

GIULIO NAPOLETANO

A R C H I T E T T O



Tribunale di Nocera Inferiore

Sezione Fallimentare

CONSULENZA TECNICA

Procedura n° 255/1994 R.G.

Fallimento [redacted] srl

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Fortunato

Curatore Fallimentare: Avv. Elisa Di Peso

Consulente Tecnico Ufficio

Arch. Giulio Napoletano

PREMESSA

Con incarico del 28 ottobre 2008, notificato a mezzo raccomandata il seguente 7 novembre 2008, il Giudice Delegato del Tribunale di Nocera Inferiore, **Dott. Giuseppe Fortunato**, richiedeva al sottoscritto di completare la verifica dell'eventuale esistenza di ulteriori unità immobiliari ricadenti nella massa del fallimento [redacted] srl, incardinato al n. 255/94 di R.G.

Dalle ricerche effettuate lo scrivente accertava che, negli anni compresi tra il 1977 ed il 1988, la società [redacted] srl, aveva operato nei Comuni di Roccapiemonte, Mercato San Severino, Castel San Giorgio, Omignano e Casalvelino realizzando fabbricati, per lo più destinati a civili abitazioni.

Espletate le rituali verifiche, complesse e laboriose non solo per il consistente numero di immobili e per la loro dislocazione su un territorio abbastanza vasto ma soprattutto, per la frammentarietà della documentazione reperita presso i PP.UU. (Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio di Salerno; Cancelleria del Tribunale di Nocera e Uffici Tecnici dei Comuni interessati), lo scrivente **rinveniva alcuni beni per i quali**, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, **non risultano trascritti atti di compravendita** (a favore degli attuali proprietari o loro dante causa, contro la fallita società). In particolare ai RR. II. non risultavano gli atti di compravendita dei beni:

- a) due locali autorimessa, identificati con i subalterni 16 e 19, del foglio 8, particella 868 e ubicati nella palazzina "A" del complesso edilizio "Parco Mena", alla via D. Alighieri del Comune di Castel San Giorgio. Allo stato, gli immobili sono inaccessibili ed occupati;
- b) L'intera sede stradale del viale compreso tra gli edifici costituenti il predetto compendio. Per la stessa è in corso di definizione una procedura di esproprio avviata dal Comune di Castel San Giorgio. L'area da cedere all'Ente, risulta già da tempo adibita a strada.
- c) Un sottotetto e quattro villette a schiera. Anche per questi cespiti, occupati e non accessibili, lo scrivente non ha rinvenuto il titolo originario che attesti il trasferimento da Case srl a terzi.
- d) L'intera area d'ingombro della stradina a sud del fabbricato sito in Via Flette di Omignano. Analogamente all'area di cui al punto b, il suolo dovrebbe essere ceduto all'Amministrazione comunale perché utilizzato, già da anni, per la viabilità della zona.

Terminate le operazioni peritali, letti gli atti di causa ed acquisita la necessaria documentazione, il sottoscritto redigeva la seguente relazione che, per comodità espositiva, è così suddivisa:

I.	Operazioni peritali	pag 1
II.	Descrizione dei beni	
	Descrizione, dati catastali, confini, consistenza, provenienza, proprietà	pag 2
III.	Conclusioni e riepilogo dei dati essenziali	pag 17

OPERAZIONI PERITALI

Ritirata la documentazione agli atti, lo scrivente si recava sia sui luoghi di causa sia all'UTC dei Comuni dove la società [redacted] srl aveva operato, sia all'Agenzia del Territorio, per espletare le ricerche necessarie. All'uopo acquisiva copia delle Concessioni Edilizie con gli annessi elaborati di progetto inerenti i manufatti edilizi realizzati. Contestualmente, estraeva presso l'A.T. visure e planimetrie catastali di tutti i cespiti. Coadiuvato, inoltre, dalla collaboratrice signora Carmen Florio da Baronissi, acquisiva, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità trascritte a favore e contro la fallita società. Traeva, ancora dal Curatore, avv. Elisa Di Pessa, informazioni in merito all'alienazione dei beni interessati da istanza di revocatoria. Incontrava più

volte, infine, sia il geometra Mario Zappullo, dell'ufficio espropriazioni del Comune di Castel San Giorgio, sia il legale del fallimento, avv. Colucci, e definire la reale consistenza dell'area sottoposta ad espropriazione per pubblica utilità e la relativa indennità da corrispondere.

DESCRIZIONE DEI BENI

Dalle ricerche effettuate, presso i PP. UU. (Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio di Salerno; Cancelleria del Tribunale di Nocera e Uffici Tecnici dei Comuni interessati) risulta che la Società [redacted] srl, ha costruito i seguenti complessi edilizi:

Nel Comune di Castel San Giorgio

- 1) Complesso immobiliare denominato "Parco Mena" sito alla Via Dante Alighieri, frazione Lanzara. Costituito da tre fabbricati per civili abitazioni, con circostante area scoperta di pertinenza, sorge su un lotto frazionato in due porzioni da una strada di attraversamento, ortogonale alla citata via comunale. Ciascuno dei due edifici a nord del complesso comprende, oltre al piano seminterrato, il piano rialzato, due piani superiori e il piano sottotetto. Circostante ai fabbricati vi è un'area scoperta, in parte destinata a viale di manovra e parcheggio comune; in parte attrezzata a verde, annesso alle abitazioni al piano rialzato. La terza palazzina, insistente sull'area sud-est del complesso, invece, è composta da piano terra, tre piani superiori e piano sottotetto. Anch'essa è circondata da un'area scoperta destinata a viale di manovra e parcheggio.

Oltre all'area di sedime del fabbricato e quella di pertinenza (viali di manovra; area di parcheggio e verde di pertinenza degli alloggi) l'originaria consistenza comprendeva anche la striscia di terreno sulla quale oggi insiste la strada di adduzione al lotto.

- 2) Complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati per civili abitazioni, disposti sui lati nord, est e ovest del lotto, ubicato alla Via Riccardo Ciano del Comune di Castel San Giorgio (SA) - frazione Lanzara. I due fabbricati a nord, comprendono piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano sottotetto. Quelli a est e ovest, contenenti ciascuno cinque case a schiera, comprendono, oltre al piano seminterrato, destinato a garage, ed al sottotetto, il piano rialzato ed il primo piano destinati ad abitazione. Circostante ai fabbricati vi è un'area scoperta, in parte destinata alla viabilità interna ed alla sosta; in parte attrezzata a verde ed annessa alle abitazioni al piano rialzato ed alle villette a schiera.

Nel Comune di Mercato San Severino

Fabbricato per civili abitazioni denominato "Villa Antonietta" composto da piano seminterrato destinato ad autorimessa, piano rialzato, primo e secondo piano destinati ad abitazione, e piano sottotetto, sito alla Via Provinciale Rostò del Comune di Mercato San Severino (SA) - frazione Sant'Eustachio. Circostante al fabbricato vi è un'area scoperta, in parte destinata a viale di manovra e parcheggio comune; in parte attrezzata a verde e a corte comune.

Nel Comune di Casalvelino

Complesso immobiliare denominato "Parco S. Matteo", località Marina, costruito su lotto di terreno facente parte del vecchio fondo "S. Matteo". Nel suo insieme, si compone di trenta-due zonette di terreno con entrostanti villette raggruppate in gruppi di quattro residenze, ciascuna con annessa area scoperta di pertinenza e accesso indipendente.

