

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE
FALLIMENTO [REDACTED]
N° 251/2013

Valore di mercato

di quattro unità immobiliari ubicate in via Nettuno
Sant'Antimo (Napoli)

Giudice Delegato: dott. ssa Livia De Gennaro
Curatore Fallimentare: dott. Elia Coppola

INDICE

<u>1: INCARICO E MANDATO:</u>	pag. 2
<u>2. NOTE PRELIMINARI</u>	
<u>2.1 Valutazione indennità di occupazione e valore di occupazione</u>	pag. 2
<u>2.2 Autorizzazione alla vendita del G.D.</u>	pag. 2
<u>2.3 Espletamento del mandato, epoca di valutazione</u>	pag. 2
<u>3. STATO DEI LUOGHI</u>	
<u>3.1 Sopralluogo</u>	pag. 3
<u>3.2 Descrizione degli immobili oggetto di valutazione</u>	pag. 3
<u>4: DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO</u>	
<u>4/1 Valore di mercato di un immobile</u>	pag. 4
<u>4/2 Metodo OMI</u>	pag. 4
<u>4/3 Valore normale unitario</u>	pag. 5
<u>4/4 Superficie commerciale</u>	pag. 5
<u>4/5 Fattori di merito o correttivi</u>	pag. 5
<u>5. APPLICAZIONE METODO OMI</u>	
<u>5/1 Valore Normale unitario</u>	pag. 6
<u>5/2 Superficie commerciale del sub 5,</u>	pag. 6
<u>5/3 Superficie commerciale del sub 9,</u>	pag. 7
<u>5/4 Superficie commerciale del sub 19,</u>	pag. 7
<u>5/5 Superficie commerciale del sub 20,</u>	pag. 8
<u>5/6 Coefficiente correttivi ,</u>	pag. 8
<u>6. CONCLUSIONI</u>	” pag. 8

Napoli, 14 febbraio 2022

Ing. Gaetano D'Alise



1. INCARICO E MANDATO

Il sottoscritto Ing. D'Alise Gaetano a seguito di proposta del dott. Elia Coppola, curatore della procedura di cui all'oggetto, in data 25/01/2022 fu incaricato dal G.D. dr.ssa Livia De Gennaro a redigere perizia di stima per vendita di quattro unità immobiliari acquisite all'attivo fallimentare ed ubicate in Sant'Antimo (NA) alla via Nettuno.

2. NOTE PRELIMINARI

2.1 Valutazione indennità di occupazione e valore di occupazione

Con relazione datata 01/07/2016 il sottoscritto, espletando il mandato affidatogli dal dott. Elia Coppola previa autorizzazione del G.D. dott. Angelo Del Franco, determinò l'indennità di occupazione ed il valore di locazione alla data del decreto di fallimento, ovvero agosto 2013, delle seguenti quattro unità immobiliari oggetto di valutazione immobiliare per vendita secondo l'attuale mandato:

- 1) Catasto urbano di Sant'Antimo, fg 2 p.lla 1728 sub 5 cat. C/3 consistenza 145 mq R.C. € 494,25,
- 2) Catasto urbano di Sant'Antimo, fg 2 p.lla 1728 sub 9 cat. C/3 consistenza 110 mq R.C. € 374,95,
- 3) Catasto urbano di Sant'Antimo, fg 2 p.lla 1728 sub 19 cat. C/3 consistenza 117 mq R.C. € 398,81,
- 4) Catasto urbano di Sant'Antimo, fg 2 p.lla 1728 sub 20 cat. C/3 consistenza 121 mq R.C. € 412,44.

2.2 Autorizzazione alla vendita del G.D.

Con istanza al G.D. il dott. Elia Coppola, premettendo che le suddette quattro unità immobiliari non sono commerciabili, dato che fu accertato che l'autorizzazione comunale prevedeva la costruzione di laboratori mentre i quattro immobili sono utilizzati come abitazioni, evidenziò che, secondo parere scritto del notaio Pellegrino allegato alla detta istanza, esse possono essere vendute *nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano*, ovvero come laboratori, anche se lo stato di fatto dell'immobile non è conforme alla rappresentazione grafica del cespite in catasto.

2.3 espletamento del mandato, epoca di valutazione

Alla luce del mandato e delle predette osservazioni preliminari il sottoscritto effettuerà la richiesta valutazione per vendita delle quattro citate unità immobiliari come laboratori, all'epoca attuale.

3. STATO DEI LUOGHI

3.1 Sopralluogo

Il 31 maggio 2016 il sottoscritto effettuò un sopralluogo in via Nettuno di Sant'Antimo onde espletare il mandato di cui si è accennato in precedenza, constatando che detta strada si colloca in area posta a nord ovest del centro urbano di Sant'Antimo, distante da esso circa un km in linea d'aria; detta area si presenta abbastanza edificata con fabbricati di media volumetria di recente costruzioni ed il suo tessuto viario si mostra scadente ed appena sufficiente nella dimensione di larghezza.

Il fabbricato in cui hanno sede gli immobili oggetto di accertamento si colloca in fondo ad una diramazione cieca, lunga circa 100 mt, di via Nettuno e ad esso si accede mediante ampio cancello carrabile posto proprio sul fondo della diramazione cieca, ove si rileva anche un cancello pedonale.

In detta occasione fu possibile visionare il fabbricato solo dall'esterno dato che i due cancelli erano chiusi e bussando ai citofoni non si ottenne alcun riscontro, per cui non fu possibile ispezionare le quattro unità immobiliari.

Fu possibile solo verificare che i prospetti esterni del fabbricato erano intonacati e tinteggiati, presentandosi finiti nelle varie componenti di cui sono formati: ringhiere, grondaie e pluviali, cancelli, tetti etc.

Si rilevò, infine, che il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra, serviti da una scala centrale leggermente arretrata rispetto al profilo esterno del fabbricato stesso.

L'**allegato 1** a codesta relazione mostra la planimetria ed il prospetto principale di detto fabbricato ricavato da "google map".

3.2 Descrizione degli immobili oggetto di valutazione

Non essendo stato possibile accedere alle unità immobiliari di proprietà della società fallita si descriveranno i quattro immobili utilizzando le visure catastali storiche, **all.ti 2, 3, 4 e 5**, e le quattro planimetrie catastali, **all.ti 6, 7, 8 e 9**, documenti estratti telematicamente dal sito dell'Agenzia del Territorio di Napoli, e on l'ausilio visivo e metrico di quanto rilevabile dalle due figure di " google map" qui riportate quale **allegato 1**.

Come si può rilevare, le visure catastali dei quattro immobili evidenziano che la denuncia catastale fu effettuata dalla società fallita nel 2008 con classificazione degli immobili in categoria C3, ovvero *laboratori per arte e mestieri*.

Le configurazioni planimetriche rilevabili dalle quattro planimetrie catastali confermano la destinazione d'uso di laboratori conferita agli immobili; infatti tutti e quattro gli immobili si sviluppano in un unico ambiente interno ed in due bagni.

Inoltre ciascuno dei quattro immobili possiede quale pertinenza esclusiva una cantinola ubicata al piano interrato mentre i sub 5, 19 e 20 che si collocano al piano terra, sono dotati di area esterna di pertinenza esclusiva.

4: DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

4/1 Valore di mercato di un immobile

Determinare il valore di mercato di un immobile equivale a indicare un importo al quale esso verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore non condizionati da fattori esterni e dopo aver effettuato, entrambi, un'adeguata attività di marketing a riguardo.

4/2 Metodo OMI

Si provvederà alla determinazione del più probabile valore di mercato applicando il metodo *immobiliare* che pone a base della valutazione i valori immobiliari forniti dall'Agenzia del territorio – OMI, rilevando la superficie commerciale dell'immobile da valutare applicando la metodologia indicata da OMI stesso.

I dati immobiliari e le metodologie forniti dall' "Agenzia del Territorio – OMI" sono reperibili via internet; l'Agenzia effettua l'attività di osservazione e documentazione del Mercato Immobiliare per effetto dell'art. 3 del decreto Legislativo n° 300 del 30/07/1999.

Due volte all'anno sono pubblicati i valori di mercato per compravendita e locazione di varie tipologie immobiliari, tra cui laboratori nell'ambito di area a destinazione produttiva, per tutti i comuni italiani ognuno dei quali è diviso in *fasce* che rappresentano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel comune e rispecchia una collocazione urbanistica consolidata.

Con detto metodo il valore dell'immobile da esaminare si ottiene applicando la seguente formula:

Valore immobile = (valore normale unitario, €/mq) x (superficie commerciale dell'immobile, mq) x (coefficienti di merito o correttivi, adimensionali).

