

**Ing. Rizieri Trapanese**

Via M. Conforti, 5 – tel/fax: 089.224018 – cell: 338.3311498

**84124 – SALERNO**

e-mail: ing.trapanese@assoing.it – web: www.assoing.it

C. F.: TRPRZR69P20H703W – P. IVA.: 03924090651

*pr. n. 09007***Ill.mo Signor Giudice Delegato****Dott. Giorgio Jachia****QUARTA SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE****presso il****TRIBUNALE DI SALERNO**

In espletamento all'onorevole incarico di consulenza tecnica, conferitomi nel **Fallimento N. 16/07 R.F.:**

**OMISSIS**

io sottoscritto ing. Rizieri Trapanese da Salerno rassego la presente

**S E C O N D A   I N T E G R A Z I O N E**

alle relazioni di consulenza già depositate nel mese di Giugno 2008 nonché nel mese di Luglio 2008.

**P R E M E S S A**

Nel mese di Maggio 2008, l'Ill.mo Signor Giudice Delegato poneva allo scrivente consulente l'onorevole incarico di procedere alla stima del valore degli immobili individuati dai dati catastali che seguono:

1) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 1, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 106, cat. A/10;

2) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 107, cat. A/10;

3) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 108, cat. A/10;

4) appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 109, cat. A/10;

5) locale commerciale, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 186, sub. n. 57, cat. C/1;

6) locale commerciale, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 186, sub. n. 58, cat. C/1.

In espletamento del mandato ricevuto, nel mese di Giugno 2008, il c.t.u. depositava la richiesta perizia estimativa.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Nel mese di Giugno 2008, la dott.ssa Elisabetta Gentile – in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe – inoltrava al sottoscritto consulente comunicazione fax in cui annotava i seguenti punti da specificare ed integrare in consulenza:

1) *“per ogni lotto (da specificare con relativo numero), da Lei indicato come negozio e/o appartamento, non sono specificati i confini ed i titoli di provenienza di ogni bene”;*

2) *“non è specificata la regolarità edilizia o meno degli stessi e, conseguentemente, in caso di abuso, la possibilità di sanatoria (art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380) e/o di condono edilizio (L. 326/03)”;*

3) *“infine, non è allegata alla c.t.u. la scheda riepilogativa per ogni lotto di vendita”.*

In espletamento di quanto richiesto, nel mese di Luglio 2008, il c.t.u. depositava la richiesta perizia integrativa.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

**Oggetto della presente seconda perizia integrativa.**

L'oggetto della presente perizia consiste nella quantificazione delle detrazioni economiche da apportare ai prezzi di vendita dei singoli lotti già composti, in riferimento agli oneri di oblazione nonché a quelli concessori da versare relativamente agli abusi edilizi segnalati nella relazione integrativa di Luglio 2008.

**COMPUTO DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI CONCESSORI.**

Il c.t.u. di seguito esplicherà gli importi dell'oblazione e degli oneri concessori relativi alle istanze di condono edilizio ex lege 724/94 presentate dalla società "Omissis", in persona dell'amministratore unico sig.ra omissis, nata a Laviano (SA) il 18.7.1948, per gli immobili realizzati nella lottizzazione Fondo S. Anna (lotto S/2 e S/3), ubicati alla via C. Colombo ed oggetto della presente perizia di stima afferente il Fallimento n. 16/07.

In particolare, il c.t.u. procederà al calcolo degli importi dell'oblazione e degli oneri concessori delle seguenti istanze di condono edilizio:

1) istanza prot. n. 004443 del 1.3.1995 rif. 382 per la realizzazione, in difformità dalla concessione edilizia prot. n. 1444 del 21.3.1989, nel fabbricato “B” del lotto S/3, di quattro unità immobiliari destinate a studi ed ottenute mediante tompagnatura di porzione del portico in piano terra, così come individuate in catasto al foglio 21 mappale 186 sub 106-107-108 e 109;

2) istanza prot. n. 004444 del 1.3.1995 rif. 383 per la realizzazione, in difformità dalla concessione edilizia prot. n. 1444 del 21.3.1989, nel fabbricato “B” del lotto S/2, di due unità immobiliari destinate ad attività commerciali ed ottenute mediante tompagnatura di porzione del portico in piano terra, così come individuate in catasto al foglio 21 mappale 186 sub 57 e 58.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

