLISANNIO S.p.A. con la proprietà ESALEASING S.p.A. dovrà essere integralmente riscattato prima della compravendita stessa;
- **di assicurare** il rispetto delle procedure relative al diritto di prelazione di cui al D. Lg.vo 22.01.04 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- **di dare atto** che la copertura della spesa è assicurata con le risorse di cui al cap. 12211 del bilancio 2009;
- **di onerare** il dirigente del Settore Edilizia e Patrimonio degli adempimenti consequenziali;
- **di dichiarare** la presente delibera immediatamente esecutiva.

P A R E R I

- Visto ed esaminato il testo della proposta di deliberazione che precede, se ne attesta l'attendibilità e la conformità con i dati reali e i riscontri d'Ufficio.

Per ogni opportunità si evidenzia quanto appresso:

---

---

---

Qualora null'altro di diverso sia appresso indicato, il parere conclusivo é da intendersi

**F A V O R E V O L E**

oppure contrario per i seguenti motivi:

---

---

---

Alla presente sono uniti n. \_\_\_\_\_ intercalari e n. \_\_\_\_\_ allegati per complessivi n. \_\_\_\_\_  
facciate utili.

Data \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Valentino Orzello

Il responsabile della Ragioneria in ordine alla regolarità contabile art. 49 del D. Lgs.vo 18.8.2000, n. 267 di approvazione del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL.

FAVOREVOLE  
parere -----  
CONTRARIO

---

---

---

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

\_\_\_\_\_



CUSTODIA GIUDIZIARIA MOLISANNIO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE -  
IN CONCORDATO PREVENTIVO

PROCEDIMENTO N. 4713/03 RG NR 1645/04 R GIP DEL 19.10.09  
Concordato Preventivo n. 01/06

TRIBUNALE DI BENEVENTO

Provincia di Benevento  
AOO: Prot. Generale  
Registro Protocollo Entrata  
Nr. Prot. 0024119 Data 12/10/2009  
Oggetto CONCORDATO PREVENTIVO  
MOLISANNIO S.P.A. IN  
Dest. Segretario Provincia; [...]

PROVINCIA DI BENEVENTO  
12 OTT 2009

Egregio Signor  
Prof. Ing. Aniello Cimitile  
Presidente della Provincia di Benevento  
Piazza Castello  
82100 - Benevento

Benevento, 09 ottobre 2009

Oggetto: Concordato Preventivo Molisannio S.p.A. in liquidazione - Tribunale di Benevento  
- vendita immobile Piazza Matteotti n. 8 - Benevento - Rif. Vs. prot. 9721 del 06.10.09

Preg.mo Signor Presidente,

faccio seguito alla Sua missiva indicata in oggetto per comunicarle che la proposta da Lei formulata per l'acquisto dell'immobile sito in Benevento alla Piazza Matteotti n. 8 per il corrispettivo di € 2.100.000,00 è stata favorevolmente accolta.

Il nostro responsabile dell'ufficio legale, avv. Roberto Prozzo, ed io siamo a Sua disposizione per la predisposizione degli atti consequenziali all'accettazione della proposta.

Resto in attesa di riscontro e cordialmente La saluto.

Il liquidatore giudiziario

(Avv. Massimo Zeno)

*Massimo Zeno*

*Sug. Pauano*

*13/10/09*

*M...*

*unente  
predisporre proposta  
x C.P.*

8675

COPIA  
PATRIMONIO



# PROVINCIA DI BENEVENTO

Il Presidente

SETTORE  
PATRIMONIO  
N. 8575  
DEL - 9 OTT. 2009  
PROT. INTERNO



Provincia di Benevento

AOO: Prot. Generale

Registro Protocollo Uscita

Nr. Prot. 0009721

Data 06/10/2009

Oggetto ACQUISTO COMPLESSO

IMMOBILIARE SITO IN PIZZA :

Dest. n.d.

Spett.le  
Molisannio s.p.a. in liquidazione  
Piazza Matteotti 8  
BENEVENTO

OGGETTO: Acquisto complesso immobiliare sito in piazza S. Sofia di Benevento.-

Con riferimento alla precedente nostra lettera prot. 5578 del 27/5/09 ed agli incontri tenutisi sull'argomento, confermo il pieno interesse di questa Amministrazione all'acquisto del complesso immobiliare in oggetto, che ha già ottenuto un primo assenso da parte del Consiglio provinciale.

Non siamo, tuttavia, in grado di aderire alla vostra ultima richiesta economica a noi nota, desumibile dal secondo avviso di vendita. La nostra perizia di stima, affidata al nostro settore patrimonio ed allegata in copia alla presente, ammonta in totale ad euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila) complessivi.

Qualora, come ci auguriamo vivamente, tale nostra offerta dovesse essere favorevolmente accolta, attendiamo una vostra formale accettazione, a seguito della quale sottoporremo l'acquisto al Consiglio provinciale in tempi rapidissimi.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE  
(prof. ing. Aniello Cimitile)

Jug Pavanex

8/10/09

V. M. M.



## PROVINCIA DI BENEVENTO

### Settore Edilizia e Patrimonio

Al dirigente  
SEDE

**Prot. 8456/SEP del 05/10/2009**

**OGGETTO:** Considerazioni sintetiche sul valore di parte dell'immobile denominato Palazzo Casiello sito alla Piazza Matteotti di Benevento.

#### **1. PREMESSE**

La Provincia di Benevento al fine di ampliare gli spazi espositivi del Museo del Sannio ha espresso il proprio interesse al fine di acquistare l'immobile posto in vendita dal Liquidatore Giudiziario della Molisannio SpA.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile sono ben descritte nella relazione di stima commissionata dal Liquidatore giudiziario e redatta dall'ing. U. Ficociello dalla quale ne scaturisce un valore dell'immobile di € 2.650.000,00 (compreso le opere d'arte costituenti il GIARDINO DEL MAGO).

Nel seguito si riporta un riepilogo dei parametri di superficie ed economici adottati nella richiamata perizia di parte

Il complesso immobiliare si compone di tre unità:

1) Particella 4613 sub 3 – Unità al piano terra con ingresso da piazza Matteotti con destinazione speciale costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Superficie netta mq 200,00 + corte interna di mq 29

Valore unitario attribuito ex ristorante €/mq 4000,00

Valore unitario attribuito corte interna €/mq 800,00

Valore commerciale complessivo attribuito € 823.200,00

2) Particella 4612 sub 3 - Unità al piano terra con ingresso da piazza Matteotti destinata a negozi e botteghe.

Superficie netta mq 47,00

Valore unitario attribuito ex ottico €/mq 4500,00

Valore commerciale complessivo attribuito € 211.500,00

3) Particella 4612 sub 5 – Unità al piano primo destinata ad uffici con ingresso da piazza Matteotti attraverso rampa di scale.

Superficie uffici mq 221,00

Superficie terrazzo mq 31

Superficie giardino mq 314

Valore unitario uffici €/mq 5.000,00  
Valore unitario terrazzo €/mq 1.500,00  
Valore unitario giardino €/mq 1.000,00  
Valore commerciale complessivo attribuito € 1.465.500,00

4) Opere d'arte costituenti il Giardino del Mago  
Valore commerciale complessivo attribuito € 150.000,00

TOTALE VALORE IMMOBILE DI STIMA € 2.650.200,00

## 2. CONSIDERAZIONI

1) I valori unitari attribuiti non scaturiscono da nessun dato certo (Agenzie immobiliari, Agenzia del Territorio, precedenti transazioni, intermediari finanziari). I dati che sono stati reperiti dall'Agenzia del Territorio risultano essere congruenti per quanto riguarda la destinazione commerciale mentre assolutamente distinti per quanto riguarda la destinazione uffici.

Dalle indagini svolte presso le agenzie immobiliari Tecnocasa e Buccirosi di Benevento, operanti nel centro storico, per immobili in condizioni normali e di pregio i valori unitari vanno da €/mq 2.500,00 ad €/mq 3.500,00 indipendentemente dall'attuale destinazione.

Il valore del giardino dovrebbe essere già incluso nel valore unitario degli uffici che sono maggiormente apprezzati proprio per la presenza del giardino stesso.

2) CONDIZIONI IMMOBILI – Gli immobili al piano terra hanno scarsissima illuminazione naturale. Il locale ex ottico ha la sola vetrina su piazza Matteotti e per tre lati è completamente cieco. Il locale ex Ristorante, oltre all'ingresso ha una sola uscita sul piccolo cortile interno, del resto poco areato in quanto chiuso completamente per tre lati. Internamente sono presente copiose infiltrazioni ed umidità diffusa soprattutto sul lato adiacente il terrapieno del terrazzo. Occorrono ingenti investimenti per l'adeguamento sia alle condizioni termoigrometriche che per il rifacimento degli impianti.

L'unità immobiliare al piano primo è in buone condizioni e non necessita di particolari interventi tranne che per gli impianti che necessitano di un intervento di adeguamento sia alle norme vigenti che alla futura destinazione che l'Ente vorrà dare.

E' da evidenziare che il complesso immobiliare in oggetto si compone di un'altra unità immobiliare che occupa l'intero secondo piano con ingresso da via G. Verdi di proprietà della famiglia Casiello e che di fatto per determina comunque una condizione di condominio per gli interventi manutentivi straordinari all'immobile.

## 3. VALORE MASSIMO ATTRIBUIBILE

Sulla base delle indagini esperite, effettuando le dovute aggiunte (posizione, prestigio, centralità, livello di finitura al piano primo) e detrazioni (costi di adeguamento funzionale al piano terra e primo, mancanza di illuminazione e aerazione naturale con necessità di installazione di impianto di controllo termoigrometrico, scarsa flessibilità per l'utilizzo degli spazi, distribuzione poco funzionale degli ambienti), i valori unitari massimi attribuibili alle singole unità immobiliari ed ambienti sono i seguenti:

Valore unitario ex ristorante €/mq 3.000,00  
Valore unitario cortile €/mq 600,00  
Valore unitario ex OTTICO €/mq 3.600,00  
Valore unitario uffici €/mq 4.200,00  
Valore unitario terrazzo €/mq 1.260,00  
Valore unitario giardino €/mq 630,00

Valore complessivo ex ristorante €/mq 600.000,00  
Valore complessivo cortile €/mq 17.400,00  
Valore complessivo ex OTTICO €/mq 164.500,00  
Valore complessivo uffici €/mq 928.200,00  
Valore complessivo terrazzo €/mq 39.060,00  
Valore complessivo giardino €/mq 197.820,00

TOTALE € 1.946.980,00

Valore opere d'arte (come riportato nella stima dell'ing. Ficociello) € 150.000,00

**Valore complessivo € 2.101.680,00**

**VALORE IN CIFRA TONDA € 2.100.000,00**

#### 4. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni e conteggi sopra riportati, si ritiene che il massimo valore attribuibile al complesso immobiliare posto in vendita dal liquidatore fallimentare della Molisannio S.p.A. è pari ad € 2.100.000,00 (diconsi Euro duemilionicentomila/00).



RESP. EDILIZIA PUBBLICA  
(ing. Michelantonio Panarese)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Panarese", written over the typed name.



# IL SANNIO

QUOTIDIANO

IL PRIMO QUOTIDIANO DI BENEVENTO

## AVVISO DI VENDITA

Data: 29-03-2009

premessi che

La MOLISANNIO S.p.A. ha acquisito mediante contratto di leasing un complesso immobiliare sito in Benevento alla Piazza Santa Sofia, composto da 2 locali commerciali ed un appartamento a primo piano, con annesso giardino.

I beni immobili sono sottoposti a vincolo ai sensi della L. 1089/39, vincolo imposto dal Ministro per i Beni Culturali e Ambientali con decreto del 4 agosto 1989.

La Società è in regola con il pagamento delle rate di leasing.

Intende trasferire il complesso immobiliare mediante cessione del contratto di leasing, così come previsto dalle condizioni del concordato omologato dal Tribunale di Benevento.

All'interno del giardino vi sono numerose sculture in rame.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania, con decreto n. 267 del 7 aprile 2008 ha sottoposto a vincolo il giardino con le sculture in rame ivi descritte, ai sensi dell'art. 10, comma 4, lettera f) del D. L.vo 42/04.

La Molisannio intende porre in essere un'asta pubblica, per individuare il soggetto a cui favore:

- cedere, con il consenso della Società che ha concesso il leasing, il contratto di leasing
- vendere le sculture in rame innanzi descritte.

Tutti gli oneri fiscali per il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

La somma che l'aggiudicatario dovrà versare alla Molisannio sarà determinata detraendo dal prezzo di aggiudicazione :

- il "residuo capitale" dovuto alla società di leasing alla data del versamento
- l'importo della rata di riscatto.

Il versamento in favore della Molisannio dovrà essere eseguito entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario, una volta perfezionata la cessione del contratto di leasing, verserà direttamente alla società di leasing le rate a scadere, e la rata di riscatto.

Sono fatte salve le norme sul diritto di prelazione a favore della Pubblica Amministrazione, trattandosi di beni sottoposti a vincolo.

Tanto premesso,

**AVVISA**

che il giorno 08 maggio 2009 alle ore 16,00 e ss. in Benevento, P.zza G. Matteotti, n.8 (già P.zza Santa Sofia) si procederà a gara - nelle forme previste per la vendita con incanto di cui agli artt. 576 e ss. c.p.c. - per individuare la migliore offerta, alle condizioni e con le modalità riportate in premessa ed a quelle di seguito indicate.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL CONTRATTO DI LEASING**

**LOTTO I**

LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (ex locale ristorante)

Riferimento catastale: Fg. 41 - particella 4612 sub 2

Trattasi di locale commerciale al piano terra con accesso diretto da Piazza Matteotti;

ha in pianta forma rettangolare allungata con tre sale allineate (di cui quella centrale di dimensioni maggiori) ed in testata una piccola corte interna. La cucina, i locali ripostiglio ed servizi igienici sono disposti lateralmente.

Fino al 2002 il locale è stato adibito a ristorante.

La superficie complessiva è di circa mq. 200,00, a cui va aggiunta la superficie della corte interna di circa mq. 29,00.

Allo stato i locali sono occupati dalla Molisannio S.p.A. e sono liberabili da persone e cose entro sessanta giorni dal perfezionamento della cessione.

Riportato in catasto fabbricati di Benevento al fl. 41, part.lla 4612, sub 2, categ. D/8, cl. 6, mq. 31, r.c. €. 3.306,13.

Prezzo base Euro: 823.200,00 (ottocentotrentemiladuecento/00)

#### LOTTO II

LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (ex Ottico)

Riferimento catastale: Fg. 41 - particella 4612 sub 3

Trattasi di locale commerciale al piano terra con accesso diretto da Piazza Matteotti composto da un ambiente negozio, da un retrobottega e da due piccoli locali ripostiglio di cui uno dotato di servizi igienici. L'unica apertura è costituita dal varco di ingresso al negozio. Fino alla fine degli anni '90 il locale è stato adibito ad attività commerciale con un negozio di Ottica.

La superficie complessiva è di circa mq. 47

Allo stato i locali sono occupati dalla Molisannio S.p.A. e sono liberabili da persone e cose entro sessanta giorni dal perfezionamento della cessione.

Riportato in catasto fabbricati di Benevento al fl. 41, part.lla 4.612, sub 3, categ. C/1, cl. 6, mq. 31, r.c. €. 675,53.

Prezzo base Euro: 211.500,00 (duecentoundicimilacinquecento/00)

#### LOTTO III

UNITA' IMMOBILIARE AL PRIMO PIANO (Uffici)

Riferimento catastale: Fg. 41 - particella 4612 sub 5

Trattasi di unità abitativa al piano primo dell'immobile, a cui si accede attraverso una scala esterna con accesso diretto da Piazza Matteotti e da un giardino pensile con vista sulla piazza.

Si compone di 8 vani oltre accessori ed è attualmente adibito ad ufficio dell'Istituto Finanziario MOLISANNIO S.p.A.

Le volte dei soffitti sono in parte affrescate.

La superficie calpestabile complessiva è di circa mq. 221,00, a cui vanno aggiunti un terrazzino di circa mq. 31 che affaccia su Piazza S. Sofia, ed il giardino pensile avente una superficie di circa di mq. 314,00.