I tre termini da moltiplicare saranno così determinati.

4/3 Valore normale unitario

Il valore normale unitario sarà determinato secondo quanto disposto dal provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 ove è previsto che per immobili non residenziali, quale quello da esaminare in codesto caso, il “Valore normale unitario” da utilizzare quale valore di base per la valutazione degli immobili si determina applicando la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val. OMI MIN} + (\text{Val. OMIMAX} - \text{Val. OMIMIN}).$$

4/4 Superficie commerciale

L’allegato 5 del Manuale OMI del 2016 aggiornato a gennaio 2018 fornisce le istruzioni per la determinazione della superficie commerciale da utilizzare nel calcolo del valore di mercato per le varie tipologie individuate.

Nel caso di laboratori la superficie commerciale si determina misurando la superficie occupata al lordo delle murature interne, tramezzi, ed esterne, perimetrali; in particolare le murature perimetrali dell’immobile vanno considerate: fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare e fino ad un massimo di 25 cm, mentre vengono valutati fino ad uno spessore massimo di 50 cm nei tratti perimetrali verso l’esterno o area comune.

Al valore della superficie commerciale di un immobile concorrono in modo ridotto le pertinenze accessorie ma esclusive.

Nel caso di laboratori:

- i balconi concorrono alla superficie commerciale per il 10% della loro superficie,
- la superficie scoperta quale pertinenza esclusiva per il 10 % della loro superficie,
- le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i locali principali per il 25 % della superficie.

4/5 Fattori di merito o correttivi

La necessità di utilizzare eventuali coefficienti correttivi al valore base derivato da dati OMI è consigliata dall’OMI stessa che nel fornire i dati precisa che essi vanno considerati “valori di massima”, aggiungendo che solo la stima effettuata da un tecnico può rappresentare e motivare esaurientemente il valore attribuibile ad un preciso immobile.

Detti valori correttivi saranno scelti alla luce di quanto suggerito dalla rivista “*Consulente immobiliare*” de “*Il Sole 24 ORE*” che suggerisce di applicare dei coefficienti riduttivi o maggiorativi a seconda della destinazione dell’immobile da valutare, uffici – residenze – negozi etc, e delle sue caratteristiche intrinseche.

Detti suggerimenti saranno applicati previa appropriata valutazione e vaglio da parte del sottoscritto determinati dall'esperienza professionale acquisita nel campo dell'estimo e dall'osservazione dell'andamento del mercato immobiliare.

5. APPLICAZIONE METODO OMI

5/1 Valore Normale unitario

L'area del Comune di Sant'Antimo in cui è ubicato il fabbricato sede degli immobili oggetto di valutazione si colloca in fascia/zona così identificata da OMI "PERIFERICA / S.S. 7 BIS / APPIA- STAZIONE FERROVIARIA – VIA DEL CARAVAGGIO – ADIACENZE CIMITERO", ove per i laboratori valgono i seguenti ultimi valori specifici di mercato forniti da OMI e relativi al 1° semestre dell'anno 2021:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato €/mq	
		Min	Max
Laboratori	Normale	390	780

Pertanto applicando la formula come innanzi riportata si ottiene:

$$\text{valore normale unitario} = \text{Val. OMI MIN} + (\text{Val. OMI/MAX} - \text{Val. OMI/MIN}) = 390 + (780 - 390) = \mathbf{585 \text{ €/mq.}}$$

5/2 Superficie commerciale del sub 5, rif. all. 2, visura, e all. 6, planimetria catastale

Tale immobile si colloca a piano terra e si compone di un ampio ambiente interno e di due bagni. Pertinenze di suo ornamento sono due distinte aree esterne scoperte collegate agli ambienti interni: una più piccola sul fronte principale del fabbricato ed un'altra più vasta, sul retro del fabbricato. Una cantinola posta al piano interrato costituisce sua pertinenza esclusiva accessoria.

Utilizzando i criteri per il calcolo della superficie commerciale e per quelle omogeneizzate indicate dall'OMI si ottiene:

- superficie interna, compresi tramezzi, + superficie occupata dai muri perimetrali propri, spessi 40 cm, + superficie occupata da muri perimetrali comuni, spessi 40 cm ma partecipanti per 20 cm, = 94,2 + 11,8 + 8,3 = 114,3 mq,

- superficie area esterna scoperta più piccola: 27,6 mq,
- superficie area esterna scoperta più grande: 364 mq,
- cantinola: 34 mq.

Pertanto la superficie commerciale omogeneizzata del sub 5 risulta:

$114,3 \text{ mq} \times 1 + 27,6 \text{ mq} \times 0,1 + 364 \text{ mq} \times 0,1 + 34 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{162 \text{ mq, arrotondato.}}$

5/3 Superficie commerciale del sub 9, rif. all. 3, visura, e all. 7, planimetria catastale

Tale immobile si colloca a primo piano e si compone di un ampio ambiente interno e di due bagni. Pertinenze di suo ornamento sono due balconi. Una cantinola posta al piano interrato costituisce sua pertinenza esclusiva accessoria.

Utilizzando i criteri per il calcolo delle superficie commerciale e per quelle omogeneizzate indicate dall'OMI si ottiene:

- superficie interna, compresi tramezzi, + superficie occupata dai muri perimetrali propri, spessi 40 cm, + superficie occupata da muri perimetrali comuni, spessi 40 cm ma partecipanti per 20 cm, = $78,9 + 10,6 + 3,3 = 92,8 \text{ mq}$,
- superficie due balconi $(16,6 + 5,4) = 22 \text{ mq}$,
- cantinola: 27,6 mq.

Pertanto la superficie commerciale omogeneizzata del sub 9 risulta:

$92,8 \text{ mq} \times 1 + 22 \text{ mq} \times 0,1 + 27,6 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{102 \text{ mq, arrotondato.}}$

5/4 Superficie commerciale del sub 19, rif. all. 4, visura, e all. 8, planimetria catastale

Tale immobile si colloca a piano terra e si compone di un ambiente interno e di due bagni. Pertinenza di suo ornamento è costituita da una vasta area scoperta collegata all'ambiente interno.

Una cantinola posta al piano interrato costituisce sua pertinenza esclusiva accessoria.

Utilizzando i criteri per il calcolo delle superficie interne lorde e per quelle omogeneizzate indicate dall'OMI si ottiene:

- superficie interna, compresi tramezzi, + superficie occupata dai muri perimetrali propri, spessi 40 cm, + superficie occupata da muri perimetrali comuni, spessi 40 cm ma partecipanti per 20 cm, = $79,2 + 7,1 + 5,4 = 91,7 \text{ mq}$,
- superficie area scoperta: 202 mq,
- superficie cantinola: 24 mq.

Pertanto la superficie commerciale omogeneizzata del sub 19 risulta:

$91,7 \text{ mq} \times 1 + 202 \text{ mq} \times 0,1 + 24 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{\underline{118 \text{ mq, arrotondato.}}}$

5/5 Superficie commerciale del sub 20, rif. all. 5, visura, e all. 9, planimetria catastale

Tale immobile si colloca a piano terra e si compone di un ambiente interno e di due bagni. Pertinenza di suo ornamento è costituita da una vasta area scoperta collegata all'ambiente interno.

Una cantinola posta al piano interrato costituisce sua pertinenza esclusiva accessoria.

Utilizzando i criteri per il calcolo delle superficie interne lorde e per quelle omogeneizzate indicate dall'OMI si ottiene:

- superficie interna, compresi tramezzi, + superficie occupata dai muri perimetrali propri, spessi 40 cm, + superficie occupata da muri perimetrali comuni, spessi 40 cm ma partecipanti per 20 cm, = $77,6 + 7,5 + 5,5 = 90,6 \text{ mq}$,
- superficie area scoperta: 157 mq,
- superficie cantinola: 28 mq.

Pertanto la superficie commerciale omogeneizzata del sub 20 risulta:

$90,6 \text{ mq} \times 1 + 157 \text{ mq} \times 0,1 + 28 \text{ mq} \times 0,25 = \underline{\underline{113 \text{ mq, arrotondato.}}}$

5/6 Coefficiente correttivi

Considerato la particolare valutazione in corso il sottoscritto ritiene opportuno non applicare alcun coefficiente correttivo.

