COPIA per l'avv.to Stefano VITALE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

SEZIONE FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
16 GIU 2008
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

GIUDICE DELEGATO: **dott. Vincenzo DEL SORBO**

OGGETTO: INTEGRAZIONE A CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ELABORATI:

- [x] RELAZIONE DI INTEGRAZIONE A CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
- [ ] N°02 ALLEGATI
- [ ] PARCELLA PROFESSIONALE

PROCEDURA FALLIMENTARE R.G.F. N°61/2002

Fallimento "

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
architetto Diego SAVARESE
STUDIO TECNICO SAVARESE - architetti associati
Piazza San Gennaro n°17 - 80040 Trecase (Na)
tel. e fax
e mail:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE TECNICA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architetto Diego SAVARESE
80040 Trecase (Na)
e mail :

Piazza San Gennaro n°17
tel. e fax :

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE A CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. **GIUDICE Dott. Vincenzo DEL SORBO**

della Sezione Fallimentare del Tribunale di Torre Annunziata.

1. - PREMESSA

Con ordinanza del *21/03/2007*, il **GIUDICE DELEGATO** alla Procedura Fallimentare a carico della società "(, ((" -iscritta presso il Registro Generale della Sezione Fallimentare col n°**61/2002**- nella persona del **Dott. Vincenzo DEL SORBO** nominava *CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO* il sottoscritto ***architetto Diego SAVARESE***, residente in alla Via e con studio professionale in Trecase alla P.zza S.Gennaro n°17, iscritto all'Albo dell'Ordine degli architetti di Napoli e provincia col n°6426, iscritto all'Albo Speciale dei Consulenti Tecnici di Ufficio di Codesto Spett.le Tribunale col n°931; invitandomi a comparire all'udienza del *10/05/07* per il giuramento di rito affidandomi il rituale mandato e, per la qual cosa, lo scrivente Consulente si pregiava di depositare la propria relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio -in uno con tutti gli elaborati alla stessa allegati- in data *11 marzo 2008*.

A distanza di poche settimane da quella data, e con esattezza dapprima in data *03 aprile 2007* e, successivamente in data *21 aprile 2008*, perveniva allo scrivente Ufficio una comunicazione via fax nell'ambito della quale il Curatore della Procedura sopra epigrafata -nella persona del dott. Raimondo OLMO- riferiva al sottoscritto di integrare la Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio depositata, con il "*...certificato di destinazione urbanistica del 23/07/1987 protocollo 12957 menzionato nella nota di trascrizione allegato n°4) ...*".

Lo scrivente Consulente, preso atto di quanto richiesto dalla Curatela della Procedura Fallimentare, si attivava onde verificare le circostanze così come evidenziate; e ciò,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architetto Diego SAVARESE
80040 Trecase (Na)
e mail ;

Piazza San Gennaro n°17
tel. e fax

sia analizzando gli allegati al proprio elaborato peritale -redatti all'epoca del deposito- e sia inoltrando formale istanza di quanto richiestomi alle opportune sedi deputate alla "*conservazione*" del detto documento, non essendo -evidentemente- in mio possesso l'allegato a cui ci si riferiva, ed a seguito dei quali si relaziona quanto segue.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architetto Diego SAVARESE
80040 Trecase (Na)
e mail :

Piazza San Gennaro n°17
tel. e fax

2. – RELAZIONE DI INTEGRAZIONE

Prima di entrare nel merito della problematica così come innanzi enunciata, è opportuno che si sintetizzi -seppur in linee generali, avendo a tal proposito già ampiamente relazionato nell'ambito del proprio elaborato di Consulenza Tecnica di Ufficio- la cronologia degli eventi che si sono succeduti nell'arco temporale di riferimento; e ciò per ribadire, in questa sede, che i manufatti ai quali ci si riferisce, risultati essere costituiti da un opificio industriale sito nel territorio del Comune di Pontecagnano Faiano, in provincia di Salerno, alla località Pagliarone, via Magellano, in uno con le aree pertinenziali a quest'ultimo intimamente correlate, restano individuati all'attualità nel N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano al Foglio n°10, particelle n°82, 193, 1017, e sono stati tutti indistintamente acquistati -nello stato in cui gli stessi si ritrovano all'attualità- dalla società ' .I. ((