Riportato in catasto fabbricati di Benevento al fl. 41, part.lla 4.612, sub 5, categ. A/10, cl. 6, vani 9,5, r.c. €. 3.508,03.

All'interno del giardino sono collocate n. 13 sculture in rame e ferro realizzate dall'artista Riccardo DALISI. Tali opere, in uno con il citato giardino, costituiscono un sito architettonico denominato "IL GIARDINO DEL MAGO", vincolato dalla Soprintendenza con il decreto indicato in premessa.

Le opere sono le seguenti:

1. Scultura in rame raffigurante "Il Mago", altezza 240 cm;
2. Scultura in rame raffigurante "Il Cane", misure 100 x 45 cm;
3. Scultura in rame raffigurante "Il Gatto Pinocchio", altezza 47 cm;
4. Scultura in rame raffigurante "Il Pesce che cammina", misure 72 x 68 cm;
5. Scultura in rame raffigurante "La parola che vola", misure 140 x 90 cm;
6. Scultura in rame raffigurante "Donna con fiore in mano", altezza 190 cm;
7. Scultura in rame raffigurante "Il Tapiro", misure 75 x 60 cm;
8. Scultura in rame raffigurante "L'Incontro con tenerezza", misure 160 x 80 cm;
9. Scultura in ferro raffigurante "L'Incontro come acrobazia", altezza 245 cm;
10. Scultura in ferro raffigurante "L'Incontro che unifica", altezza 185 cm;
11. Scultura in rame e ferro raffigurante "Il Trono che parla", altezza 173 cm;
12. Scultura in ferro raffigurante "La Regina del giardino", altezza 190 cm;
13. Scultura in rame raffigurante "L'Albero della vita", altezza 600 cm;

Si precisa che nella relazione storico artistica allegata al decreto è elencata anche una scultura in rame raffigurante "L'Ape" - misura 40 x 40, che però non è stata rinvenuta, e quindi non è compresa nella vendita.

Allo stato i locali sono occupati dalla Molisannio S.p.A. e sono liberabili da persone e cose entro 120 giorni dal perfezionamento della cessione.

Prezzo base Euro: 1.615.500,00 (unmilionesecentoquindicimilacinquecento/00)

Si precisa che il valore della cessione del contratto di leasing avente ad oggetto il descritto immobile è di €. 1.465.500,00 mentre il valore delle opere ammonta ad €. 150.000,00.

#### CONDIZIONI

1) Il giorno 07 maggio 2009 dalle ore 16,00 alle ore 19,00 ciascun offerente dovrà depositare, presso la sede sopra indicata (Benevento, P.zza G. Matteotti, n. 8 già P.zza Santa Sofia), istanza di partecipazione nonché, a titolo di cauzione, assegno circolare non trasferibile, all'ordine della Molisannio S.p.A. in liquidazione, per un importo pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, cauzione che in caso di mancato versamento del saldo prezzo sarà trattenuta ed acquisita alla procedura.

2) La domanda di partecipazione all'asta, in carta da bollo, dovrà essere depositata personalmente dal richiedente o da procuratore speciale, nominato con specifica procura notarile, munito di documento d'identità in corso di validità. Nella istanza di partecipazione dovrà indicarsi il regime patrimoniale dell'offerente, se coniugato, allegando, eventualmente, estratto di matrimonio o certificato di stato libero. Qualora la richiesta di partecipazione provenga da una società, dovrà essere allegato all'istanza certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società, ed i poteri del rappresentante, che dovrà essere munito di valido documento di identità; in caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro tre giorni dall'incanto, dichiarare, presso la sede sopra indicata (Benevento, P.zza G. Matteotti, n. 8 già P.zza Santa Sofia), depositando il relativo mandato (procura speciale notarile) di data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato offerta.

3) I concorrenti prima di presentare le offerte dovranno prendere visione degli immobili e della perizia estimativa. La domanda di partecipazione dovrà contenere espressa dichiarazione di aver preso visione delle condizioni dell'immobile, e di formulare l'offerta tenendo conto delle condizioni in cui si trova.

4) Le offerte in aumento, per ciascun lotto, non potranno essere inferiori a: Lotto I €.10.000,00 (diecimila/00);

Lotto II €. 4.000,00 (quattromila/00);

Lotto III €. 30.000,00 (trentamila/00);

5) In sede di gara per aggiudicarsi il contratto avente ad oggetto l'immobile sarà necessario effettuare almeno un aumento come determinato all'articolo precedente.

6) All'offerente che - senza documentato e giustificato motivo - omette di partecipare all'incanto sarà restituita la cauzione versata solo nella misura dei nove decimi. La restante parte, un decimo, sarà trattenuta e acquisita a tutti gli effetti alla procedura.

7) In caso di offerte dopo l'incanto (art. 584 c.p.c.), la relativa busta chiusa, da depositarsi presso la sede sopra citata, dovrà indicare all'esterno che trattasi di offerta in aumento.

8) La consistenza immobiliare oggetto del contratto di leasing sarà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

9) Si ribadisce che la presente procedura è finalizzata unicamente all'individuazione del migliore offerente.

10) Il saldo del prezzo, al netto dei canoni di leasing a scadere e del prezzo di riscatto dovuto alla società di leasing, maggiorato degli oneri fiscali, dovrà essere versato entro il termine di sessanta giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla Molisannio S.p.a. in liquidazione.

11) Le somme dovute alla società di leasing saranno versate direttamente a tale società, con le modalità indicate nel contratto in corso, o quelle diverse da convenire al perfezionamento della cessione;

12) Tutte le imposte e le spese per il trasferimento dei beni e/o del contratto di leasing



sono a carico della parte acquirente, ivi comprese eventuali spese notarili. L'aggiudicatario, unitamente al pagamento del prezzo, dovrà versare anche le imposte dovute nella misura di legge, nonché una somma idonea a coprire le spese di trasferimento.

13) Il Commissario liquidatore provvederà alla pubblicità, sul quotidiano locale di Benevento IL SANNIO, sui siti Internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.ilsannioquotidiano.it](http://www.ilsannioquotidiano.it), nonché affissione di manifesti pubblicitari e/o volantini quanto meno nelle località ove sono ubicati gli immobili da vendere.

14) Gli interessati potranno visionare gli immobili, le relazioni di stima con allegati, le relazioni ipotecarie e i titoli di provenienza, e acquisire ulteriori informazioni presso la sede della Molisannio, alla Piazza Matteotti, 8, nei giorni giovedì e venerdì, tel.0824-482072 e-mail: [mazeno@tin.it](mailto:mazeno@tin.it). La perizia di stima è reperibile anche sul sito [www.molisannio.net](http://www.molisannio.net).

15) Sono fatte salve le norme sul diritto di prelazione previsto per i beni culturali dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

16) E' possibile presentare un'unica offerta, per l'acquisizione in blocco dei tre lotti. In tal caso si procederà all'asta per la vendita in blocco, e le offerte relative ai singoli lotti non saranno prese in considerazione. Il prezzo base, l'importo della cauzione e quello dell'offerta in aumento vanno determinati sommando gli importi indicati per i singoli lotti.

Benevento, 4 marzo 2009

MOLISANNIO S.p.A.

Il liquidatore giudiziario

Dr. Massimo Zeno

Questo articolo proviene da Il Sannio Quotidiano  
<http://www.ilsannioquotidiano.it>

La URL per questo articolo è:  
<http://www.ilsannioquotidiano.it/article.php?sid=46091>

Il Sannio Quotidiano  
ISSN 1724-286X - P.I.: 01059160620

1999-2003 C Tutti i diritti sono riservati - Vietata la riproduzione, anche parziale, senza citare la fonte.

# IL TRIBUNALE DI BENEVENTO

Collegio preposto ai fallimenti

Proc. 105 F.

riunito in camera di consiglio e composto dai Sigg. Magistrati

- Dott. Franco De Risi - Presidente e relatore
- Dott. Roberto Melone - Giudice
- Dott.ssa Maria Di Lorenzo - Giudice

ha emesso il seguente

## DECRETO

nella procedura n. 1 / 2006 r.g. per l'ammissione al concordato preventivo della società in liquidazione **Molisannio s.p.a.**, con sede in Benevento, in persona del Liquidatore, come in atti rappresentata e difesa;

- udito il relatore e visti :

- la domanda, depositata il 28.12.2006 e sottoscritta dal Dott. Massimo Zeno, Liquidatore e Custode del patrimonio, a tanto abilitato con deliberazione per notar lazeola del 19.12.2006 e contestuale delibera sociale;
- la documentazione allegata alla domanda, come elencata in calce alla stessa;
- il parere favorevole del Pubblico Ministero, reso ivi, in calce;
- i chiarimenti chiesti richiesti in sede di audizione, avvenuta il 22 gennaio scorso;
- la conseguente nota di chiarimenti, dep. 26.1.2007;

- premesso che la modifica del concordato preventivo non ha coinvolto l'art. 162 L. Fall. cosicché la proposta non può avere seguito se non è "ammissibile";

- essendo il riscontro formale indubbiamente positivo nel caso in esame, in quanto;

- sussistono i requisiti di forma della domanda, ex art. 161 comma 1° L. Fall.;
- la documentazione prodotta con la domanda è conforme a quella richiesta ed elencata nelle lettere a), b), c), d) del comma 2° art. 161 L. Fall.;
- essa è accompagnata dal piano di previsione e dalla relazione di un Dottore Commercialista, Revisore dei conti, il quale ha attestato la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano medesimo;

- ritenuto tuttavia che il Tribunale, pur senza entrare nel merito della convenienza della proposta, non possa rinunciare ad esaminare se il piano violi qualche norma di legge e se sussistano condizioni "di rito" che lo rendano inattuabile;

ritenuto

questo piano prevede il pagamento integrale dei creditori privilegiati e percentuale dei chirografari, mediante realizzo del patrimonio (beni, crediti, recupero danni) e distribuzione del ricavato, ad opera dell'attuale legale rappresentante della società.

Così formulato, il piano non è contrario alla legge perché va ascritto nel novero di quelle "altre operazioni straordinarie" di cui tratta la lett. a) dell'art. 160 L. Fall. Inoltre occorre considerare che trattasi di Liquidatore-Custode nominato dalla Autorità giudiziaria, cosicché risulta inutile un secondo Liquidatore che lo affianchi.

Dott. Franco De Risi



La relazione del Professionista è alquanto succinta e, in alcuni passaggi, ripetitiva di quella del richiedente, ma questo dipende dalla particolare competenza in materia ed esperienza di quest'ultimo, come intuitivamente si coglie dal suo duplice incarico pubblico di Liquidatore giudiziario e Custode penale.

Non vi è una suddivisione in classi del ceto creditorio; tale non è la *summa divisio*, già prevista dalla legge, tra creditori privilegiati e chirografari. La suddivisione in classi è funzionale al voto; i privilegiati non votano; quindi resta una classe sola.

Non è indicata una percentuale minima, promessa in pagamento ai chirografari, ma ciò correttamente deriva dalla impossibilità di prevedere fin d'ora quale somma sarà effettivamente ottenuto dalle azioni di recupero crediti e di responsabilità.

Comunque, è corretta ritenere una liquidità finale pari a circa 16 milioni di euro, con detrazione di non più di 4 milioni di euro per pagare i crediti privilegiati, i mutui ed i leasing ancora in corso, le predeuzioni e le altre spese. E nella peggiore delle ipotesi (minore liquidità ottenuta e maggiori esborsi) sarebbe comunque possibile assicurare anche ai creditori chirografari una percentuale significativa.

Il "piano" finale risulta dalla proposta iniziale e dalle integrazioni richieste e fornite riguardanti (vedi in memoria dep. 26.1.2007, predetta) : 1) modalità della liquidazione; 2) liquidazione dei beni; 3) gestione del recupero crediti; 4) riparti

Il piano è quindi completo, idoneo e conforme a legge.

- ritenuta, quindi, la completezza e regolarità della domanda;
- occorrendo fissare l'importo del deposito spese tenendo anche conto del presumibile compenso per il Commissario Giudiziale e rilevato che il compenso, pur nel rispetto delle basi di calcolo, va parametrato soltanto alla complessità della procedura ed all'impegno professionale richiesto, cosicché per la parte eccedente l'attivo di un miliardo delle vecchie lire esso può essere fissato (come da lettere "g" ed "h" dell'art.1 D.M. 28.7.570) "... in termini pur assai contenuti" (vedi Cassazione, sez. I, 19.5.2000 n. 6532)
- aggiunto che :
  - essendovi obbligazionisti, il termine di cui all'art. 163, comma 1° n. 2, L. Fall. deve essere raddoppiato (vedi art. 171 comma 4°);
  - è altamente opportuno dare divulgazione e risalto, almeno al dispositivo del presente decreto, mediante pubblicazione in un quotidiano di larga diffusione, in cronaca nazionale;
  - in caso di effettivo preannunciato notevole afflusso di creditori, è indispensabile disporre di un locale d'udienza idoneo, cosicché il Giudice delegato può, se del caso e se possibile e consentito, richiedere una struttura esterna al Tribunale;
  - il notevole rilievo sociale impone di affidare l'incarico di Commissario ad una figura Istituzionale, che si individua nel Presidente del Collegio dei Ragionieri e Periti Commerciali di questa Provincia.

P.Q.M.

  
Dott. Franco De Risi

## IL TRIBUNALE

- visti gli art. 160 e segg. (capo primo) L. Fall., testo vigente;

**dichiara** aperta la procedura di concordato preventivo della società in liquidazione Molisannio s.p.a., con sede in Benevento, piazza Matteotti n. 8

**delega** alla procedura il Dott. Franco De Risi;

**ordina** la convocazione dei creditori per le ore 9,30 del giorno 26 marzo 2007 in Benevento, apposita aula del 1° piano del Tribunale, salva diversa necessità che sarà resa nota;

**nomina** Commissario Giudiziale il Dott. Pellegrino Minicozzi, *ut supra*;

**stabilisce** il termine di giorni 15, dalla notifica del presente decreto, entro il quale la suddetta società deve depositare nella Cancelleria di questo Tribunale la somma di € 50.000,00 che si presume necessaria per l'intera procedura;

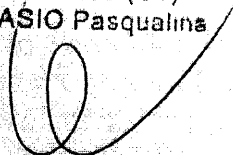
**dispone** che il presente decreto venga :

pubblicato, a cura del Cancelliere, ai sensi dell'art. 166 della L.F.;

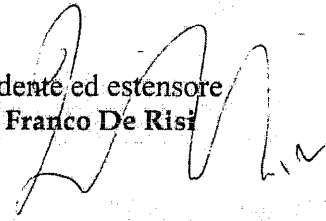
comunicato dal Commissario a tutti i creditori entro il giorno 9 marzo 2007 e pubblicato per estratto nel quotidiano "Il Mattino", edizione domenicale, entro lo stesso termine del 9 marzo 2007, col dovuto risalto ed in cronaca nazionale.

Benevento, 31 gennaio 2007

Il Cancelliere (C1)  
DI STASIO Pasqualina



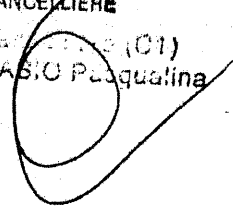
Il Presidente ed estensore  
Dott. Franco De Risi



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI - 1 FEB. 2007 **1 FEB. 2007**

IL CANCELLIERE  
Il Cancelliere (C1)  
DI STASIO Pasqualina



**IL TRIBUNALE DI BENEVENTO**

Collegio 5° - esecuzioni, fallimento

DECRETO N° 1107  
C.R.O.N. N° 543P  
REPERTORIO N° 505

riunito in camera di consiglio con l'intervento dei Sigg. Magistrati

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| - Dott. Franco De Risi      | - Presidente e relatore |
| - Dott. Flavio Cusani       | - Giudice               |
| - Dott.ssa Maria Di Lorenzo | - Giudice               |

UFFICIO

ha deliberato ed emesso il seguente

**DECRETO**

nella causa iscritta al n. 1292 r.g. affari contenziosi (n. 147 del ruolo dell'istruttore) anno 2007 avente ad oggetto omologazione di concordato preventivo

TRA

**Molisannio s.p.a.** già Istituto Finanziario Molisannio s.p.a. - in persona del suo liquidatore giudiziario, Dott. Massimo Zeno, con sede in Benevento, piazza Matteotti n. 8, rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Prozzo, presso il cui studio domicilia in Benevento, via Nicola da Monteforte n. 5 debitore richiedente

E

**Commissario giudiziale**

Dott. Pellegrini Minicozzi, nominato dal Tribunale intervenuto ma non costituito

NONCHE'

**Bibbò Antonio, Lombardi Alessandro, Mancini Angiolino, Mancini Domenico, Mancini Giampiero, Mariani Maria Antonietta, Martucci Nicola, Mucci Antonio, Mucci Giovanni, Mucci Maria, Petescia Margherita, Valente Egidio** - creditori dissenzienti non intervenuti e non costituiti

**Pubblico Ministero**, intervenuto in persona della Dott.ssa Giovanna Pacifico

All'udienza collegiale, svoltasi oggi come da separato verbale, uditi il Presidente relatore, l'Avv. Prozzo che ha concluso insistendo per l'omologazione del concordato ed il P.M. che non si è opposto, il Tribunale si è riservato di decidere. Indi, sciogliendo la riserva stessa, osserva :

**svolgimento della procedura**

Nel corso di una istruttoria prefallimentare, introdotta dal ricorso di alcuni creditori contro la Molisannio s.p.a., quest'ultima chiedeva, con ricorso depositato il 28.12.2006, di essere ammessa a concordato preventivo.