Nel Comune di Omignano

Fabbricato per civili abitazioni e negozi sito al civico 35 di Via Filette (già Nazionale Tirrena Inferiore e costituito da un'unica piastra (seminterrato e pianterreno) dalla quale emergono due blocchi (primo piano e sottotetto), sormontati da tetto a padiglione. Il livello autorimessa, è suddiviso in due sezioni indipendenti contenenti dieci box isolati (otto garage e due locali tecnici per un totale di venti box di cui sedici autorimesse e quattro depositi). Il piano terreno, interamente porticato, contiene negozi (lato est) e alloggi con annesse logge esclusive (lato ovest). Il primo piano ed il sottotetto sono suddivisi in quattro unità immobiliari. Quelle al primo piano sono destinate a civili abitazioni, le altre, non abitabili, sono utilizzate come pertinenze.

Nel Comune di Roccapiemonte:

- 1) Fabbricato per civili abitazioni sito alla Frazione Casali, via San Potito, costituito da un unico fabbricato composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e sottotetto. Il piano seminterrato è destinato a garage; tutti gli altri piani e il sottotetto sono destinati a residenze. Circostante ai fabbricati vi è un'area scoperta, in parte destinata a viale di manovra e parcheggio comune; in parte attrezzata a verde.
- 2) Fabbricato per civili abitazioni e negozi sito alla Frazione Casali, via Calvanese, già via Chiesa, costituito da un unico fabbricato composto da piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo oltre sottotetto. Il piano seminterrato è destinato ad autorimessa. Il piano terra è destinato in parte ad attività commerciali ed in parte a residenza. Tutti gli altri piani a residenze. Il sottotetto a locali non abitabili. L'area esterna è annessa alle unità immobiliari al pianterreno.
- 3) Complesso Edilizio denominato "Parco Maria" sito in località Bivio Rosto, alla via F. Galdieri (già C.so M. Pagano), composto da sette edifici con articolazioni e destinazioni differenti. I due fabbricati sul lato est, prospicienti via Pagano, sono costituiti da un piano seminterrato destinato a garage; da piano terra destinato ad attività commerciali; da primo, secondo, e terzo piano oltre sottotetto destinati a residenza. Dei tre fabbricati sul lato nord, confinanti con i canali di bonifica, due sono costituiti da un piano seminterrato destinato a garage, piano rialzato, primo, secondo e terzo piano oltre sottotetto destinati a residenza. L'altro si articola in una sequenza di villette a schiera. Analogamente, il fabbricato alle spalle di quelli prospicienti via Pagano ha anch'esso la tipologia di villette a schiera. Gli ultimi due fabbricati sul lato sud, infine, si configurano come ville unifamiliari. In particolare il fabbricato "A", ubicato nell'angolo sud-est del lotto, è composto di piano seminterrato, piano terra, tre soprastanti piani oltre al sottotetto. L'edificio è circondato da un'area scoperta destinata in parte a viale di manovra e posti auto scoperti (a ovest), in parte a terrazza comune (a est). Il Fabbricato "B", ubicato sul lato est (lato via Galdieri) del complesso, è costituito da due fabbricati distinti e contigui, l'uno (B/1) posto verso sud, l'altro (B/2) verso nord. Ciascun fabbricato, servito da un'unica scala comune, è composto di seminterrato, piano terra; tre piani abitativi e sottotetto. Anche per gli edifici B/1 e B/2 l'area scoperta che li circonda è destinata in parte a viale di manovra e posti auto scoperti (ovest), in parte a terrazza comune (est). Il Fabbricato "C", ubicato nell'angolo nord-est del sito e servito da un'unica scala, è composto da seminterrato, piano rialzato, tre piani abitativi e sottotetto. Il Fabbricato "D", a nord del lotto è costituito da sei villette a schiera, ciascuna composta di seminterrato, piano rialzato, primo piano e sottotetto, con

annessa area scoperta. Il Fabbricato "E", ubicato nell'angolo nord-ovest del complesso e servito da un'unica scala, è composto da seminterrato, piano rialzato, tre piani abitativi e sottotetto. Il Fabbricato "F", ubicato nell'angolo sud-ovest del sito è costituito da due distinte villette, ciascuna composta da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano, sottotetto e area scoperta di pertinenza. Il Fabbricato "H": ubicato sul retro del fabbricato "B" e disposto parallelamente ad esso, è costituito da sei villette a schiera, ciascuna composta da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e sottotetto, con annessa area scoperta di pertinenza. Oltre ai manufatti descritti, il complesso comprende anche un'area non edificata di circa 3.580 mq situata a nord del lotto. Tale appezzamento è stato generato con il frazionamento delle particelle 25, 25, 36 e 295 costituenti l'originaria consistenza acquistata dalla fallita società per realizzarvi la lottizzazione convenzionata.

A_ BENI in CASTEL SAN GIORGIO - frazione LANZARA via Dante Alighieri
FABBRICATI "A" e "B"

Descrizione

Complesso immobiliare denominato "Parco Mena" costituito da due fabbricati, ciascuno comprendenti piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano sottotetto, siti alla Via Dante Alighieri del Comune di Castel San Giorgio (SA) - frazione Lanzara. Circostante ai fabbricati vi è un'area scoperta, in parte destinata a viale di manovra e parcheggio comune; in parte attrezzata a verde ed annessa alle abitazioni al piano rialzato.

Dati Catastali

Fabbricato A: **NCEU** foglio **8** particella **868**

Fabbricato B: **NCEU** foglio **8** particella **683**

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi, in senso orario: a nord e a est con proprietà aliene; a sud con altro viale ubicato esternamente al muro di cinta del parco; a ovest con via Dante Alighieri.

Consistenza

Fabbricato "A": al livello seminterrato undici locali di cui tre accorpati ed utilizzati come tavernetta di pertinenza del soprastante appartamento; due trasformati da locali tecnici in garage e gli altri sei destinati ad autorimesse singole; ad ognuno dei tre piani fuori terra (dal piano rialzato al secondo) due appartamenti, per un totale di sei alloggi; al piano sottotetto sei box deposito annessi alle sottostati abitazioni.

Fabbricato "B": al livello seminterrato otto locali destinati a garage; ad ognuno dei tre piani fuori terra (dal piano rialzato al secondo) due appartamenti, per un totale di sei alloggi; al piano sottotetto sei box deposito annessi alle sottostati abitazioni.

Provenienza

Con concessione edilizia n. 257 del 09.11.1979 e successiva variante n. 1 del 27.01.81 (pratica Edilizia 71 del 7.11.1980), rilasciata alla Società  srl, il Sindaco del Comune di Castel San

Giorgio autorizzò il progetto¹ relativo al complesso immobiliare "Parco Mena". Costituito da due fabbricati per civili abitazioni, ciascuno di tre piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, il compendio fu edificato su suolo pervenuto alla società [redacted] srl per acquisto dalla germane [redacted] con atto rogato dal notaio Carlo Calabrese il 11.01.1980, registrato a Salerno il 15.01.1980 al n. 822 e trascritto ai RR. II. di Salerno il 25.1.80 ai nn. 2284/1985. Nell'atto si legge che l'unità negoziata è composta da: "Terreno di are 16.85 riportato in NCT al foglio 8 particella 868 e terreno di are 8.20 in NCT al foglio 8 particella 683, siti in "Castel San Giorgio, frazione Lanzara, Via Dante Alighieri". Inoltre si legge: "Poiché sul terreno sarà edificato un fabbricato restano proprietà delle venditrici i beni:

- a [redacted] area per la costruzione di appartamento al secondo piano e area per la costruzione di un box al seminterrato;
- a [redacted] area per la costruzione di appartamento al secondo piano e area per la costruzione di un box al seminterrato.

Il successivo 05.08.1981, con atto del notaio Carlo Calabrese, trascritto ai RR. II. di Salerno il 07.08.1981 ai nn. 18737/16076, la società [redacted] srl pattuì la cessione dei seguenti beni:

A [redacted]:

autorimessa n.1 al piano seminterrato

(scheda UTE n. 579 prot. n. 29 del 5.2.81);

box al piano sottotetto

(scheda UTE n. 577 prot. n. 27 del 5.2.81).