6. CONCLUSIONE

Alla luce di quanto innanzi discusso e calcolato il sottoscritto ritiene che all'attualità il più probabile valore di mercato all'attualità:

1) **dell'immobile individuato al NCEU di Sant'Antimo dal sub 5 della p.lla 1728 cat. C/3, laboratorio, sia pari a $585 \text{ €/mq} \times 162 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 95.000,00, arrotondato;}}$**

2) **dell'immobile individuato al NCEU di Sant'Antimo dal sub 9 della p.lla 1728 cat. C/3, laboratorio, sia pari a $585 \text{ €/mq} \times 102 \text{ mq} = \underline{\underline{€ 60.000,00, arrotondato;}}$**

**3) dell'immobile individuato al NCEU di Sant'Antimo dal sub 19 della p.lla 1728
cat. C/3, laboratorio, sia pari a 585 €/mq x 117 mq = € 68.00,00, arrotondato;**

**4) dell'immobile individuato al NCEU di Sant'Antimo dal sub 20 della p.lla 1728
cat. C/3, laboratorio, sia pari a 585 €/mq x 113 mq = € 66.000,00, arrotondato;**

Napoli, 14 febbraio 2022

Ing. D'Alise Gaetano



Allegati:

all. 1: planimetria e prospetto fabbricato ricavata da " google map ".

all. 2: visura catastale sub 5

all. 3: visura catastale sub 9

all. 4: visura catastale sub 19

all. 5: visura catastale sub 20

all. 6: planimetria catastale sub 5

all. 7: planimetria catastale sub 9

all. 8: planimetria catastale sub 19

all. 9: planimetria catastale sub 20

STUDIO TECNICO
dott. Gaetano D'Alise
ingegnere

via De Lauzieres n° 2 tel./fax 081/2561576
80046 San Giorgio a Cremano (Na)
e - mail g.dalise@hotmail.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]
N° 251/2013

Commerciabilità di quattro immobili in via
Nettuno, Sant'Antimo (NA)

Giudice Delegato: dott. Angelo Del Franco

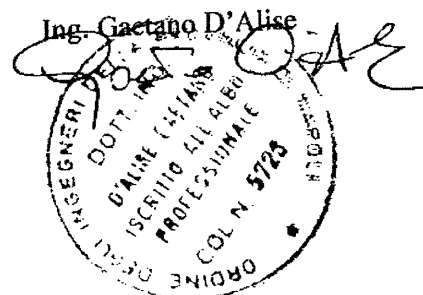
Curatore Fallimentare: dott. Elia Coppola

Consulente Tecnico: ing. Gaetano D'Alise

Indice

<u>A: INCARICO E MANDATO:</u>	<u>pag. 2</u>
<u>B. UNITA' IMMOBILIARI IN SANT'ANTIMO</u>	
<u>B/1: Successione degli eventi:</u>	<u>pag. 2</u>
<u>B/2: Difformità urbanistiche riscontrate</u>	<u>pag. 4</u>
<u>B/3 Commerciabilità dei beni</u>	<u>pag. 6</u>
<u>B/4 Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati</u>	<u>pag. 6</u>
<u>B/5 Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati anche in caso</u> <u>di procedura esecutiva</u>	<u>pag. 7</u>
<u>C. CONCLUSIONI</u>	<u>pag. 8</u>
<u>ALLEGATI</u>	<u>pag. 9</u>

Napoli, 14 marzo 2017



A. INCARICO E MANDATO

Il sottoscritto Ing. D'Alise Gaetano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli al n° 5728, è stato incaricato, previa autorizzazione del G.D. Angelo Del Franco del 12/1/2017, dal dott. Elia Coppola, curatore della procedura fallimentare di cui all'oggetto, di espletare il seguente mandato:

“Facendo riferimento alla relazione di valutazione dell'indennità di occupazione dell'11/7/2016, precisare ed inquadrare le difformità urbanistiche, rispetto al titolo autorizzativo, che presentano i seguenti immobili inquadrati alla particella 1728 del foglio 2 del catasto Urbano di Sant'Antimo:

- a) sub 5 cat. C/3 consistenza 145 mq R.C. € 494,25,*
- b) sub 9 cat. C/3 consistenza 110 mq R.C. € 374,95,*
- c) sub 19 cat. C/3 consistenza 117 mq R.C. € 398,81,*
- d) sub 20 cat. C/3 consistenza 121 mq R.C. € 412,44,*

indicando se dette difformità compromettono o meno la loro commerciabilità; in caso affermativo indichi le eventuali possibili risoluzioni delle stesse onde renderli commerciabili.

B. UNITA' IMMOBILIARI IN SANT'ANTIMO

B/1: Successione degli eventi:

a) PDC n° 128/2006

In data 13/12/2006 il Comune di Sant'antimo rilasciò al sig. Puca Luigi, amministratore unico della società XXXXXXXXXX, il PDC n° 128/2006 frutto della richiesta avanzata l'8.6.2006 per la realizzazione di un opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento posto alla via Nettuno sul fondo di terreno in catasto al foglio 2 part.IIa n. 901, secondo il grafico redatto dall'arch. Aniello Assene.

b) Grafico di progetto

Il progetto allegato al PDC 128/2006 prevedeva la costruzione di un fabbricato occupante una superficie di circa 450 mq che si sviluppava su cinque livelli di cui uno interrato e quattro fuori terra per un volume complessivo di circa 5.200 mc di cui 1350 entro terra.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato risultava pari a circa 900 mq.



La destinazione d'uso di detto fabbricato era quella di " *Opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento*".

c) Atto di compravendita per notaio Ventrosini del 10/01/2007

Con questo atto la società " [REDACTED] " acquistò dalla società " [REDACTED] " l'appezzamento di terreno di natura edificabile in Sant'Antimo alla via Nettuno di superficie pari a 1540 mq individuato dalla particella 901 del fg. 2 del catasto terreni, destinato ad accogliere l'opificio industriale.

c) Inizio lavori e fine lavori

I lavori relativi al citato PDC iniziarono il 25/1/2007, secondo la comunicazione del Direttore dei lavori a [REDACTED]

Nei file forniti dall'ufficio urbanistico comunale al sottoscritto non si ritrova il documento relativo alla data di fine lavori.

e) Accatastamento degli immobili

In data 08/01/2008 " [REDACTED] " denunciò al Catasto un fabbricato che oggi si compone di 16 unità immobiliari così classificate:

- n° 8 classificate in categoria catastale C/3, laboratori,
- n° 4 classificate in categoria catastale C/2, magazzini e locali di deposito,
- n° 4 classificate in categoria catastale A/10, uffici e studi privati.

f) dichiarazione di fallimento

In data 31/7/2013 il Tribunale di Napoli, VII Sez. Civile, con provvedimento n° 251/13 dichiarò il fallimento della società " [REDACTED] " nominando Giudice delegato il dott. Angelo Del Franco e curatore del fallimento il dott. Elia Coppola.

g) Relazione di valutazione dell'indennità di occupazione delle quattro unità immobiliari

In data 11/7/2016 il sottoscritto redasse una relazione al fine di valutare l'indennità di occupazione di detti quattro immobili.

Nell'esaminare il titolo autorizzativo mediante il quale furono edificati gli immobili il sottoscritto evidenziò un discostamento tra quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato.

Infatti:

1) dal confronto tra immagini ricavate via informatica ed i grafici di progetto allegati al PDC si evidenzia un discostamento tra la configurazione planimetrica ed i prospetti del fabbricato realizzato rispetto a quanto autorizzato,



2) l'intero fabbricato oggi si compone di 16 unità immobiliari catastalmente inquadrate quali laboratori, uffici e depositi mentre il permesso di costruire prevedeva la costruzione di una sola unità immobiliare destinata ad opificio,

3) le quattro unità immobiliari in possesso del "██████████" sono oggi utilizzate quali abitazioni.

f) Stato dei luoghi

Nel corso dei lavori non fu possibile ispezionare il fabbricato né le quattro unità immobiliari oggetto di valutazione.

Dall'esterno si rilevò che il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra, serviti da una scala centrale leggermente arretrata rispetto al profilo esterno del fabbricato stesso.

I suoi prospetti erano intonacati e tinteggiati, presentandosi finiti nelle varie componenti di cui sono formati: ringhiere, grondaie e pluviali, cancelli, tetti etc.

B/2: Difformità urbanistiche riscontrate

a) PRG vigente in Sant'antimo nel 2006 ed all'attualità

L'allegato 1 a codesta relazione si configura quale "Certificato di destinazione urbanistica" dell'area ubicata in Sant'Antimo e riportata nel Catasto Terreni al foglio 2, mappale 901, con data 27/11/2006.

Detto certificato lo si ritrova allegato all'atto di compravendita del 10/01/2007 mediante il quale la società "██████████" acquistò dalla società "██████████" l'appezzamento di terreno oggetto del certificato urbanistico.

Da questo certificato si rileva che l'area in cui si colloca la citata particella 901 ricade in "zona industriale" secondo il PRG comunale approvato il 10/12/1977 e secondo il connesso P.P. (piano particolareggiato) della zona industriale approvato il 29/5/1985.