Nel corso della successiva audizione del 22.1.2007, il giudice istruttore chiedeva chiarimenti (vedi a verbale) resi i quali (vedi, depositati il 26.1.2007) questo Tribunale, con decreto 31.1.2007 (vedi) dichiarava aperta la procedura di concordato, delegando il Presidente Dott. De Risi, nominando Commissario Giudiziale il Dott. Minicozzi ed ordinando la convocazione dei creditori, per le votazioni.

9

All'adunanza del 26.3.2007 veniva raggiunta un'ampia maggioranza dei crediti ammessi al voto (vedi verbale) cosicché con decreto del 28.3.2007 (vedi) questo Tribunale dichiarava dai creditori approvata la proposta ed aperto il giudizio di omologazione, fissando l'udienza per la costituzione in giudizio della società richiedente, del Commissario, dei creditori dissenzienti e eventuali altri interessati, e ponendo gli atti a disposizione del Pubblico Ministero per il suo intervento.

Iscritta la causa a ruolo, ed entro il previsto termine, nessuno si è costituito per contrastare la domanda; il Commissario giudiziale ha rinnovato, in via definitiva, il suo precedente parere favorevole; il P.M. non si è opposto all'omologazione.

Non dovendo, in mancanza di contraddittorio, assumere prove né ritenendo di dover richiedere informazioni ulteriori, il Tribunale si è riservato di decidere.

### motivi della decisione

Scrive il Commissario Giudiziale, nel suo parere definitivo (vedi sopra) che, alla fine, il numero dei creditori ammessi al voto, che comunque si sono espressi a favore dell'omologazione, ha raggiunto la rilevante percentuale del 72,08% nel mentre i crediti dei dissenzienti sono pari al solo 1,26% (gli altri non hanno votato)

Cosicché, aggiunto pure che nessuno si è costituito per opporsi all'omologazione e non vi sono lacune informative da colmare, una veloce lettura del comma 4° art. 180 L. Fall. parrebbe suggerire al Tribunale di decretare senz'altro l'approvazione del concordato.

In realtà, la strutturazione del giudizio di omologazione, articolato su di una udienza con possibili parti contrapposte che veicolano eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio, e la possibile attività probatoria, anche officiosa, rendono evidente che il Tribunale non ha la mera funzione "notarile" di verifica del solo risultato delle votazioni (altrimenti, sarebbe già bastato quel decreto del 28.3.2007)

Il Tribunale, seppure non può ingerirsi nelle scelte di merito e di convenienza operate dal debitore proponente e recepite dai suoi creditori, non può però sottrarsi al compito di controllare la sussistenza delle condizioni di ammissibilità del concordato, tra cui la legittimazione del richiedente, il suo stato di crisi e la fattibilità ed attendibilità del piano proposto ai creditori.

Questo riscontro è positivo, tenuto conto complessivamente di tutti gli atti fin qui menzionati, della restante documentazione allegata alla domanda, e dell'ampia ed analitica relazione del Commissario illustrata all'assemblea (art. 172 L. Fall. - vedi) e dallo stesso confermata oggi dinanzi al Collegio. In particolare:

requisito soggettivo : una s.p.a. è istituzionalmente un imprenditore, fallibile, ed il dato è confermato dal tipo e dalla natura di attività svolta dalla proponente;

requisito oggettivo : più che di stato di crisi, nel caso in esame trattasi di vera insolvenza, in quanto il ricavato della liquidazione del patrimonio sociale non è in grado di soddisfare per intero tutti i creditori;

SR

fattibilità del piano : risultano eseguito il deposito per le spese e rispettate le condizioni del pagamento integrale delle prededuzioni e dei crediti ipotecari e privilegiati; inoltre, è consentito utilizzare lo strumento del concordato non solo per risanare l'azienda ma anche in funzione esclusivamente liquidatoria;

attendibilità del piano

- a) oggettiva : in base alle risorse disponibili ed a quelle ragionevolmente prevedibili e ricavabili dalla liquidazione dei beni, dal recupero dei crediti e dalle azioni di responsabilità, è attendibile, la promessa di una buona percentuale di pagamento ai creditori chirografari, in un tempo oggettivamente non prevedibile, per motivi non dipendenti dalla società, ma ragionevole e conseguibile anche mediante transazioni e cessioni;
- b) soggettiva : l'attuale liquidatore (già custode penale nominato dal P.M.) è stato scelto dal Tribunale e bene può condurre da solo le operazioni, senza necessità di dovergli affiancare altro liquidatore, con una inutile duplicazione di spesa; comunque sono stati proposti e vengono di seguito previsti i dovuti correttivi di controllo.

Infatti, non è interdetto al Tribunale di dettare direttive generali per una corretta gestione della procedura (art. 185 L. Fall. e Cassazione, sez. I, 27.10.2006 n. 23271)

In conclusione, va recepito il "piano" proposto, così riassunto :

- A ) prosieguo dell'attività di liquidazione, da parte dell'attuale liquidatore;
- B ) compimento delle attività giudiziali e extragiudiziali di il recupero dei crediti, con possibilità di transigere ed evitare il contenzioso ed accelerare il recupero
- C ) vendita degli immobili già acquisiti o da acquisire al patrimonio della società;
- D ) esercizio di azioni di responsabilità nei confronti di ex amministratori, sindaci, direttore generale e ogni altro corresponsabile;
- E ) pagamento di tutte le spese occorrenti;
- F ) pagamento integrale dei crediti privilegiati, delle rate di leasing e delle rate di mutuo garantite da ipoteca;
- G ) pagamento ai creditori chirografari di una percentuale non inferiore al 50-60%;
- H ) pagamento dei creditori con ripartizioni proporzionali;
- I ) liquidazione dei beni con le modalità indicate ai punti 2.1), 2.2), 2.3) 2.4), 2.5), 2.6), 2.7), 2.8), 2.9) dei chiarimenti forniti con l'atto depositato il 26.1.2007;
- L ) gestione del recupero crediti con le modalità indicate ai punti 3.1), 3.2), 3.3) dei chiarimenti forniti con l'atto depositato il 26.1.2007, alle condizioni *ibidem* indicate sub a), b), c), e);
- M ) riparti con le modalità indicate al paragrafo § 4 dei chiarimenti forniti con l'atto depositato il 26.1.2007

ed inoltre

Il Commissario giudiziale

sorveglierà l'adempimento del concordato e riferirà al Collegio, per il tramite del Giudice delegato, ogni fatto dal quale possa derivare pregiudizio ai creditori oppure conseguire la risoluzione o l'annullamento del concordato. - In particolare

Dott. Franco De Risi

- seguirà l'andamento della liquidazione, presentando al Giudice delegato, ogni sei mesi, un rapporto riepilogativo;
- in caso di vendita degli immobili a trattativa privata, quando non concorda con la pubblicità prevista e con i patti negoziali proposti, informerà prontamente il Giudice delegato;
- autorizzerà la stipula delle transazioni di cui al punto L) b), informandone preventivamente il giudice delegato;
- sorveglierà il contenzioso, esprimendo il suo parere di ammissibilità circa le azioni giudiziarie da iniziare, informando il Giudice delegato in caso negativo;
- verificherà periodicamente la situazione di bilancio e prenderà visione dei conti bancari periodici;
- verificherà che i pagamenti avvengano come proposto, terrà conto di eventuali osservazioni ed opposizioni da parte dei creditori, e, quando non concorda col Liquidatore, informerà il Giudice delegato;

#### Il Giudice delegato

su segnalazione del Commissario giudiziale oppure di altri interessati :

- chiederà al Liquidatore i chiarimenti occorrenti;
- sospenderà la vendita dei beni immobili, ex art. 108 L. Fall., se compatibile;
- negherà esecuzione alle transazioni non rispondenti al piano di liquidazione;
- deciderà, ex art. 36 L. Fall. se compatibile, i reclami (se ammissibili - vedi infra) contro l'operato del Liquidatore e del Commissario giudiziale;
- riferirà al Collegio ogni volta che sia necessario.

#### Le controversie

- le questioni che hanno per oggetto i diritti dei singoli creditori e che attengono all'esecuzione del concordato danno luogo a controversie sottratte al potere decisionale degli organi fallimentari;
- in particolare, le controversie riguardanti l'esistenza dei crediti, in tutto o in parte, o delle cause di prelazione, non preventivamente superabili, saranno risolte nella sede competente, dinanzi al Giudice ordinario;
- quelle riguardanti la collocazione del credito saranno risolte secondo modalità da stabilirsi con decreto del Giudice delegato;

#### Compenso

Alla liquidazione del compenso per il Commissario giudiziale provvederà il Tribunale.

#### Riserva

Il Tribunale si riserva di apportare le eventuali modifiche di tipo direttivo occorrenti

#### Delega

il Giudice delegato provvederà invece, con proprio decreto, ad ogni ulteriore disposizione esecutiva occorrente per una corretta gestione della procedura. - Provvederà inoltre a stabilire le modalità di deposito delle somme spettanti ai creditori contestati, condizionali o irreperibili, fissando altresì le condizioni e le modalità per lo svincolo.

Liquiderà le spese del procedimento di omologazione, spese che, non essendovi state costituzioni in opposizione, gravano sul richiedente e saranno pagate con le somme depositate ai sensi dell'art. 163 n. 4 L. Fall.



P.Q.M.

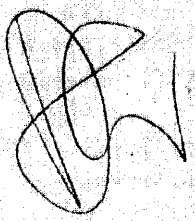
Il Tribunale

visti gli artt. 180 e 181 R.D. 16.3.1942 n. 267;

- omologa** il concordato preventivo in premessa;
- dispone** che venga eseguito secondo le modalità proposte, riassunte in motivazione e comunque meglio indicate negli atti del 28.12.2006 e 26.1.2007 indicati in motivazione;
- dispone dichiara** che l'adempimento sia sorvegliato con le modalità in motivazione;
- pone** chiusa la procedura di concordato;
- manda** le spese di procedura a carico della società proponente, da liquidarsi come in motivazione;
- manda** alla Cancelleria di comunicare il presente decreto alla società proponente ed al Commissario giudiziale, al quale compete di darne notizia ai creditori, e di pubblicarlo ed affiggerlo a norma dell'art. 17 legge fallimentare.

Così deciso in Benevento il 16 maggio 2007

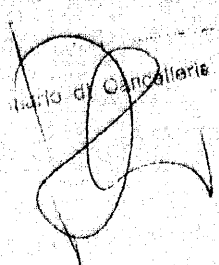
110



Il Presidente ed estensore  
Dott. Franco De Risi

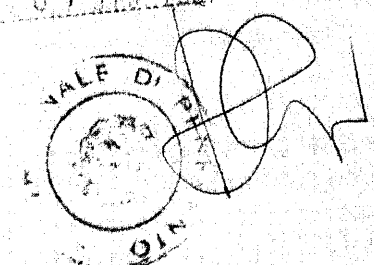


UFFICIO  
Cancelleria



PER COPIA CONFESSIONE USO  
07.05.2007  
Benevento OFFICIO

VALE DI BENEVENTO



**IL TRIBUNALE DI BENEVENTO**

riunito in camera di consiglio e composto da:

1. dr. Gabriele CIOFFI Presidente

2 dr. Ennio RICCI Giudice

3 dr. Guglielmo CINQUE Giudice

sciogliendo la riserva assunta all'udienza in camera di consiglio del 9.8.06;

visto il ricorso depositato in data 13.7.06 dal Pubblico Ministero presso questo Tribunale, con cui

è stata chiesta la revoca per giusta causa, ai sensi dell' art. 2487 CC, del liquidatore

dell'ISTITUTO FINANZIARIO MOLISANNIO s.p.a. (I.FILMO.), ora MOLISANNIO s.p.a. in

liquidazione, avv. Claudio PAOLETTI;

rilevato che l'avv. PAOLETTI ha rassegnato in data 25.7.06 le dimissioni dalla carica di

liquidatore della predetta società;

considerato che, avendo l'avv. PAOLETTI spontaneamente dismesso la carica, non vi è necessità

di procedere alla sua revoca;

rilevato che gli organi competenti della MOLISANNIO s.p.a. in liquidazione non hanno

proceduto allo stato alla nomina di un liquidatore in sostituzione di quello dimissionario, essendo

in attesa - come comunicato all'udienza in camera di consiglio del 9.8.06 dal dr. Zeno, custode

giudiziario, tra l'altro, delle azioni sociali della MOLISANNIO s.p.a. - delle determinazioni di

questo Tribunale;

considerato che, pertanto, occorre provvedere alla nomina di un liquidatore della MOLISANNIO

s.p.a. in liquidazione, dovendo l'attività di liquidazione procedere senza soluzioni di continuità,

che sarebbero pregiudizievoli per la stessa società ed i terzi;

*W* *MV*

ritenuto che appare opportuno nominare liquidatore, in sostituzione dell'avv. PAOLETTI, il dr. Massimo ZENO, già nominato custode giudiziario con provvedimento del G.I.P. presso questo Tribunale del 19.6.06, come tale già a conoscenza delle problematiche della società, ed in grado di svolgere l'incarico affidatogli senza problemi di raccordo e coordinamento con soggetti diversi nominati dall'autorità giudiziaria, e pertanto con maggiore rapidità ed efficienza;

P.Q.M.

Nomina liquidatore della MOLISANNIO s.p.a. in liquidazione (già ISTITUTO FINANZIARIO MOLISANNIO s.p.a.) in sostituzione dell'avv. Claudio PAOLETTI, dimissionario, il dr. Massimo ZENO, con studio in Napoli - Centro Direzionale - Isola G/8.

SI COMUNICHI

Benevento, 9.8.06

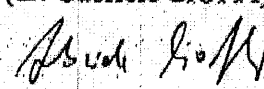
L'ESTENSORE

(dr. Ennio RICCI)



IL PRESIDENTE

(dr. Gabriele CIOFFI)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 09 AGO. 2006

IL CANCELLIERE



Cron 167

AP P.M. per il  
Visto  
Benevento, 09/08/2006

V° il P.M.  
con numero ai tribunali  
con il 9/8/06



Il Sostituto Procuratore della Repubblica  
U.F. MOZZILLO

# COMUNE DI BENEVENTO

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€14,62  
QUATTORDICI/62  
Entrate  
00019844 00004AB2 WOKT0001  
00043956 28/05/2008 07:16:07  
0001-00009 ED24D8C9DF3CA691  
IDENTIFICATIVO : 01080185746687

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€14,62  
QUATTORDICI/62  
Entrate  
00019844 00004AB2 WOKT0001  
00043957 28/05/2008 07:16:11  
0001-00009 1CAE36D0Z462152  
IDENTIFICATIVO : 01080185746687

MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
€14,62  
QUATTORDICI/62  
Entrate  
00019844 00004AB2 WOKT0001  
00043958 28/05/2008 07:16:17  
0001-00009 1E54A588CEB47401  
IDENTIFICATIVO : 01080185746665



**PERIZIA GIURATA** per la stima beni mobili ed immobili della ESALISIG SPA ed acquisiti in locazione finanziaria all' ISTITUTO FINANZIARIO MOLISANNIO SpA, in Benevento alla P/za Matteotti

**CONTIENE:**

1. Relazione
2. Stralcio planimetria fotogrammetrica con ubicazione dell'immobile
3. Visure catastali
4. Planimetrie catastali
5. Planimetrie catastali con indicazione dei riferimenti numerici per calcolo superfici
6. Copia del vincolo diretto posto dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici sull'immobile denominato "il Giardino del Mago" di Riccardo DALISI
7. Rilievo fotografico

Benevento 30/05/2008

IL TECNICO  
(Ing. Umberto FICOCIELLO)

## A) INCARICO

Nel mese di Maggio 2008, il Dott. Massimo ZENO nella qualità di Liquidatore Giudiziario della MOLISANNIO SpA, conferiva incarico al sottoscritto Ing. Umberto FICOCIELLO, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n° 564, di procedere alla stima dei beni mobili ed immobili ubicati a Benevento in P/za Matteotti di proprietà della ESALISING SPA con sede ad Ancona, comunque riconducibili all'Istituto Finanziario MOLISANNIO S.p.A. in virtù di un contratto di leasing sottoscritto con la stessa ESALISING.