A [redacted]:

autorimessa n. 2 al piano seminterrato

(scheda UTE n. 580 prot. n. 30 del 5.2.81);

box al piano sottotetto

(scheda UTE n. 578 prot. n. 28 del 5.2.81).

In corrispettivo e a titolo di permuta, la prima cedette alla società [redacted] srl, l'autorimessa n. 6 al piano seminterrato, pervenuta in dipendenza di riserva di area contenuta nell'atto del 11.01.80 e denunciata con scheda n. 575 registrata all'UTE il 05.02.81 n. 25. L'altra, invece, cedette l'autorimessa n. 5 al piano seminterrato, pervenuta in dipendenza di riserva di area contenuta nel predetto atto del 11.01.80 e denunciata con scheda n. 574, registrata all'UTE il 05.02.81 n. 24.

In ognuno dei due edifici furono previsti sei alloggi (due per piano) oltre diciassette garage al livello seminterrato di cui nove nel fabbricato "A" e otto nel fabbricato "B". Sull'area compresa tra le due palazzine, inoltre, furono ricavati due locali tecnici e una scala scoperta di collegamento con la soprastante corte condominiale. Il sottotetto, infine, fu suddiviso in box deposito da annessi alle sottostanti abitazioni.

Il 05.02.1981 furono depositate all'UTE schede di accatastamento delle unità immobiliari ricavate nei due edifici e, precisamente, diciotto schede (dal n. 24 al n. 41 di protocollo) per il fabbricato "A" e quattordici per l'edificio "B" (dal n. 42 al n. 55 di protocollo).

Il seguente 19 marzo 1981, il Sindaco rilasciò certificato di abitabilità per:

Fabbricato A	Seminterrato	= garage
	Rialzato	= 2 appartamenti uso abitazione (7 vani e 6 accessori);
	1° PIANO	= 2 appartamenti uso abitazione (7 vani e 6 accessori);
	2° PIANO	= 2 appartamenti uso abitazione (7 vani e 6 accessori);
	3° PIANO	= box - sottotetto;

¹ La variante consistè, principalmente, nell'ampliamento del piano seminterrato destinato ad autorimessa; nella realizzazione di due locali tecnici sull'area compresa tra i due corpi di fabbrica e nella recinzione dell'intero lotto.

Fabbricato B	Seminterrato	= garage
	Rialzato	= 2 appartamenti uso abitazione (6 vani e 6 accessori);
	1° PIANO	= 2 appartamenti uso abitazione (6 vani e 6 accessori);
	2° PIANO	= 2 appartamenti uso abitazione (6 vani e 6 accessori);
	3° PIANO	= box - sottotetto;

Proprietà

Preliminarmente lo scrivente precisa che a seguito delle verifiche condotte in loco e presso i PP. UU. ha accertato che, eccezion fatta per il piano autorimessa, i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati al progetto approvato. Il seminterrato, invece, presenta le difformità di seguito dettagliate. Innanzi tutto i locali tecnici sono stati trasformati in garage. Nel fabbricato "A", inoltre, sono stati trasformati i quattro box a ovest che, insieme all'adiacente sottoscala condominiale, sono stati mutati in locale tavernetta ed annessi alla soprastante abitazione. I due garage a sud-est, infine, sono stati accorpati. Nel fabbricato "B", il sottoscala condominiale è stato inglobato al box confinate a ovest. I due garage a est, infine, sono stati accorpati ed ampliati con l'acquisizione della porzione di viale di manovra antistante ai due locali.

Dal riscontro della documentazione acquisita presso l'UTC, l'Agenzia del Territorio e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, il sottoscritto ha desunto che gli appartamenti, i box sottotetto e le porzioni di giardino annesse alle abitazioni, costruiti e, dunque, di proprietà [redacted] srl, sono stati regolarmente venduti. In merito ai box-garage, invece, risultano registrate quindici compravendite² rispetto ai diciassette box individuati. **Sicché due garage risulterebbero ancora di proprietà del Fallimento [redacted] srl.**

In particolare, per l'autorimessa n. 8, corrispondente al primo varco posto a destra di chi percorre il viale di accesso ai garage della palazzina "A", catastalmente identificata con il subalterno 16, non è stato rinvenuto alcun atto di compravendita o di permuta. Sicché è alquanto verosimile che la stessa possa ancora rientrare nella massa del fallimento [redacted] srl.

Analogamente, per la porzione di 19 mq, identificata al catasto con il subalterno 19 e facente parte della maggiore consistenza, contraddistinta con il subalterno 28, non è stato acquisito il corrispondente atto di vendita. In ogni caso, atteso che detta superficie oggi fa parte del sub 28 acquistato dal signor [redacted] con regolare atto di vendita che richiama alla sentenza n. 2007/87, emessa il 25.08.1987 dal Tribunale di Salerno per assegnare tre box al signor [redacted] (dante causa), lo scrivente ritiene opportuno condurre ricerche più circostanziate per appurare se il bene sia stato trasferito regolarmente, al [redacted] e da questi all'attuale proprietario.

FABBRICATO "C"

Descrizione

Edificio insistente sull'area sud-est del complesso immobiliare denominato "Parco Mena" sito alla Via Dante Alighieri del Comune di Castel San Giorgio (SA) - frazione Lanzara. Composto da piano terra, tre piani superiori e piano sottotetto, è circondato da un'area scoperta, in parte destinata a viale di manovra in parte a parcheggio comune.

Dati Catastali:

NCEU foglio 8 particella 772 Castel San Giorgio, frazione Lanzara, contrada Ferrari.

² Nel computo sono comprese anche le due autorimesse cedute alle due proprietarie del terreno su cui è stato edificato il complesso edilizio.

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi, in senso orario: a nord con viale ubicato esternamente al muro di cinta del parco; a est, sud e ovest con proprietà aliene.

Consistenza

Fabbricato "C": al piano terra sette garage; a ciascuno dei tre piani superiori (dal 1° al 3°) due appartamenti (per un totale di sei alloggi) al piano sottotetto sei box deposito annessi alle sottostanti abitazioni.

Provenienza

Con concessione edilizia n. 31 del 25.07.1977 e successiva variante n. 240 del 09.11.1979 (pratica Edilizia 46 del 24.10.1979)³, rilasciata al proprietario del terreno di sedime, signor [REDACTED], il Sindaco del Comune di Castel San Giorgio autorizzò il progetto relativo al fabbricato per civili abitazioni, distinto con la lettera "C" facente parte del complesso edilizio "Parco Mena". Composto di un piano terra e tre piani soprastanti sormontati da un tetto a padiglione, il fabbricato fu edificato su suolo di proprietà del signor [REDACTED] Castel San Giorgio, 06.08.47, venduto alla società [REDACTED] srl con atto rogato dal notaio Carlo Calabrese il 07.07.1980, registrato a Salerno il 09.07.1980 al n. 7816 e trascritto ai RR. II. di Salerno il 12.07.1980 ai nn. 17445/15264. Nell'atto si legge che l'unità negoziata è composta da: "porzione dell'appezzamento di terreno (individuato in catasto al fol. 8 particella 772 di are 26,38) e precisamente la zona di terreno, area edificabile, di are 12,21 confinante ad est con beni del venditore (p.lle 773 e 802) a sud con beni [REDACTED]; ad ovest e nord con beni [REDACTED] (p.lla 772/b). Nel tipo di frazionamento n. 20 approvato dall'UTE di Salerno il 26.06.1980 - è contraddistinta con p.lla 772/a fol. 8 are 12,21". L'atto, inoltre, dispone che lungo il confine nord sarà creata una strada di accesso larga 3,50 ml.

Ad ogni piano dell'edificio furono previsti due alloggi (sei in tutto) oltre sei garage al livello terraneo. Nulla, invece, fu dichiarato circa l'utilizzo del piano sottotetto.

