



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Terza Sezione Civile - Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Jachia

Fallimento "ALVI S.p.A." n° 81/2009

Curatore: dr. Tommaso Nigro

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio per stima compendio immobiliare

RELAZIONE INTEGRATIVA OTTOBRE 2010

---oooOooo---

In data 1/10/2010 il Curatore del Fallimento n° 81/2009 dr. Tommaso Nigro, presentava istanza al G.D. tesa a richiedere redazione di integrazione alla Relazione di Consulenza Tecnica a seguito dell'Istanza di Revoca dell'Asta presentata in data 25/9/2010 dal legale avv. Francesco Mandara della società AP S.r.L. con sede in Castellamare di Stabia (NA) alla via Napoli n° 338.

In tale istanza venivano segnalate "discordanze ed omissioni fra quanto riportato nella relazione di stima posta a base dell'asta" con "la reale situazione di fatto riscontrata dal CTP dell'aggiudicatario".

IMMOBILI SITI IN TORRE DEL GRECO

Relativamente a tali beni, l'avv. Mandara segnala di aver accertato che:
"i beni oggetto di vendita sono stati realizzati in virtù di licenza edilizia n° 20 rilasciata dal comune di Torre del Greco in data 20/5/1971 per la «realizzazione di aree di parcheggio sotterraneo» per il sovrastante fabbricato sito in Torre del Greco Corso Vittorio Emanuele n° 73 con il seguente asservimento: «Il solaio di copertura non deve superare in quota quella del marciapiede del corso Vittorio Emanuele e che la copertura stessa deve essere destinata a verde», giusto impegno legale sottoscritto in data 27/4/1971 al n° 13607 di protocollo".

Segnala inoltre che "tali aree sono state valutate e poste in vendita come Piazzali Esterni ed aree di Parcheggio e che di conseguenza l'istanza di condono presentata dal ██████████ non potrà essere accolta".

Preliminarmente occorre evidenziare che il sig. ██████████, con atto per notaio Trotta rep. n° 57412 del 28/1/1998, vendeva:

- *Locale seminterrato di circa metri quadrati milletrecento (mq. 1300) attualmente adibito a supermercato, in Torre del Greco al Corso Vittorio Emanuele civico 75, con sovrastante terrazzo di copertura su parte del quale, e precisamente su quella parte indicata nella planimetria a dirsi "area privata per accesso civico n. 79", gravano servitù di passaggio a favore di terzi che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.*

Alla data del 28/1/1998 pertanto lo stesso sig. ██████████ vende un locale adibito a supermercato.

All'art. 7 di tale atto, viene dichiarato:

"in conformità alla legge 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche, la parte alienante dichiara che l'immobile in contratto è stato costruito con licenza edilizia n. 20 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torre del Greco in data 20 maggio 1971 e che per lo stesso è stata presentata al Comune di Torre del Greco in data 27 dicembre 1986 prot. n. 121948, domanda per la concessione in sanatoria, per la quale il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento e pagata l'intera oblazione così come risulta dalle copie conformi e della domanda e delle ricevute di versamenti che, in unita fascicolazione si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

Attesta e dichiara, ai sensi della L. 15/68 che il bene abusivo e come sopra condonato non insiste su immobile assoggettato ai vincoli di cui all'art. 32, 3° comma



Legge 47/85.

In ordine alla domanda di condono, la parte alienante garantisce che in base alla normativa vigente nulla osta al rilascio del provvedimento di sanatoria ed assume a proprio carico ogni eventuale ulteriore somma dovuta in dipendenza della detta procedura di sanatoria."

Lo stesso si fa carico di tutte le future somme occorrenti per il perfezionamento dello stesso assicurando la condonabilità del bene.