## B) PROPRIETA', IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI DA STIMARE

### *Proprietà*

I beni oggetto di stima risultano essere di proprietà della ESALISING SPA, società di leasing con sede in Ancona al Corso Stamira civ. 16 e sono acquisiti in locazione finanziaria all'Istituto Finanziario MOLISANNIO S.p.A.

### *Identificazione catastale*

I beni, ubicati nel comune di Benevento, risultano essere così identificati (cfr. Planimetrie e Visure Catastali **ALLEGATI 2 – 3 e 4**):

SEGUE TABELLA

## CATASTO URBANO

INTESTATARIO												
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI ED ONERI REALI		
1	ESALISING SPA con sede in Ancona al Corso Stamira n°16						01046000426			Proprietà per 1.000/1.000		
N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								NOTE
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria classe		consistenza	Sup. catastale	Rendita		
1	41	4612	2	1	-	D/8	----	-	-	€ 3.306,13	Ubicato al piano terra con ingresso da P/zza Matteotti. Nella particella indicata sono inglobate le particelle n° 4613 sub 3 e n° 4614 sub 3	
2	41	4612	3	1		C/1	6	31 mq		€ 675,53	Ubicato al piano terra con ingresso da P/zza Matteotti. Nella particella indicata è inglobata la particella n° 1614 sub 4	
3	41	4612	5	1		A/10	6	9,5 vani	354 mq	€ 3.508,03	Ubicato al piano primo con ingresso da scala esterna su P/zza Matteotti. Nella particella indicata sono inglobate le particelle n° 4613 sub 6, n° 4614 sub 5 e n° 4615 sub 6	

Per maggiore chiarezza vengono di seguito riportate le descrizioni corrispondenti alle categorie catastali assegnate:

- Categoria D/8 *Immobilie a destinazione speciale costruito o adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni;*
- Categoria C/1 *Immobilie a destinazione ordinaria per negozi e botteghe;*
- Categoria A/10 *Immobilie a destinazione ordinaria per uffici e studi privati.*

**Descrizione dei beni da stimare** (cfr. ALLEGATO 7)

I beni oggetto di stima costituiscono porzione di un fabbricato urbano ubicato a Benevento in P/za Matteotti denominato "Palazzo Casiello"; si sviluppa due piani ed è costituito da 3 unità immobiliari di cui due disposte al piano terra, con vocazione commerciale, ed una al primo piano con destinazione ad ufficio. Annesso all'unità immobiliare al primo piano insiste un ampio giardino pensile che prospetta su P/za Matteotti, più nota come P/za S.Sofia, in cui sono posizionate n° 13 sculture in rame e ferro dell'artista Riccardo DALISI. Su tale giardino, con annesse opere, è presente il Vincolo Diretto posto dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Caserta e Benevento (ALLEGATO 6). Le opere, come meglio di seguito descritte, sono anch'esse oggetto di stima della presente Perizia Giurata.

L'immobile prospetta su P/za Matteotti ed è confinante con il teatro Comunale e con il Chiostro della Chiesa di S.Sofia, in pieno Centro Storico, all'inizio dell'isola pedonale di recente costituzione e come tale in una zona particolarmente appetibile dal punto di vista immobiliare. Negli anni '80 è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione ed adeguamento sismico usufruendo dei benefici della Legge 219/81. In particolare, l'intera area del complesso della Chiesa di S. Sofia è candidata per essere inserita nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'UNESCO per il sito "Italia Longobardorum: Centri di Potere e di Culto (568-774)" ed è già attiva l'intesa per l'Attuazione del Piano di Gestione del Sito siglato tra il Ministero per i Beni Culturali, il Comune di Benevento e le altre Istituzioni coinvolte nella candidatura. Per tale motivo tutta l'area, ed in particolare i beni oggetto della presente stima che ne costituiscono senz'altro la parte più significativa, è oggetto ultimamente di un vivace interesse immobiliare, sia da parte pubblica che privata.

Si passa di seguito alla descrizione delle tre unità immobiliari e delle sculture annesse al giardino pensile al primo piano

**LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (ex locale ristorante)**

**Riferimento catastale: Fg. 41 – particella 4612 sub 2**

Trattasi di locale commerciale al piano terra con accesso diretto da P/za Matteotti; ha in pianta forma rettangolare allungata con tre sale allineate ( di cui quella centrale di dimensioni maggiori) ed in testata una piccola corte interna. La cucina, i locali ripostiglio ed servizi igienici sono disposti lateralmente. Fino al 2002 il locale è stato adibito a ristorante e presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimento in cotto trattato con intarsi in marmi policromi, quest'ultimi presenti solo nelle ex sale ristorante;
- Controsoffitto in cartongesso nelle sale ristorante;
- Intonaco civile alle pareti;
- Solai piani in laterizio ed acciaio;
- Rivestimenti alle pareti nei servizi igienici e nel locale cucina;

- Impianto di riscaldamento e condizionamento con tubazioni aeree nel controsoffitto e pompa di calore disposta in locale macchina con accesso dal cortile interno. Non è stato possibile verificarne il funzionamento ma, da quanto è stato possibile constatare durante il sopralluogo, necessita di una revisione;
- Impianto idrico, igienico e di scarico;
- Impianto elettrico sotto traccia da rivedere e rendere a norma;
- Infissi esterni in acciaio e vetro camera;
- Infissi interni in legno;

Nel complesso lo stato di manutenzione è buono e non si manifestano lesioni nelle murature portanti.

Allo stato i locali sono liberi da persone e cose.

Dalle rilevazioni metriche effettuate sul posto è risultata una superficie calpestabile complessiva di mq. 200,00 oltre alla superficie della corte interna di mq. 29,00 come si evince dalla seguente tabella. Per un riferimento degli ambienti rilevati confrontare l'allegata planimetria (ALLEGATO 5)

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

<b>LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (ex Ristorante )</b>				
N°	Destinazione	Dimensioni	Superficie parziale	Superficie totale
1	Bar	3.80x2.80+0.50x2.00	11,64	
2	Sala ristorante	5.70x3.80+1.70x0.50+4.00x0.60	24,91	
3	Sala ristorante	8.55x6.35	54,29	
4	Ripostiglio	4.90x1.30	6,37	
5	Wc	7.70x1.30	10,00	
6	Sala ristorante	5.10x6.35	32,38	
7	Cucina	16.00x2.85	45,60	
8	Spogliatoio – wc	6.00x1.00+1.30x0.80	7,04	
	Varchi vari		8,00	
				200,23 mq.
			<b>Ed in cifra tonda</b>	<b>200,00 mq.</b>
9	Corte interna	7.20x4.00		28,80 mq.
			<b>Ed in cifra tonda</b>	<b>29,00 mq.</b>

#### LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (ex Ottico)

*Riferimento catastale: Fg. 41 – particella 4612 sub 3*

Trattatasi di locale commerciale al piano terra con accesso diretto da P/za Matteotti composto da un ambiente negozio, da un retrobottega e da due piccoli locali ripostiglio di cui uno dotato di servizi igienici. L'unica apertura è costituita dal varco di ingresso al negozio. Fino alla fine degli anni '90 il locale è stato adibito ad attività commerciale con un negozio di Ottica.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:



- Pavimento in marmette in scaglie di marmo in tutti gli ambienti;
- Soffitti a volte in ottimo stato di conservazione. In particolare la volta del negozio è stata trattata a faccia vista;
- Intonaco civile alle pareti;
- Impianto idrico, igienico e di scarico in pessimo stato e completamente da rifare;
- Impianto elettrico, in parte sotto traccia, completamente da rifare;
- Serranda esterna in acciaio;
- Infissi interni ed esterni non presenti .

Allo stato i locali sono liberi da persone e cose.

Dalle rilevazioni metriche effettuate sul posto è risultata una superficie calpestabile complessiva di mq. 47,00 come si evince dalla seguente tabella. Per un riferimento degli ambienti rilevati confrontare l'allegata planimetria. (ALLEGATO 5)

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

<b>LOCALE COMMERCIALE AL PIANO TERRA (ex Ottico)</b>				
<b>N°</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Dimensioni</b>	<b>Superficie parziale</b>	<b>Superficie totale</b>
1	Negoziò	4.20x4.80 + 1.60x0.60	21,12	
2	Ripostiglio	3.80x1.50	5,70	
3	Retrobottega	3.80x2.90	11,02	
4	Ripostiglio - wc	1.90x3.30	6,27	
	Varchi vari		2,50	
				46,61mq.
<b>Ed in cifra tonda</b>				<b>47,00 mq.</b>

#### UNITA' ABITATIVA AL PRIMO PIANO (Uffici)

*Riferimento catastale: Fg. 41 – particella 4612 sub 5*

Trattatasi di unità abitativa al piano primo dell'immobile cui si accede attraverso una scala esterna con accesso diretto da P/za Matteotti e da un ampio giardino pensile con vista sulla piazza che, vale la pena ricordare, rappresenta il salotto della città soprattutto a seguito della pedonalizzazione del Centro Storico.

Si compone di 8 vani oltre accessori ed è attualmente adibito ad ufficio dell'Istituto Finanziario MOLISANNIO S.p.A..

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- Pavimento in cotto trattato di ottima qualità disposto in tutti gli ambienti;
- Soffitti con volte in parte affrescate;
- Intonaco civile alle pareti;
- Rivestimenti alle pareti nei servizi igienici;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento con venticonvettori – marca Baltur – perfettamente funzionante;
- Impianto idrico, igienico e di scarico presente e funzionante;
- Impianto elettrico sotto traccia eseguito a norma;

- Infissi esterni in acciaio preverniciato con vetro camera e persiane esterne alla romana;
- Infissi interni in alluminio e vetro;

Nel complesso lo stato di manutenzione è ottimo e non si manifestano lesioni nelle murature portanti.

Il pregio particolare che rende l'immobile unico nel suo genere è la presenza di un terrazzo e di un giardino pensile, di notevole dimensioni e con piante secolari, con vista diretta sulla piazza.

Dalle rilevazioni metriche effettuate sul posto è risultata una superficie calpestabile complessiva di mq. 221,00, oltre alla superficie del terrazzo di mq. 31,00 ed alla superficie del giardino pensile di mq. 314,00. Il tutto si evidenzia dalla seguente tabella.

Per un riferimento degli ambienti rilevati confrontare l'allegata planimetria. (ALLEGATO 5)

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

UNITA' ABITATIVA AL PRIMO PIANO - UFFICI				
N°	Destinazione	Dimensioni	Superficie parziale	Superficie totale
1	Ufficio	4.40x5.10	22,44	
2	Archivio	4.15x3.25	13,49	
3	Ingresso	4.65x3.30	15,34	
4	Ufficio	4.07x3.30	13,43	
5	Ufficio	5.20x3.25	13,65	
6	Archivio	1.80x3.30	5,94	
7	Ufficio	3.60x3.00	10,80	
8	Disimpegno-wc	2.40x3.45	8,28	
9	Sala	8.70x6.45	56,11	
10	Ufficio	5.25x6.50	34,12	
11	Ripostiglio	8.80x1.40	12,32	
12	Ripostiglio-wc	4.50x1.40	6,30	
13	Wc	$\Pi \times 1,2^2 / 4$	1,13	
	Varchi vari		8,00	
				221,35 mq.
<b>Ed in cifra tonda</b>				<b>221,00 mq.</b>
14	Terrazzo su P/za Matteotti	6.35x4.87	30,92	
<b>Ed in cifra tonda</b>				<b>31,00 mq</b>
15	Giardino	$(8.60+15.50)/2 \times 13.00$	156,65	
		$(15.50+11.00)/2 \times 1.00$	13,25	
		$12.70 \times 3.50 / 2$	22,22	
		$(4.20+6.60)/2 \times 22.60$	122,04	
				314,16 mq.
<b>Ed in cifra tonda</b>				<b>314,00 mq.</b>

SCULTURE IN RAME E FERRO UBICATE NEL GIARDINO PENSILE  
DIPERTINENZA DELL'APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO

Come ricordato, nel giardino pensile di Palazzo Casiello di stretta pertinenza dell'unità immobiliare al piano primo, sono ubicate n° 13 sculture in rame e ferro dell'artista Riccardo DALISI. Tali opere, in uno con il citato giardino, costituiscono un sito architettonico denominato "IL GIARDINO DEL MAGO" che è stato VINCOLATO dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici di Caserta e Benevento in applicazione del D.Leg. n° 42 del 22/01/2004 – art. 10, comma 4 lettera f).

Le opere sono le seguenti (cfr. ALLEGATO 6 e 7):

1. Scultura in rame raffigurante "Il Mago", altezza 240 cm;
2. Scultura in rame raffigurante "Il Cane", misure 100 x 45 cm;
3. Scultura in rame raffigurante "Il Gatto Pinocchio", altezza 47 cm;
4. Scultura in rame raffigurante "Il Pesce che cammina", misure 72 x 68 cm;
5. Scultura in rame raffigurante "La parola che vola", misure 140 x 90 cm;
6. Scultura in rame raffigurante "Donna con fiore in mano", altezza 190 cm;
7. Scultura in rame raffigurante "Il Tapiro", misure 75 x 60 cm;
8. Scultura in rame raffigurante "L'Incontro con tenerezza", misure 160 x 80 cm;
9. Scultura in ferro raffigurante "L'Incontro come acrobazia", altezza 245 cm;
10. Scultura in ferro raffigurante "L'Incontro che unifica", altezza 185 cm;
11. Scultura in rame e ferro raffigurante "Il Trono che parla", altezza 173 cm;
12. Scultura in ferro raffigurante "La Regina del giardino", altezza 190 cm;
13. Scultura in rame raffigurante "L'Albero della vita", altezza 600 cm;

Si fa presente che la scultura in rame raffigurante "L'Ape" – misura 40 x 40, non è stata rinvenuta, anche se indicata nella relazione storico-artistica allegata al citato Vincolo imposto dalla Soprintendenza

### C) DESCRIZIONE METODO DI STIMA

Ultimata l'individuazione dei beni da stimare si passa alla descrizione del metodo di stima utilizzato per la valutazione.

Dalla descrizione dei beni si evince con chiarezza che gli stessi, per caratteristiche di ubicazione, per caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e presenza dell'ampio giardino pensile hanno caratteri di unicità non rinvenibili in altri beni cittadini. Risulta difficile determinare il valore di mercato attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili prezzi di compravendita recenti.

Il valore di mercato è pertanto scaturito da un'indagine tra i vari operatori del settore edilizio partendo dagli attuali valori degli immobili di nuova costruzione nella zona alta della città e degli immobili di recente ristrutturazione ubicati nel centro storico. Tali valori, opportunamente mediati, sono stati successivamente incrementati per tenere in debito conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della presente perizia ed in particolar modo della candidatura, di tutta l'area del complesso monumentale della Chiesa di S. Sofia, a patrimonio Mondiale dell'UNESCO che, come è evidente, contribuisce in maniera consistente alla definizione del valore.

Infine, per quanto riguarda alle sculture dell'artista Riccardo DALISI, si è ritenuto valido assegnare un valore globale a tutte le opere, partendo dalla considerazione che per la tipologia di Vincolo imposto dalla Soprintendenza, il "GIARDINO DEL MAGO" è da considerare come una mostra permanente dell'artista, inscindibile dal contesto in cui è allestita.