#### TIPOLOGIA APPARTAMENTI USO UFFICIO.

Per l'istanza prot. n. 004443 del 1.3.1995 rif. 382, relativa alla realizzazione dei quattro studi/uffici,

#### ***l'oblazione ammonta a:***

Superficie utile  $[165,00 + (0,60 \times 10,60)] = 171,36 \times 108.000 (\text{£/mq}) = \text{£ } 18.506.880;$

a detrarre la somma di lire 7.000.000, versata dalla società in data 31.12.1994, quale importo fisso a titolo di acconto, da cui risulta:

saldo oblazione = (£ 18.506.880 - £ 7.000.000) = £ 11.506.880 (pari a € 5.942,81), oltre interessi come per legge se dovuti.

Altresì, gli oneri concessori ammontano a:

mq 171,36 x 90.000 (£/mq per comuni da 20.001 a 100.000 abitanti) = 15.422.400 (pari a € 7.965,00), oltre interessi come per legge se dovuti.

Inoltre, sulla scorta dei dati rilevabili nell'istanza di condono, ovvero superficie e volume, è possibile calcolare, in riferimento ai corrispondenti valori vigenti presso il Comune di Battipaglia (SA) all'epoca della richiesta di sanatoria edilizia, gli importi degli oneri di concessione di seguito indicati.

Costo di Costruzione:  $[165,00 + (0,60 \times 10,60)] = 171,36 \times 250.000 \times 0,08 = £ 3.427.200;$

Oneri di Urbanizzazione:  $614,90 \text{ (volume)} \times 11.323 \text{ (£/mc)} = £ 6.962.512;$

per un totale di lire 10.389.712 (pari a € 5.365,84).

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

In conclusione, gli importi dell'oblazione e degli oneri concessori relativi alle istanze di condono edilizio ex lege 724/94 (prot. n. 004443 del 1.3.1995 rif. 382), presentate dalla società "Omissis", in persona dell'amministratore unico sig.ra Omissis, nata a Laviano (SA) il 18.7.1948, per gli immobili realizzati nella lottizzazione Fondo S. Anna, in difformità dalla concessione edilizia prot. n. 1444 del 21.3.1989, nel fabbricato "B" del lotto S/3, corrispondono alle somme di seguito indicate.

1) Appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 1, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 106, cat. A/10:

oneri complessivi = 19.273,65 € x 0,151 = 2.910,32 €.

2) Appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 107, cat. A/10:

oneri complessivi = 19.273,65 € x 0,278 = 5.358,07 €.

3) Appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 108, cat. A/10:

oneri complessivi = 19.273,65 € x 0,280 = 5.396,62 €.

4) Appartamento uso ufficio, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, di vani catastali 2, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 189, sub. n. 109, cat. A/10:

oneri complessivi = 19.273,65 € x 0,291 = 5.608,63 €.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

#### TIPOLOGIA LOCALI COMMERCIALI.

Per l'istanza prot. n. 004444 del 1.3.1995 rif. 383, relativa alla realizzazione di due attività commerciali,

#### **l'oblazione ammonta a:**

Superficie utile  $[94,85 + (0,60 \times 26,30)] = 110,63 \times 108.000$  (£/mq) = £ 11.948.040;

a detrarre la somma di lire 4.000.000, versata dalla società in data 31.12.1994, quale importo fisso a titolo di acconto, da cui risulta:

saldo oblazione = (£ 11.948.040 - £ 4.000.000) = £ 7.948.040 (pari a € 4.104,82), oltre interessi come per legge se dovuti.

Altresì, gli oneri concessori ammontano a:

mq 110,63 x 90.000 (£/mq per comuni da 20.001 a 100.000 abitanti) = 9.956.700 (pari a € 5.142,21), oltre interessi come per legge se dovuti.

Inoltre, sulla scorta dei dati rilevabili nell'istanza di condono, ovvero superficie e volume, è possibile calcolare, in riferimento ai corrispondenti valori vigenti presso il Comune di Battipaglia (SA) all'epoca della richiesta di sanatoria edilizia, gli importi degli oneri di concessione di seguito indicati.