Si rileva ancora che codesta area, individuata anche quale zona "D industriale", omogenea all'attività artigianale/commerciale nel PRG, è assoggettata ai seguenti indici:

- volume massimo edificabile 2,5 mc/mq
- superficie massima coperta 50% della superficie del lotto
- altezza massima fabbricati 12 m
- distanze minime dai confini 6 m
- distanze minime dai fabbricati 12 m
- superficie a parcheggio per addetto 25 mq.

Pertanto la costruzione sul lotto in esame doveva rispettare codesti parametri geometrici oltre alla citata destinazione d'uso.

b) PDC 208/2006 e progetto approvato

Il PDC 208/2006 aveva a sua base il progetto elaborato da [REDACTED]

Detto progetto rispettava i parametri urbanistici previsti dal PRG.

Infatti:

- La destinazione d'uso prevista era quella di un " Opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento", in linea con la destinazione industriale prevista dal PRG in quell'area;
- Il lotto oggetto di intervento era di 1.540 mq;
- La volumetria del fabbricato prevista era di 3.334,59 mc, rispettosa del parametro 2,5 mc/mq del PRG,

a riguardo si consideri che dal regolamento edilizio comunale vigente si ricava che il volume del piano interrato e quello del sottotetto con altezza media inferiore a 2,4 m, come quello previsto, non va computato nel calcolo del volume edificabile in quanto considerati ambienti non abitabili;

- La superficie coperta del fabbricato prevista era di 450,30 mq, rispettosa del parametro 50% imposto dal PRG;
- L'altezza dell'edificio risultava pari a 10,10 m, inferiore a quanto previsto dal PRG; l'altezza del sottotetto non abitabile non concorre all'altezza consentita dal PRG;
- Il progetto prevedeva che l'intero fabbricato costituisse un'unica unità immobiliare con carattere di opificio, quindi categoria catastale D1.

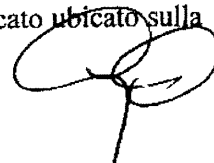
Pertanto si deduce che il progetto collegato al PDC n° 208/2006 era rispettoso degli strumenti urbanistici vigenti nel 2006 nel Comune di Sant'Antimo.

c) Accatastamento degli immobili

Dalla visura catastale relativa alla particella 901 del foglio 2 del catasto terreni, di estensione pari a 1.540 mq e sul quale fu edificato il fabbricato, si rileva che detta particella fu soppressa mediante inoltro da parte di [REDACTED] data 21/11/2007 del tipo mappale n° 896464.1/2007.

Detta soppressione originò la particella 1728 del foglio 2 del Catasto Urbano di Sant'Antimo, vedi allegato 2.

L'allegato 3 costituisce lo stralcio di mappa del foglio 2 del Catasto Urbano di Sant'Antimo. Su di esso è evidenziata la configurazione planimetrica del fabbricato ubicato sulla particella 1728.



Dalla visura catastale relativa all'elenco degli immobili componenti la particella 1728 ove hanno sede i quattro immobili di proprietà del " [REDACTED] allegato 4, si rileva che all'attualità il fabbricato è costituito da 16 unità immobiliari, di cui otto di categoria C3, laboratori per arte e mestieri, quattro di categoria C2, magazzini e locale di deposito, e quattro di categoria A10, uffici e studi privati.

Dalle visure catastali concernenti i quattro immobili di proprietà del " [REDACTED] [REDACTED] si evince che la [REDACTED] provvede al loro accatastamento in data 8/1/2008 denunciandoli in categoria C3, laboratori per arte e mestieri, e depositando le loro planimetrie, all. 4 – 7 della relazione di valutazione, che configurano detta destinazione.

Ciascuno dei quattro immobili ha quale pertinenza un piccolo locale ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato.

d) Abusi edilizi riscontrati

Dai documenti esaminati e dall'ispezione esterna dei luoghi il sottoscritto deduce che nella costruzione del fabbricato e nel successivo suo accatastamento si riscontrano le seguenti difformità o abusi edilizi:

1) Configurazione planimetrica del fabbricato difforme rispetto a quella autorizzata con il PDC 208/2006.

2) Frazionamento edilizio del fabbricato non previsto dal PDC 208/2006.

3) Destinazione d'uso degli immobili diversa da quella prevista dal PDC 208/2006 ed in dissonanza con gli strumenti urbanistici comunali vigenti all'epoca ed all'attualità nel Comune di Sant'Antimo.

e) Utilizzo dei quattro immobili di [REDACTED]

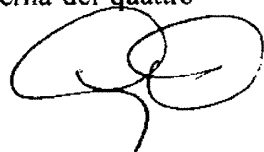
Dai verbali d'inventario dei beni della società fallita redatti in data 9 e 18 gennaio 2014 si rileva che le quattro unità immobiliari di proprietà del [REDACTED] sono utilizzate quali abitazioni.

È molto probabile che le configurazioni interne dei quattro immobili, che non si sono potute ispezionare, sono difformi dalle loro planimetrie depositate al catasto.

B/3 Commerciabilità dei beni

Da quanto rilevato ed osservato si deduce che le quattro unità immobiliari di proprietà del [REDACTED] non sono commerciabili in quanto la loro caratterizzazione urbanistica non è conforme al titolo autorizzativo comunale a base della loro costruzione.

È stato dedotto anche che, molto probabilmente, la configurazione interna dei quattro immobili non è conforme alla planimetria catastale depositata.



B/4 Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati

La normativa nazionale vigente in tema di sanatoria di abusi edilizi non è applicabile alle quattro unità immobiliari di proprietà del Fallimento [REDACTED] perché gli abusi riscontrati oltre a costituire difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune non sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti all'attualità sia al momento dell'emissione del titolo autorizzativo.

Detta duplice condizione è imposta dall'art. 36 del DPR 380/2001, testo unico dell'edilizia, che così recita:

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Pertanto alla luce della normativa vigente si deduce che non è possibile sanare gli abusi presenti ed evidenziati a carico dei quattro immobili di proprietà del Fallimento

B/5 Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati anche in caso di procedura esecutiva

1) Legge urbanistica n° 47 del 28/2/1985 (prima legge di condono edilizio)

Il comma 6 dell'art. 40 di codesta legge così recita:

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

2) Testo unico dell'edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Il comma 5 dell'art. 46 di codesto decreto così recita:

Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

3) Legge 24 novembre 2003, n. 326 (terza ed ultima legge per condono edilizio)

Il comma 25 dell'art. 32 di codesta legge così recita:

Le disposizioni di cui ai Capi IV della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Il combinato disposto di codesti tre provvedimenti legislativi determina deroga al su citato art. 36 del DPR 380/2001 per gli immobili gravati di abuso edilizio, non sanato, quando essi sono soggetti a trasferimenti derivanti da procedure esecutive purché le ragioni del credito per cui si interviene siano di data anteriore alla legge di condono di riferimento.

In tal caso l'aggiudicatario dell'immobile nella procedura esecutiva è tenuto a presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data di trasferimento dell'immobile secondo le modalità disposte dalla legge di sanatoria di riferimento.

Pertanto sono due le condizioni principali che la normativa vigente pone per la sanabilità del bene in caso di procedura esecutiva:

1) la data di formazione del credito a base della procedura fallimentare deve essere antecedente al 28/2/1985, per abusi sanabili con il dettato della legge 47/'85, o antecedente al 24/11/2003 per abusi sanabili con il dettato della legge 326/2003,

2) l'aggiudicatario dell'immobile gravato di abuso edilizio dovrà presentare richiesta di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Come noto l'edificio è stato edificato da " [REDACTED] . [REDACTED] nel 2007 e successivamente si è determinata la formazione del credito, con conseguente dichiarazione di fallimento del 31/7/2013.

Pertanto si deduce che gli abusi che gravano sul fabbricato in cui si collocano i quattro immobili non sono sanabili anche in caso di aggiudicazione mediante procedura esecutiva.

C CONCLUSIONI

a) **Le quattro unità immobiliari in Sant'Antimo di proprietà del [REDACTED] si collocano in un fabbricato costruito in difformità dal**



titolo autorizzativo comunale ed allo strumento urbanistico vigente nel Comune;

b) l'accatastamento effettuato nel 2008 da " [REDACTED] "dei quattro immobili è discorde rispetto al titolo autorizzativo comunale;

c) l'uso degli immobili nel 2014 è difforme sia al titolo autorizzativo e sia alla denuncia catastale del 2008;

d) l'attuale normativa nazionale non consente la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati; ovvero nel caso in esame non è applicabile né l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, accertamento di conformità, né l'art. 46 dello stesso D.P.R., deroga alla nullità dell'atto in caso di aggiudicazione mediante procedura esecutiva.

