

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA  
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO 59/2016 -

OHSSIS

G.D. DOTT.SSA ANNA LAURA MAGLIULO

PROT. N. 52

I sottoscritti Avv. Marco Capece e Dott. Orazio Milano, curatori del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- in data 16/12/2019 il tecnico incaricato, Geom. Vincenzo Esposito, inviava con pec relazione rettificativa (**all.n.1**) di stima degli immobili in proprietà al fallimento, siti in Torre del Greco, così identificati:
  - a) **Foglio 503, Particella 626; Sub. 32; Cat. C/1; Classe 7; Consistenza 67 mq; Sup. catastale 87 mq, RC € 2.211,11** via A.Luise, 1. Il nuovo valore dei mq catastali, il valore precedente era di 93 mq, è dovuto all'inoltro della variazione al catasto resasi necessaria per allineare le risultanze catastali allo stato di luoghi (vedasi relazione ricevuta con pec del 9/7/2020 **All. n. 2**);
  - b) **Foglio 503, particella 626, subalterno 5, categoria A4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 40 mq e RC € 92,96;** i nuovi dati catastali, conferiti a seguito dell'allineamento delle risultanze catastali allo stato dei luoghi (vedasi relazione del 9/7/2020 **All. n. 2**) sostituiscono, per lo stesso immobile, i precedenti dati che erano: categoria A/5, classe 5, consistenza un vano, rendita €.



- *Vengono inviati successivamente i diritti di istruttoria richiesti al Comune di Torre del Greco - Settore Urbanistica.*
- *Nel corso di luglio scorso ci si è confrontati col detto Ufficio Tecnico comunale per definire l'iter della pratica e nel corso di tali contatti l'ufficio si è riservato di verificare la necessità di integrazioni.*
- *In data 29/10/2018 il più volte citato Ufficio tecnico comunale con comunicazione (inviata a mezzo PEC) richiede integrazioni e chiarimenti in merito alla storia urbanistica e catastale del cespite come si evince dalla comunicazione allegata.*
- *E' stata richiesta copia del titolo di proprietà (compravendita per notar VANACORE del 07/12/2011) col quale la società fallita ha acquistato i cespiti ed ottenuta tale copia si è riscontrato che in essa sono indicati gli estremi di una autorizzazione per eseguire opere di manutenzione straordinaria n. 53561/92 del 17/12/1992), che dopo ricerche effettuate presso l'archivio del comune dell'U.T.C. di Torre del Greco si è appurato che tale autorizzazione non interessa i cespiti de quo.*

*Tanto premesso si ritiene porre alla vostra attenzione che:*

- *L'UTC ha accertato che il rivestimento murale metallico presente sui prospetti esterni del locale farmacia risulta apposto senza la prescritta autorizzazione e che allo stato non è possibile sanare tale intervento in quanto in contrasto col Piano Colore del comune di Torre del Greco. Tale condizione non consente il prosieguo dell'iter urbanistico della istanza predetta di Accertamento di*

*conformità se non viene prima rimosso il rivestimento e riqualificato il prospetto comune del fabbricato. La rimozione del detto rivestimento metallico va operata previa presentazione di CILA che preveda, tra l'altro, anche una riqualificazione della facciata ovvero il ripristino della situazione preesistente (rifacimento di intonaco e decori di facciata) concordando anche col condominio il tipo di ripristino della facciata comune.*

*Tale ultima procedura comporta ulteriori prestazioni tecniche ed interventi edili, che si riportano di seguito:*

*- pratica tecnico urbanistica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e pratica di occupazione di suolo pubblico e relativi oneri comunali.*

*Opere edili di riqualificazione:*

*- rimozione di rivestimento murale metallico decorativo e relativa struttura di supporto e insegne non autorizzate da eseguire con l'ausilio di adeguato ponteggio;*

*- rimozione intonaco corrispondente al rivestimento ed alle insegne;*

*- trasporto a rifiuto dei materiali di risulta;*

*- rifacimento intonaco con conformazione dei decori in stucco analoghi a quelli esistenti in facciata ed eventuali opere di completamento per portare l'intervento finito;*