Il seguente 25 settembre 1981, il Sindaco rilasciò certificato di abitabilità per:

Piano Terra	= 6 garage (6 locali);
1° PIANO	= 2 appartamenti uso abitazione (4+4 vani e 4+4 accessori);
2° PIANO	= 2 appartamenti uso abitazione (4+4 vani e 4+4 accessori);
3° PIANO	= 2 appartamenti uso abitazione (4+4 vani e 4+4 accessori);

Il successivo 14.10.1981, con atto rogato dal notaio C. Calabrese e trascritto ai RR.II. di Salerno il 28.10.1981 ai nn. 24623/21133, la società [REDACTED] permuto la zona di terreno di are 3,30, generata con tipo di frazionamento n. 30 del 24.09.81, al fol. 8 p.lla 1460 ex 772/I, il [REDACTED], di contro, alienò, a titolo di permuta, alla società [REDACTED] la striscia di terreno di 306 m², in catasto al fol. 6 p.lle 1462 ex 1406/c are 0.75; 1464 ex 1406/e are 1.65; 1465 ex 1406/F are 0.56; 1463 ex 1406/d are 0.10;

Proprietà

A seguito delle verifiche condotte in loco e presso i PP. UU., lo scrivente ha accertato che, eccezion fatta per il piano terraneo, frazionato in modo difforme rispetto al progetto (furono creati sette box in luogo dei sei approvati), i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati alla concessione edilizia. Dal riscontro della documentazione acquisita presso l'UTC, l'UTE e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si trae che tutti gli immobili, costruiti e, dunque di proprietà [REDACTED] srl, sono stati regolarmente venduti.

³ La variante consistette, principalmente, nell'aumento del volume e della superficie del corpo di fabbrica.

Oltre all'area di sedime dei fabbricati e quella di pertinenza condominiale (viali e parcheggio), come detto, l'originaria consistenza era composta da un'area che comprendeva anche l'attuale strada di accesso al complesso. Su una porzione di questa, inoltre, furono ricavati due locali sotterranei utilizzati per l'installazione della cabina ENEL. Con atti di vendita del 26.9.85, rogati dal notaio Frauenfelder e trascritti ai RR. II. il 8.10.85 ai nn. 21261/17371 e il 26.10.85 ai nn. 22738/18613, la società [REDACTED] cedette all'Enel, due vani sotterranei in muratura per l'installazione di apparecchiature elettriche, riportati in NCEU al fol. 8, p.lle 1454 e 1465 (ex 1406/f) di are 0,56.

In merito all'area occupata dalla richiamata strada comunale, lo scrivente ha accertato che per essa è in corso di definizione la procedura di esproprio per pubblica utilità, avviata dal Comune di Castel San Giorgio e finalizzata all'ablazione della superficie destinata alla realizzazione (avvenuta già da molti anni) di una strada in zona PEEP. Per detto esproprio l'Ente ha recentemente determinato (16.04.2007) un'indennità definitiva di €. 22.550,00. Preso atto della consulenza prodotta da altro CTU e già depositata agli atti, con la quale è stata accertata la congruità dell'indennizzo offerto (41,00 €/mq), il sottoscritto, in relazione alla nota del 8.6.2007 prot. n. 11235, trasmessa dall'UTC - Ufficio Espropriazioni, al curatore Avv. Elisa Di Peso, ha appurato che la **superficie sottoposta a esproprio** è costituita dalle **particelle: 1432** di 247 mq; **1437** di 84 mq; **1462** di 75 mq; **1463** di 10 mq e **1464** di 165 mq, **per un totale di 578,00 mq**. Generate con i frazionamenti n. 20/80⁴, n. 5/81⁵ e n. 30/81⁶, approvati dall'UTE di Salerno, rispettivamente, il 26.6.1980, il 2.2.1981 e il 24.9.1981, furono destinate, sin dall'inizio, ad essere cedute al Comune affinché vi realizzasse l'anzidetta strada. All'uopo, è opportuno rilevare che il parcellare di esproprio, risalente ad alcuni anni fa, trascurando l'effettivo stato dei luoghi originato con i suddetti frazionamenti, computa solo una parte delle superfici realmente cedute. Sia i grafici prodotti per il citato frazionamento sia lo stato dei luoghi, infatti, evidenziano che tali superfici giacciono per intero al di là del confine del lotto su cui insiste il fabbricato C di Parco Mena. Detta area (sulla quale, peraltro, sorgono anche alcuni pini), pertanto, fu destinata, sin dall'origine, a suolo pubblico esterno al condominio ed alienabile all'Amministrazione. In definitiva, la superficie complessiva da espropriare per la sede della strada già realizzata è 578,00 mq. L'indennità da corrispondere per l'ablazione delle menzionate particelle ammonta a: 578 mq x 41,00 €/mq = **24.000,00 € in c. t.**

Si rimanda alle risultanze in **allegato 1**.

B_ BENI in CASTEL SAN GIORGIO VIA CIANCIO

Descrizione

Complesso immobiliare costituito da quattro fabbricati per civili abitazioni, disposti sui lati nord, est e ovest del lotto, ubicato alla Via Riccardo Ciano del Comune di Castel San Giorgio (SA) - frazione Lanzara. I due fabbricati a nord, comprendono piano seminterrato, piano rialzato, due piani superiori e piano sottotetto. Quelli a est e ovest, contenenti ciascuno cinque case a schiera, comprendono, oltre al piano seminterrato, destinato a garage, ed al sottotetto, il piano rialzato ed il primo piano destinati ad abitazione. Circostante ai fabbricati vi è un'area scoperta,

⁴ Il frazionamento del mappale 772 di are 25,50 originò i mappali 772 (ex 772/a) di are 12,21 e 1406 (ex 772/b) di are 13,29.
⁵ Dal mappali 868 e 683 furono generate, tra l'altro, le particelle 1432 (ex 868/f) di are 2,47 e 1437 (ex 683/f) di are 0,84.
⁶ I mappali 772 e 1406 (ex 772/b) originarono, tra l'altro, le particelle 1454 (ex 772/c) di are 0,07; 1455 (ex 772/d) di are 0,01; 1462 (ex 1406/c) di are 0,75; 1464 (ex 1406/e) di are 1,65 e 1465 (ex 1406/f) di are 0,56.

in parte destinata alla viabilità interna ed alla sosta; in parte attrezzata a verde ed annessa alle abitazioni al piano rialzato ed alle villette a schiera.

Dati Catastali

Fabbricato A : **NCEU** foglio 12 particella 1181

Villini a schiera: **NCEU** foglio 12 particelle 1155 e 1182

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi grafici, in senso orario: a nord, est e ovest con proprietà aliene; a sud con via Riccardo Ciano.

Consistenza

Fabbricato "A": al piano terra sette garage; a ciascuno dei tre piani superiori (dal 1° al 3°) due appartamenti (per un totale di sei alloggi) al piano sottotetto due unità immobiliari.

Villini a schiera: cinque alloggi composti da piano rialzato e primo piano oltre sottotetto e livello seminterrato. Ad ogni unità, inoltre, è annessa una porzione di area scoperta esclusiva.

Provenienza

Con concessione edilizia n. 107 del 26.07.1978 e successiva variante n. 28 del 19.03.1981 (pratica Edilizia 9250 del 1.10.1980)⁷, rilasciata alla signora [REDACTED], il Sindaco del Comune di Castel San Giorgio autorizzò il progetto relativo alla costruzione di due fabbricati per civili abitazioni e dieci case a schiera. Costituito da due fabbricati, ciascuno di tre piani fuori terra, oltre seminterrato e sottotetto, e da due blocchi posti a est e ovest del lotto, ciascuno contenente cinque unità immobiliari disposte su due livelli f.t. oltre sottotetto e piano seminterrato, il compendio fu edificato su suolo di proprietà del coniuge della [REDACTED], signor [REDACTED], riportato in NCT al foglio 12 particella 633 (ex 633/a) di are 10,45; particella 1155 (ex 633/b) di are 6,15; particella 659 di are 2,51 e particella 793 di are 0,59.