Partendo da queste considerazioni i valori unitari possono essere assunti pari a:

- €/mq. 5.000,00 per le superfici utili al piano primo adibite ad ufficio;
- €/mq. 4.500,00 per le superfici utili del locale commerciale al piano terra (ex Ottico, individuato catastalmente con la particella 4612 sub 3);
- €/mq. 4.000,00 per le superfici utili del locale commerciale al piano terra (ex ristorante, individuato catastalmente con la particella 4612 sub 2);

La superficie utile è stata ottenuta considerando la superficie al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi.

La superficie della corte interna, chiusa su tutti i lati al piano terra, è stata valutata al 20% del valore commerciale dell'unità abitativa di riferimento e pertanto vale:

$$\text{€/mq. } 4.000,00 \times 0,20 = \text{€/mq } 800,00$$

La superficie del terrazzo al piano primo è stata considerata al 30% del valore commerciale dell'unità abitativa di riferimento e pertanto vale:

$$\text{€/mq. } 5.000,00 \times 0,30 = \text{€/mq } 1.500,00$$

La superficie del giardino pensile a servizio dell'immobile al piano primo è stata considerata al 20% del valore commerciale dell'unità abitativa di riferimento e pertanto vale:

$$\text{€/mq. } 5.000,00 \times 0,20 = \text{€/mq } 1.000,00$$

### CALCOLO VALORE DI MERCATO BENI IMMOBILI

Secondo il metodo di stima sintetico il valore di mercato dell'immobile è il seguente:

DESCRIZIONE	Superficie utile (mq.)	Valore unitario (€/mq)	Valore parziale (€)	Valore totale (€)
<b>UNITA' IMMOBILIARE AL PIANOTERRA (ex Ristorante) identificata catastalmente come particella 4612 sub 2</b>				
Locali commerciali	200,00	4.000,00	800.000,00	
Cortile interno	29	800,00	23.200,00	
				<b>823.200,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO TERRA (ex Ottico) identificata catastalmente come particella 4612 sub 3</b>				
Locali commerciali	47,00	4.500,00		<b>211.500,00</b>
<b>UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO identificata catastalmente come particella 4612 sub 5</b>				
uffici	221,00	5.000,00	1.105.000,00	
terrazzo	31,00	1.500,00	46.500,00	
Giardino pensile	314,00	1.000,00	314.000,00	
				<b>1.465.500,00</b>
<b>TOTALE VALORE IN €.</b>				<b>2.500.200,00</b>

**VALORE BENI MOBILI COSTITUITI DALLE OPERE  
DELL'ARTISTA RICCARDO DALISI**

Valore complessivo delle 13 opere dell'Artista Riccardo DALISI € 150.000,00

**D) CONCLUSIONI**

Da quanto relazionato il valore complessivo dei beni mobili ed immobili ubicati a Benevento in P/za Matteotti, di proprietà della ESALISING SPA, società di leasing con sede in Ancona al Corso Stamira civ. 16 e riconducibili all'Istituto Finanziario MOLISANNIO S.p.A., ammonta a **€ 2.650.200,00** così distinto:

1	UNITA' IMMOBILIARE AL PIANOTERRA (ex Ristorante) identificata come particella 4612 sub 2	€	823.200,00
2	UNITA' IMMOBILIARE AL PIANOTERRA (ex Ottico) identificata come particella 4612 sub 3	€	211.500,00
3	UNITA' IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO, con annesso giardino pensile, identificata come particella 4612 sub 5	€	1.465.500,00
4	Opere dell'artista Riccardo DALISI soggette al vincolo della Soprintendenza relativo al "Giardino del Mago"	€	150.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€</b>	<b>2.650.200,00</b>

In fede.

IL C.T.U.  
(Ing. Umberto FICOCIELLO)



STRALCIO PLANIMETRIA FOTOGRAMMETRICA  
CON UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

SEVENTH

# STRALCIO PLANIMETRI



LABORIO DI BENE

ALLEGATO 3

VISURE CATASTALI

TO - TRIBUNALI



# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 06/11/2006

Dati della richiesta	Codice fiscale: 01046000426
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di BENEVENTO ( Codice: A783) Provincia di BENEVENTO ESALEASING SPA SEDE ANCONA C/SO STAMIRA 16 con sede in ANCONA C.F.: 01046000426

### I. Unità Immobiliari site nel Comune di BENEVENTO(Codice A783) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m <sup>2</sup> )	Rendita	Indirizzo  Dati derivanti da	Dati ulteriori
I		41	4612	2	I		D/8				Euro 3.306,13	PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI piano: T; Variazione del 26/11/2004 n. 21126 .1/2004 in atti dal 26/11/2004 (protocollo n . BN0227776) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE	Notifica
			4613	3									
			4614	3									

Immobile I: Notifica: 54958/2000

### Intestazioni e degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	ES, LEASING SPA SEDE ANCONA C/SO STAMIRA 16 con sede in ANCONA	01046000426	(1) Proprietà per 1000/1000





PLANIMETRIE CATASTALI

INARCO  
P.I. B.R.

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



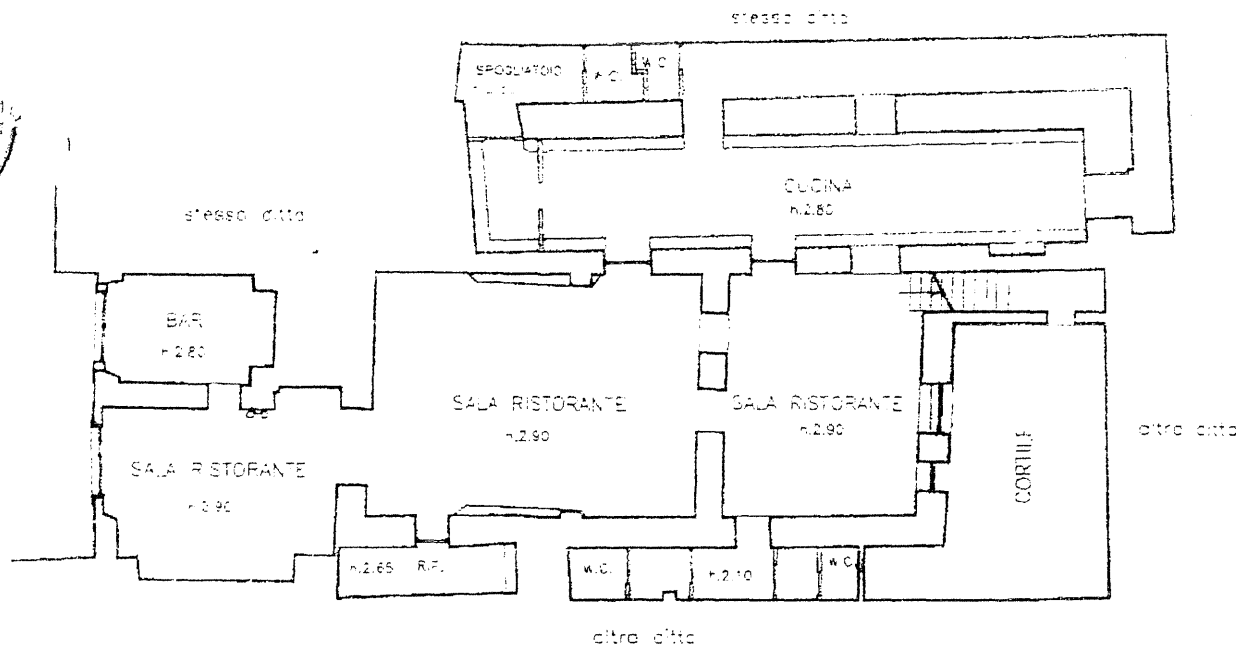
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BW (CE)

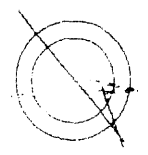
LIRE  
**500**

Frazionamento di sito in Comune di **BENEVENTO** via **PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI** civ. ....

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 20



02316917

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di inattivazione

Compilata dal **INGEGNERE**  
(Titolo, cognome e nome)  
**CARLO CAHILLERI**

RISERVATO ALL'UFFICIO  
**11 MAG 1995**

MODULARIO  
reg. rend. 497



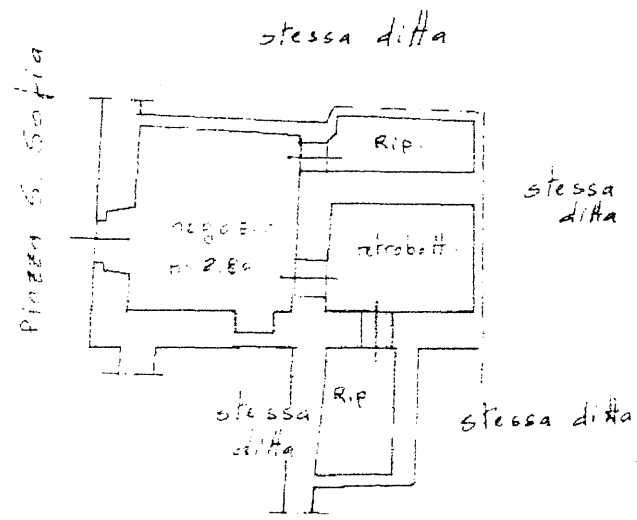
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

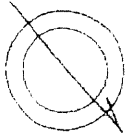
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
**500**

Planimetria di u.r.u. in Comune di BEVENEZIA via Piazza GIACOMO MATTEOTTI civ. ....



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



02316909

Dichiarazione di N.C.   
Planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dall' INGEGNERE  
(Titolo, cognome e nome)  
CARLO CAHILLERI

RISERVATO ALL'UFFICIO

**11 MAR 1996**

Dichiarazione protocollo n. 20159 del 31/01/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Benevento

P.zza S. Sofia

civ. SNC

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Benevento

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 41  
Particella: 2143  
Subalterno: 7

Compilata da:  
Nardone Stefano

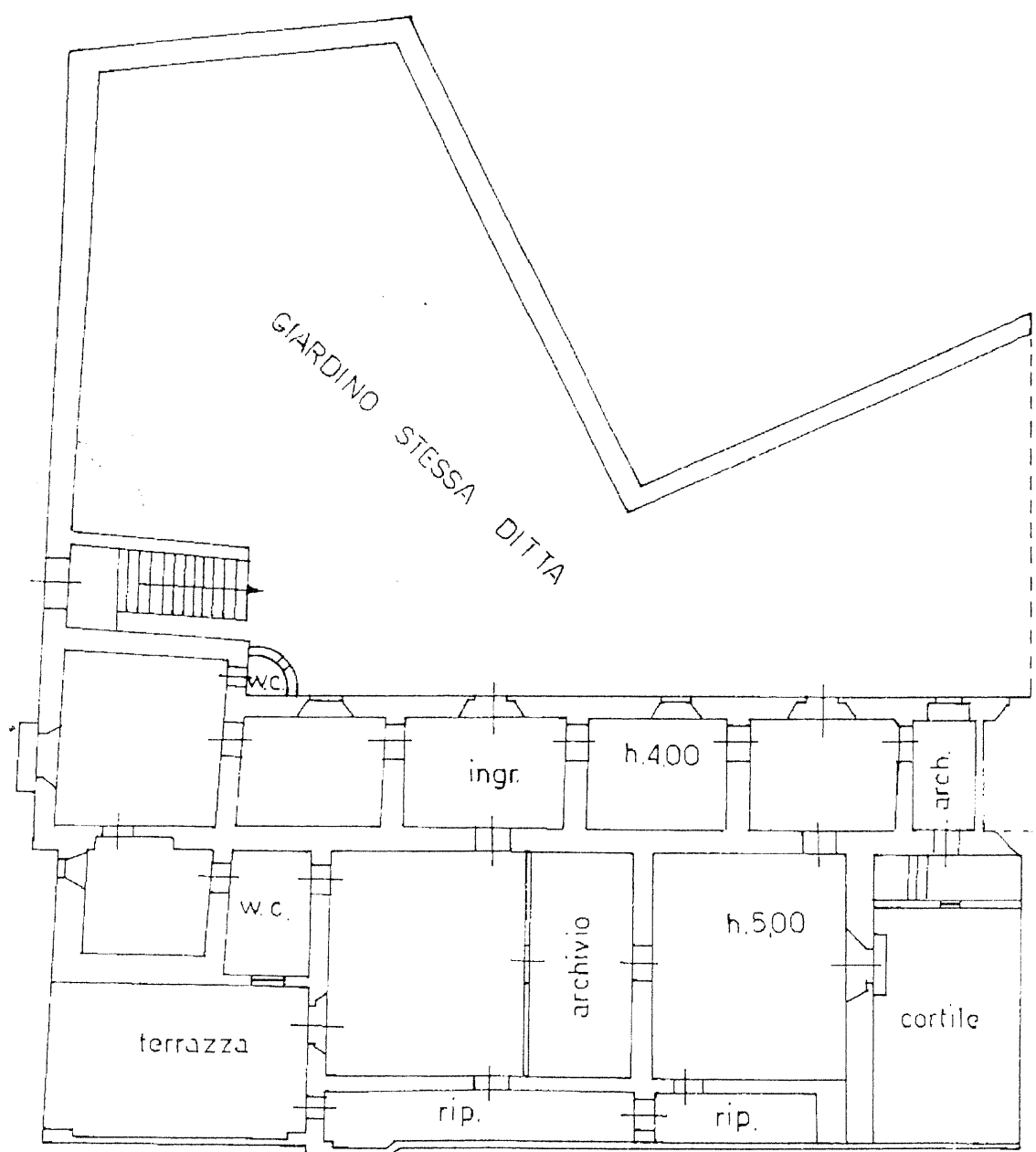
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Benevento

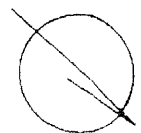
N. 1154

ca n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



la Planimetria in atti

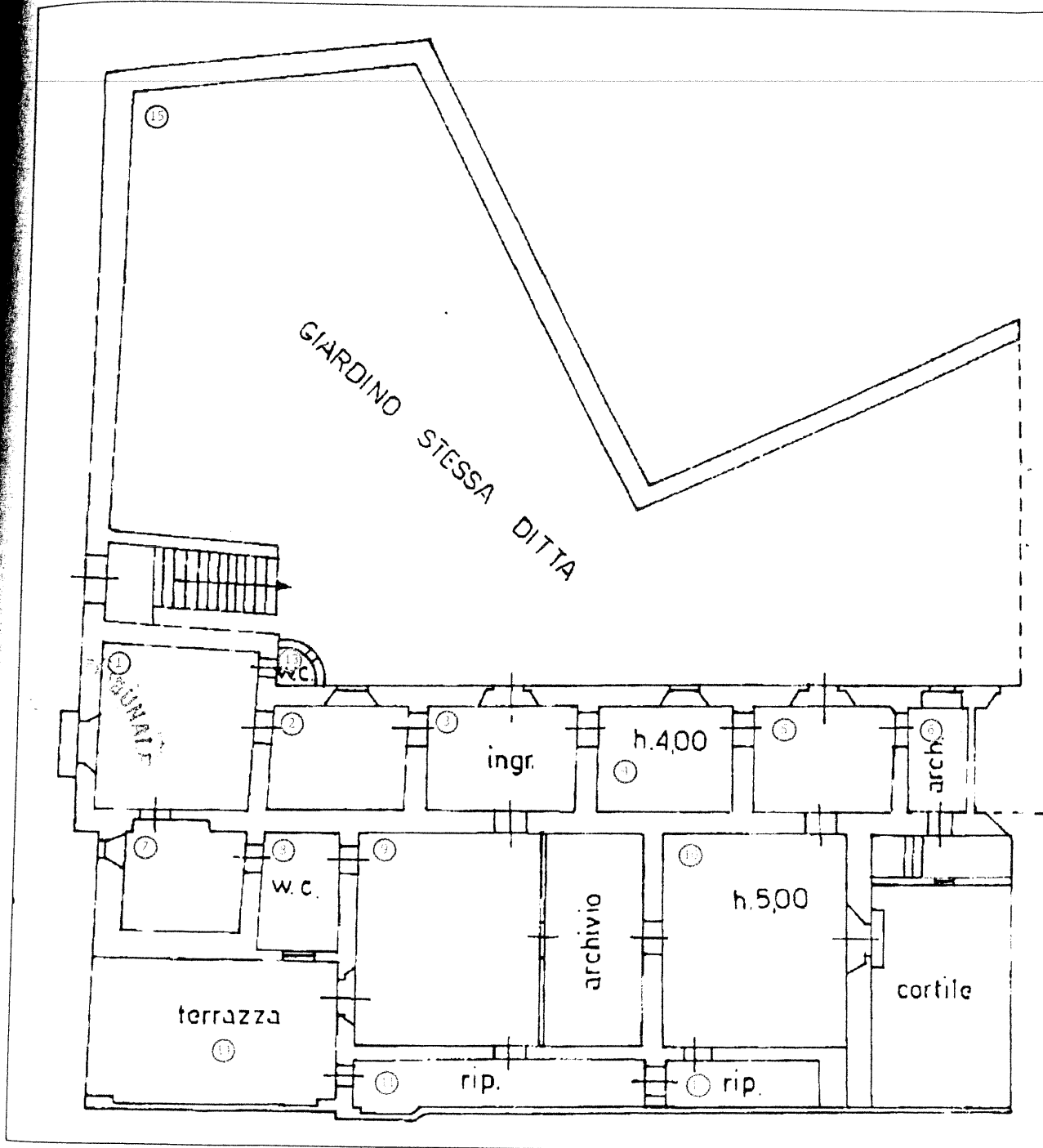


PLANIMETRIE CATASTALI CON INDICAZIONE DEI RIFERIMENTI  
NUMERICI PER IL CALCOLO DELLE SUPERFICI



# PLANIMETRIE CATASTALI CON INDICAZIONE DE

Unità immobiliare al piano primo (Particella 4612 sub 5



COPIA DEL VINCOLO DIRETTO POSTO DALLA SOPRINTENDENZA DEI  
BENI ARCHITETTONICI SULL'IMMOBILE DENOMINATO "IL GIARDINO  
DEL MAGO" DI RICCARDO DALISI