*- tinteggiatura facciata trattata;*

*Qualora doveste decidere di sospendere l'iter urbanistico in corso faccio rilevare che potrebbe essere comunque opportuno presentare la variazione catastale per*

*conformare la planimetria dell'immobile allo stato dei luoghi e alla destinazione attuale del cespite la cui spesa, già prevista ed autorizzata, è compresa nelle competenze tecniche unitamente all'APE (Attestato di Prestazione Energetica)";*

- con pec del 16/12/2019 e 9.07.2020 il Geom. Esposito ulteriormente trasmetteva, a completamento dell'incarico conferitogli, due relazioni, la prima relativa alla rettifica più precisa identificazione e valutazione degli immobili di cui trattasi (All.n. 1) e la seconda relativa alle precisazioni sullo stato "urbanistico e catastale dei detti beni immobili" (All. n. 2);
- nella relazione trasmessa il 16 dicembre 2019 il Geometra Esposito, anche alla luce degli ulteriori accessi effettuati meglio identificava gli immobili in proprietà della procedura, di cui al foglio 503, particella 626, rettificandone oltretutto la precedente valutazione (relazione di stima già in atti), come di seguito:

**Valori di mercato immobiliare**

1)- NEGOZIO (Sub. 32) € 64.630,00

2)- ABITAZIONE (Sub.5) € 20.519,00

**VALORE IMMOBILIARE DEI DUE CESPITI € 85.149,00**

- nella seconda relazione il tecnico trasmetteva i certificati APE e rappresentava le

irregolarità urbanistiche, comunque regolarizzabili, come di seguito si riporta:

a) **negozio sub 32 - stato Urbanistico:** *“dalla visura catastale si evince che l'immobile è scaturito da una fusione delle unità immobiliare foglio 3, particella 431, subalterno 1 e subalterno 8. Nell'atto di provenienza di compravendita per notar Diego Ciro Vanacore del 07/12/2011 il venditore dichiara che: “ ..... la consistenza immobiliare in Torre del Greco alla via Antonio Luise n.1 è stata costruita in data anteriore al 1° settembre 1967 e che i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria manutenzione sono stati eseguiti in conformità del'autorizzazione protocollo n. 53561/92 rilasciata dal comune di Torre del Greco in data 17 settembre 1992”.*

*Il sottoscritto ha verificato la detta autorizzazione comunale del '92 presso l'U.T.C. di Torre del Greco ed ha appurato che essa non riguarda l'immobile in parola: pertanto le eventuali opere eseguite di fusione e di sistemazione esterna dei prospetti potranno essere oggetto di sanatoria, accertamento di conformità, ecc., anche in virtù del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.*

*In riferimento alla pratica urbanistica per sanare la fusione ed il frazionamento da cui è scaturita l'unità in parola sita alla via Luise n. 1 riepilogo le fasi dell'iter amministrativo che dovranno essere svolte:*

*- Presentazione di CILA per intervento già realizzato con sanzione ai sensi dell'art. 6-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell' art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) che comporta il la redazione della pratica urbanistica da parte di un tecnico abilitato ed il pagamento della detta sanzione oltre dei diritti di segreteria comunali.*

*Riepilogo spese necessarie per la CILA: onorario per tecnico €. 1.500,00 oltre IVA e CNP, diritti comunali €. 200,00, Sanzione €.1.000,00.*

*Inoltre si tiene a precisare che l'Ufficio Tecnico Comunale ha accertato che il rivestimento murale metallico presente sui prospetti esterni del locale farmacia risulta apposto senza la prescritta autorizzazione e che allo stato non è possibile sanare tale intervento in quanto in contrasto col Piano Colore del comune di Torre del Greco.*

*Tale condizione potrebbe ostacolare dell'iter urbanistico della predetta CILA o altra richiesta per sanare gli interventi non autorizzati e quindi è necessario prima rimuovere il rivestimento e riqualificare il prospetto comune del fabbricato.*

*La rimozione del detto rivestimento metallico va operata previa presentazione di ulteriore CILA (o altra pratica edilizia) che deve prevedere, tra l'altro, anche una riqualificazione della facciata ovvero il ripristino della situazione preesistente (rifacimento di intonaco e decori di facciata) concordando magari anche col condominio il tipo di ripristino della facciata comune.*