Acquistato, limitatamente alla porzione occidentale, dalla società [REDACTED] srl con atto rogato dal notaio Carlo Calabrese il 16.07.1982 e trascritto ai RR. II. di Salerno il 20.07.1982 ai nn. 17908/15118, il fondo fu interessato dai lavori di cui alla citata Concessione Edilizia, volturata a favore della società [REDACTED] srl, anch'essa solo per la parte relativa la palazzina "A" ed il blocco di case a schiera a ovest del lotto.

Il 20.12.1982 furono depositate all'UTE schede di accatastamento delle unità immobiliari ricavate nella palazzina "A" e nel blocco ovest delle case a schiera e, precisamente, sedici schede per la prima e tredici per l'altro.

Il seguente 29.04.1983, il Sindaco rilasciò alla società [REDACTED] srl certificato di abitabilità per:
Fabbricato A: Fabbricato per civili abitazioni composto da 3 piani, contenenti 6 appartamenti per un totale di 21 vani utili e 18 accessori. Il seminterrato era destinato a garage.
Villini a ovest: Edificio per civili abitazioni composto da 2 piani, contenenti 5 appartamenti per un totale di 25 vani utili e 15 accessori. Il seminterrato era destinato a garage.

Proprietà

Preliminarmente lo scrivente precisa che a seguito delle verifiche condotte in loco e presso i PP. UU. ha accertato che, eccezion fatta per il piano autorimessa, i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati al progetto approvato.

⁷ La variante consistette, principalmente, nella trasformazione dell'edificio per civili abitazioni, collocato sull'area a nord del lotto, in due fabbricati di uguale altezza e numero di piani.

Dal riscontro della documentazione acquisita presso l'UTC, l'Agenzia del Territorio e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, il sottoscritto ha desunto che gli appartamenti, un box sottotetto e le porzioni di giardino annesse alle abitazioni site nella palazzina "A" sono stati regolarmente venduti. Anche la villetta a schiera n. 5, identificata con la particella 1182, risulta regolarmente venduta.

Ad oggi non risultano trascritti gli atti di trasferimento da società [] srl a terzi dell'altro locale sottotetto riportato in NCEU al foglio 12 particella 1181 subalterno 20/21 e delle restanti quattro villette con gli annessi locali seminterrati di 64 mq². *(che è l'unico del Comune)*

Si rimanda alle risultanze in allegato 2.

C_ BENI in MERCATO SAN SEVERINO VIA ROSTO

Descrizione

Fabbricato per civili abitazioni denominato "Villa Antonietta" composto da piano seminterrato destinato ad autorimessa, piano rialzato, primo e secondo piano destinati ad abitazione, e piano sottotetto, sito alla Via Provinciale Rosto del Comune di Mercato San Severino (SA) - frazione Sant'Eustachio. Circostante al fabbricato vi è un'area scoperta, in parte destinata a viale di manovra e parcheggio comune; in parte attrezzata a verde e a corte comune.

Dati Catastali

NCEU foglio 20 particella 126

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi, in senso orario: a nord con via Caracciolo; a est con fondo alieno; a sud con via Provinciale Rosto; a ovest con proprietà aliene.

Consistenza

Fabbricato: al piano seminterrato quattordici garage; a ciascuno dei tre piani soprastanti (dal rialzato al 3° - sottotetto) due appartamenti, per un totale di otto alloggi.

Provenienza

Con concessione edilizia n. 2/C del 27.5.1980 e successiva variante n. 1/C del 7.5.1982, rilasciata alla Società [] srl, il Comune di Mercato San Severino autorizzò il progetto di un fabbricato per civili abitazioni da realizzare sul fondo riportato in NCT al foglio 20 mappale 126.

Inizialmente presentata dal signor [] (primo proprietario dell'area), la pratica fu volturata alla società [] srl che realizzò un edificio di tre piani fuori terra, destinati ad abitazione, oltre sottotetto, destinato a locali stenditoi, e piano seminterrato destinato ad autorimessa con singoli box. In particolare dal certificato di abitabilità del 4.6.1982, si trae che ad ognuno dei tre piani f.t. furono realizzati due alloggi. Il sottotetto, invece, originariamente destinato a stenditoio, a partire dal sisma del 23.11.1980 fu trasformato in abitazione.

L'area sulla quale insiste il fabbricato pervenne alla società [] srl per atto di vendita del 30.05.1980, rogato dal notaio Carlo Calabrese e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Salerno il 21.06.1980, al nn. 15586/13668. In particolare, il signor [] vendette alla società la porzione dell'appezzamento di terreno di are 10.60, riportata in catasto al foglio 20 particella

* Tutti i cespiti risultano intestati alla signora [], 12.06.1949, Castel San Giorgio. I due locali sottotetto, ubicati nella palazzina A, invece, sono stati recentemente alienati, sempre dalla signora [] rispettivamente ai signori [] il primo e [] l'altro.

1266 ex 126/a Mercato San Severino, Via Provinciale Rost, generata con frazionamento n. 30, approvato dall'UTE il 30.04.80. Dall'atto si legge: "Poiché sul suolo venduto è progettata la costruzione di un edificio per civili abitazioni restano esclusi dalla vendita i seguenti spazi compresi nell'edificio, che rimangono di esclusiva proprietà di [REDACTED]: area occorrente per la costruzione di un appartamento al primo piano di vani 3 ed accessori; area occorrente per la costruzione di un locale al piano seminterrato di mq. 16". Il successivo 16.01.1982, furono depositate all'UTE otto schede per gli appartamenti e sedici schede per i garage.

Proprietà

Preliminarmente lo scrivente precisa che a seguito delle verifiche condotte in loco e presso i PP. UU. ha accertato che, eccezion fatta per il piano autorimessa, i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati al progetto approvato. Il seminterrato, invece, risulta ampliato verso nord ed est. Allo stato risulta che tutte le unità immobiliari (appartamenti e box-garage) realizzate dalla società [REDACTED] srl sono state regolarmente allenate a terzi. Anche le unità permutate a favore del proprietario dell'area di sedime del fabbricato risultano regolarmente cedute.

Si rimanda alle risultanze in **allegato 3**.

D_ BENI in CASALVELINO FONDO SAN MATTEO

Descrizione

Complesso Immobiliare denominato "Parco S. Matteo", sito in località Marina, composto da trentadue zonette di terreno con entrostanti villette suddivise in quattro residenze, ciascuna con annessa area scoperta di pertinenza e accesso indipendente.

Dati Catastali

NCEU foglio 32 particella 150

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi, in senso orario: a nord con area comunale di distacco dalla strada SS. 267; a est con strada di viabilità interna al lotto; a sud con proprietà all'enna e strada comunale; a ovest con Canale Truvolo.