Catastalmente il locale, oggi identificato come comune di Torre del Greco, Fg. 11, p.lla 382, sub 101 - D/8, veniva creato con frazionamento e fusione del 12/3/1993 n° 4146 e n° 4147, per diversa distribuzione spazi interni. Esse derivava dai seguenti immobili soppressi o variati (la relativa visura è riportata come **allegato n° 1**):

- fg. 11 - p.lla 382 - sub 1
- fg. 11 - p.lla 419 - sub 2
- fg 11 - p.lla 382 - sub 2

In particolare:

- gli immobili fg. 11 - p.lla 382 - sub 1 e fg. 11 - p.lla 419 - sub 2 erano graffati tra loro costituendo un unico locale di categoria C/1, classe 4, di sup. 303 m². Gli stessi derivavano dall'impianto meccanografico originario del 30/6/1987 (la relativa visura è riportata come **allegato n° 2**).
- l'immobile fg 11 - p.lla 382 - sub 2 costituiva un locale di categoria C/2, classe 5, di sup. 675 m². Lo stesso derivava dall'impianto meccanografico originario del 30/6/1987 (la relativa visura è riportata come **allegato n° 3**).

Da quanto innanzi esposto, posso affermare in piena sicurezza che la situazione attuale (D/8) deriva da immobili con caratteristiche analoghe o similari

(cat. C/1 oppure C/2) che sono confluiti nell'attuale immobile cat. D/8. Tale situazione permane con certezza sin dal 30/6/1987, cioè è inalterata da oltre un ventennio.

Per tutte le modifiche eventualmente non assentite, qualora se ne ravveda la necessita, ricorrono i presupposti per cui l'aggiudicatario della singola unità immobiliare potrà presentare entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile domanda tesa a ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/01 (ex art. 13 lex 47/85 e art. 32 legge 326/03), trattandosi in questo caso di opere realizzate in assenza di permesso a costruire o in difformità da esso (variazione della destinazione d'uso), realizzate sicuramente (ante giugno 1987) prima dell'instaurarsi della ragione del credito (2009) e con precedente richiesta di concessione in sanatoria presentata dal sig. ██████████ (dante causa ALVI) in data 27/12/1985 con impegno dello stesso a farsi onere di tutte le eventuali ulteriori somme dovute in dipendenza della detta procedura di sanatoria (allegato n° A-3b della mia originaria Relazione di C.T.U. - allegato n° 5).

IMMOBILI SITI IN NAPOLI - VIA GIUSTINIANO, 150

Relativamente a tali beni, l'avv. Mandara segnala che il C.T.P. avrebbe riscontrato le seguenti omissioni:

- *"Il fabbricato ed il supermercato non sono mai stati inseriti in mappa del catasto;*
- *Parte dell'area su cui insiste il fabbricato e le aree scoperte pertinenziali sono intestate a Gestione INA CASA - Cassa Opere Straordinaria.*
- *Che non corrisponde alla realtà che la totalità del supermercato e delle aree scoperte ricade sulla particella nr. 326 come dichiarato dal CTU.*



– Circa 200 mq sono stati costruiti in ampliamento del volume originariamente assentito dalla concessione edilizia rilasciata dal comune di Napoli su suolo di proprietà aliena per cui anche l'eventuale condono non potrà essere presentato in quanto l'ampliamento del fabbricato risulta realizzato su beni di terzi.

– L'acquisto del suolo su cui è stato realizzato l'ampliamento, che emerge solo nel 2001, è condizione essenziale ed indispensabile per ottenere il condono edilizio, e di conseguenza il cambio di destinazione d'uso dell'immobile necessaria per svolgere all'interno l'attività commerciale, in mancanza la destinazione dell'immobile resterebbe esclusivamente a autofficina così come originariamente assentita. Infatti la disposizione dirigenziale del 4/6/2001 che rigettava la richiesta di cambio di destinazione urbanistica del fabbricato era così motivata «non coincidenza tra la planimetria dello stato attuale rispetto a quello del manufatto originariamente autorizzato con concessione edilizia nr 520/63».