I" con sede in) alla via a seguito di aggiudicazione di vendita ai Pubblici incanti del 10.12.1986 dalla società '

Nel dettaglio, il sopra descritto complesso immobiliare, edificato su di un'area della estensione di 40.562 mq, veniva ad essere trasferito alla società '

( )" a seguito del "*Decreto di Trasferimento Immobile*", emesso dal Giudice Delegato alla Procedura della fallita società ". ıe di ' dott. Franco D'Elicio; il quale, in data 01.12.1987, ordinava la trascrizione dei beni così come innanzi succintamente descritti in favore della società

", individuati -all'epoca dell'avvenuto trasferimento- nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Pontecagnano Faiano (Sa) al foglio n°10, particelle n°82 e 126, di cui la particella n°82 -fabbricato rurale- era di are 01.10 mentre la particella 126 -seminativo irriguo- era di ettari 4.0452.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella sostanza -all'attualità- esistono delle differenze tra quanto rilevato e quanto riportato nella "*Licenza Edilizia*" rilasciata al sig. i data 07.07.1966- in nome e per conto della società "/ ", in uno con gli elaborati grafici alla stessa allegati.

Tali differenze consistono nella presenza di n°2 capannoni aggiuntivi ai dodici capannoni assentiti con la sopra menzionata Licenza Edilizia e, di ulteriori tre volumi realizzati in prossimità dell'accesso al lotto ed adibiti a tettoia per il deposito della paglia, a mangimificio ed alla macellazione dei prodotti.

Le discordanze tra quanto assentito con la Licenza Edilizia del '*66* e quanto risultante sui luoghi all'attualità -che corrisponde tra l'altro a quanto trasferito alla società " all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987- sono state tutte indistintamente realizzate in data antecedente al 1° settembre 1967 direttamente dalla società dapprima che ne fosse disposta la vendita ai Pubblici Incanti; ragion per cui, alcun intervento edilizio abusivo è stato realizzato dalla fallita società o " durante il periodo di detenzione dei cespiti medesimi, ovvero dal dicembre del 1987 all'attualità; configurandosi, ad oggi, le medesime condizioni dei cespiti che gli stessi possedevano all'epoca dell'avvenuto trasferimento del 1987.

Per quanto concerne il documento di cui se ne richiedeva l'estrazione da parte dello scrivente Ufficio, e costituito dal certificato di destinazione urbanistica emesso dal Comune di Pontecagnano Faiano ai sensi dell'art. 18 della Legge 28.02.1985 n°47 in data 23.07.1987 prot. n°12957 ed allegato alla sopra menzionata Nota di Trascrizione (all. n°1) a favore della società ")" e contro la società "; dello stesso, se ne è inoltrata formale richiesta di estrazione in copia conforme sia presso i Pubblici Uffici della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno che presso il Comune di Pontecagnano Faiano; ma, in entrambi i casi, vi è stata risposta negativa da parte dei sopra menzionati Uffici in quanto non è risultato rinvenibile dall'archivio dei medesimi il cartaceo dell'anzidetto documento.

Lo scrivente Ufficio, al fine di ottemperare a quanto richiestogli, ha inoltrato -in data 12.04.2008- richiesta specifica al Comune di Pontecagnano Faiano -emissario dell'Atto Amministrativo di origine- della detta Certificazione; ovvero di attestare, alla data della emissione del certificato di destinazione urbanistica di origine (*23.07.1987*) le contingenze urbanistico – territoriali che caratterizzavano il sito in argomento.