Consistenza

Villette: otto costruzioni, ciascuna suddivisa in quattro unità abitative disposte su due livelli. Ad ogni alloggio è annessa un'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Provenienza

Con concessione edilizia n° 68 del 31.08.1984 e successiva variante n° 71 del 28.11.1986, rilasciata alla Società [REDACTED] srl, il Comune di Casalvelino approvò il progetto di lottizzazione C/2 per la realizzazione sul lotto di terreno, distinto in Catasto (da frazionamento n. 34/84) al fol. 32 particella 150 e facente parte del vecchio fondo "S. Matteo", di 21 villette a schiera con annessi giardini esclusivi e spazi collettivi (viabilità interna, verde attrezzato, percorsi pedonali e parcheggi con annesso strade di adduzione). Il progetto prevedeva la lottizzazione di un'area di 9.210 mq costituita dall'intera particella 150 (ex 150/a) di proprietà [REDACTED] srl e da porzioni dei mappali 100 e 116 di proprietà della signora [REDACTED] cedute alla predetta società con atto di vendita per notaio C. Calabrese del 6.8.84, trascritto ai RR. II. ai nn. 21625/18437 il 8.8.84. Con

* Il confronto tra i dati acquisiti ha palesato che le unità permutate al signor [REDACTED] corrispondono ai subalterni 3 e 10.

convenzione n. 3 del 22.2.84, resa esecutiva dal CO.RE.CO il 6.3.84 n. 52 e trascritta ai RR. II. il 2.8.84 ai nn. 21082/17966, si concordò la realizzazione e la contestuale cessione gratuita a favore del Comune delle opere di urbanizzazione primaria: strada residenziale (1790 mq), parcheggi (566 mq) e verde (1690 mq) per complessivi 4.046 mq. Con frazionamento 11/87 del 30.1.87 furono costituite le particelle destinate a spazi pubblici da cedere al Comune:

- 1150 strada di PRG adiacente canale Truvolo (1° tratto);
- 1151 area di sedime + giardino delle villette A1, A2, A3 e A4;
- 1152 viale condominiale "A";
- 1153 area di sedime + giardino delle villette B3, B4, A8, A7;
- 1154 area di sedime + giardino delle villette B1, B2, A6, A5;
- 1155 strada di PRG adiacente canale Truvolo (2° tratto);
- 1156 viale condominiale "B";
- 1157 area di sedime + giardino delle villette C3, C4, B8, B7;
- 1158 area di sedime + giardino delle villette C1, C2, B6, B5;
- 1159 viale condominiale "C";
- 1160 area di sedime + giardino delle villette D4, D3, C8, C7;
- 1161 area di sedime + giardino delle villette D1, D2, C5, C6;
- 1162 viale condominiale "D";
- 1164 area di sedime + giardino delle villette D7, D8, D5, D6;

Proprietà

Tutte le unità immobiliari (villette con annessi giardini) realizzate da [redacted] srl sono state regolarmente vendute. Anche le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria, sono state cedute al Comune Casalvelino giusta convenzione trascritta ai RR. II. il 2.8.84 ai nn. 21082/17966.

Si rimanda alle risultanze in **allegato 4**.

E_ BENI in OMIGNANO località FILETTE via NAZIONALE

Descrizione

Fabbricato per civili abitazioni e negozi sito al civico 35 di Via Filette (già Nazionale Tirrena Inferiore), costituito da un'unica piastra (seminterrato e pianterreno) dalla quale emergono due blocchi (primo piano e sottotetto), sormontati da tetto a padiglione. Oltre alla scala che collega il pianterreno ai livelli superiori, l'androne di ciascun blocco è unito anche al livello autorimessa. Questo, raggiungibile anche dall'esterno tramite due rampe inclinate afferenti all'adiacente strada ad ovest, è suddiviso in due sezioni indipendenti, ciascuna con proprio viale di manovra ed annesso varco carrabile. Ogni porzione contiene dieci box isolati disposti ai due lati del viale (otto garage e due locali tecnici per un totale di venti box di cui sedici autorimesse e quattro depositi). Il piano terreno, interamente porticato, contiene sei negozi (lato est) e due alloggi con annesse logge esclusive (lato ovest). Il primo piano ed il sottotetto, invece, sono suddivisi in quattro unità immobiliari. Quelle al primo piano sono destinate a civili abitazioni, le altre, non abitabili, sono utilizzate come pertinenze dei sottostanti alloggi. Il fabbricato sorge su un lotto compreso tra due stradine di accesso, di cui quella a sud risulta di proprietà esclusiva della società [redacted] srl.

Dati Catastali

NCEU foglio 7 particella 177

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi, in senso orario: a nord con strada Vicinale; a est con SS 18; a sud e a ovest con strade di viabilità interna al lotto.

Consistenza

Fabbricato: al piano seminterrato diciotto garage e due locali tecnici; al piano terra sei negozi e due alloggi; al primo piano quattro alloggi (due per scala); al piano sottotetto quattro unità immobiliari. A cinque delle sei abitazioni sono annesse cinque zonette di terreno.

Provenienza

Il fabbricato fu realizzato in base a regolare concessione edilizia n. 7 del 24.11.83 e successive varianti n. 1 del 16.4.84 e n. 8 del 23.9.86 e concessione in sanatoria n° 7 del 23.9.86, rilasciate dal Comune di Omignano, su suolo di proprietà della Società [redacted] srl, pervenuto per acquisto da [redacted] con atto di vendita rogato dal Notaio Aniello Calabrese il 23.03.85 e trascritto ai RR.II. il 04.04.85 nn. 8513/7229, in cui si legge: " (...) due distinte porzioni dell'appezzamento di terreno (fol. 7 n. 22 are 92.84) e precisamente: A) la zona di terreno -area edificabile- della catastale superficie di are 23 e centiare 34 con accesso dalla Strada statale 18 (Tirrena Inferiore). Nel tipo di frazionamento catastale, approvato all'UTE di Salerno il 19.05.1984 col n. 16 (...), è distinta al fol 7 con la particella 177 (ex 22/b) vigneto are 23,34". Inoltre si legge che: "Detta consistenza è stata trasferita (...) con espressa pattuizione che lungo l'intero lato sud della particella 177 venduta sarà lasciata una striscia di terreno della larghezza di metri lineari cinque che, di proprietà della società acquirente, resta gravata da servitù passiva del passaggio a piedi e con veicoli (...)". Con lo stesso, infine, si pattuì che a favore del venditore, la società [redacted] avrebbe riservato l'area per la costruzione di un **appartamento** al primo piano int. 1 scala A; di un **locale sottotetto** al secondo piano scala A; di **tre locali al piano terra** e di **quattro garage** al piano seminterrato, oltre al **locale sottoscala** al piano terra di mq. 4,80.

Il progetto approvato prevedeva la realizzazione di venti box, destinati a deposito (il livello, totalmente interrato, non previsto nel progetto iniziale fu introdotto con la variante n. 8/86 ed assentito con la concessione in sanatoria n° 7/86) al piano seminterrato, di sette negozi e due retrostanti appartamenti al piano terra, di quattro appartamenti al primo piano e di altrettanti box-sottotetto al secondo piano. Era, inoltre, prevista la realizzazione di villette a schiera sulla particella 178. La società [redacted], tuttavia, non diede mai corso a detti ultimi lavori, anzi nel 1988 rivendette al [redacted] l'area interessata (particella 178).

Proprietà

Preliminarmente lo scrivente precisa che a seguito delle verifiche condotte in loco e presso i PP. UU. ha accertato che, eccezion fatta per il piano autorimessa, i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati al progetto approvato.

Dal riscontro della documentazione acquisita presso l'UTC, l'Agenzia del Territorio e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno, il sottoscritto ha desunto che tutte le unità immobiliari al piano terra, al primo e al secondo piano furono regolarmente vendute. I locali al piano seminterrato, trasformati in garage, invece, furono alienati solo in parte. A seguito di accurate verifiche, infatti, è emerso che **sette box** (già periziati dal sottoscritto CTU), **unitamente alla strada**

a sud del fabbricato (nell'atto notarile di compravendita del fondo insistente sulla p.lla 177 si legge che la strada da costruire a sud, larga cinque metri, è di proprietà della società [redacted], **rientrano ancora nella massa del fallimento [redacted] srl.**

In merito alla strada, si precisa che questa ricade sulla particella 177 e non risulta né staccata con frazionamento catastale dall'intera consistenza immobiliare né ceduta a terzi. Destinata alla viabilità della zona, l'area andrebbe ceduta all'Amministrazione Comunale previa corrispondenza di indennità di esproprio che, assumendo un valore di mercato pari a 35,00 €/mq, ammonterebbe a 9.000,00 €. Atteso, infatti, che la striscia di terreno occupata dalla sede stradale è di circa 300,00 mq (lunghezza = 50,00 ml; larghezza = 6,00 ml) si ha:

Indennità di esproprio = 300 mq x 30,00 €/mq = 9.000,00 €

All'uopo lo scrivente ha accertato che l'ente comunale non ha mai avviato alcuna procedura espropriativa per l'acquisizione dell'area già destinata a strada.