– Detto sconfinamento, oggettivamente significativo al fine di poter accedere al condono per la maggior parte della cubatura e per il cambio di destinazione d'uso non risulta segnalato nella perizia di CTU posta a base dell'asta”.

Preliminarmente occorre far presente che il fabbricato ed il supermercato ricadono per la maggior consistenza sul mappale 326 sub 102 del fg 127 del comune di Napoli - municipalità Soccavo. Tale particella risulta ben delimitata su tutti lati in quanto (mia planimetria allegato n° B-2c della mia originaria CTU - attuale allegato n° 6) a N ed a N-E vi sono giardini pubblici, ad E, S-E e S il viale condominiale, a S-O e O vi è la via Giustiniano.

La separazione verso i giardini pubblici è netta e ben definita in quanto si

ritrova il muro di contenimento di tali giardini posti a quota maggiore (anche + 2,50m circa in alcuni punti) rispetto al livello del pavimento dei locali Alvi. Per tipologia costruttiva e per possibilità realizzativa, tale muro fu realizzato presumibilmente prima del complesso del fabbricato situato sulla p.lla 326. Immediatamente a ridosso di tale muro di contenimento, arretrato verso l'interno della particella 326, vi è un secondo muro che rappresenta il limite della proprietà Alvi; questo è distanziato dal precedente in alcuni punti anche di 50 cm. Tale distacco, presumibilmente, rappresenta proprio la dimensione della fondazione del muro di contenimento che ha obbligato distaccare di una pari distanza la struttura Alvi e del relativo fabbricato rispetto a tale muro.

Tra il viale condominiale e le proprietà latitanti, vi è un muro di cinta/separazione databile all'epoca di realizzazione del fabbricato; è alto 2,50 ÷ 3,00 m con quota variabile e rappresenta la naturale continuazione del muro di contenimento verso i giardini pubblici già innanzi descritto. Tale muro prosegue sino al cancello condominiale su via Giustiniano.

Lungo via Giustiniano, poiché i piazzali Alvi si abbassano di quota rispetto alla strada comunale, vi è un ulteriore muro di contenimento del sovrastante marciapiede nonché due accessi carrabili da e per la stessa via Giustiniano.

L'intero complesso dell'edificio risulta pertanto ben delimitato su tutti i lati con manufatti databili presumibilmente all'epoca di realizzazione dell'intero complesso (anni 60).

Posso pertanto affermare che la situazione attuale con l'ingombro in pianta così come rilevato, risale almeno al 1986, data di presentazione della denuncia di variazione prot. n° B6366 del 6/9/1986, seguita poi dall'impianto meccanografico del 30/6/1987 (visure allegato n° B-4b della mia originaria CTU - alle-



gato n° 7). Il mappale 326 sub 102 del catasto fabbricati rappresenta la consistenza effettiva della proprietà Alvi.

Non ritengo vi siano state realizzazioni di alcuna parte dei manufatti databili ad un'epoca inferiore al ventennio in quanto:

- L'intero corpo adibito a supermercato ed annessi si presenta come realizzato in un'unica fase non ritrovandosi elementi costruttivi che facciano supporre date diverse di realizzazione;

- La copertura dell'area vendita, realizzata con elementi ad onda in cls ricoperta da fogli in policarbonato ondulato per l'illuminazione del sottostante locale, si presenta come realizzata in un'unica fase non potendosi realizzare, con un taglio obliquo ed in epoche successive, la copertura stessa; gli elementi in policarbonato presenti al di sopra della copertura ad onda in cls sono tutti dello stesso tipo non ravvedendosi anche in questo caso diverse epoche realizzative (foto n° 23 e 24 dell'allegato n° B-1 della mia originale CTU - Allegato n° 8).

