

TRIBUNALE di SALERNO

Illegale
della Giustizia

SEZIONE FALLIMENTARE

Illegale
del Mario SANTALICATA

Illegale ing. Paolo Tabacco ha presentato una relazione peritale sullo stato delle
del 28.10.2006 della SV di:

Procedura fallimentare n. 47/92

Fallimento E.B.I. spa - ex IDAFF-ICG spa

Illegale di verificare ai quali parti sono stati necessari sopralluoghi in loco e in foglio e
stato complesso delimita e presso l'Archivio ed il PUAD del Comune di Poggioreale che
hanno portato infine la scrivente anche presso l'ASI di Salerno dove, per parte e sollecitato come
questo negli altri Uffici pubblici competenti, gli sono state fornite tutte le informazioni necessarie
in merito.

Illegale nell'AREA N°121

RELAZIONE DI PERIZIA

CONSIDERAZIONI SU ALCUNI LOTTI

Illegale la parte 904 e un
del 122 risulta all'ufficio gli immobili in procedura fallimentare di cui sono stati - in merito al n. 71
- 122 - risulta essere stato venduto all'asta con sito del 2 Agosto 2004.

Illegale di un capannoni di superficie 1.473 mq e volume 9.324 mc ubicato alle coordinate orientate
di Poggioreale, circoscritto da tutti i lati da Area Comune (4.237 mq) al no capannoni no. 20, 21
e 22 ubicato nel lotto con terreno 0,4200 con capannoni n. 20 e 21 Nord col capannoni n. 22.

Illegale configurazione attuale, l'area comune che circonda il capannone risulta indispensabile non
solo per le necessità di accesso e di manovra all'uso del medesimo ma, fondamentalmente perché
per poterlo accedere al capannoni n. 22 a Nord, che altrimenti, risulterebbe inaccessibile anche agli
interni del fronte orientale del capannoni n. 20.

Illegale la situazione che per isolare il capannoni n. 21 indispensabile impedire il passaggio e chi
illegale ricorre ai capannoni no. 20 e 22.

Illegale per il primo no. 20) la cosa è possibile perché l'accesso potrebbe essere praticato solo dal
lato occidentale per raggiungere il capannoni n. 22 bisogna per farlo passare attraverso il capannone
che si verifica in realtà dell'insediamento in pratica come:

ing. Paolo TABACCO

via F. La Francesca, 30 - Salerno

TRIBUNALE DI SALERNO - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento IDAFF – EBI n.47/92

* **Ill.mo sig. Giudice Delegato**
dott. Giorgio JACHIA

* **Ill.mo sig. Curatore**
dott. Mario SANTAMARIA

Il sottoscritto ing. Paolo Tabacco, dopo avere presentato una relazione preliminare sullo stato delle cose, ha avuto incarico in data 28.10.2006 dalla SV di :

- “ 1)- Verificare la possibilità di creazione di un “macrolotto” nell’area Nord ;
- 2)- Verificare la possibilità di vendita dei capannoni nn.18 e 19 insieme o divisi ;
- 3)- Verificare le modalità di accatastamento della palazzina n.7
- 4)- Verificare lo status della palazzina n.4 in relazione alla citazione dell’acquirente.”

Al fine di rispondere ai quesiti posti sono stati necessari numerosi sopralluoghi in loco e lunghe e molto complesse indagini catastali e presso l’Archivio ed il PUAD del Comune di Fisciano che hanno portato infine lo scrivente anche presso l’ASI di Salerno, dove, con garbo e sollecitudine come peraltro negli altri uffici pubblici visitati, gli sono state fornite tutte le informazioni necessarie richieste.

C) Macrolotto nell’AREA NORD.

Come detto in precedenza l’area NORD ,di 52.353 mq, è attualmente composta dalla part.122 di 51.753 mq e dalla part.909 di 570 mq.

Mentre la part.909 è un residuo inedito ed isolato ad occidente dell’intero appezzamento, sulla part.122 risultano edificati gli immobili in precedenza indicati di cui solo uno – Immobile n. 21 (Lotto “N” ex 12) – risulta essere stato venduto all’asta con atto dell’Agosto 2004.

Si tratta di un capannone di superficie 1.435 mq e volume 9.328 mc allocato alla estremità orientale dell’insediamento, circondato da tutti i lati da Area Comune (4.237 mq) ai tre capannoni nn. 20, 21 e 22 e confinante ad Est con terzi, ad Ovest col capannone n. 20 e a Nord col capannone n. 22 .

Nella configurazione attuale, l’area comune che circonda il manufatto risulta indispensabile non solo per le necessità di accesso e di manovra ad uso del medesimo ma fondamentalmente perché consente di accedere al capannone n.22 a Nord, che, altrimenti, risulterebbe inaccessibile, nonchè agli ingressi del fronte orientale del capannone n.20.

Quindi ne consegue che per isolare il capannone n.21 bisognerebbe impedire il passaggio a chi vuole recarsi ai capannoni nn.20 e 22.