Si rimanda alle risultanze in **allegato 5.**

F_ BENI in ROCCAPIEMONTE - frazione CASALI via San Potito

Descrizione

Immobile destinato a civili abitazioni costituito da un unico fabbricato composto da un piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e sottotetto, sito alla via San Potito del Comune di Roccapiemonte (SA) - frazione Casali.

Il piano seminterrato è destinato a garage; tutti gli altri piani e il sottotetto sono destinati a residenze. Circostante al fabbricato vi è un'area scoperta, annessa alle unità immobiliari al pianterreno, come corte di pertinenza esclusiva.

Dati Catastali

Fabbricato : **NCEU foglio 2 particella 412-413-685 (ex 414/b)-686 (ex227/b)**

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi il fabbricato si estende con la medesima proprietà lungo i confini sud e est, mentre a ovest confina con la strada comunale denominata via San Potito e a nord con proprietà aliene.

Consistenza

Fabbricato: al piano seminterrato dodici garage; ai piani superiori (dal rialzato al secondo) tre abitazioni a piano per un totale di nove unità; al piano sottotetto tre ambienti. Alle unità immobiliari al pianterreno sono annesse porzioni di area scoperta di pertinenza.

Provenienza

Con concessione edilizia n. 251 del 10.06.1982, rilasciata alla Società [redacted] srl, il Sindaco del Comune di Roccapiemonte autorizzò il progetto relativo al fabbricato per civili abitazioni costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e sottotetto edificato su suolo pervenuto alla società [redacted] srl con atto di vendita rogato dal notaio C. Calabrese del 04/08/82 a favore della società [redacted] srl contro [redacted] e [redacted], trascritto ai RR. II. di Salerno al nn. 19601/16592 del 06/08/82. Nell'atto si legge che l'unità negoziata è composta da: area edificabile di are 16,31. In catasto al fol. 2 particelle 412, 413, 686 (ex 227/b) e 685 (ex 414/b). Inoltre si legge: "Poiché sul suolo verrà costruito un edificio per civili abitazioni, restano e-

sclusi dalla vendita i seguenti spazi compresi nell'edificando fabbricato a favore dei venditori [redacted] e [redacted]: area per appartamento al primo piano int. 4 (Censito, poi, in NCEU 412/6 interno 6); area per appartamento al secondo piano int. 7 (Censito poi con l'int. 9 in NCEU 412/9) e area per due box al seminterrato int. 8 e 9 (Censiti, poi, in NCEU 412/24 e 25).

Per il fabbricato, composto da 12 unità abitative e 10 box-garage, fu rilasciata regolare autorizzazione per l'abitabilità dal Sindaco del Comune di Roccapiemonte.

Proprietà

Preliminarmente lo scrivente precisa che a seguito delle verifiche condotte in loco e presso i PP. UU. ha accertato che i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati al progetto approvato.

Tutte le unità immobiliari risultano regolarmente vendute. **Rientrano ancora nella massa del fallimento [redacted] srl due piccole aree residuali distinte dai mappali 685 (116 mq) e 686 (16 mq).**

Si rimanda alle risultanze in allegato 6.

G_ BENI in ROCCAPIEMONTE- frazione CASALI via Calvanese

Descrizione

Immobile destinato a civili abitazioni costituito da un unico fabbricato composto da piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo oltre sottotetto, sito alla via Calvanese del Comune di Roccapiemonte (SA) - frazione Casali.

Il piano seminterrato è destinato ad autorimessa. Il piano terra, composto da 4 unità immobiliari, ospita attività commerciali e residenze. I soprastanti piani sono destinati a residenza, il sottotetto, invece, a superficie non abitabile. Circostante all'edificio vi è un'area scoperta annessa alle unità immobiliari al pianterreno.

Dati Catastali

Fabbricato : NCEU foglio 1 particella 55

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi il fabbricato confina a ovest con la strada comunale denominata via Calvanese; a sud, a nord e a est con proprietà aliene.

Consistenza

Fabbricato: al piano seminterrato dieci garage; al piano terra tre locali commerciali e un'abitazione; ai piani superiori (dal primo al terzo) tre abitazioni a piano per un totale di nove unità; al piano sottotetto tre ambienti. Alle unità immobiliari al pianterreno (abitazione e negozi) sono annesse porzioni di area scoperta di pertinenza esclusiva.

Provenienza

Con concessione edilizia n. 345 del 01.08.1983 e successiva variante n. 340 del 12.01.1984, rilasciata alla ditta [redacted], il Sindaco del Comune di Roccapiemonte autorizzò il progetto relativo alla costruzione un fabbricato per civili abitazioni. Costituito da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato, fu edificato sul suolo pervenuto alla società [redacted] srl per acquisto dai coniugi [redacted] con atto di compravendita rogato dal notaio C. Calabrese, del 11.07.1983 registrato a Salerno il 13.07.1983 al n. 7820 e trascritto al RR.II. di Salerno il 15.07.1983 ai nn. 18391/15663. L'unità negoziata era composta da area edifica-

bile di are 14,31, definita nel tipo di frazionamento catastale n. 11 del 07.06.83 al fol. 1 p.lle 55 (ex 55/a) are 13,07 e 196 (ex 196/a) are 1,24. Nell'atto si legge: "Poiché sul suolo verrà costruito un fabbricato per civili abitazioni restano esclusi dalla vendita a favore dei venditori i seguenti spazi:

1. area per costruzione alloggio al primo piano int. 3. NCEU fol 1 p.lle 55/11;
2. area per costruzione locale al piano seminterrato di mq. 20. NCEU fol 1 p.lle 55/25.

Per il fabbricato fu rilasciata regolare autorizzazione per l'abitabilità dal Sindaco del Comune di Roccapiemonte in data 16.03.1985.

Proprietà

Le verifiche condotte in loco e presso i PP. UU. hanno permesso di accertare che i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati al progetto approvato. Tutte le unità immobiliari risultano regolarmente vendute.

Si rimanda alle risultanze in **allegato 7**.

H_ BENI in ROCCAPIEMONTE- Parco Maria via Pagano

Descrizione

Il complesso immobiliare è composto da 7 edifici con articolazioni e destinazioni differenti.

I due fabbricati sul lato est, prospicienti via Pagano, sono costituiti da un piano seminterrato destinato a garage; da piano terra destinato ad attività commerciali; da primo, secondo, e terzo piano oltre sottotetto destinati a residenza. Dei tre fabbricati sul lato nord, confinanti con i canali di bonifica, due sono costituiti da un piano seminterrato destinato a garage, piano rialzato, primo, secondo e terzo piano oltre sottotetto destinati a residenza. L'altro si articola in una sequenza di villette a schiera. Analogamente, il fabbricato alle spalle di quelli prospicienti via Pagano ha anch'esso la tipologia di villette a schiera. Gli ultimi due fabbricati sul lato sud, infine, si configurano come ville unifamiliari.

Dati Catastali

NCEU foglio 3 particelle **36-1061-1062-1063-1064-1066-1067-1068-1069-1070-1072-1073-1074-1075-1076-1078-1080-1081**

Confini

Sulla base dell'attuale stato dei luoghi il complesso di fabbricati denominato "Parco Maria" confina a est con via Pagano, a nord, sud e ovest con proprietà aliene.