Costo di Costruzione:  $[94,85 + (0,60 \times 26,30)] = 110,63 \times 250.000 \times 0,08 = £ 2.212.600;$

Oneri di Urbanizzazione:  $384,50 \text{ (volume)} \times 11.323 \text{ (£/mc)} = £ 4.353.694;$

per un totale di lire 6.566.264 (pari a € 3.391,21).

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

In conclusione, gli importi dell'oblazione e degli oneri concessori relativi alle istanze di condono edilizio ex lege 724/94 (prot. n. 004444 del 1.3.1995 rif. 383),

presentate dalla società “Omissis”, in persona dell’amministratore unico sig.ra omissis, nata a Laviano (SA) il 18.7.1948, per gli immobili realizzati nella lottizzazione Fondo S. Anna, in difformità dalla concessione edilizia prot. n. 1444 del 21.3.1989, nel fabbricato “B” del lotto S/2, corrispondono alle somme di seguito indicate.

1) Locale commerciale, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 186, sub. n. 57, cat. C/1:

oneri complessivi = 12.638,24 € x 0,591 = 7.469,20 €.

2) Locale commerciale, sito in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo, piano terra, censito in N.C.E.U. al foglio n. 21, particella n. 186, sub. n. 58, cat. C/1:

oneri complessivi = 12.638,24 € x 0,409 = 5.169,04 €.

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

**SCHEDA RIEPILOGATIVA.****Lotto n. 1.**

Appartamento uso ufficio (cat. A/10, vani 1, fg. 21, p.lla 189, sub 106), con ambiente/filtro pertinenziale e comune agli uffici confinanti, in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato “B”, lotto S/3, presso il complesso residenziale c.d. lottizzazione S. Anna; confinante con uffici attigui, con androne scala condominiale nonché con superfici scoperte del fabbricato; immobile realizzato sul lotto di terreno edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del 24.7.1990 per notaio Sergio Barela, rep. n. 22191; si precisa che per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria, ai sensi dell’art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994, in quanto realizzato dall’ampliamento della superficie utile del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n. 1444 del 21.3.1989); detta pratica di condono, allo stato, risulta ancora non definita, in quanto risulta pagato soltanto l’acconto sulla oblazione dovuta.

Importo di stima = 75.000,00 €

(diconsi euro settantacinquemila/00).

**IMPORTO A BASE D'ASTA = importo di stima –  
oneri condono edilizio = 75.000,00 € - 2.910,32 € =  
72.089,68 €.**

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

**Lotto n. 2.**

Appartamento uso ufficio (cat. A/10, vani 2, fg. 21, p.lla 189, sub 107), con ambiente/filtro pertinenziale e comune agli uffici confinanti, in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato "B", lotto S/3, presso il complesso residenziale c.d. lottizzazione S. Anna; confinante con uffici attigui, con androne scala condominiale nonché con superfici scoperte del fabbricato; immobile realizzato sul lotto di terreno edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del 24.7.1990 per notaio Sergio Barela, rep. n. 22191; si precisa che per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994, in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie utile del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto

piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n. 1444 del 21.3.1989); detta pratica di condono, allo stato, risulta ancora non definita, in quanto risulta pagato soltanto l'acconto sulla oblazione dovuta.

Importo di stima = 138.000,00 €

(diconsi euro centotrentottomila/00).

**IMPORTO A BASE D'ASTA = importo di stima –  
oneri condono edilizio = 138.000,00 € - 5.358,07 € =  
132.641,93 €.**

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

**Lotto n. 3.**

Appartamento uso ufficio (cat. A/10, vani 2, fg. 21, p.lla 189, sub 108), con ambiente/filtro pertinenziale e comune agli uffici confinanti, in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato "B", lotto S/3, presso il complesso residenziale c.d. lottizzazione S. Anna; confinante con uffici attigui, con androne scala condominiale nonché con superfici scoperte del fabbricato; immobile realizzato sul lotto di terreno edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del 24.7.1990 per notaio Sergio Barela, rep. n. 22191; si

precisa che per detto immobile è stata presentata concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994, in quanto realizzato dall'ampliamento della superficie utile del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n. 1444 del 21.3.1989); detta pratica di condono, allo stato, risulta ancora non definita, in quanto risulta pagato soltanto l'acconto sulla oblazione dovuta.

Importo di stima = 138.600,00 €

(diconsi euro centotrentottomilaseicento /00).