Napoli, 14 marzo 2017

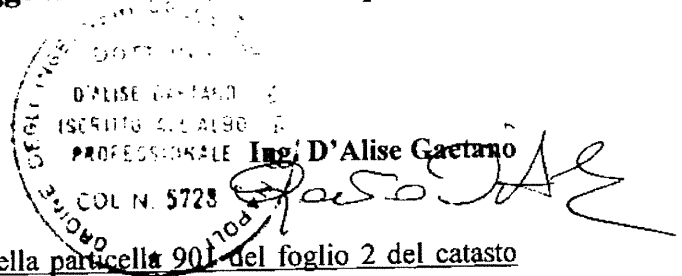
Allegati:

all. 1: certificato di destinazione urbanistica della particella 901 del foglio 2 del catasto terreni, datato 27/11/2006;

all. 2: stralcio di visura catastale della particella 901 del foglio 2 del catasto terreni di Sant'Antimo,

all. 3: stralcio di mappa catastale fabbricati con evidenza della particella 1728 del foglio 2 del catasto urbano di Sant'Antimo

all. 4: elenco fabbricati della particella 1728 del foglio 2 del catasto urbano di Sant'antimo



TRIBUNALE DI NAPOLI
VII SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]
N° 251/2013

Difformità urbanistiche e commerciabilità
immobili in via Nettuno Sant'Antimo (NA)
secondo PDC in Variante n° 23/'07.

Giudice Delegato: dott. ssa Livia Di Gennaro
Curatore Fallimentare: dott. Elia Coppola
Consulente Tecnico: ing. Gaetano D'Alise

Indice

<u>A: PREMESSA E MANDATO:</u>	<u>pag. 2</u>
<u>B: SINTESI RELAZIONI PRECEDENTI</u>	
<u>B/1: PDC n° 128/2006:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>B/2 Esiti della relazione del 1/7/2016:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>B/3 Esiti della relazione del 14/03/2017: <i>Commerciabilità di quattro</i></u> <u>immobili in via Nettuno, Sant'Antimo</u>	<u>pag. 4</u>
<u>B/4 Certificato del Comune di Sant'Antimo del 25/5/2017:</u>	<u>pag. 6</u>
<u>C: ANALISI VARIANTE N° 23/2007</u>	
<u>C/1: analisi atto di compravendita notaio Iazeolla 18/3/2009</u>	<u>pag. 6</u>
<u>C/2: richiesta al Comune e consegna di copia conforme del PDC</u> <u>n° 23/07 in variante al PDC 208/06,</u>	<u>pag. 7</u>
<u>C/3: esame del PDC 23/07 in variante al PDC 208/06:</u>	<u>pag. 9</u>
<u>C/4: confronto tra il PDC 23/07 e gli atti catastali allegati all'atto notarile...</u>	<u>pag.11</u>
<u>C/5: risultanze del confronto tra il PDC 23/07 e gli atti catastali</u> <u>allegati all'atto notarile:</u>	<u>pag. 12</u>
<u>D: ESPLETAMENTO DEL MANDATO</u>	
<u>D/1..... <i>accerti definitivamente per le unità immobiliari utilizzate</i></u> <u>nella relazione l'eventuale esistenza di difformità urbanistiche</u> <u>..... ovvero la commerciabilità di tali unità immobiliari.</u>	<u>pag. 12</u>
<u>D/2 <i>difformità urbanistiche, tali da aver generato eventuali</i></u> <u>conseguenziali illeciti commessi nelle precedenti vendite:</u>	<u>pag. 13</u>
<u>E: CONCLUSIONI</u>	<u>pag. 14</u>
<u>Allegati</u>	<u>pag. 14</u>

Napoli, 17/6/2019

Ing. Gaetano D'Alise

A. PREMESSA E MANDATO

Il sottoscritto Ing. D'Alise Gaetano, iscritto all'Albo dell'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli al n° 5728, premette quanto segue:

in data 15/3/2019 il dott. Elia Coppola inoltrò al G.D. dott.ssa Livia Di Gennaro una relazione con la quale:

1) sottolineava che il fallimento è titolare di quattro unità in Sant'Antimo alla via Nettuno che fanno parte di un edificio costruito oltre 10 anni fa adibite ad abitazioni ma accatastate in categorie C/3: locali artigianali;

2) dette quattro unità immobiliari furono considerate dal sottoscritto tecnico non commerciabili a seguito delle difformità urbanistiche riscontrate rispetto al Permesso Di Costruire (PDC) n° 128/2006 (si veda la relazione in merito datata 14/3/2017);

3) avendo rinvenuto egli curatore recentemente un atto di vendita del 2009 dal quale emergeva che la società fallita aveva venduto un'unità immobiliare compresa nello stesso edificio in cui sono ubicate le quattro unità immobiliari in carico al fallimento:

- facendo riferimento ad un altro PDC: n° 23/2007 in variante al n° 128/'06,

- riportando in allegato delle planimetrie dalle quali emergevano singole unità immobiliari e non un opificio industriale previsto dal PDC 128/2006,

incaricò il sottoscritto di acquisire copia del PDC 23/07 e documentazione ad esso inerente;

4) dalla lettura di codesti documenti, rilasciati in copia conforme dal Comune di Sant'Antimo, emergono difformità tra quanto rilevabile dall'atto di compravendita rispetto ai permessi autorizzativi;

5) alla luce di codeste discrasie il curatore fallimentare chiese al G.D. di conferire al sottoscritto il seguente mandato:

“..... accerti definitivamente per le unità immobiliari in questione, l'eventuale esistenza di difformità urbanistiche, tali da aver generato eventuali consequenziali illeciti commessi nelle precedenti vendite, ovvero, in caso contrario, la commerciabilità di tali unità immobiliari.

In data 18/3/2019 il G.D. dott.ssa Livia De Gennaro autorizzò il dott. Elia Coppola a conferire al sottoscritto il mandato proposto.

B: SINTESI RELAZIONI PRECEDENTI

B/1: PDC n° 128/2006

È opportuno rimarcare che il 4/5/2016 fu inoltrata all'Ufficio Urbanistica del Comune di Sant'Antimo la richiesta di rilevare copia di tutti i documenti amministrativi a seguito dei quali la società " [REDACTED] " aveva edificato l'immobile ubicato in Sant'Antimo alla via Nettuno ove sono localizzate quattro unità immobiliari in carico al fallimento [REDACTED]

Il funzionario dell'Ufficio Urbanistico effettuò ricerca su archivio informatico comunale e rinvenne la cartella contenente il Permesso Di Costruire n° 128/2006 intestato a "[REDACTED]", mediante il quale il Comune autorizzava la "*Realizzazione di un opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento posto alla via Nettuno su fondo di terreno in catasto al fg. 2 mappale n° 901*", come da progetto redatto dall'arch. [REDACTED]

Con atto di compravendita per notaio Ventrosini del 10/01/2007 la società fallita acquistò dalla società "[REDACTED]" un appezzamento di terreno di natura edificabile in Sant'Antimo alla via Nettuno di superficie pari a 1.540 mq individuato dalla particella 901 del fg. 2 del catasto terreni.

Su detto suolo la società fallita edificò il fabbricato oggetto di accertamento.

Da rilevare che l'ufficio comunale rilasciò su supporto informatico copia del PDC 128/06 quale unico titolo autorizzativo per l'edificazione su detto suolo del fabbricato sede delle quattro unità immobiliari in discussione, non facendo cenno ad alcuna variante.

B/2 Esiti della relazione del 1/7/2016

Detta relazione, secondo mandato del curatore del fallimento, aveva lo scopo di valutare l'indennità di occupazione delle quattro unità immobiliari e, rilevato che dai verbali d'inventario dei beni della società fallita redatti in data 9 e 18 gennaio 2014 si riscontrava che le quattro unità immobiliari sin dall'agosto 2013 erano utilizzate quali abitazioni ma che sin dalla loro costituzione al catasto, gennaio 2008, erano classificate quali laboratori, cat. C/3, il sottoscritto effettuò la valutazione dell'indennità di occupazione sia come abitazioni che come laboratori.

In detta relazione fu evidenziato che il PDC n° 128/2006 prevedeva la costruzione di un fabbricato destinato a "*Opificio industriale per la produzione di capi di abbigliamento*" occupante una superficie di circa 450 mq con sviluppo su cinque livelli di cui uno entroterra e quattro fuori terra per un volume complessivo di circa 5.200 mc di cui 1.350 entro terra. L'area esterna di pertinenza del fabbricato risultava pari a circa 900 mq.