*Tale ultima procedura comporta ulteriori costi tecnici ed interventi edili, che indicativamente in maniera parametrica si quantificano in:*

- Spese tecniche per la pratica tecnico urbanistica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) e pratica di occupazione di suolo pubblico €. 2.000,00 oltre IVA e CNP*
- Diritti comunali per pratica CILA €. 200,00*
- Diritti comunali per occupazione di suolo pubblico €. 600,00*
- Opere edili presunte per rimozione di rivestimento murale metallico e riqualificazione di facciata condominiale €. 8.000,00 oltre IVA*

*TOTALE COSTO INTERVENTO DI RIPRISTINO FACCIATA*

*€. 10.800.00 oltre IVA”*

**b) abitazione sub 5 - stato Urbanistico:** *“Nell’atto di provenienza di compravendita per notar Diego Ciro Vanacore del 07/12/2011 il cespite viene descritto: “b) il vano al piano terra” mentre allo stato risulta essere stato oggetto di una diversa distribuzione interna con la creazione di una bagno e di un divisorio interno che ho provveduto a riportare nella nuova planimetria catastale.*

*Pertanto le opere eseguite di diversa distribuzione interna potranno essere oggetto di sanatoria, accertamento di conformità, ecc., anche in virtù del combinato disposto degli artt. 46. comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985.*

*In riferimento alla pratica urbanistica per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni riguardante l’unità in parola sita alla via Gradoni e Canali n. 6 indico le fasi dell’iter amministrativo che dovranno essere svolte:*

*- Presentazione di CILA per intervento già realizzato con sanzione ai sensi dell’art. 6-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’ art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001) che comporta il la redazione della pratica urbanistica da parte di un tecnico abilitato ed il pagamento della detta sanzione oltre dei diritti di segreteria comunali.*

*Riepilogo spese necessarie per la CILA: onorario per tecnico €. 1.500,00 oltre IVA e CNP, diritti comunali €. 200.00, Sanzione €1.000.00.”*

Comunque all'esito del lavoro tecnico svolto, come riferito dal Geom. Esposito, le planimetrie catastali corrispondono al reale stato dei luoghi.



#### TUTTO CIÒ PREMESSO

i sottoscritti ritengono, salvo Sua diversa disposizione, al fine di accelerare la vendita, di porre all'asta entrambi i beni:

a) **Foglio 503, Particella 626; Sub. 32; Cat. C/1; Classe 7; Consistenza 67 mq; Sup. catastale 87 mq, RC € 2.211,11 via A.Luise, 1.**

b) **Foglio 503, particella 626, subalterno 5, categoria A4, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 40 mq e RC € 92,96;**

al prezzo stimato di € 85.149,00 oltre oneri come per legge, come da relazione integrativa di stima del 16/12/2019 (All.n.1), avvertendo i partecipanti alla stessa della necessità di realizzazione delle opere e di seguire le procedure amministrative, come illustrate e descritte dal Geometra Vincenzo Esposito nella perizia tecnica trasmessa con pec del 9.07.2020 (All.n.2) e della eventualità, qualora le competenti autorità amministrative lo richiedano, di provvedere alla rimozione del rivestimento metallico presente sui prospetti esterni del locale Farmacia di via A. Luise, 1 – Torre del Greco

#### CHIEDONO

che la SV disponga la vendita degli immobili di cui innanzi per l'importo base d'asta di € 85.149,00, con rettifica sul punto del programma di liquidazione approvato il 23/05/2017 (All. n.3) in assenza di Comitato dei Creditori per indisponibilità dei creditori insinuati a farne parte.

Si allega:

1. perizia rettificativa trasmessa con pec del 16/12/2019;

2. relazione del 9.07.2020;
3. programma di liquidazione approvato il 23/05/2017;
4. relazione ipocatastale a firma del notaio Ferone del 21/04/2017.

Con osservanza.

Torre Annunziata, 17.07.2020

I curatori fallimentari

Avv. Marco Capece Dott. Orazio Milano

Firmato  
digitalmente da

**MARCO  
CAPECE**  
C = IT

10 di 10