Consistenza

Fabbricato "A": al piano seminterrato dodici box garage; al piano terra due negozi; a ciascuno dei tre piani abitativi due alloggi per complessivi sei appartamenti; al sottotetto due unità. L'edificio è circondato da un'area scoperta destinata in parte a viale di manovra e posti auto scoperti (a ovest), in parte a terrazza comune (a est).

Fabbricato "B": è costituito da due fabbricati distinti e contigui. Al seminterrato sono ubicati ventisette garage (quattordici nel primo e tredici nell'altro); al piano terra sette negozi (quattro nel primo tre nel secondo); ai tre piani abitativi due appartamenti per piano e per fabbricato per un totale di dodici appartamenti; al piano sottotetto in totale quattro unità (2+2). Anche per gli edifici B/1 e B/2 l'area scoperta che li circonda è destinata in parte a viale di manovra e posti auto scoperti (ovest), in parte a terrazza comune (est).

Fabbricato "C": al piano seminterrato undici box; al piano rialzato e ai tre piani abitativi due appartamenti per piano, per un totale di otto appartamenti. Al sottotetto due unità.

Fabbricato "D": è costituito da sei villette a schiera, ciascuna composta di seminterrato, piano rialzato, primo piano e sottotetto, con annessa area scoperta.

Fabbricato "E": al piano seminterrato dieci garage. Al piano rialzato e ai tre soprastanti piani, due appartamenti per piano, per complessivi otto appartamenti. Al sottotetto due unità.

Fabbricato "F": è costituito da due distinte villette, ciascuna composta da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano, sottotetto e area scoperta di pertinenza.

Fabbricato "H": è costituito da sei villette a schiera, ciascuna composta da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano e sottotetto, con annessa area scoperta di pertinenza.

Provenienza

Gli immobili sono compresi nel complesso edilizio Parco Maria realizzato, mediante un Piano di Lottizzazione Convenzionata C3, su di un suolo pervenuto alla società [REDACTED] dal signor [REDACTED], con atto di vendita rogato dal notaio C. Calabrese il 23.12.81 e trascritto ai RR. II. di Salerno il 08.01.1982 al n. 471 e 402. In questo si legge: "[...] porzione dell'appezzamento di terreno (individuato in catasto l'intero con le p.lle 25-26-36 e 295 del fol. 3) e precisamente la zona di terreno - area edificabile - della catastale superficie di are ventisei e centiare novecento-settantiquattro (are 26,974). [...] nel tipo di frazionamento catastale n. 9 approvato all'UTE di Salerno il 30.5.1981 e riapprovato il 12.12.1981". Trasmesso il progetto di lottizzazione-urbanizzazione (il 16.11.84 con prot.12416) e ottenuta l'approvazione del Consiglio Comunale (delib. del 7.12.84), il 2.7.85, la società [REDACTED] srl stipulò con l'ente Comune apposita convenzione n. 6/85 resa esecutiva dal CORECO con verbale n. 107 del 10.7.85 (registrata il 18.7.85 con il n. 3607). Sicché il 25.7.85 il Sindaco rilasciò Concessione Edilizia n. 431. Successivamente, il 9.12.88, con la Variante n. 545 fu assentito un aumento di volume dell'edificio B¹⁰. I lavori furono iniziati nel settembre del 1985 e, ad eccezione del fabbricato G, furono ultimati prima del novembre del 1989. Il 22.11.88, con classamento n. 62, si provvide a denunciare all'UTE le nuove unità immobiliari.

Proprietà

Le verifiche condotte in loco e presso i PP. UU. hanno permesso di accertare che i luoghi corrispondono in modo sostanziale ai grafici allegati al progetto approvato. Tutte le unità immobiliari risultano regolarmente vendute.

Si rimanda alle risultanze in **allegato 8**.

CONCLUSIONI E RIEPILOGO DATI ESSENZIALI

Nel periodo compreso tra il 1977 ed il 1988, la società [REDACTED] srl ha operato nei Comuni di Roccapiemonte, Mercato San Severino, Castel San Giorgio, Omignano e Casalvelino realizzando fabbricati, per lo più destinati a civili abitazioni, per lo più, già regolarmente alienati a terzi.

Complesse e laboriose verifiche condotte dal sottoscritto presso i PP.UU. (Conservatoria dei Registri Immobiliari e l'Agenzia del Territorio di Salerno; Cancelleria del Tribunale di Nocera e Uffici Tecnici dei Comuni interessati) hanno fatto emergere che per **alcuni beni**, costruiti dalla fallita socie-

¹⁰ Tale incremento di volume (da 5.100 a 5.899,50 mc), conseguente all'ampliamento verso sud nonché alla realizzazione di un ulteriore piano in corrispondenza dell'ala nord del manufatto, era conforme alle prescrizioni fissate dal PRG - Zona C/3.

tà, **non risultano trascritti i relativi atti di compravendita** (a favore degli attuali proprietari o del loro dante causa). In particolare ai RR. II. non risultano gli atti di compravendita dei beni:

- a) due locali autorimessa, identificati con i subalterni 16 e 19, del foglio 8, particella 868 e ubicati nella palazzina "A" del complesso edilizio "Parco Mena", alla via D. Alighieri del Comune di Castel San Giorgio. Allo stato, gli immobili sono inaccessibili ed occupati;
- b) L'intera sede stradale del viale compreso tra gli edifici costituenti il predetto compendio. Per la stessa è in corso di definizione una procedura di esproprio avviata dal Comune di Castel San Giorgio. L'area da cedere all'Ente, risulta già da tempo adibita a strada.
- c) Un sottotetto e quattro villette a schiera. Anche per questi cespiti, occupati e non accessibili, lo scrivente non ha rinvenuto il titolo originario che attesti il trasferimento da [redacted] srl a terzi.
- d) L'intera area d'ingombro della stradina a sud del fabbricato sito in Via Flette di Omignano. Analogamente all'area di cui al punto b, il suolo dovrebbe essere ceduto all'Amministrazione comunale perché utilizzato, già da anni, per la viabilità della zona.

In merito ai cespiti di cui ai punti a) e c), lo scrivente, atteso che non ha potuto ispezionarli perché occupati da terzi, chiarisce che potrà elaborare una perizia di stima solo dopo aver accertato che gli stessi sono effettivamente di proprietà del fallimento. Come già verificatosi per altri beni¹¹, infatti, non è da escludere che possano essere stati commessi errori e inadempienze all'atto della trascrizione delle relative compravendite. Per le aree destinate a strade, invece, è stato ricavato il l'indennità di esproprio da corrispondere mediante il criterio di stima diretta:

1. Per il viale intersecante il Parco Mena: $578 \text{ mq} \times 41,00 \text{ €/mq} = \mathbf{24.000,00 \text{ € in c.t.}}$
2. Per la strada adiacente all'edificio in Omignano: $300 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = \mathbf{9.000,00 \text{ € in c.t.}}$

Per un totale di **33.000,00 €**

In ottemperanza al mandato conferitogli, con espressa dichiarazione di disponibilità a fornire ogni ulteriore chiarimento che l'Ill.mo Giudicante dovesse richiedere, il sottoscritto Consulente, conscio di aver adempiuto il proprio dovere con serena obiettività, ringrazia per la fiducia accordatagli.

La presente, redatta in duplice copia, che consta di n. 18 (diciotto) pagine, viene depositata in Cancelleria Fallimentare, unitamente agli atti autorizzati al ritiro in sede di udienza ed alla documentazione prodotta dagli Enti preposti.

Nocera Inferiore, 5 febbraio 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Giulio Napoletano



¹¹ Per alcuni garage e posti auto individuati nel complesso "Parco Maria" di Roccaplemonte, il sottoscritto CTU ha già rilevato che in alcuni rogiti sono stati riportati identificativi dei cespiti catastali errati, o addirittura presentano incongruenze e omissioni.