MALENA



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO PER IL PATRIMONIO STORICO  
ARTISTICO E ETNOANTROPOLOGICO PER LE PROVINCE DI CASERTA E BENEVENTO  
CASERTA



OGGETTO: BENEVENTO - Applicazione D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004. **Vincolo diretto art. 10, comma 4, lettera f) sull'immobile denominato " IL GIARDINO DEL MAGO "**, riportato in Catasto al Foglio n. 41, particella n. 4615 graffata con le particelle n. 4612 sub. 5 e 6, n. 4613 sub. 5 e n. 4614 sub. 6, già pertinenza dell'immobile denominato Palazzo Casiello, riconosciuto di notevole interesse storico-artistico con D.M.4.8.1989. **Relazione storico-artistica.**

A Palazzo Casiello, accanto alla chiesa di Santa Sofia e al suo strepitoso chiostro medievale, a due passi dal'Hortus Conclusus di Mimmo Paladino, si trova il giardino del Mago di Riccardo Dalisi. Due momenti diversissimi ma di alto profilo culturale e di forte valenza emozionale. Di rigore classico l'Hortus conclusus, di marca decisamente barocca il Giardino del mago di Dalisi, una sorta di Bomarzo in miniatura, per la sfrenata carica fantasmagorica che lo pervade.

Gli animali che popolano il giardino di Dalisi, il pesce che cammina, il gatto-pinocchio, l'ape gigante e tutti gli altri, stretti intorno all'albero dalle foglie d'oro- un albero del giardino delle Esperidi o il noce stregato di Benevento- sono pure magarie.

Un cordone di filo spinato tutto d'argento, in realtà-se lo si guarda con maggiore attenzione- un lungo corpo di drago, lo recinge nel fondo, e lo protegge. Il drago dal corpo spinato, da cui saltano fuori farfalle, uccelli e piccole forme fantastiche, ha in fondo lo stesso ruolo del grande cavallo irto sul muro di cinta dell'Hortus.

E il dritto alla fantasia che rivendica Dalisi costruendo fantastiche alchimie che hanno specifici riferimenti, con i dovuti distinguo, all'espressionismo fantasmagorico ante litteram di Ant Gaudi, autore del parco Guell e di tanti straordinari edifici a Barcellona o al decostruttivismo apocalittico di Ernach Gehry, famosissimo creatore del Guggnhime Museum di Bilbao, architetti artisti entrambi che non esiterei a definire barocchi, al di là della loro collocazione nella cronologia della storia.

In particolare il giardino è popolato dalle seguenti opere:

- Scultura in rame raffigurante "Il Mago", altezza cm 200 (Foto 581/6F - 581/2F);
- Scultura in rame raffigurante il "Cane", misure cm. 40 x 40 (Foto 581/9F);
- Scultura in rame raffigurante il "Gatto pinocchio", misure cm. 60 x 40 (Foto 581/10F);
- Scultura in rame raffigurante il "Pesce che cammina", misure cm. 60 x 40 (Foto 581/16F);
- Scultura in rame raffigurante "La parola che vola", misure cm. 180 x 120 (Foto 581/4F);
- Scultura in rame raffigurante la "Donna con fiore in mano", misura cm 170 (Foto 581/7F);
- Scultura in rame raffigurante il "Tapiro", misura cm. 40 x 50 (Foto 581/9F);
- Scultura in rame raffigurante l'"Incontro con tenerezza", misure cm. 40 x 60 (Foto 581/11F);
- Scultura in ferro raffigurante l'"Incontro come acrobazia", misure cm. 130 (Foto 581/12F);
- Scultura in ferro raffigurante "L'incontro che unifica", misure cm. 170 (Foto 581/14F);
- Scultura in rame e ferro raffigurante "Il trono che parla", misure cm. 190 (Foto 581/17F);
- Scultura in ferro raffigurante "La regina del giardino", misura cm. 170 (Foto 581/18F);
- Scultura in rame raffigurante "L'albero della vita", misure cm. 400 (Foto 581/5F);
- Scultura in rame raffigurante l'"Ape", misure cm. 40 x 40 (Foto 581/19F);

Il particolare interesse dell'insieme è stato rilevato a seguito di appositi sopralluoghi effettuati da funzionari di questa Soprintendenza. I negativi delle riprese fotografiche effettuate il 11 aprile 2007 risultano inventariati presso questo Istituto periferico come innanzi riportati.

L'UFFICIO VINCOLI  
(car. dir. Antonio M. PISCITELLI)

IL FUNZIONARIO RELATORE  
(dott.ssa Vega DE MARINI)

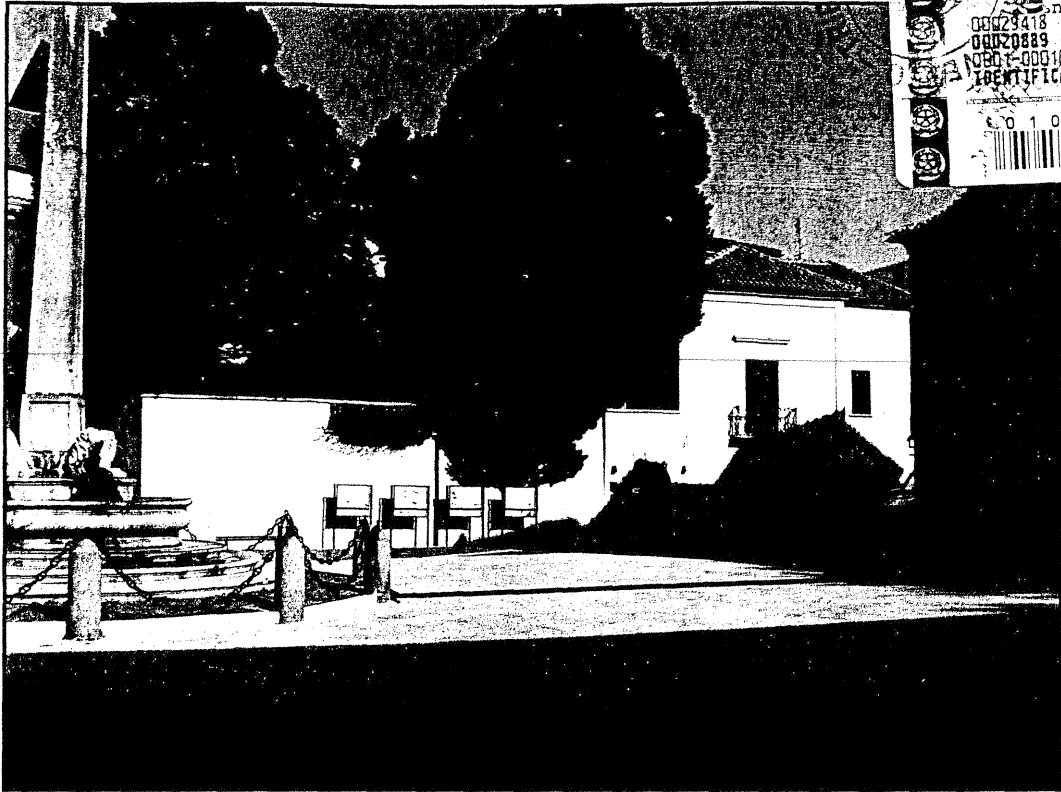
Visto: IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Enrico GUGLIELMO)

Visto: IL DIRETTORE REGIONALE

ALLEGATO 7

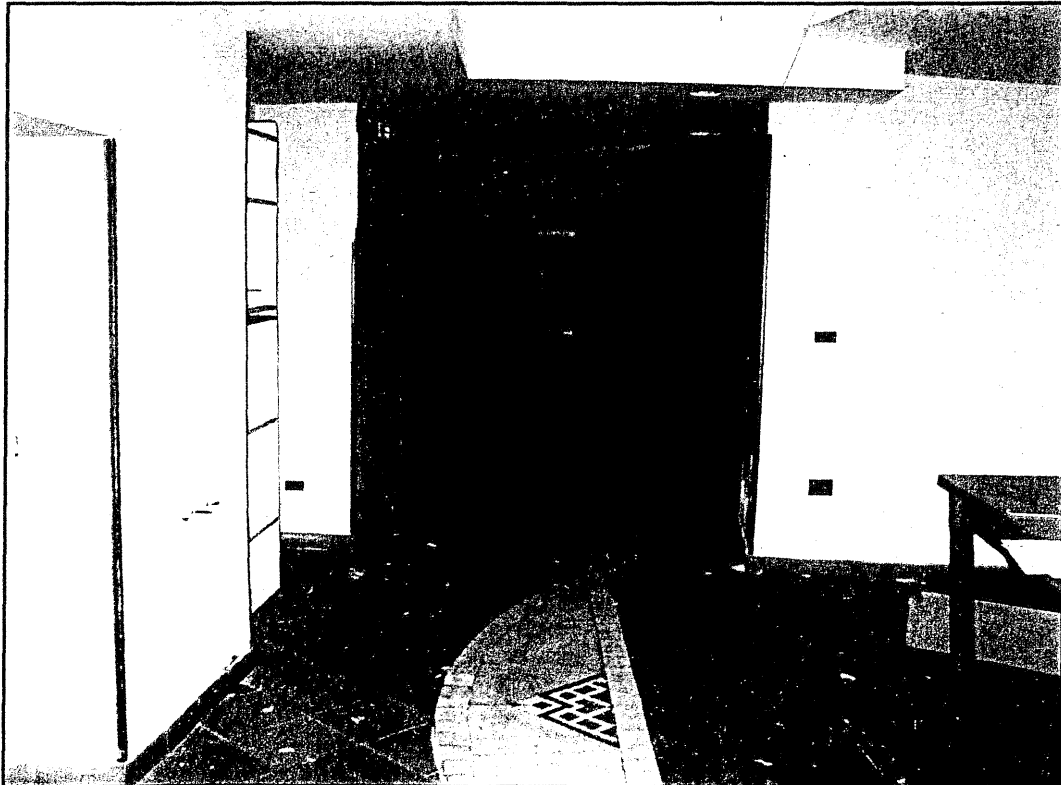
RILIEVO FOTOGRAFICO

5/2/14

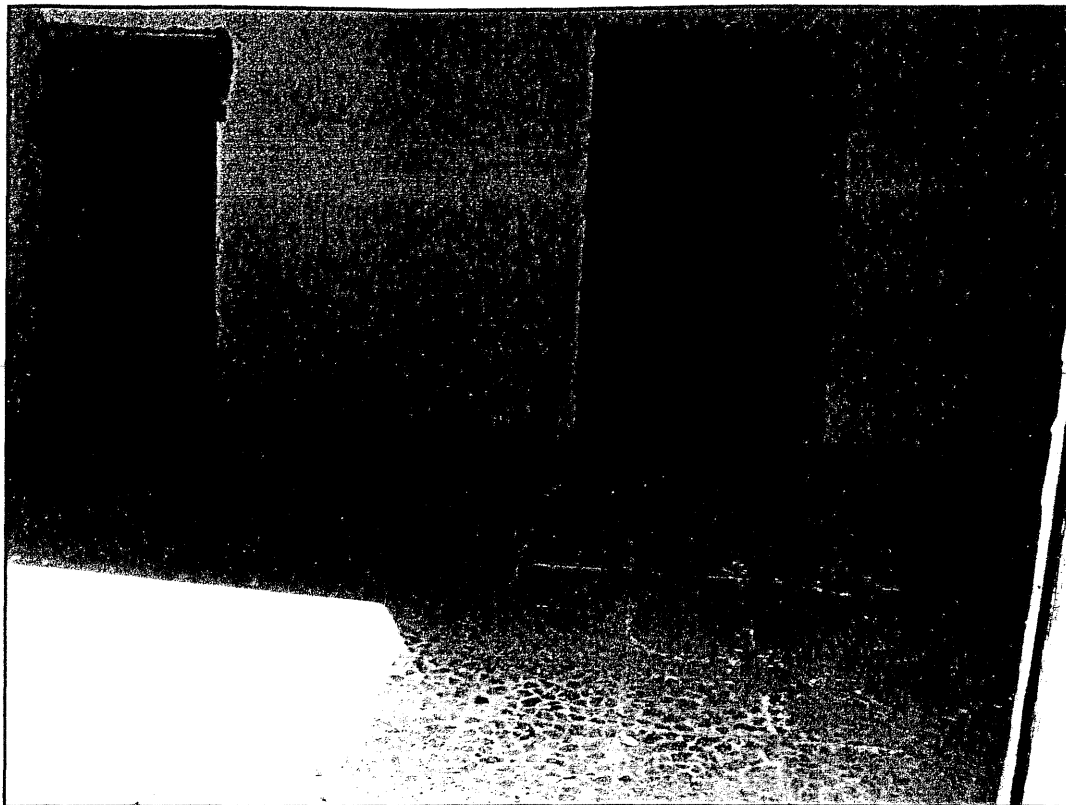


MARCA DA BOLLO  
Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Agenzia  
Contrate  
00023418 00006712 WDE50001  
00020889 30/05/2008 08:49:35  
NOB01-00010 81F3F669Z105E35A  
IDENTIFICATIVO : 01070114766507  
0 1 07 011476 650 7

**FOTO 1** – Vista dell'immobile da P/za Matteotti



**FOTO 2** – Interno del locale commerciale al piano terra ( Riferimento catastale Fg. 41 – particella 4612 sub 2)



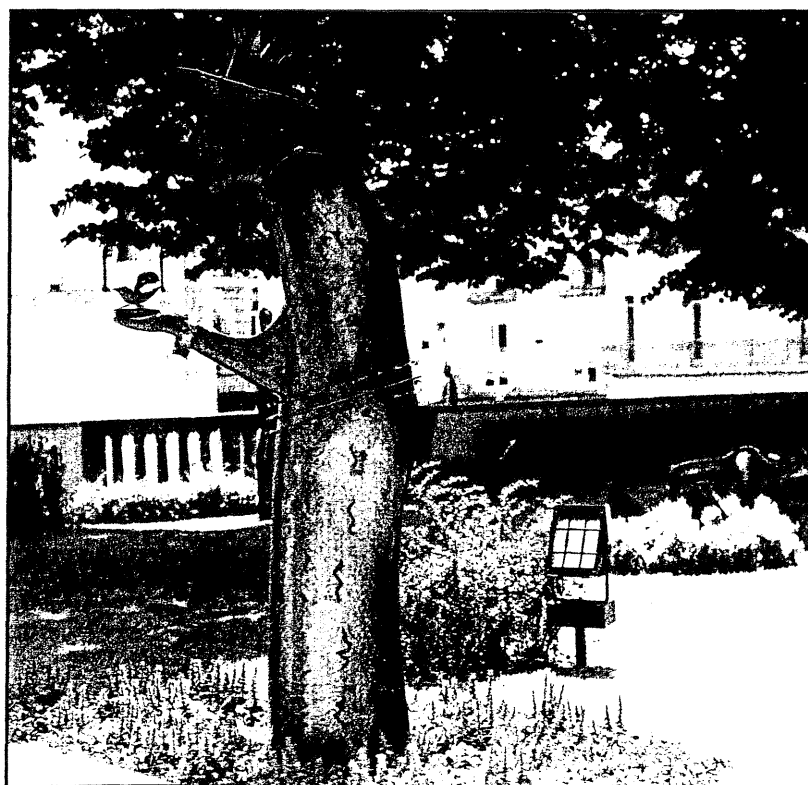
**FOTO 3** – Interno del locale commerciale al piano terra ( Riferimento catastale Fg. 41 – particella 4612 sub 3)