Fu evidenziato, inoltre, che i lavori relativi al citato PDC iniziarono il 25/1/2007, secondo la comunicazione del Direttore dei lavori arch. [REDACTED] ma nei file forniti dall'ufficio urbanistico comunale non si ritrovò alcun documento relativo alla data di fine lavori.

Come detto, in data 08/01/2008 "[REDACTED]" denunciò al Catasto un fabbricato composto da 16 unità immobiliari così classificate: n° 8 in categoria catastale C/3, laboratori, n° 4 in categoria catastale C/2, magazzini e locali di deposito, e n° 4 classificate in categoria catastale A/10, uffici e studi privati.

Pertanto in codesta relazione il sottoscritto evidenziò un discostamento tra quanto realizzato ed accatastato rispetto a quanto autorizzato dal PDC concludendo, in particolare, che le quattro unità immobiliari in Sant'Antimo in carico al "[REDACTED]"

- si collocano in un fabbricato costruito in difformità dal titolo autorizzativo comunale ed allo strumento urbanistico vigente nel Comune,

- sono state accatastate nel 2008 da " ARG Costruzioni " in modo discorde rispetto al titolo autorizzativo comunale,

- sono utilizzate in difformità sia al titolo autorizzativo e sia alla denuncia catastale del 2008.

B/3 Esiti della relazione del 14/03/2017: Commerciabilità di quattro immobili in via Nettuno, Sant'Antimo (NA)

Detta relazione, secondo mandato del curatore del fallimento, aveva lo scopo di precisare ed inquadrare le difformità urbanistiche delle quattro unità immobiliari precisando se esse ne compromettono o meno la commerciabilità ed in caso affermativo indicare le eventuali possibili risoluzioni onde renderle commerciabili.

Il sottoscritto sottolineò che dal certificato urbanistico allegato all'atto di compravendita del 10/01/2007, mediante il quale la società "[REDACTED]" acquistò dalla società "[REDACTED]" l'appezzamento di terreno sul quale fu costruito il fabbricato, si rileva che l'area in cui si colloca la particella 901 del fg. 2 ricade in "zona industriale" secondo il PRG comunale approvato il 10/12/1977 e secondo il connesso P.P. (piano particolareggiato) della zona industriale approvato il 29/5/1985; per detta zona sono prescritti i seguenti indici urbanistici:

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| - volume massimo edificabile | 2,5 mc/mq |
| - superficie massima coperta | 50% della superficie del lotto |
| - altezza massima fabbricati | 12 m |
| - distanze minime dai confini | 6 m |

- distanze minime dai fabbricati 12 m
- superficie a parcheggio per addetto 25 mq.

Pertanto la costruzione sul lotto in esame avrebbe dovuto rispettare i parametri geometrici e la destinazione d'uso ivi indicati.

Fu rilevato, inoltre, che il progetto elaborato dall'arch. [REDACTED] posto a base del PDC 208/2006, rispettava i parametri urbanistici e la destinazione d'uso previsti dal PRG.

Esaminando i documenti catastali depositati da “[REDACTED]” si ricava che la costruzione del fabbricato determinò la soppressione della particella 901 foglio 2 del catasto terreni e originò la particella 1728 del foglio 2 del Catasto Urbano di Sant'Antimo.

Detta particella 1728 è costituita da 16 unità immobiliari di cui otto di categoria C3, quattro di categoria C2 e quattro di categoria A10.

I quattro immobili in carico al “[REDACTED]” furono denunciati in categoria C3 con deposito delle loro planimetrie catastali.

Dal confronto tra i documenti depositati al catasto, il PDC 208/2006 e lo stato dei luoghi si riscontrarono le seguenti difformità o abusi edilizi:

1) Configurazione planimetrica del fabbricato difforme rispetto a quella autorizzata con il PDC 208/2006,

2) Frazionamento edilizio del fabbricato non previsto dal PDC 208/2006,

3) Destinazione d'uso degli immobili diversa da quella prevista dal PDC 208/2006 ed in dissonanza con gli strumenti urbanistici comunali vigenti all'epoca ed all'attualità nel Comune di Sant'Antimo.

e) Utilizzo dei quattro immobili di proprietà Fallimento ARG Costruzioni quali abitazioni.

Da quanto rilevato ed osservato il sottoscritto dedusse che le quattro unità immobiliari di proprietà del Fallimento [REDACTED] non sono commerciabili in quanto la loro caratterizzazione urbanistica non è conforme al titolo autorizzativo comunale a base della loro costruzione.

Inoltre il sottoscritto dedusse che ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 è impossibile sanare gli abusi riscontrati in quanto essi oltre a costituire difformità rispetto al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune non sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti all'attualità sia al momento dell'emissione del titolo autorizzativo.

Detta impossibilità di sanare gli abusi riscontrati permane anche in caso di procedura esecutiva come quella eventuale per gli immobili in trattazione in quanto secondo la normativa vigente è possibile derogare il citato art. 36 solo nel caso le ragioni del credito per cui si interviene siano di data anteriore alla legge di condono di riferimento.

Nel caso in esame, invece, le ragioni del credito si sono determinate in data successiva all'ultimo condono urbanistico datato anno 2003.

B/4 Certificato del Comune di Sant'Antimo del 25/5/2017

A seguito di formale autorizzazione del Giudice Delegato del 10/4/2017 il sottoscritto chiese al Comune di Sant'Antimo di eventuali ordinanze di abbattimento per l'immobile esistente sulla particella 1728 del foglio 2 del Catasto Urbano di S. Antimo.

Con documento del 25/5/2017 il Responsabile del Settore Urbanistico comunale certificò che agli atti dell'ufficio non risultava essere stata emessa alcuna ordinanza di sospensione e/o di demolizione per l'edificio realizzato sulla particella 1728 del fg. 2.

C: ANALISI VARIANTE N° 23/2007

C/1: analisi atto di compravendita notaio Iazeolla 18/3/2009

Prima di esaminare la variante n° 23/2007 si ritiene opportuno esaminare l'atto notarile rinvenuto dal dott. Coppola e dal quale egli ha dedotto l'esistenza di codesta variante: atto di compravendita per notaio Iazeolla di Benevento del 18/03/2009 registrato all'Agenzia delle Entrate di Benevento il 17.04.2009 al n° 422, **allegato 1**.

Con quest'atto la società " [REDACTED] ", rappresentata dal suo Amministratore legale sig. [REDACTED] vendette al sig. [REDACTED] il " ... locale ad uso artigianale al piano primo con pertinenziale cantinola ..." catastalmente identificato al NCEU dal sub 7 della particella 1728 fg. 2, piano 1-S1, int. 6 cat. C/3 mq 106.

L'allegato A all'atto è costituito da tre documenti catastali di cui:

- i primi due riportano cinque planimetrie raffiguranti i cinque livelli di cui si compone il fabbricato in esame con evidenza dei sub distribuiti su ciascun livello,
- il terzo documento concerne la raffigurazione planimetrica del sub 7 della particella 1728 del foglio 2 del Catasto Urbano di Sant'Antimo composta da due locali: il principale collocato al primo piano ed individuato quale " *loc. artigianale* ", il secondario al piano interrato individuato quale " *cantinola* ".

Detti tre documenti saranno analizzati successivamente e confrontati con i grafici e la relazione di progetto della variante 23/07.

Infine va sottolineato che il sig. ██████████ nell'atto dichiarò, nella sua qualità di amministratore legale, che “ ... il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato realizzato in virtù e conformità del Permesso di Costruire n° 23/07 del 3 settembre 2007 in variante al Permesso di Costruire n. 128/06 del di 9 giugno 2006, per tale immobile è stata rilasciata dal Comune di Sant'Antimo autorizzazione all'agibilità il 19 marzo 2008 prot. 8443/07 – UTC 63.”.

Nell'atto si legge che il prezzo concordato fu di € 103.657,66 compreso di IVA al 20 %; l'aliquota IVA è determinata dal fatto che trattasi di trasferimento di immobile non abitativo.

C/2: richiesta al Comune e consegna di copia conforme del PDC n° 23/07 in variante al PDC 208/06,

In data 27/11/2018, prot. gen. n° 37402, il sottoscritto inoltrò al Comune di Sant'Antimo la richiesta del dott. Coppola di avere copia della documentazione relativa al PDC n° 23/07.

