

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
GGG
25.10.2012



TRIBUNALE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FALLIMENTO: [REDACTED]

SENTENZA N° 05/03

GIUDICE DELEGATO : DOTT. MICHELE MONTELEONE

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. FABRIZIO RUSSO

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
Dott. Geom. Amalia Porcaro

[Handwritten signature]
AMALIA
PORCARO
Geom. Laureato
N. 1196
CANTIERI LAUREATI
BENEVENTO

TRIBUNALE DI BENEVENTO

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato: Dott. Michele Monteleone

Premesso:

- che il Giudice Delegato Dott. Franco De Risi emettendo ordinanza il 29/03/2003 nominava la sottoscritta esperta estimatrice per quanto al Fallimento della [REDACTED]

[REDACTED] giusta sentenza n°5/03.

- che in data 13/06/2003 previo giuramento il Giudice Delegato poneva alla sottoscritta i quesiti di rito.

- che espletate le opportune operazioni peritali in data 11/11/2003 la sottoscritta depositava la relativa Relazione di Consulenza tecnica d'ufficio.

Successivamente a seguito di intercorse comunicazioni tra il Giudice Delegato Dott.ssa Marilisa Rinaldi, il Curatore Fallimentare Dott. Fabrizio Russo e la scrivente, si rilevava la necessità, viste le nuove disposizioni per la vendita, il tempo trascorso e l'eventuale modifica dello stato dei luoghi, di procedere ad integrare la perizia a suo tempo depositata.

In data 22/11/2010 su richiesta del Curatore Fallimentare il Giudice Delegato conferiva alla scrivente l'incarico di integrare la relazione tecnica della parte occorrente e più precisamente rispetto ai seguenti profili:

- *la regolarità edilizia ed urbanistica – lo stato dei luoghi potrebbe essere stato alterato, per cui andrà verificato l'immobile alla data odierna con i titoli autorizzativi acquisiti;*

- *la dichiarazione di agibilità – va verificata l'esistenza al Comune ed in caso di mancanza occorre identificare quanto necessario a predisporre l'acquisizione;*

- la descrizione di formalità, vincoli ed oneri destinati a rimanere a carico dell'acquirente;
- l'ipotesi di acquisto del diritto di proprietà da parte di altro soggetto a titolo originario;
- l'ipotesi di acquisto a titolo derivato.

Tanto premesso, la sottoscritta Dott. Geom. Amalia Porcaro, con studio al Viale Atlantici n° 43/a di Benevento, iscritta al Collegio Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Benevento al numero d'ordine 1196, accettava l'incarico affidatole.

Dato che l'immobile oggetto di accertamento non era accessibile, prima di poter eseguire il sopralluogo necessario per le dovute verifiche, la scrivente ha dovuto aspettare che si concludessero le operazioni di sfratto.

Solo in data 04.01.2012 si è eseguita la verifica degli immobili, nell'immediato si è riscontrato che l'immobile era costituito catastalmente da quattro unità immobiliari così distinte:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Pietradefusi	24	944	1	Corte
Pietradefusi	24	944	2	Unità in corso di costruzione
Pietradefusi	24	944	3	Unità in corso di costruzione
Pietradefusi	24	944	4	Opificio

Nella realtà le due unità immobiliari, ovvero i subalterni 2 e 3, sono finiti e non più in corso di costruzione.

Oggi a seguito di aggiornamento catastale l'immobile risulta così censito:

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Pietradefusi	24	944	1	Corte comune a tutti i sub
Pietradefusi	24	944	5	A/2
Pietradefusi	24	944	6	D/1
Pietradefusi	24	944	7	Unità in corso di costruzione

Si allegano visure catastali ed elaborato planimetrico.

Risposta ai quesiti

- la regolarità edilizia ed urbanistica – lo stato dei luoghi potrebbe essere stato alterato , per cui andrà verificato l'immobile alla data odierna con i titoli autorizzativi acquisiti;

L'immobile allo stato si trova nelle stesse condizioni in cui versava alla data della prima consulenza 11.11.2003. Risulta edificato in virtù di concessione edilizia n°1 del 09/01/1998 intestata a [REDACTED]. La concessione contemplava la costruzione di un capannone industriale ad uso opificio per la produzione di calzature. Si autorizzava nel dettaglio, il piano seminterrato costituito dai locali atti alla lavorazione e relativi servizi ed un piano terra ad uso uffici esposizione ed alloggio custode. Successivamente a richiesta del [REDACTED] si procedeva alla voltura della stessa in virtù di un atto di promessa vendita. Veniva poi dallo stesso [REDACTED] richiesta una variante alla concessione assentita, che prevedeva la costruzione di locale mensa e di una centrale termica come ampliamenti esterni al capannone. Tali opere furono regolarmente autorizzate con concessione di variante n° 26 del 30/09/1998. Si è proceduto a verificare urbanisticamente il bene, lo stato di fatto corrisponde ai grafici allegati alle

concessioni assentite. Oggi una parte dello stabile (autorizzata con la variante) risulta ancora in corso di costruzione, sui grafici di progetto detta parte dell'immobile doveva adibirsi a mensa.