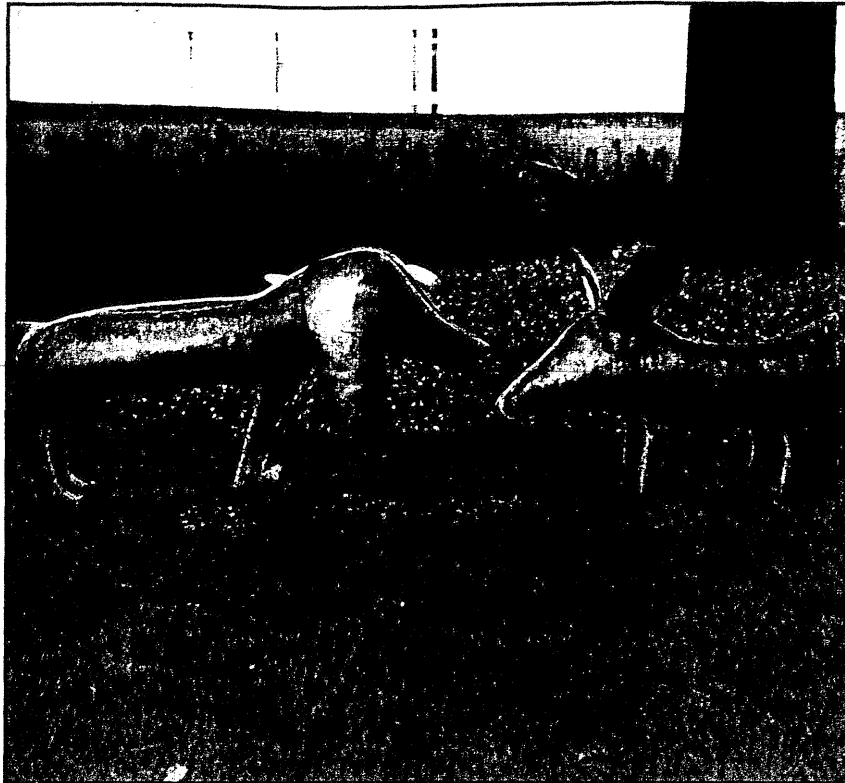
**FOTO 4** – Interno dei locali uffici al primo piano ( Riferimento catastale Fg. 41 – particella 4612 sub 5)



**FOTO 5** – Vista del giardino pensile al primo piano



**FOTO 6** – Scultura in rame raffigurante il "Mago" h= 240 cm. - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



**FOTO 7** – Scultura in rame raffigurante il "Cane (misura 100x45 cm) ed il Tapiro (misura 75x60)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



**FOTO 8** – Scultura in rame raffigurante il "Gatto Pinocchio (h = 47 cm)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville

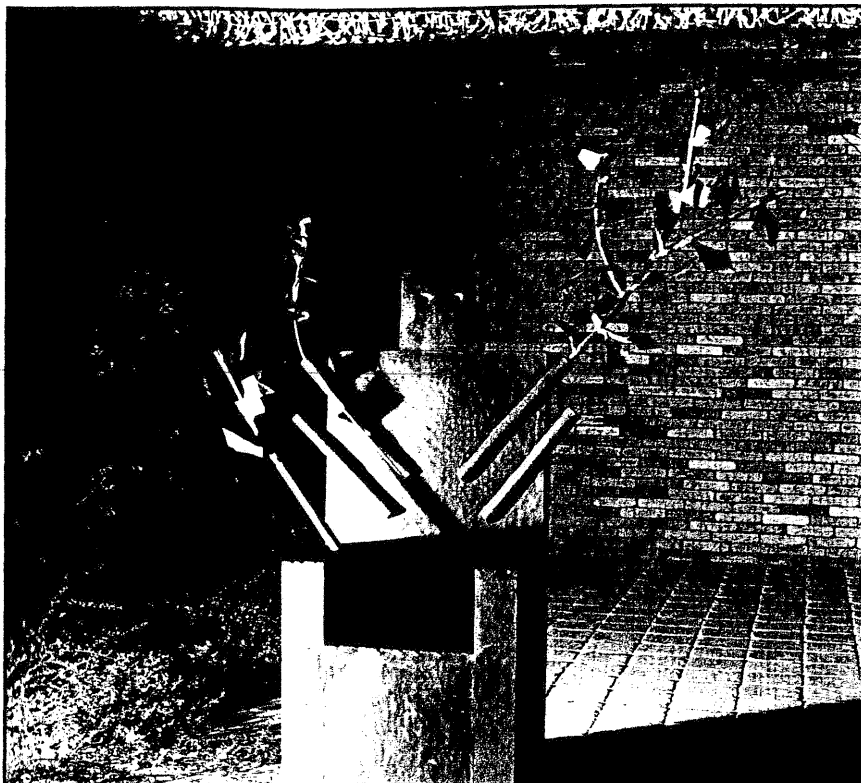




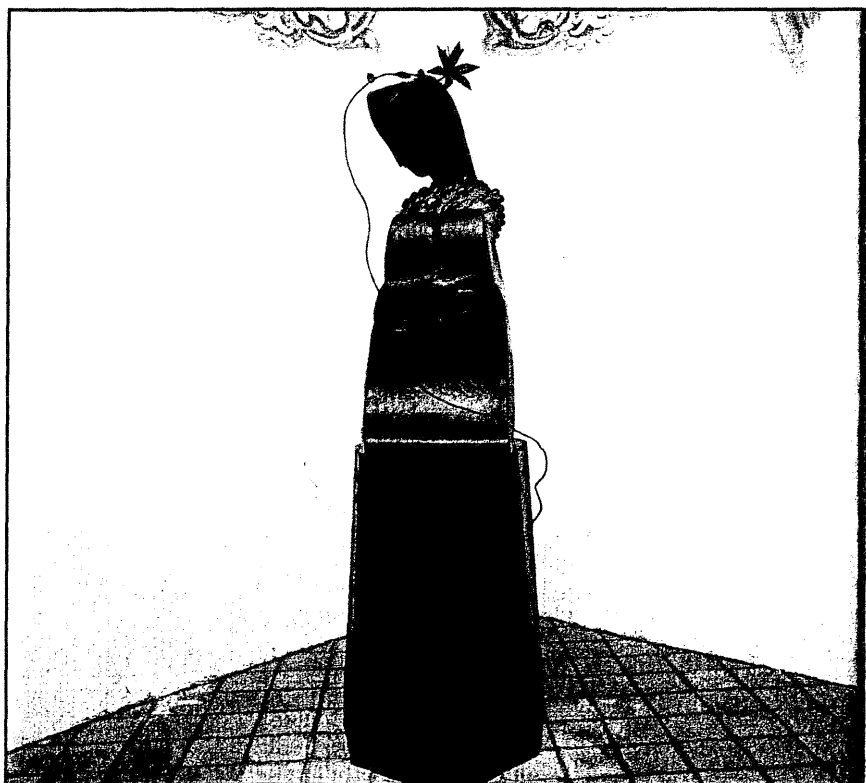
**FOTO 9** – Scultura in rame raffigurante il "Pesce che cammina(misura 72x68 cm)" - Foto di Francesco Buccirossi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



**FOTO 10** – Scultura in rame raffigurante "La donna con il fiore in mano (h = 190 cm)" - Foto di Francesco Buccirossi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



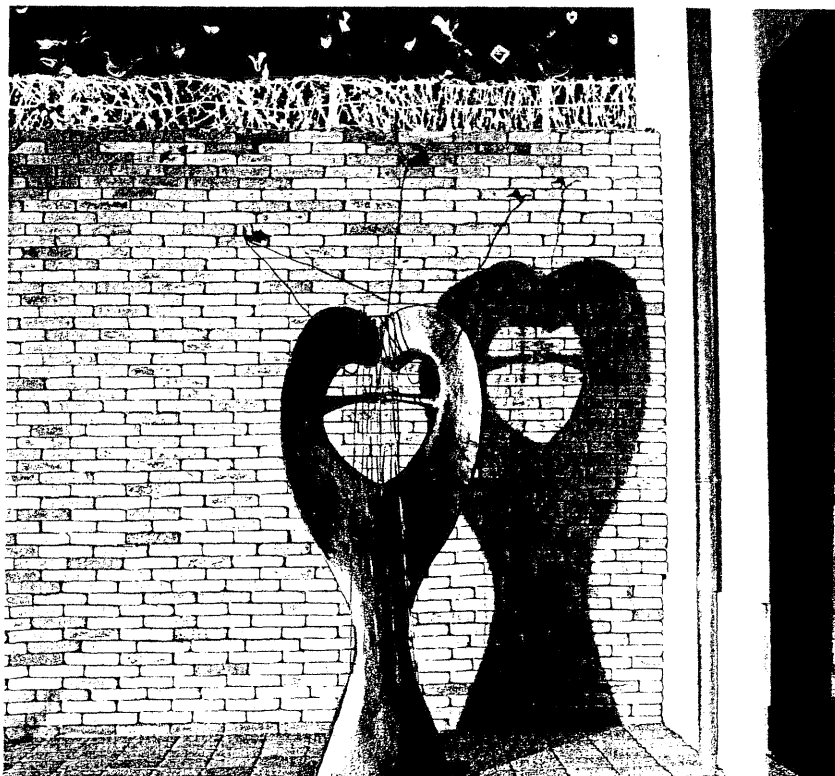
**FOTO 11** – Scultura in rame e ferro raffigurante "Il trono che parla (h = 173 cm)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



**FOTO 12** – Scultura in ferro raffigurante "La regina del giardino (h = 190 cm)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



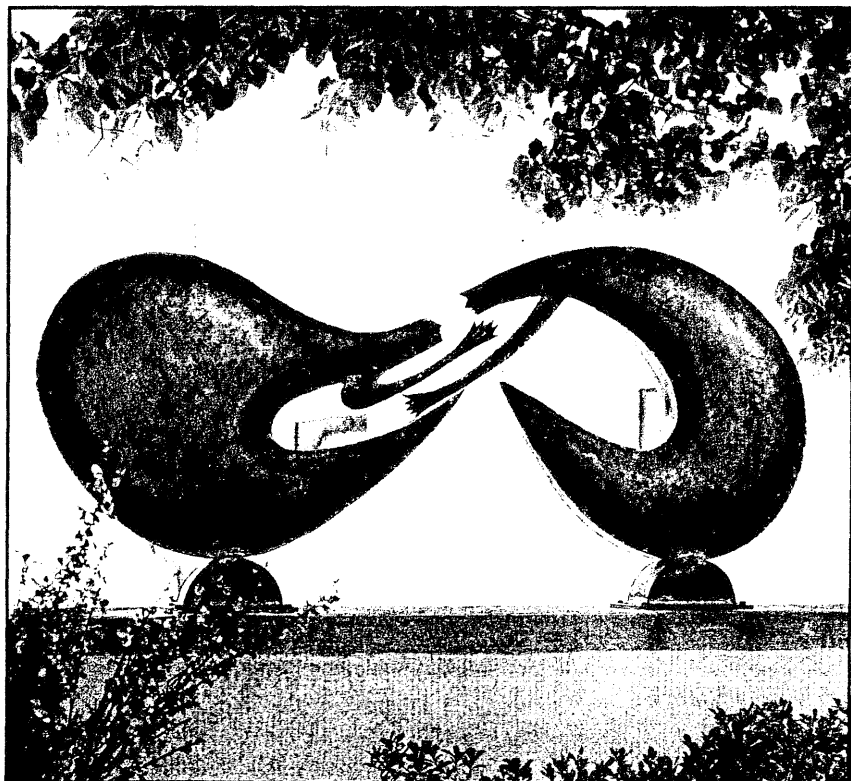
**FOTO 13** – Scultura in rame raffigurante "La parola che vola (misura 140x90)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



**FOTO 14** – Scultura in ferro raffigurante "L'incontro che unifica (h = 185)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



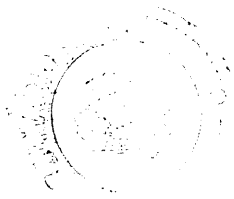
**FOTO 15** – Scultura in ferro raffigurante "L'incontro come acrobazia (h = 245 cm)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



**FOTO 16** – Scultura in rame raffigurante "L'incontro con tenerezza (misure 160 x 80)" - Foto di Francesco Buccirosi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



**FOTO 17** – Scultura in rame raffigurante "L'albero della vita (h = 600 cm)" - Foto di Francesco Buccirossi tratta dal libro "Il Giardino del Mago" di Anna Maria Laville



TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

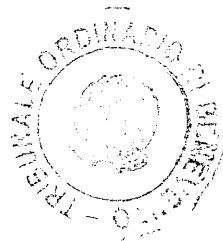
VIRIBALE DI GIURAMENTO

l'anno 2008 il giorno 30 del mese di MAGGIO  
 davanti al sottoscritto Cancelliere è comparso R'ING. UMBERTO  
FICOCELLI nato a BNL 19/12/1957 ivi residente Via Avellino,  
 identificato con Patente Guida N. BN21508495  
 rilasciata da V.C.O.  
 in data 02/02/2007 il quale ha chiesto di asseverare  
 con giuramento l'asserzione PERIZIA GIURATA  
 che risulta di MOLISANNO SpA secondo le comunicazioni di  
 legge. Il procedente premette al sottoscritto di aver ricevuto la formula di  
 giuramento di cui all'art. 152 del R.D. 1578/1933 e di aver prestato ALL'INCA-  
 RICCO ADDELLA LOMBARDO il seguente giuramento: «GIURAMENTO ALLA VERITÀ»

Declaro e sostengo: LA VERITÀ  
Umberto Ficocelli

IL CANCELLIERE  
Gianni Di Marco

CRON. 759/08



dell'artista Riccardo DALISI, costituenti il GIARDINO DEL MAGO e sottoposte a vincolo diretto da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici di Caserta e Benevento. Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Benevento al Foglio 41 particella 4612 sub 2, sub 3 e sub 5. L'unità al piano terra distinta dal sub 2 è un locale commerciale in precedenza destinato a ristorante ed avente una superficie netta di circa mq 200,00 oltre ad un cortile interno di circa 29,00 mq.- L'unità al piano terra distinta dal sub 3 è un locale commerciale in precedenza destinato a negozio per ottica ed avente una superficie netta di circa mq 47,00. L'unità al piano primo distinta dal sub 5 è destinata ad uffici ed ha una superficie netta di circa mq 221,00 oltre ad un terrazzo di circa 31,00 mq e l'annesso giardino di circa 314,00 mq;