L'allegato 2 a codesta relazione si configura quale verbale di consegna, prot. 703 del 10/1/2019, da parte del geom. ██████████ del Comune di Sant'antimo al sottoscritto, quale delegato del dott. Coppola, di diversi documenti su supporto cartaceo tra cui i più significativi sono:

- Copia del PDC n° 23/07 del 13/9/2017 con riferimento alla tavola grafica ed alla relazione tecnica del geom. Michele Marino allegati,
- Copia della relazione tecnica a firma del geom. ██████████ del 10/01/2007 giurata il 15/3/2007,
- Copia dell'istruttoria del 31/7/2007 prot. n° 2035,
- Copia di avvenuto deposito del progetto esecutivo presso la Regione Campania del 16/10/2007,
- Copia comunicazione dell'arch. Aniello Assene del 5/3/2008 prot. n° 7274.

Si rilevi che differentemente dalla documentazione tecnica concernente il PDC n° 128/06 rilasciata su supporto informatico il 12/5/2016, previa richiesta del 4/5/2016, i documenti concernenti il PDC n° 23/07 furono consegnati al sottoscritto su supporto cartaceo e dopo 44 giorni dalla richiesta.

Il tecnico comunale riferì verbalmente che il fascicolo concernente il PDC in variante fu trovato dopo vari tentativi in archivio solo su supporto cartaceo e non telematico come quello concernente il PDC 128/06.

C/2: cronologia degli eventi ,

Si ritiene utile riepilogare la cronologia degli eventi come ricavata da precedenti relazioni e dalla documentazione acquisita a gennaio 2019:

- il PDC 218/06 fu rilasciato a “ [REDACTED] ” il 13/12/2006,
- il 10/1/2007 “ [REDACTED] ” vendette a “ [REDACTED] ” il suolo su cui era prevista l’edificazione assentita con il PDC 128/06,
- il giorno 11/1/2007, prot. 731, il sig. [REDACTED] inoltrò al Comune di Sant’Antimo quale amministratore unico della società “ [REDACTED] ” copia di detto atto notarile dichiarando che lo stesso giorno sarebbero iniziati i lavori previsti dal PDC 128/06,
- il giorno 25/1/2007, prot. 1814, l’arch. [REDACTED] quale direttore dei lavori, comunicò al Comune che nello stesso giorno erano iniziati i lavori previsti dal PDC 128/06.

Dalla documentazione acquisita dal sottoscritto ultimamente, 10/1/2019, si evince quanto segue:

- 1) il 29/1/2007, n° prot. 1955, il sig. [REDACTED] quale amministratore unico della società “ [REDACTED] ”, inoltrò al Comune di Sant’Antimo richiesta di variante al PDC 128/06 secondo la relazione tecnica e gli elaborati grafici presentati in allegato,
- 2) la relazione tecnica allegata alla citata richiesta è datata 17/1/2007 ed è redatta dal geom. [REDACTED] redattore anche degli elaborati grafici rappresentati su unico foglio alto 90 cm e di lunghezza 315 cm;
- 3) nel fascicolo del provvedimento si ritrova una relazione tecnica giurata il 15/3/2007 e redatta dal geom. [REDACTED] per conto della società fallita che definisce la reale conformazione della particella 901 compravenduta,
- 4) si rileva una comunicazione datata 31/7/2017 redatta da un tecnico, non individuabile, su carta intestata del Comune di Sant’Antimo indirizzata al dirigente del VII Settore del Comune di Sant’Antimo, che quanto riportato nella richiesta di variante è *contenuto negli indici urbanistici di zona*,
- 5) si rileva una comunicazione del Genio Civile di Napoli indirizzata al sig. [REDACTED] ed all’ufficio tecnico del Comune di Sant’Antimo, senza data ma dal suo contenuto si evince che la trasmissione avvenne dopo il 25/10/2007, con la quale il Genio Civile certifica l’avvenuto deposito del progetto concernente il titolo

autorizzativo n° 23/07, in coerenza con la normativa vigente in materia di costruzione di un fabbricato,

6) si rileva una comunicazione del 5/3/2008 redatta dall'arch. [REDACTED] quale direttore dei lavori della variante 23/2007, ed indirizzata al Sindaco del Comune di Sant'Antimo, prot. 7274, con la quale il tecnico si dimetteva dalla carica di Direttore dei lavori;

7) nella documentazione ricevuta dal Comune in tutte e due le occasioni non si rileva certificato di fine lavori e di conformità del costruito rispetto a quello concesso.

C/3: esame del PDC 23/07 in variante al PDC 208/06, all. 3

a) relazione tecnica redatta dal geom. [REDACTED] del 17/1/2007 , allegato 4

Il tecnico premette che il nuovo PDC è richiesto in variante al PDC 128/06 e giustifica la necessità di richiederlo con il fatto che il rilievo geometrico dello stato dei luoghi ha mostrato “ ... *che il lotto su cui realizzare le opere di cui sopra non corrisponde con il lotto catastale su cui è stato progettato l'intervento originario, infatti, sia la superficie sia la forma geometrica del fondo differiscono leggermente dallo stato dei luoghi.*”.

Pertanto, prosegue la relazione, codeste verificate due circostanze rendono non realizzabile quanto assentito nel PDC 128/06 e determinano la necessità di prevedere un'altra sagoma del fabbricato che rispetti le distanze minime previste dal regolamento edilizio vigente, il che comporta un *ridimensionamento del piano terra ed una diversa disposizione degli spazi nel rispetto degli indici urbanistici della zona.*

Da detta relazione, inoltre, si evince che:

- il nuovo PDC conferma la destinazione d'uso del fabbricato da edificare prevista nel PDC precedente, ovvero “ ... *realizzazione di un opificio industriale da adibirsi a confezionamento capi di abbigliamento con annessi uffici amministrativi.*”,

- il fabbricato si svilupperà in quattro livelli fuori terra, dei quali due destinati alla lavorazione ed il terzo ad uffici amministrativi, più un sottotetto.

Sono riportati, poi, i dati dimensionali di progetto in ottemperanza ai parametri urbanistici vigenti:

- *superficie del lotto 1616 mq,*
- *rispetto stradale di piano particolareggiato 211,30 mq,*
- *superficie coperta consentita 702,35 mq,*
- *superficie coperta di progetto 331,20 mq,*

- altezza massima consentita 12,00 m,
- altezza massima di progetto 10,10 m,
- volume consentito 3.511,75 mc,
- volume di progetto 3.510,72 mc.

Segue la descrizione dettagliata dell'opificio industriale da realizzare con indicazioni dell'organigramma con un'occupazione di 45 persone a regime.

b) Grafico esplicativo redatto dal geom. [REDACTED] ed approvato dall'autorità comunale, allegati 5/1 ÷ 5/8.

Il grafico di progetto allegato al PDC 23/07 si sviluppa in un'unica tavola di forma rettangolare di dimensioni pari a 90 x 315 cm; da questa tavola sono stati copiati i grafici più significativi e riportati fuori scala su sette fogli A4 costituenti complessivamente l'allegato 5 che mostrano quanto segue:

Allegato 5/1: è l'intestazione del grafico da cui si evince che esso è stato approvato dal dirigente dell'ufficio urbanistico in data 3/9/2007,

allegato 5/2: è la planimetria dell'intero lotto da cui si evince che la superficie occupata fuori terra risulta pari a 350 mq;

allegato 5/3: è la planimetria del piano interrato che occupa una superficie di circa 560 mq e si sviluppa in un ampio locale adibito a garage e da due locali più piccoli e simili adibiti a deposito;

allegato 5/4: è la planimetria del piano terra che occupa una superficie di circa 350 mq e si sviluppa in un ampio locale in cui si collocano le aree del complesso industriale adibite a taglio, cucito e stiro delle stoffe per la produzione di capi di abbigliamento; ivi trovano locazione due locali spogliatoi e due gruppi bagno;

allegato 5/5: è la planimetria del primo piano che occupa una superficie di circa 350 mq e si sviluppa in un ampio locale senza specifica destinazione e due piccoli gruppi bagno;

allegato 5/6: è la planimetria del secondo piano che occupa una superficie di circa 350 mq e si sviluppa in diversi locali adibiti a: uffici, segreteria e sale riunioni oltre due gruppi bagno;

allegato 5/7: è la planimetria del sottotetto per il quale non è prevista alcuna specifica destinazione;

allegato 5/8: è una sezione del fabbricato da cui si evincono le altezze del fabbricato:

- 3,20 m per il piano interrato,
- 10,6 m complessivi per piano terra, primo e secondo piano,

- 1,4 ÷ 2,9 m l'altezza variabile del sottotetto presentando il fabbricato pianta di copertura a spiovente.

Dai grafici si evince che i cinque livelli costituenti il fabbricato sono collegati da una scala interna.

C/4: confronto tra il PDC 23/07 e gli atti catastali allegati all'atto notarile

Come ricordato nel paragrafo B/3 il sottoscritto nella relazione del 14/3/2017 dedusse che le quattro unità immobiliari di proprietà del Fallimento ██████████ non sono commerciabili in quanto la loro caratterizzazione urbanistica non è conforme al titolo autorizzativo comunale a base della loro costruzione; in questo caso il titolo di riferimento fu il PDC 128/06.