In data 05.06.2008, il Responsabile dell'ottavo Settore del Comune di Pontecagnano Faiano -nella persona dell'arch. Giovanni LANDI- emetteva il Certificato di Destinazione Urbanistica c.d. "*storico*" delle congiunture alla data richiesta, ovvero al 23.07.1987 (all. n°2), nell'ambito del quale si dichiaravano le seguenti circostanze:

- che, secondo il *Programma di Fabbricazione* -approvato dal Provveditorato alle OO.PP. con Decreto n°3374 del 04.06.1970- la particella di terreno dalle più vaste dimensioni individuata catastalmente al foglio n°10 particella n°126, ricadeva in "*ZONA INDUSTRIALE D1*"; nel mentre, la particella n°82 del foglio n°10 ricadeva in "*ZONA AGRICOLA*" con tutte le prescrizioni correlate alle anzidette "Zone Omogenee" e che prevedevano dei parametri specifici così come esplicitamente riportati nell'ambito delle c.d. "*Norme di Attuazione*" dell'anzidetto Programma di Fabbricazione (cfr. all. n°2);
- che, secondo il *Piano Regolatore Generale* -adottato dal Commissario ad acta con Delibera n°14 s del 02.09.1985- la porzione di terreno individuata catastalmente al foglio n°10 particella n°126, ricadeva in parte in "*ZONA AGRICOLA E3*"ed in parte in "*ZONA DI RISPETTO E VINCOLO (fascia di rispetto*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ai corsi d'acqua)"; nel mentre, la particella n°82 del foglio n°10 ricadeva interamente in "*ZONA AGRICOLA E3*" con tutte le prescrizioni e restrizioni correlate a tali tipologie di "Zone Omogenee" e che prevedevano dei parametri specifici così come esplicitamente riportati nell'ambito del Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente (cfr. all. n°2);

- che, secondo il grafico dell'*Aeronautica Militare* entrambe le particelle di terreno individuate catastalmente al foglio n°10 particella nn°82 e 126, ricadono in zona di "*VELATURA ROSSA*" con tutte le prescrizioni correlate a tale tipologia di zona vincolata, così come riportate nell'ambito del Certificato di Destinazione Urbanistico allegato alla presente (cfr. all. n°2);
- che, entrambe le particelle di terreno individuate catastalmente al foglio n°10 particella nn°82 e 126, ricadono in zona di "*VINCOLO PAESAGGISTICO*" ai sensi della Legge 29 giugno 1939 n°1497.

Concludendo, all'attualità, *la consistenza immobiliare costituita dall'opificio industriale sito in Pontecagnano Faiano (Sa) alla località Pagliarone, via Magellano, e che resta individuata nel N.C.E.U. del Comune di Pontecagnano Faiano al Foglio n°10, particelle n°82, 193, 1017*, è stata acquistata dalla società [redacted] nello stato in cui la stessa si ritrova all'attualità; e che, le discordanze esistenti tra la Licenza Edilizia del *'66* con quelle che erano le consistenze acquisite nell'*87* sono state realizzate dalla dante causa della medesima [redacted] in data antecedente al 1° settembre 1967, ovvero dapprima che ne fosse disposta la vendita ai Pubblici Incanti -la cui conseguenza fu l'aggiudicazione di Vendita di Immobili ai Pubblici Incanti avvenuta in data 10.12.1986- a cui faceva seguito il trasferimento Pubblico avvenuto in data 01.12.1987 (cfr. all. n°1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

architetto Diego SAVARESE
80040 Trecase (Na)
e mail §

Piazza San Gennaro n°17
tel. e fax 0

Questo è quanto lo scrivente consulente in serena coscienza rimette alla S.V.I. ribadendoLe fin da adesso la propria disponibilità futura a collaborare con Codesto Spett.le Tribunale.

Trecase, 16 giugno 2008

il consulente tecnico di ufficio

architetto Diego SAVARESE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI NAPOLI
ARCHITETTO
DIEGO SALVATORE MARIA
SAVARESE
ALBO N. 6426

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009