#### **Considerato che**

- il Tribunale di Benevento, con procedimento n. 4713/03RG NR 1645/04 R GIP del 19/06/2006, ha nominato il dott. Massimo Zeno quale Liquidatore Giudiziario della MOLISANNIO S.p.A.;
- con avviso di vendita del 29/03/2009, la MOLISANNIO S.p.A., quale beneficiaria del contratto di leasing, ha posto in essere per il giorno 08/05/2009 una asta pubblica per la vendita con incanto del complesso immobiliare sulla base del prezzo di € 2.650.000 (compreso € 150.000,00 per le opere d'arte costituenti il GIARDINO DEL MAGO del maestro DALISI), determinato mediante perizia giurata dell'ing. Umberto Ficociello da Benevento redatta in data 30/05/2008;
- la vendita era relativa al contratto di leasing e la somma che l'aggiudicatario avrebbe dovuto versare alla MOLISANNIO S.p.A. era determinata detraendo dal prezzo di aggiudicazione il residuo capitale dovuto alla società di leasing alla data del versamento e l'importo della rata di riscatto;
- l'asta è risultata deserta, la MOLISANNIO S.p.A. ha riproposto la vendita dell'immobile in una seconda asta fissata per il mese di luglio 2009 sulla base del valore di € 2.480.000,00 (compreso il valore delle opere d'arte);
- nel contempo si è manifestato l'interesse all'acquisto dell'immobile da parte di diversi soggetti giuridici, e la MOLISANNIO S.p.A. ha annullato l'asta procedendo a trattare direttamente con gli interessati;

#### **TENUTO CONTO CHE:**

- il Consiglio Provinciale, in sede di approvazione della variazione di Bilancio del mese di agosto 2009, con deliberazione n. 57 del 05/08/2009, ha reso disponibili le risorse finanziarie per l'acquisto dell'immobile in oggetto;
- in relazione a tale provvedimento è stato interessato il Settore Edilizia e Patrimonio di questo Ente, e l'ing. Michelantonio Panarese, con nota prot. 8456/SEP del 05/10/2009 ha trasmesso al Dirigente del Settore delle considerazioni sintetiche sul valore di mercato attribuito al complesso immobiliare dal perito di parte determinando, per le motivazioni nella stessa riportate e che integralmente si allega alla presente, il valore del complesso immobiliare in € 2.100.000,00 (compreso € 150.000,00 per le opere d'arte), da ritenersi congruo;
- sulla base di detto importo, con nota prot. gen. 9721 del 06/10/2009, il Presidente della Provincia ha indirizzato alla MOLISANNIO S.p.A. una offerta di acquisto alla quale la stessa società ha aderito ed accettato con nota, a firma del Liquidatore Giudiziario, trasmessa il 09/10/2009 ed acquisita al prot. gen. 24119 del 12/10/2009;

#### **RITENUTO:**

- l'acquisto di detto immobile compatibile con le politiche di sviluppo turistico-culturali della Provincia di Benevento ;

- doversi procedere ad approvare la proposta di acquisizione al patrimonio dell'Ente del complesso immobiliare sito in Piazza Santa Sofia di Benevento, noto come Palazzo Casiello, per l'ampliamento degli spazi espositivi del Museo del Sannio, di proprietà della società ESALEASING S.p.A. di Ancona ed in godimento alla società MOLISANNIO S.p.A. in virtù di contratto di leasing;
- doversi procedere all'acquisto esclusivamente del complesso immobiliare e dell'annesso GIARDINO DEL MAGO ad esclusione di qualsiasi altro diritto, e che pertanto, il contratto di leasing stipulato dalla MOLISANNIO S.p.A. con la proprietà ESALEASING S.p.A. dovrà essere integralmente riscattato prima della compravendita;

#### **CONSIDERATO ALTRESÌ:**

- che i fondi per tale iniziativa sono già stati resi disponibili, per tale specifica destinazione, al cap. 12211 del bilancio 2009;
- che trattandosi di beni sottoposti a vincolo da parte della competente Soprintendenza, si rende necessario assicurare il rispetto delle procedure relative al diritto di prelazione di cui al D. Lg.vo 22.01.04 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

#### **per quanto sopra riportato si propone:**

- **di approvare** la proposta di acquisizione al patrimonio dell'Ente, per l'ampliamento degli spazi espositivi del Museo del Sannio, del complesso immobiliare sito in Piazza Santa Sofia di Benevento, noto come Palazzo Casiello, di proprietà della società ESALEASING S.p.A. di Ancona ed in godimento alla società MOLISANNIO S.p.A. in virtù di contratto di leasing, per l'importo di € 2.100.000,00, oltre oneri di acquisto come per legge;
- **di dare atto** che il contratto di acquisto verrà stipulato con il Liquidatore Giudiziario della MOLISANNIO S.p.A. in virtù del procedimento del Tribunale di Benevento n. 4713/03RG NR 1645/04 R GIP del 19/06/2006;
- **di dare atto** che la compravendita riguarda esclusivamente l'acquisto del complesso immobiliare e dell'annesso GIARDINO DEL MAGO;
- **di stabilire** che il contratto di leasing stipulato dalla MOLISANNIO S.p.A. con la proprietà ESALEASING S.p.A. dovrà essere integralmente riscattato prima della compravendita stessa;
- **di assicurare** il rispetto delle procedure relative al diritto di prelazione di cui al D. Lg.vo 22.01.04 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- **di dare atto** che la copertura della spesa è assicurata con le risorse di cui al cap. 12211 del bilancio 2009;

Ritenuto doversi procedere all'approvazione della sopra riportata proposta

#### **DELIBERA**

- **di approvare** la proposta di acquisizione al patrimonio dell'Ente, per l'ampliamento degli spazi espositivi del Museo del Sannio, del complesso immobiliare sito in Piazza Santa Sofia di Benevento, noto come Palazzo Casiello, di proprietà della società ESALEASING S.p.A. di Ancona ed in godimento alla società MOLISANNIO S.p.A. in virtù di contratto di leasing, per l'importo di € 2.100.000,00, oltre oneri di acquisto come per legge;
- **di dare atto** che il contratto di acquisto verrà stipulato con il Liquidatore Giudiziario della MOLISANNIO S.p.A. in virtù del procedimento del Tribunale di Benevento n. 4713/03RG NR 1645/04 R GIP del 19/06/2006;
- **di dare atto** che la compravendita riguarda esclusivamente l'acquisto del complesso immobiliare e dell'annesso GIARDINO DEL MAGO;



2)

CONSIGLIO PROVINCIALE 6 NOVEMBRE 2009

*Aula consiliare - Rocca dei Rettori*

Presidente Giuseppe M. MATURO

Al punto 11 all'O.d.G. abbiamo: "ACQUISTO COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN BENEVENTO ALLA PIAZZA SANTA SOFIA PER L'AMPLIAMENTO DEGLI SPAZI ESPOSITIVI DEL MUSEO DEL SANNIO - PROVVEDIMENTI" ...

Cons. Nino LOMBARDI - *Capogruppo Costituente di Centro per il Sannio*

Presidente, noi siamo favorevoli; ma qualche informazione sul punto credo sia necessaria.

Presidente Giuseppe M. MATURO

Allora cedo la parola all'Assessore per una sua breve relazione.

Ass. Antonio BARBIERI - *Vice Presidente Giunta provinciale*

L'Amministrazione venne a conoscenza della vendita di questo immobile attraverso i mezzi di comunicazione, con un avviso pubblicato in particolar modo sui quotidiani sanniti; il prezzo base, offerto in un primo momento, era di 2.650.000,00 euro circa. La prima asta andò deserta. Fu ripetuta, l'asta, ad un prezzo inferiore: circa 2.500.000,00 euro. L'Amministrazione provinciale fece una dichiarazione d'interesse per l'acquisto in quanto, questo immobile, confina con il Museo del Sannio, laddove abbiamo la necessità di sistemare importanti reperti archeologici presenti nel Museo e che sono attualmente accantonati nei locali interrati e seminterrati. C'era una perizia di stima, elaborata non dal Tribunale ma dal tecnico del commissario, però il nostro Ufficio Tecnico sollevò delle perplessità sulla congruità del prezzo di 2.500.000,00 euro in quanto ritenuto ancora eccessivo. E ha elaborato, il nostro Ufficio, una contro-perizia sostenendo che tale immobile potrebbe essere acquistato per un prezzo ancora inferiore: circa 2 milioni e 100mila euro, comprensivi anche di opere d'arte (che sono sotto il vincolo della Sovrintendenza) realizzate dall'artista Denise per circa 150.000,00 euro. Quindi complessivamente, sia l'immobile che le opere d'arte che sono all'interno dell'immobile, per un prezzo di 2.500.000,00 euro.

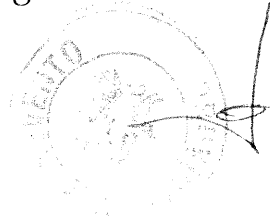
Il Presidente ha inviato una lettera di contro-proposta, offrendo il prezzo di 2.100.000,00 euro ed il commissario ha risposto positivamente "accettando" l'offerta della Provincia (quindi con oltre 400.000,00 euro in meno, rispetto alla loro iniziale richiesta). Se non che, successivamente, è venuto fuori anche il problema dell'IVA in quanto, su questo immobile, c'è ancora un leasing... evidentemente, la precedente proprietà fece diciamo un'operazione finanziaria che ancora non si è conclusa.

Allora abbiamo -sempre per evitare il pagamento di altri 400.000,00 euro a titolo d'imposta IVA- abbiamo precisato che l'acquisto potrà essere effettuato solo quando l'attuale proprietà avrà esaurito... diciamo avrà saldato il debito con la società di leasing -*Esaleasing*, si chiama- e quindi sarà ri-diventata proprietà. Perché noi vogliamo effettuare l'acquisto direttamente con la proprietà e non subentrare nel contratto di leasing: non pagheremo, quindi, questa imposta per cui il prezzo rimarrà quello fissato in 2.100.000,00 euro.

C'è anche un'ulteriore precisazione da fare: che sarà effettuato un contratto subordinato all'eventuale esercizio di prelazione da parte anche degli organi dello Stato, degli altri Enti locali; perché trattandosi di un immobile sottoposto a vincolo, ai sensi del Codice urbano, occorrerà prima notificare la proposta al Ministero per i Beni culturali, per lo Stato; alla Regione e al Comune di Benevento, che hanno anche loro, come la Provincia, un diritto di prelazione: si ritiene che, anche se la Provincia è titolare di questo diritto, comunque l'offerta va notificata agli altri soggetti. All'esito di questo procedimento, se gli altri Enti non dovessero manifestare dichiarazione d'interesse, la Provincia potrà redigere il contratto definitivo di acquisto. Mi pare di aver detto tutto. Il presidente voleva fare una ulteriore precisazione.

Prof. Aniello CIMITILE - *Presidente Giunta Provinciale*

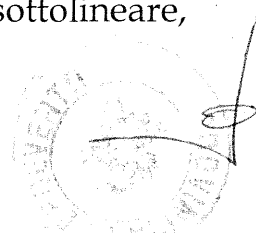
In effetti oggi, i lavori del Consiglio sono andati in modo strano, con un'enfasi data ai problemi dell'elezione delle diverse Commissioni, in particolare quella del Collegio dei revisori; ma questo era, probabilmente, fra gli argomenti all'ordine del giorno, quello più forte e più denso di significato in quanto, l'operazione di acquisizione di spazi per l'ampliamento del Museo del Sannio, è "il primo passo" di un progetto che -avrete capito, sappiamo tutti- è molto più ambizioso: quello di riorganizzare, sistemare il Museo del Sannio e farlo rientrare nella Rete nazionale dei musei. Perché ancora così non è: il Museo del Sannio, pur essendo un museo prestigiosissimo, non ha un riconoscimento nazionale ed un riconoscimento regionale quale Museo della Rete nazionale. Naturalmente questo spazio ci consentirà, per esempio, di rivedere l'assetto anche della parte "Longobarda" dei reperti che sono presenti nel Museo del Sannio, per rendere ancora più forte e credibile la nostra candidatura all'Unesco nei percorsi mondiali. E naturalmente è un processo che stiamo rivedendo: abbiamo già cominciato le nostre interazioni con la sovrintendente, per poter definire un profilo di personale che dovrà andare a dirigere il Museo del Sannio (perché la prossima tappa sarà appunto questa); così come un progetto *ad hoc* per la riorganizzazione globale del Museo.



Io posso solo anticipare che, in questa riprogettazione -che verrà consentita anche attraverso l'acquisizione di questi spazi- esisterà la possibilità anche di concepire, in maniera moderna e diversa, quelli che sono i depositi di beni culturali e storici che teniamo nel Museo del Sannio; nel senso, cioè, che cercheremo di dare vita ad un "deposito visitabile": di modo che, anche l'enorme quantità dei reperti (che allo stato attuale non sono fruibili) possano -sia pure con un assetto non ideale, con un assetto non tipico dei musei- essere almeno visibili e visitabili e, in questo modo, poter aumentare l'attenzione degli studiosi e delle persone interessate a quelli che sono i patrimoni enormi che abbiamo nel nostro Museo e che non sono ancora visibili. Questo è il primo passo, che va in questa direzione. Naturalmente presteremo sempre grande attenzione per cercare di arricchire l'espansione del Museo del Sannio: non sfugge a nessuno, però, che questa era una delle ultime occasioni possibili per espanderlo in maniera naturale con quella che era la storia e la tradizione di quel complesso. Perché in effetti, i locali che noi acquisiamo, vengono restituiti a quella che era la loro antica funzione, che era esattamente quella di aggregarsi al complesso di Santa Sofia... anzi, al complesso del Monastero, cui era annessa la Chiesa di Santa Sofia e che meriterebbe una ulteriore espansione. Per adesso, facciamo questa operazione e vedremo, poi, come andrà a finire nel futuro di fronte ad eventuali altre possibilità che ci dovessero essere offerte. Quindi comincia un percorso, che io spero possa andare in porto, per la valorizzazione di una delle cose più belle che teniamo sul nostro territorio.

Cons. Renato LOMBARDI - *Gruppo Progetto Sannio*


Volevo aggiungere solo una cosa (e chiedo scusa se parlo dopo il Presidente). Io credo sia importante sottolineare che l'intero Gruppo del PDL ha abbandonato l'Aula su argomenti all'ordine del giorno di fondamentale importanza, quali l'acquisto di questi locali da far utilizzare al Museo del Sannio ed anche la votazione dell'Associazione provinciale dell'Unesco Sud Italia: argomenti fondamentali per la visibilità della nostra provincia, per l'incremento culturale, per tutto quello che gira intorno ai nostri siti culturali ed archeologici e quant'altro. Questo è ciò che volevo sottolineare, all'intero Consiglio presente e anche poi, eventualmente, all'ufficio stampa; perché per questioni interne di opposizione, dove non sono riusciti a trovare una sintesi al loro interno, è venuta meno una parte della stessa... (in questo momento, solo ed esclusivamente il Pdl) ed è venuta meno al ruolo a cui anche la opposizione è demandata: quello di far crescere e sviluppare il nostro territorio, anche se da posizioni appunto di opposizione. Io questo è quello che tenevo a sottolineare, null'altro.



Presidente Giuseppe M. MATURO

Detto questo, passiamo alla votazione: chi è favorevole, alzi la mano? Approvato all'unanimità anche l'ultimo punto all'ordine del giorno. C'è bisogno della immediata esecutività, Assessore? E allora votiamo anche per l'immediata esecutività: chi è favorevole? All'unanimità anche la immediata esecutività. Conclusi gli argomenti all'ordine del giorno, dichiaro conclusi i lavori del Consiglio.

*Giuseppe M. Maturo*

A circular official stamp of the Municipality of Benevento. The text around the perimeter of the stamp reads "MUNICIPALITÀ DI BENEVENTO". In the center, there is a smaller circular emblem, likely the coat of arms of the municipality.



# PROVINCIA DI BENEVENTO

Settore Relazioni Istituzionali - Presidenza - AA.GG.

Servizio Affari Generali

Prot. n. .....1913.....

Benevento, lì.....11 DIC. 2009.....

U.O.: GIUNTA/CONSIGLIO

*GIUNTA*

AL DIRIGENTE DEL SETTORE  
EDILIZIA E PATRIMONIO

AL DIRIGENTE DEL SETTORE  
GESTIONE ECONOMICA

SEDE

**Oggetto: DELIBERA CONSIGLIO PROVINCIALE N. 98 DEL 6.11.2009 AD OGGETTO:  
"ACQUISTO COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN PIAZZA SANTA SOFIA  
DI BENEVENTO PER L'AMPLIAMENTO DEGLI SPAZI ESPOSITIVI DEL  
MUSEO DEL SANNIO - PROVVEDIMENTI".-**

Per quanto di competenza, si trasmette, in copia conforme all'originale, la delibera indicata in oggetto, esecutiva.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Dr.ssa Irma DI DONATO)