- Non è da tralasciare inoltre che un una piccola parte della copertura del supermercato, nella zona sovrastante il magazzino con le celle di congelamento, è presente un terrazzino di proprietà dell'appartamento del 1° piano (foto n° 20 e 21 dell'allegato n° B-1 della mia originale CTU - Allegato n° 8).

Occorre ancora precisare che le incongruenze di superfici vennero già rilevate in data 1/9/1997 da parte dell'ing. Gianfranco Avallone che provvide a redigere una Relazione Tecnica Estimativa per conto della società "Leasing Roma S.p.A.". Tale società di leasing è quella che acquistò l'immobile per poi concederlo in locazione finanziaria alla Alvi (tale relazione è riportata come allegato n° 4).

A pag. 3 di tale allegato l'ing. Avallone dichiara che "il locale si presenta a forma poligonale quasi regolare, con il prospetto principale che affaccia sulla via Giustiniano per un fronte di circa 40 m ma da cui è distaccato da un'ampia area scoperta, anch'essa annessa all'immobile, avente una superficie di circa 795 m²".

A seguire ancora a pag. 6 e 7 l'ing. Avallone osserva:

"L'immobile oggetto della presente relazione si compone di: autofficina al piano terra con uffici ed alloggio del custode al piano primo e con annessa area scoperta antistante che lo distacca dalla via Giustiniano, il tutto insistente su una superficie di terreno di circa 2.225 mq di cui circa mq 1.430 coperti; occorre precisare che, da un conteggio delle aree acquistate dagli ~~XXXXXX~~ con atto ~~XXXXXX~~ e successivamente trasferite tra questi e la ICAR con i due atti ~~XXXXXX~~ risulterebbe un'area definita di proprietà ~~XXXXXX~~ inferiore ai 2.250 mq. Infatti ritenendo esatte le superfici riportate nei suddetti atti si ottiene:

– Terreno di proprietà XXXXXX		
(atto notaio C. Morelli del 25/2/1963)	mq	2.462
– Terreno trasferito alla ICAR		
(atto notaio R. Giusti del 13/5/1964)	mq	1.085
AREA RESIDUA AGLI XXXXXX	mq	1.377
– Locali riacquistati dagli XXXXXX mq (113+170)		
Atto notaio R. Giusti del 22/12/1965	mq	283
Da cui area definitiva di proprietà XXXXXX	mq	1.660

Pertanto con una differenza in meno di circa mq 565 rispetto ai 2.225 registrati.

Questa incongruenza farebbe supporre che almeno una parte dell'area esterna annessa all'immobile ed ubicata a fronte strada non sia di proprietà ~~XXXXXX~~



Del resto non è da ritenersi che questa possa essere di proprietà ICAR dal momento che l'area acquistata da quest'ultima, su cui ha realizzato il fabbricato di sei piani e successivamente ceduto agli [redacted] i due locali a piano terra, trovansi sul retro dell'officina e quindi più distante dalla strada.

Di contro sull'atto di acquisto per notaio C. Morelli è chiaramente riportato che il suolo acquisito dagli [redacted] confina proprio con la strada Miano - Agnano, ora via Giustiniano; così come riportato sulla stralcio planimetrico, allegato alla presente ed eseguito dal tecnico che ne ha curato l'accatastamento, ove l'area esterna risulta aggraffata alla parte della particella n° 326 che rappresenta l'autofficina con il retrostante fabbricato.

Tutto ciò induce a ritenere che la consistenza originaria della particella n° 36 sub B acquistata con atto C. Morelli sia stata di valore maggiore ai mq 2.462 ivi riportati. Del resto nello stesso atto si precisava che l'acquisto veniva fatto a corpo e non a misura."

Già dalla lettura di questo stralcio di Relazione si potrebbe trovare la spiegazione delle incongruenze di superficie rilevate.

Da quanto innanzi esposto, posso affermare in piena sicurezza che la situazione attuale può ritenersi originata sin dalla costruzione dell'intero complesso. I confini verso le particelle confinanti sono ben definiti e databili agli anni 60.