Mentre per il primo (n.20) la cosa è possibile perché l’accesso potrebbe essere praticato solo dal lato occidentale, per raggiungere il capannone n.22 bisogna, per forza, passare attraverso il corridoio attuale al confine orientale dell’insediamento, in pratica costeggiando per due lati (Sud ed Est) , il capannone n.21.

Queste considerazioni sullo stato dei luoghi portano alla conclusione che il "macrolotto" dell'area Nord può essere formato dai Lotti M,P e Q senza il Lotto O (capannone n.22) che può essere invece - per forza - collegato al Lotto N (capannone n.21) fermi restando i vincoli urbanistici che sussistono.

È però da dire una cosa.

■ I attuali locatari del capannone n.22 - Steel service - hanno promosso un procedimento proprietario,in avanzata fase di sviluppo,per il tramite dell'ASI,per l'acquisizione di una superficie di 15.623 mq posta ad Ovest dell'attuale area in loro possesso.

■ Si tratta di quell'area a forma di "s" capovolta che si trova ad Ovest del capannone n.22 ed alle spalle,verso Nord,dei capannoni nn.20 e 21 (indicata con "Y" nella Planimetria Generale 92/06) area che viene dotata di accesso autonomo dalla via Cupa Cervito in quella striscia di terreno compresa tra il lotto Q ed il capannone "Delgam" da terzi già realizzato su area ex IDAFF appropriata.

■ O bene,se essi,unitamente alla nuova area che andranno ad edificare ,mantengono (= acquistano) il capannone n.22,potranno accedere a quest'ultimo dalla loro via esclusiva che verrà a crearsi per cui il macrolotto di cui in precedenza potrebbe essere felicemente posto in essere con le modalità già chiarite.

■ Viceversa,se ciò non accadesse,c'è la possibilità,come già detto in precedenza al NB. di pag.2,che il capannone n.22 con il terreno limitrofo possa essere acquisito dalla [redacted] che ne ha fatta richiesta all'ASI nel 2004,ed anche tale soluzione potrebbe essere funzionale alla creazione del macrolotto perché se accolta,potrebbe chiudersi l'accesso al Lotto "O" (capannone n.22) da via Cupa Cervito avendo la [redacted] un accesso autonomo da Nord (via delle industrie).

■ Va da sé che se nessuna di tale ipotesi sortisse buon esito,il Lotto "O" (capannone n.22) non può essere ricompreso nel macrolotto così come in precedenza definito.

B) Problema del Lotto "L" dell'AREA SUD.

■ Lotto "L" (ex Lotto n.10) è,in effetti,composto da due capannoni rettangolari regolari (n.18 e n.19) tra loro connessi per un lato lungo (meridionale del n.19 e settentrionale del n.18) ,che formano un'unica unità catastale (part.698/11).

■ Il capannone n.19 (sup.3.600 mq) è il primo capannone che s'incontra entrando dalla via Cupa Cervito nell'area SUD mentre il n.18 (sup.900 mq) subito a meridione del primo funge da cerniglio tra il Lotto "L" ed i Lotti "H" ed "I" (ex Lotti nn.8 e 9) che seguono (rispettivamente capannoni n.15 il primo e nn.16 e 17 il secondo)

■ Lotto è invenduto e non locato.

■ **Attesa l'unitarietà catastale,i due immobili non possono essere venduti separatamente,ed occorre ricordare,poi,che il capannone n.19 confina per buona parte del lato Nord (circa la metà orientale), e per tutto il lato Est con la discarica a cielo aperto di cui al progetto di bonifica accantato ed,analogamente (ma solo per il lato orientale), vale per il capannone n.18.**

Ne scende quindi che l'area di servizio a Nord ed Est del lotto è, allo stato delle cose, inutilizzabile e sarà soltanto che non verranno completate le operazioni di bonifica del sito.

Tale stato di fatto crea ulteriori problemi in particolare per il capannone n.19 perché quest'ultimo non possiede una porta di accesso autonoma sul lato occidentale (ed invero neanche sui lati settentrionale ed orientale) e quindi è necessario accedervi dal capannone n.18 ovvero, in alternativa, è necessario creare una nuova porta, previa autorizzazione amministrativa.

E questo è un problema !

Premesso quindi che il lotto va considerato come un "unicum" comprendente entrambi i capannoni ma da sé che esso non può frazionarsi urbanisticamente in quanto la superficie necessaria alla sua edificazione non è obiettivamente individuabile nell'area comune (dovrebbe essere di 7.715 mq per consentire la edificazione dei 27.000 mc corrispondenti alla somma dei volumi dei due capannoni) e siccome ne scende che il lotto, così com'è individuato, non è conforme agli standard urbanistici previsti per la Zona D.

