

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 at.
*n. 08028***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

I N T E G R A Z I O N E

alla relazione di consulenza già depositata in data 23 Gennaio 2008.

P R E M E S S A

In data 26 Giugno 2008, la dott.ssa Elisabetta Gentile – in qualità di Curatore del fallimento in epigrafe – facendo seguito all'intercorso colloquio telefonico con lo scrivente c.t.u., inoltrava al medesimo consulente comunicazione fax in cui annotava i punti da specificare ed integrare in consulenza, in quanto necessari per la relazione del bando di vendita.

*** **

Oggetto dell'integrazione richiesta dal Curatore.

In particolare, i richiesti punti da specificare ed integrare in consulenza risultano articolati come di seguito riportato:

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”.*

*** *** ***

*** *** ***

Sulla regolarità edilizia.

TIPOLOGIA APPARTAMENTI USO UFFICIO.

Sulla scorta dei necessari approfondimenti tecnici eseguiti presso l'U.T.C. di Battipaglia (SA), il sottoscritto c.t.u. ing. Rizieri Trapanese ha potuto accertare che la società “[omissis]” realizzava nel fabbricato “B” del

lotto S/3 della c.d. Lottizzazione S. Anna, ubicata in Battipaglia alla via Cristofoto Colombo civico n. 23, **l'ampliamento della superficie utile del piano terreno**, di proprietà della stessa società, 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), **con conseguente creazione di quattro piccole unità immobiliari destinate a studioli – individuati in catasto alla partita n. 10163, foglio 21, part. 189, sub 106, 107, 108 e 109** (cfr. schede planimetriche registrate all'UTE di Salerno in data 30.12.1994 al n. 295).

In particolare, l'opera abusiva realizzata presenta le dimensioni di seguito riportate:

- superficie utile mq 165,00
- sup. non residenziale mq 10,60 x 0,60 = mq 6,36
- SUPERFICIE COMPLESSIVA mq 171,36
- volume tot. dell'opera (vuoto per pieno) mc 614,90

Dette opere abusive risultavano riconducibili alla tipologia 1 (opere realizzate in assenza ovvero in difformità della licenza/concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli

strumenti urbanistici), di cui alla tabella allegata alla legge 28.2.1985 n. 47 e s.m.i..

Il c.t.u. fa rilevare che la società [omissis] – per le sopra descritte opere abusive – chiedeva il rilascio della concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994; detta **pratica di condono, allo stato, risulta ancora non definitiva, in quanto risulta pagata soltanto la somma di lire 7.000.000** quale importo a titolo di acconto; il c.t.u. fa rilevare che non risulta versato il saldo relativo alla intera oblazione, né tanto meno risultano pagati i corrispondenti oneri concessori, ancora da computare in via definitiva.

*** *** ***

TIPOLOGIA LOCALI COMMERCIALI.

La società “[omissis]” realizzava nel fabbricato **“B” del lotto S/2** della c.d. Lottizzazione S. Anna, ubicata in Battipaglia alla via Cristoforo Colombo civico n. 23, **l'ampliamento della superficie utile del piano terreno**, di proprietà della stessa società, 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), **con**

conseguente creazione di due locali destinati ad attività commerciali – individuati in catasto alla partita n. 10163, foglio 21, part. 186, sub 57 e 58.

In particolare, l'opera abusiva realizzata presenta le dimensioni di seguito riportate:

- superficie utile mq 94,85
- sup. non residenziale mq 26,30 x 0,60 = mq 15,78
- SUPERFICIE COMPLESSIVA mq 110,63
- volume tot. dell'opera (vuoto per pieno) mc 384,50

Dette opere abusive risultavano riconducibili alla tipologia 1 (opere realizzate in assenza ovvero in difformità della licenza/concessione edilizia e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), di cui alla tabella allegata alla legge 28.2.1985 n. 47 e s.m.i..

Il c.t.u. fa rilevare che la società [omissis] – per le sopra descritte opere abusive – chiedeva il rilascio della concessione in sanatoria, ai sensi dell'art. 39 Legge n. 724 del 23.12.1994; detta **pratica di condono, allo stato, risulta ancora non definitiva, in quanto risulta pagata soltanto la somma di lire 4.000.000** quale importo a titolo di acconto; il c.t.u. fa rilevare che non risulta versato il

saldo relativo alla intera oblazione, né tanto meno risultano pagati i corrispondenti oneri concessori, ancora da computare in via definitiva.

*** *** ***

*** *** ***

Sui confini e sui titoli di provenienza.

TIPOLOGIA APPARTAMENTI USO UFFICIO.