A detta conclusione il sottoscritto giunse confrontando quanto autorizzato dal PDC 128/06 rispetto allo stato dei luoghi, essenzialmente la conformazione planimetrica del fabbricato, ed al documento catastale concernente tutti gli immobili presenti nella particella 1728 del foglio 2 del Catasto Urbano di Sant' Antimo datato 25/5/2016.

Con l'esame del PDC 23/07 ed i documenti catastali allegati all'atto notarile del 18/3/2009 la suddetta conclusione trova ulteriore conferma della diversità tra quanto realizzato rispetto a quanto costruito.

Nel paragrafo C/3 sono stati esaminati i grafici autorizzativi; in prosieguo saranno esaminati i grafici catastali allegati al citato atto notarile del 2009 che raffigurano quanto realizzato raffrontandoli con quanto autorizzato.

I due grafici allegati all'atto contraddistinti dai n. 105 e 107 rappresentano la configurazione planimetrica dei cinque livelli di cui si compone il fabbricato in esame ripartita in subalterni.

Da essi si evince che:

- il piano interrato è costituito da area comune e 16 piccoli locali ognuno dei quali costituisce pertinenza delle sedici unità immobiliari di cui è costituito il fabbricato, mentre dalla planimetria del grafico di progetto, allegato 5/3, si evince che detto piano interrato, di circa 560 mq, si sarebbe dovuto sviluppare in un ampio locale adibito ad unico garage e da due piccoli locali adibiti a deposito;
- il piano terra è costituito da quattro unità immobiliari di categoria C3, ognuna delle quali possiede quale pertinenza, oltre al localino al piano interrato, parte dell'area scoperta costituente il lotto su cui si è edificato mentre dalla planimetria del grafico

di progetto allegato 5/4 si evince che detto piano, di circa 350 mq, si sarebbe dovuto sviluppare in un ampio locale in cui collocare le aree del complesso industriale adibite a taglio, cucito e stiro delle stoffe ed in due locali spogliatoi e due gruppi bagno; inoltre dal grafico di progetto allegato 3/2 si evince che l'area esterna al fabbricato non andava frazionata,

- il primo piano è costituito da quattro unità immobiliari di categoria C3 mentre dalla planimetria del grafico di progetto allegato 5/5 si evince che detto piano, di circa 350 mq, si sarebbe dovuto sviluppare in un ampio locale senza specifica destinazione e due piccoli gruppi bagno;
- il secondo piano è costituito da quattro unità immobiliari di categoria A10 mentre dal grafico di progetto allegato 5/6 si evince che esso, ampio circa 350 mq, si sarebbe dovuto sviluppare in diversi locali adibiti a: uffici, segreteria e sale riunioni oltre due gruppi bagno;
- il terzo piano, adibito a sottotetto senza specifica destinazione secondo la planimetria allegato 5/7, è costituito da quattro unità immobiliari di categoria C2.

C/5: risultanze del confronto tra il PDC 23/07 e gli atti catastali allegati all'atto notarile

Dal confronto innanzi effettuato si ricava che nella costruzione del fabbricato si sono concretizzate le seguenti difformità urbanistiche o abusi edilizi rispetto a quanto autorizzato dal PDC in variante n° 23/07:

- 1) Frazionamento edilizio del fabbricato in 16 unità immobiliari mentre il PDC 23/07 prevedeva edificazione di una sola unità immobiliare,
- 2) Destinazione d'uso delle sedici unità immobiliari, C3 – C2 – A10, diverse da quella prevista dal PDC 23/07, D8, ed in dissonanza con gli strumenti urbanistici comunali vigenti all'epoca ed all'attualità nel Comune di Sant'Antimo,
- 3) Utilizzo dei quattro immobili di proprietà Fallimento ██████████ quali abitazioni.

D: ESPLETAMENTO DEL MANDATO

D/1..... accerti definitivamente per le unità immobiliari utilizzate nella relazione l'eventuale esistenza di difformità urbanistiche ovvero la commerciabilità di tali unità immobiliari.

D/1/a: Commerciabilità dei beni

Per quanto rilevato ed osservato si deduce che anche considerando, come giusto, il PDC 23/07 tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, quindi anche le quattro unità immobiliari di proprietà del Fallimento [REDACTED] non sono commerciabili in quanto la loro caratterizzazione urbanistica è difforme dal titolo autorizzativo comunale a base della loro costruzione.

D/1/b Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati

Tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato, e quindi anche le quattro unità immobiliari in carico al fallimento, non possono essere oggetto di sanatoria alla luce dell'art. 36 del DPR 380/2001 dato che gli abusi riscontrati oltre a costituire difformità rispetto al PDC 23/07 non sono conformi sia agli strumenti urbanistici vigenti all'attualità sia al momento dell'emissione del titolo autorizzativo.

D/1/c Impossibilità a sanare gli abusi riscontrati anche in caso di procedura esecutiva.

Come discusso al punto B/5 della relazione del 14/3/2017 anche considerando il PDC 23/07 le quattro unità immobiliari in carico al fallimento non possono essere sanate qualora oggetto di procedura esecutiva in quanto, si ripete, il combinato disposto dei seguenti articoli di legge:

- Il comma 6 dell'art. 40 della legge n° 47 del 28/2/1985 (prima legge di condono edilizio),
- Il comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001,
- Il comma 25 dell'art. 32 della legge 326/2003, (terza ed ultima legge per condono edilizio)

consente deroga al su citato art. 36 del DPR 380/2001 per gli immobili gravati di abuso edilizio, non sanato, quando essi sono soggetti a trasferimenti derivanti da procedure esecutive purché le ragioni del credito per cui si interviene siano di data anteriore alla legge di condono di riferimento.

In tal caso, si ripete quanto detto nell'altra relazione, gli abusi che gravano sul fabbricato in cui si collocano i quattro immobili non sono sanabili anche in caso di aggiudicazione mediante procedura esecutiva in quanto le ragioni del credito sono di data successiva a quella dell'ultima legge di condono edilizio.

D/2 difformità urbanistiche, tali da aver generato eventuali consequenziali illeciti commessi nelle precedenti vendite.....

È evidente che le difformità urbanistiche evidenziate nel capitolo C: “ *ANALISI VARIANTE N°_23/2007* ” hanno generato di conseguenza illecito configurabile nella

dichiarazione del sig. [REDACTED] a pag. 5 dell'atto di compravendita per notaio Iazeolla del 18/3/2009 e già riportata al punto C/1 di codesta relazione:

“ ... il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto, è stato realizzato in virtù e conformità del Permesso di Costruire n° 23/07 del 3 settembre 2007 in variante al Permesso di Costruire n. 128/06 del di 9 giugno 2006,....”.

E: CONCLUSIONI

a) Le quattro unità immobiliari in Sant'Antimo in carico al “Fallimento [REDACTED]” si collocano in un fabbricato costruito:

- in difformità dal titolo autorizzativo comunale PDC 23/07 quale variante al PDC 128/06,

- non rispettoso dello strumento urbanistico vigente nel Comune al momento della costruzione ed all'attualità;

b) l'accatastamento effettuato nel 2008 da “ [REDACTED] ” dei quattro immobili è discorde rispetto al titolo autorizzativo comunale;

c) l'uso degli immobili nel 2014, data dell'inventario del fallimento, è difforme sia al titolo autorizzativo e sia alla denuncia catastale del 2008;

d) l'attuale normativa nazionale non consente la sanatoria degli abusi edilizi riscontrati; ovvero nel caso in esame non è applicabile né l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, accertamento di conformità, né l'art. 46 dello stesso D.P.R., deroga alla nullità dell'atto in caso di aggiudicazione mediante procedura esecutiva;

e) per i suddetti motivi le quattro unità immobiliari in carico al Fallimento [REDACTED] non sono commerciabili;

f) le difformità urbanistiche riscontrate in codesta relazione generano illecito commesso nell'atto per notaio Iazeolla del 18/3/2009 in cui si riscontra dichiarazione del sig. [REDACTED] non corrispondente al vero.

Napoli, 17 giugno 2019

Ing. D'Alise Gaetano



Allegati:

all. 1: copia atto per notaio Iazeolla del 18/3/2009,

all. 2: copia verbale di rilascio di documenti comunali del del 10/1/2019,

all. 3: copia PDC n° 23/07 del 13/9/2007,

all. 4: copia relazione tecnica di progetto del geom. [REDACTED] del 17/1/2017

all. 5/1 ÷ 5/8: stralcio del grafico di progetto