**IMPORTO A BASE D'ASTA = importo di stima –  
oneri condono edilizio = 138.600,00 € - 5.396,62 € =  
133.203,38 €.**

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

**Lotto n. 4.**

Appartamento uso ufficio (cat. A/10, vani 2, fg. 21, p.lla 189, sub 109), con ambiente/filtro pertinenziale e comune agli uffici confinanti, in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato "B", lotto S/3, presso il complesso residenziale c.d.

lottizzazione S. Anna; confinante con uffici attigui, con androne scala condominiale nonché con superfici scoperte del fabbricato; immobile realizzato sul lotto di terreno edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del 24.7.1990 per notaio Sergio Barela, rep. n. 22191; si precisa che per detto immobile sussiste trascrizione di domanda giudiziale meglio specificata nella relazione di stima, nonché sussiste istanza di concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994, in quanto l'immobile è stato realizzato dall'ampliamento della superficie utile del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n. 1444 del 21.3.1989); detta pratica di condono, allo stato, risulta ancora non definitiva, in quanto risulta pagato soltanto l'acconto sulla oblazione dovuta.

Importo di stima = 144.000,00 €

(diconsi euro centoquarantaquattromila /00).

**IMPORTO A BASE D'ASTA = importo di stima –  
oneri condono edilizio = 144.000,00 € - 5.608,63 € =  
138.391,37 €.**

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

**Lotto n. 5.**

Locale commerciale (cat. C/1, mq 52,00, fg. 21, p.lla 186, sub 57), in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato “B”, lotto S/2, presso il complesso residenziale c.d. lottizzazione S. Anna; confinante con locale di cui al sub 58, con androne condominiale scala “A” nonché con superfici scoperte del fabbricato; immobile realizzato sul lotto di terreno edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del 28.9.1989 per notaio Sergio Barela, rep. n. 19629; si precisa che per detto immobile sussiste trascrizione di domanda giudiziale meglio specificata nella relazione di stima, nonché sussiste istanza di concessione in sanatoria, ai sensi dell’art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994, in quanto l’immobile è stato realizzato dall’ampliamento della superficie utile del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n. 1444 del 21.3.1989); detta pratica di condono, allo stato, risulta ancora non

definita, in quanto risulta pagato soltanto l'acconto sulla  
oblazione dovuta.

Importo di stima = 182.000,00 €

(diconsi euro centottantaduemila /00).

**IMPORTO A BASE D'ASTA = importo di stima –  
oneri condono edilizio = 182.000,00 € - 7.469,20 € =  
174.530,80 €.**

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

**Lotto n. 6.**

Locale commerciale (cat. C/1, mq 36,00, fg. 21, p.lla  
186, sub 58), in Battipaglia (SA) alla via Cristoforo  
Colombo n. 23, al piano terra del fabbricato "B", lotto S/2,  
presso il complesso residenziale c.d. lottizzazione S.  
Anna; confinante con locale di cui al sub 57, con androne  
condominiale scala "B" nonché con superfici scoperte del  
fabbricato; immobile realizzato sul lotto di terreno  
edificatorio pervenuto in virtù di atto di acquisto del  
28.9.1989 per notaio Sergio Barela, rep. n. 19629; si  
precisa che per detto immobile sussiste trascrizione di  
domanda giudiziale meglio specificata nella relazione di  
stima, nonché sussiste istanza di concessione in sanatoria,  
ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994, in

quanto l'immobile è stato realizzato dall'ampliamento della superficie utile del piano terreno mediante tompagnatura dei pilastri esterni della porzione di detto piano (originariamente prevista a porticato nel progetto assentito con concessione edilizia n. 1444 del 21.3.1989); detta pratica di condono, allo stato, risulta ancora non definitiva, in quanto risulta pagato soltanto l'acconto sulla oblazione dovuta.

Importo di stima = 126.000,00 €;

(diconsi euro centoventiseimila/00)..

**IMPORTO A BASE D'ASTA = importo di stima –  
oneri condono edilizio = 126.000,00 € - 5.169,04 € =  
120.830,96 €.**

\*\*\*    \*\*\*    \*\*\*

Con la presente relazione integrativa, che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte, ritengo di avere compiutamente risposto a quanto richiestomi.

Salerno, Febbraio 2009

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Salerno – via Michele Conforti, 5