Il c.t.u. ha potuto verificare che **i quattro uffici (censiti al foglio 21, p.lla 189, sub 106, 107, 108 e 109)**, 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, **risultano tra loro attigui e confinanti con ambiente/filtro pertinenziale e comune ai quattro uffici in parola, con androne scala condominiale nonché con superfici scoperte del fabbricato.**

Altresì, il c.t.u. ha potuto verificare che **il lotto di terreno edificatorio – sul quale vennero realizzati detti immobili dalla società [omissis] – pervenne alla medesima società dal sig. [omissis], in virtù di atto di acquisto del 24.7.1990 per notaio Sergio Barela, rep. n. 22191.**

*** *** ***

TIPOLOGIA LOCALI COMMERCIALI.

Il c.t.u. ha potuto verificare che **i due locali commerciali (censiti al foglio 21, p.lla 186, sub 57 e 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, **risultano tra loro attigui e confinanti con androne condominiale scala “A” (il primo negozio – sub 57), con androne condominiale scala “B” (il secondo negozio – sub 58), nonché entrambi i negozi con superfici scoperte del fabbricato.**

Altresì, il c.t.u. ha potuto verificare che **il lotto di terreno edificatorio – sul quale vennero realizzati detti immobili dalla società [omissis] – pervenne alla medesima società dal sig. [omissis], in virtù di atto di acquisto del 28.9.1989 per notaio Sergio Barela, rep. n. 19629.**

*** *** ***

Sulla scorta dell’esame della documentazione acquisita (cfr. nota di trascrizione richiesta dallo studio Notarfrancesco n. 20 del 17.8.2006), il c.t.u. fa rilevare che **per l’immobile**

(appartamento uso studio), di cui al foglio 21, particella 189, sub 109, sussiste domanda giudiziale posta per sentir dichiarare dal Tribunale adito l'obbligo della convenuta società [omissis] di concludere, a favore della attrice Napoli Paola, il contratto di cui al preliminare di vendita del 24.9.1997, previa determinazione delle somme occorrenti per la piena regolarità edilizia del bene in oggetto, specie per il rilascio del certificato di abitabilità, pronunciando sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso e trasferisca all'attrice, ai sensi dell'art. 2932 C.C., la proprietà dell'immobile con condanna della convenuta società [omissis] alle spese; subordinatamente, nel caso che alla promettente venditrice sia impedito l'adempimento, pronunciare la risoluzione del contratto ex art. 1453 C.C..

*** *** ***

Sulla scorta dell'esame della documentazione acquisita (cfr. nota di trascrizione richiesta dallo studio Notarfrancesco n. 101 del 12.11.2004), il c.t.u. fa rilevare che **per gli immobili (locali commerciali), di cui al foglio 21, particella 186, sub 57 e sub 58, sussiste domanda giudiziale** per cui la sig.ra [omissis] cita la società [omissis] a comparire dinanzi al tribunale di

Salerno Sez. Dist. Di Eboli per l'udienza del 20.1.2005 per
ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni:

dichiararsi trasferito, ai sensi dell'art. 2932 C.C.
dalla società [omissis] alla sig.ra [omissis] gli immobili di
cui al foglio 21, particella 186, sub 57 e sub 58, previa
riduzione, da parte del Giudice, del prezzo dell'immobile
rispetto a quello pattuito tra le parti nella scrittura privata
del 22.6.1996 per avere quest'ultima, mediante
sostituzione delle chiavi di accesso ai locali promessi in
vendita, privato l'attrice del possesso e della materiale
disponibilità degli stessi, ed in compensazione del
corrispettivo della indennità di occupazione al prezzo di
locazione di mercato libero per immobili simili.

*** *** ***

*** *** ***

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

IMPORTO A BASE D'ASTA = 75.000,00 €

(diconsi euro settantacinquemila/00).

*** *** ***

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 A BASE D’ASTA = 138.000,00 €

(dicansi euro centotrentottomila/00).

*** *** ***

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 definitiva, in quanto risulta pagato soltanto l’acconto sulla oblazione dovuta.

IMPORTO A BASE D’ASTA = 138.600,00 €

(diconsi euro centotrentottomilaseicento /00).

*** *** ***

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

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

IMPORTO A BASE D'ASTA = 144.000,00 €

(diconsi euro centoquarantaquattromila /00).

*** *** ***

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 A BASE D'ASTA = 182.000,00 €

(diconsi euro centottantaduemila /00).

*** *** ***

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

IMPORTO A BASE D'ASTA = 182.000,00 €

(diconsi euro centottantaduemila /00).

*** *** ***

*** *** **

Con la presente relazione integrativa, che si compone di n. 17 pagine dattiloscritte e n. 1 allegati, ritengo di avere compiutamente risposto a quanto richiestomi.

Salerno, 7 Luglio 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Salerno – via Michele Conforti, 5