- la dichiarazione di agibilità – va verificata l'esistenza al Comune ed in caso di mancanza occorre identificare quanto necessario a predisporre l'acquisizione;

Dalla documentazione in atti al Comune di Pietradefusi si riscontra la presenza di una autorizzazione di agibilità, che pur contemplando entrambe le concessioni edilizie di fatto autorizza all'agibilità del solo Seminterrato erroneamente indicato come Piano Terra (Capannone industriale ad uso calzaturificio a Pelletteria). Resta quindi da completare l'autorizzazione per quanto al solo Locale Caldaie al Piano Seminterrato e all' Appartamento e Uffici al Piano Terra, oltre Locale Mensa (in corso di costruzione), si allega copia delle concessioni e dell'autorizzazione di agibilità relativa al Piano Seminterrato.

Per quanto al Genio Civile, la scrivente relaziona che a tutt'oggi dei due progetti su menzionati e depositati risulta collaudato, quindi completo, il n°46674 del 29/12/1997; il progetto depositato al n° 48391 del 20/10/1998 risulta ancora incompleto, mancante di relazione di struttura ultimata e collaudo, (si allega certificazione rilasciata dal Genio Civile).

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietradefusi si è ulteriormente riscontrato che al fine di scomputare una parte degli oneri di urbanizzazione il [REDACTED] primo intestatario della concessione edilizia che ha originato il complesso industriale, aveva sottoscritto una convenzione dalla quale si evince che dovevano essere realizzate una serie di opere di urbanizzazione secondo le indicazioni dell'UTC. Le opere in parola consistevano in: strada, rete fognaria, rete idrica, rete elettrica, rete telefonica,

poiché allo stato non vi è nessuna certificazione rilasciata dall' UTC circa l'esecuzione delle opere suddette, si dovrà procedere a tale verifica. A seguito di formale richiesta, l'UTC del Comune di Pietradefusi relazionerà su quanto realmente eseguito e quantificherà il residuo pagamento degli oneri non versati, che interamente ammontavano ad € 15.000/00 circa.

Per quanto al certificato di agibilità delle parti residue o comunque dell'intero complesso immobiliare sarà opportuno chiarire la posizione residuale degli oneri eventualmente dovuti oltre a:

- produrre la dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 del D.P.R. 380/2001;
- certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001;
- certificato del competente ufficio tecnico della Regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del D.P.R. 380/2001;
- ricevuta di versamento per Diritti di Segreteria;
- Certificazione ASL / AV2

- la descrizione di formalità, vincoli ed oneri destinati a rimanere a carico dell'acquirente;

Sul bene gravano le seguenti formalità:

A seguito di accertamento presso l'Agenzia del Territorio (sezione conservatoria dei registri immobiliari) si è riscontrato che sul bene gravano varie trascrizioni di pignoramento, una iscrizione a concessione di mutuo, il tutto meglio esplicitato nella visura ipotecaria allegata.

- l' ipotesi di acquisto del diritto di proprietà da parte di altro soggetto a titolo originario.....
- l' ipotesi di acquisto a titolo derivativo.....

Si può senza dubbio affermare che il bene è libero, allo stato ne dispone il custode nella persona del Dott. Fabrizio Russo, già curatore fallimentare del fallimento [REDACTED]

[REDACTED] n°05 del 2003. Si relaziona altresì che il bene, oggi, avendo la scrivente proceduto all'aggiornamento catastale, ha l'esatto identificativo catastale sopra riportato. Si riporta, altresì, che ai fini della vendita sarà necessario evidenziare che solo parte della struttura risulta completa della documentazione tecnico-amministrativa, poiché allo stato la parte realizzata con la concessione di variante deve essere completata sia nella procedura tecnico- amministrative, sia nella struttura essendo oggi di fatto ancora in corso di costruzione. Solo successivamente al completamento dei lavori (mensa) si dovrà procedere a completare e/o sanare la documentazione tecnico-amministrativa lasciata incompleta.

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata alla scrivente CTU, si riassume che l'immobile è conforme alla progettazione assentita fermo restando che vi è una parte ancora in corso di costruzione. Allo stato il bene è libero. Si relaziona che lo stato di fatto, a seguito degli aggiornamenti catastali oggi corrisponde esattamente a quello catastale. Per quanto alla richiesta dell'agibilità dell'intero complesso occorre completare la pratica edilizia relativa all'ampliamento con la relazione di struttura ultimata ed il collaudo sia al Comune che all'Ufficio del Genio di Avellino, e redigere la documentazione sopra descritta, per vendere il bene completo,

viceversa potrebbe ipotizzarsi la vendita della parte completa con l'esatta precisazione della parte ancora da completare.

Resto a disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Benevento li 24.05.2012