Per poterlo porre in vendita, sempre nella sua interezza, bisogna evidenziare, nel bando di gara, che l'acquirente può, se vuole, sanare l'illegittimità urbanistica di cui in precedenza entro 120 gg. dal decreto di trasferimento presentando istanza di condono al comune di Fisciano ex art.46 co.5° TU n.380/01 e previo il pagamento - data la Tipologia 3 dell'abuso - di complessivi €.522.000,00 di cui €.360.000,00 pari a (3.600 mq + 900 mq x €/mq 80) a titolo di oblazione ed €.162.000,00 (pari a 3.600 mq + 900 mq x €/mq 18 x 2) a titolo di oneri concessori.

Dopo avere ottenuta la sanatoria potrà chiedersi il frazionamento immobiliare per la separazione tra i due capannoni e contestualmente (eventualmente) anche per la creazione di una porta di accesso autonoma per il capannone n.19, con richiesta di Permesso di costruzione a titolo oneroso al comune di Fisciano previo nulla osta dell'ASI.

Solo a questo punto ha un senso la suddivisione catastale attuale.

Dopo, attesa la dimensione del capannone n.19 (non così per il n.18), sarà possibile richiedere il permesso di costruzione, sempre a titolo oneroso, al comune di Fisciano per un successivo frazionamento in più lotti previo nulla osta dell'ASI (che, a quel punto, non dovrebbe avere problemi urbanistici di sorta purchè il numero di acquirenti sia pari al numero di capannoni creati ; ognuno comunque con superficie > di 500 mq e che le attività svolte siano di carattere industriale ovvero senza cambio di destinazione d'uso).

Per la variazione di destinazione d'uso lo scrivente non può, allo stato, esprimere alcun giudizio perché vanno approfondite giuridicamente le norme urbanistiche transitorie e finali di cui alla (Zona D) della vigente Variante al Piano Regolatore Territoriale Consortile (PRTC).

Il Problema della Palazzina, immobile n.7

La Palazzina, immobile n.7 (Lotto "E" ex Lotto n.5), realizzata sulla scorta della CE n.55 del 1972, è individuata al catasto fabbricati con la part.698/16 cat.D/7 e risulta, molto stranamente, intestata alla Leasing Roma SpA.

(V. VISURA CATASTALE)

Il lotto è infatti invenduto e non locato.

Si tratta di un immobile di pt + 5 piani, che occupa in pianta una superficie di 800 mq e consta complessivamente di una superficie totale di circa 3.064 mq con un volume di circa 10.500 mc, posto nella parte meridionale dell'Area SUD, ad immediato ridosso del Lotto "F" (capannone n.8 e bottega).

Nella relazione agli atti d'Ufficio viene così descritto :

"Edificio a pianta rettangolare di dimensioni ml 40,00x20,00 per una superficie coperta di 800 mq, destinato ad uffici con locali di dirigenza, presidenza, sala riunioni, ufficio tecnico, mensa aziendale con relativi servizi, spogliatoi, docce e servizi ad ogni piano. L'edificio è costituito da piano terra e cinque piani fuori terra per una superficie complessiva di 3.064 mq....."

La categoria di accatastamento (D/7) attesa la natura dell'immobile, uffici annessi al complesso industriale, appare corretta e consona all'uso.

Oggi l'edificio, scorporato com'è da un qualsivoglia apparato produttivo dell'insediamento industriale, appare privo della sua antica destinazione talchè può pacificamente definirsi privo dei requisiti di conformità urbanistica .

Infatti, a rigor di logica, per consentire l'edificazione di un manufatto di tali dimensioni "isolato" bisognerebbe "ritagliarli" intorno un lotto della superficie di almeno 3.000 mq ,compresa l'area di sedime , (infatti $3.000 \text{ mq} \times 3,5 \text{ mc/mq} = 10.500 \text{ mc}$) .

Operazione praticamente impossibile.

Ne scende quindi che il frazionamento urbanistico del lotto così come individuato – **frazionamento che avrebbe dovuto precedere e non seguire quello catastale** – non può essere effettuato per via del mancato rispetto degli standard urbanistici richiesti per l'area in specie (Zona "D" – industriale) .

Il problema può essere risolto chiarendo – nel bando di vendita – che l'acquirente può, se vuole, sanare l'illegittimità urbanistica richiedendo all'amministrazione comunale di Fisciano – entro 120 gg. dal decreto di trasferimento - il condono ai sensi e per gli effetti dell'art.46 co.5° TU 380/01.

Tale intervento – attesa la tipologia 3 dell'abuso - comporterà una spesa per l'acquirente ammonte ad almeno €.355.424,00 così calcolati :

Oblazione : mq 3.064 x €/mq 80,00 = €.245.120,00
Oneri concessori : mq 3.064 x €/mq 18,00 x 2 = €.110.304,00

Oneri che dovrebbero essere, a giudizio dello scrivente, dedotti dal prezzo di vendita dell'immobile.

Per finire, pensare di effettuare una variazione di destinazione d'uso dell'immobile (ad es. dall'attuale D/7 ad A/10) è cosa alla quale, a giudizio dello scrivente, bisogna anteporre un approfondimento giuridico sulle norme transitorie e finali di cui alla Lettera D) della vigente Variante al PRTC.