Tale situazione permane con certezza sin dal 30/6/1987, cioè è inalterata da oltre un ventennio.

Si riportano come allegato:

- 1) Visura Immobili di Torre del Greco - fg. 11 - 382 - 101
- 2) Visura Immobili di Torre del Greco - ex fg. 11 - 282 - 1

3) Visura Immobili di Torre del Greco - ex fg. 11 - 282 - 2

4) Copia Stralcio Relazione ing. Avallone per conto Sud Leasing del 1997

5) Ex allegato n° A-3b mia precedente CTU

6) Ex allegato n° B-2c mia precedente CTU

7) Ex allegato n° B-4B mia precedente CTU

8) Ex allegato n° B-1 mia precedente CTU - Stralcio

La presente relazione viene allegata anche in formato digitale del tipo Word per Windows. Nell'allegato CD-ROM si trovano, oltre agli allegati di editing, anche copia delle planimetrie da me redatte, riportate in formato PDF.

A tal punto ritengo di aver risposto in maniera completa ed esauriente ai quesiti postimi.

Salerno, 07/10/2010





TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Terza Sezione Civile - Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Jachia

Fallimento "ALVI S.p.A." n° 81/2009

Curatore: dr. Tommaso Nigro

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio per stima compendio immobiliare

VERBALE DI DEPOSITO

Il giorno 12/10/2010, nella Cancelleria della III Sezione Civile del Tribunale di Salerno, è comparso l'ing. Rosario AUTUORI c.f. TRA RSR 58E24 H703U, via S.Margherita n° 86 Salerno 84129, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale ha chiesto di depositare, come in effetti deposita, la relazione di consulenza tecnica integrativa con gli allegati:

- 1) Visura Immobile di Torre del Greco - fg. 11 - 382 - 101
- 2) Visura Immobili di Torre del Greco - ex fg. 11 - 282 - 1
- 3) Visura Immobili di Torre del Greco - ex fg. 11 - 282 - 2
- 4) Copia Stralcio Relazione ing. Avallone per conto Sud Leasing del 1997
- 5) Ex allegato n° A-3b mia precedente CTU
- 6) Ex allegato n° B-2c mia precedente CTU
- 7) Ex allegato n° B-4B mia precedente CTU
- 8) Ex allegato n° B-1 mia precedente CTU - Stralcio
- 9) CD-ROM contenente l'intera Relazione di consulenza Tecnico comprensiva degli allegati sia in formato Word che Adobe

Del che è verbale.

L.C.S.

Salerno, 12/10/2010

II C.T.U.

dott. ing. Rosario Autuori



TRIBUNALE CIVILE DI SALERNO

Terza Sezione Civile

€ 3,54 +

Cancelleria Fallimentare

€ 14.62

VERBALE DI GIURAMENTO INTEGRAZIONE DI PERIZIA



L'anno 2010, addì 12 marzo nell'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Salerno, è presente il dott. ing. Rosario Autuori, il quale, in esecuzione dell'incarico conferitogli in data 08/02/2010, reg. inc. n° 86/2010, dal dr. **Giorgio Jachia**, relativamente al *Fallimento "ALVI S.p.A." n° 81/2009* - *Curatore: dr. Tommaso Nigro* - ed a seguire alla richiesta di integrazione presentata dal Curatore dr. Nigro in data 1/10/2010 - deposita la unita consulenza tecnica integrativa e chiede di asseverarla con giuramento.

Viene, pertanto deferito, al Consulente sopra indicato, previe le debite ammonizioni di legge, il giuramento di rito, ed Egli lo presta fedelmente pronunciando la seguente formula:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ASSOLTO ALL'INCARICO A ME AFFIDATO, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ".

Del che è verbale.

L.C.S.

Il Consulente

Il Giudice Delegato

Depositato in Cancelleria il _____

Pagina Bianca